



Distribuição Gratuita
10.000 Exemplares / mensal

Mala Direta
Postal
CORREIOS
Distribuição Lei 6.538/78

Folha do Síndico

A informação dirigida



Ano X - Nº 102 - Período: Março/Abril 2019 - Brasília - DF - site: www.folhadosindico.com.br email: folhadosindico@hotmail.com

Gestão Administrativa

Pág 06

Implantação de um condomínio: como fazer?

Área Comum

Pág 08

Cigarro em condomínio: A lei é clara sobre as proibições de consumo em áreas comuns

Coluna do Dr. Condomínio

Pág 11

Os perigos do Síndico atuar no modo "OFF LINE"

Gestão Condominial

Pág 15

Condomínio sem síndico: e se ninguém quiser assumir?

Nova Lei de multipropriedade (TIME-SHARING) Um condomínio dentro de outro condomínio

Pág 12

JROFFICE
Inteligência Condominial

Menos um problema para o síndico...
Mais uma solução para o condomínio!

Alguns de Nosso Serviços

- Assessoria Contábil
- Apoio Administrativo
- Departamento de Pessoal
- Planejamento Estratégico
- Site Condominial
- Reservas On-line

Solicite uma proposta!
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br
www.jroffice.com.br

QUALIFOCO
Serviços

Solicite uma proposta:
3327.3336

TERCEIRIZAÇÃO E SERVIÇOS INTEGRADOS
COM QUALIDADE

Pessoas cuidando de pessoas e de bens.
www.qualifoco.com

[/qualifocoservicos](https://www.facebook.com/qualifocoservicos) [@qualifoco](https://www.instagram.com/qualifoco)

PORTARIA REMOTA INTELIGENTE KAIROS

A solução que faltava para reduzir pela metade as despesas com os funcionários.

KAIROS
ACESSO E SEGURANÇA

(61) 3574-6360 / 98525-1414
www.kairosacesso.com

SOLICITE JÁ UMA PROPOSTA!
(61)3356-8514 (61)98235-6915
www.grupocontralsolucoes.com.br

SOLUÇÕES QUE VALORIZAM SEU PATRIMÔNIO.

15 anos de tradição
EM SERVIÇOS DE QUALIDADE!

AGENTES DE LIMPEZA RECEPTIONISTAS
AUXILIAR ADMINISTRATIVO ZELADOR
BRIGADISTA PARTICULAR AGENTE PREDIAL

CENTRAL SOLUÇÕES
Terceirização

GRUPO SMART 360

Já imaginou...

- REDUZIR os CUSTOS
- AUMENTAR a QUALIDADE

do seu condomínio?

SOLUÇÕES INTEGRADAS

(61) 3045-6255 (61) 99105-0058
www.smart360.com.br

B2B Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
Especializada em Condomínios

Mais de 20 anos no mercado

(61) 3340-7904
contato@b2btidf.com.br
www.b2btidf.com.br

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:
Piscineiro - Jardineiro - Pequenos reparos - Manutenção elétrica e hidráulica - Dedetização

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Abril de 2019						
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	30				

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	5	-----
FGTS	5	-----
INSS / IRRF	18	-----
PIS	25	-----

Seicon-DF - 2019

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	1.107,60	1.161,93	1.174,82
Faxineiro	1.110,72	1.161,93	1.177,16
Trab.Serv.Gerais	1.110,72	1.231,50	1.177,16
Jardineiro	1.110,72	1.231,50	1.177,16
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.192,88	1.463,96	1.332,70
Garagista (Diurno e Noturno)	1.147,12	1.463,96	-----
Zelador	1.209,52	1.463,96	1.216,10
Aux.de Escritório/Administração	1.449,76	1.544,39	1.469,11
Vigia	-----	1.463,96	1.332,70
Encarregado	1.451,84	1.865,94	1.495,09
Vale Alimentação	587,00 Mensal	36,50 Dia Trabalhado	36,50 Dia Trabalhado

Validade: 31/12/2019

Sindiserviços-DF - 2019

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.306,47
Auxiliar Administrativo	1.239,06
Auxiliar de Serviços Gerais	1.198,87
Encarregado de Limpeza	2.397,73
Encarregado Geral	3.061,96
Garagista	1.306,47
Jardineiro	1.770,00
Office-Boy/Contínuo	1.198,87
Zelador	1.306,47
Vale Alimentação	33,00 Dia Trabalhado

Índice de Custos Condominiais

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
nov/17	320,137	1,04	2,60	2,70	346,226	0,00	2,84	2,84	285,744	5,70	6,78	6,78	297,738	0,52	-1,41	-0,88	266,225	0,19	-2,07	-1,72	258,263	0,52	-1,41	-0,88
dez/17	320,684	0,17	2,77	2,77	346,226	0,00	2,84	2,84	285,744	0,00	6,78	6,78	300,388	0,89	-0,53	-0,53	268,311	0,78	-1,30	-1,30	260,562	0,89	-0,53	-0,53
jan/18	321,167	0,15	0,15	2,80	346,226	0,00	0,00	2,84	285,744	0,00	0,00	6,78	302,671	0,76	0,76	-0,41	270,311	0,75	0,75	-1,13	262,542	0,76	0,76	-0,41
fev/18	321,813	0,20	0,35	3,00	347,155	0,27	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,78	302,883	0,07	0,83	-0,42	271,688	0,51	1,26	-0,40	262,726	0,07	0,83	-0,42
mar/18	322,208	0,12	0,48	3,13	347,155	0,00	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,78	304,821	0,64	1,48	0,20	273,102	0,52	1,79	0,15	264,407	0,64	1,48	0,20
abr/18	322,565	0,11	0,59	3,50	347,155	0,00	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,97	306,558	0,57	2,05	1,90	274,437	0,49	2,28	1,58	265,914	0,57	2,05	1,90
mai/18	323,435	0,27	0,86	3,97	347,155	0,00	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,97	310,789	1,38	3,46	4,27	277,683	1,18	3,49	3,56	269,584	1,38	3,46	4,27
jun/18	326,339	0,90	1,76	4,97	347,155	0,00	0,27	3,12	294,234	2,97	2,97	9,68	316,601	1,87	5,40	6,94	283,043	1,93	5,49	6,21	274,625	1,87	5,40	6,94
jul/18	328,025	0,52	2,29	5,53	347,155	0,00	0,27	3,12	300,686	2,19	5,23	11,22	318,215	0,51	5,93	8,26	286,026	1,05	6,60	8,15	276,026	0,51	5,93	8,26
ago/18	328,482	0,14	2,43	5,66	347,155	0,00	0,27	3,12	300,686	0,00	5,23	11,22	320,443	0,70	6,68	8,91	287,710	0,59	7,23	8,91	277,958	0,70	6,68	8,91
set/18	329,476	0,30	2,74	5,87	347,155	0,00	0,27	3,12	300,686	0,00	5,23	11,22	325,314	1,52	8,30	10,05	291,324	1,26	8,58	9,58	282,183	1,52	8,30	10,05
out/18	337,982	2,58	5,39	6,67	360,790	3,93	4,21	4,21	300,686	0,00	5,23	11,22	328,209	0,89	9,26	10,81	293,440	0,73	9,37	10,43	284,694	0,89	9,26	10,81
nov/18	337,644	-0,10	5,29	5,47	360,790	0,00	4,21	4,21	300,686	0,00	5,23	5,23	326,601	-0,49	8,73	9,69	292,060	-0,47	8,85	9,70	283,299	-0,49	8,73	9,69

Mês: Novembro/18
Índice Base Dez/01 - 100,000

Tabela Referencial de Pró-Labores Condominiais

Regiões Administrativas	UNIDADES De 01 a 36 Entre: (R\$)	UNIDADES De 37 a 60 Entre: (R\$)	UNIDADES De 61 a 132 Entre: (R\$)	UNIDADES De 133 a 250 Entre: (R\$)	UNIDADES De 251 a 350 Entre: (R\$)	UNIDADES De 351 a 1.000 Entre: (R\$)
Águas Claras	628 a 1.005	1.006 a 1.508	1.525 a 2.011	2.044 a 3.016	3.085 a 4.022	4.113 a 13.712
Asa Sul/Norte	1.005 a 1.508	1.509 a 1.760	1.761 a 2.011	2.011 a 3.016	3.085 a 3.623	4.023 a 7.770
Ceilândia	502 a 686	687 a 901	902 a 1.005	1.006 a 1.428	1.429 a 2.010	2.011 a 5.073
C. A. Vicente Pires	571 a 742	743 a 901	902 a 1.005	1.006 a 1.257	1.258 a 1.534	1.535 a 2.742
Cruzeiro	1.005 a 1.128	1.130 a 1.351	--	--	--	--
Gama	1.005 a 1.128	1.130 a 1.428	1.429 a 1.554	1.554 a 2.010	2.011 a 3.108	3.199 a 5.142
Guará	628 a 1.428	1.429 a 1.828	1.829 a 2.239	2.240 a 2.673	2.674 a 4.163	4.174 a 7.084
Noroeste	1.005 a 1.601	1.601 a 2.011	1.944 a 2.673	2.674 a 3.713	3.714 a 4.698	4.699 a 9.041
Riacho Fundo	502 a 686	687 a 1.005	915 a 1.129	1.130 a 1.388	1.389 a 2.251	2.252 a 2.869
Samambaia	502 a 1.005	1.006 a 1.143	1.144 a 1.759	1.760 a 2.010	2.011 a 3.016	3.017 a 4.950
Sobradinho	1.005 a 1.351	1.352 a 1.416	1.417 a 1.737	1.738 a 2.144	2.145 a 2.992	2.993 a 4.240
Taguatinga	1.005 a 1.199	1.200 a 1.508	1.509 a 1.816	1.817 a 2.147	2.148 a 2.640	2.641 a 5.847
Sudoeste	1.005 a 1.428	1.429 a 2.011	2.012 a 2.742	2.743 a 3.314	3.315 a 3.942	3.943 a 10.055
Mangueiral	--	--	--	--	--	3.016 a 4.022
Octogonal	777 a 1.005	1.006 a 1.531	1.532 a 2.125	2.126 a 2.570	--	--
Lago Sul/Norte	1.005 a 1.428	1.429 a 1.760	1.760 a 2.171	2.172 a 2.799	2.800 a 3.542	3.542 a 10.284
Núcleo Bandeirante	502 a 1.005	1.006 a 1.371	1.372 a 1.862	1.863 a 2.033	2.034 a 2.400	--

Atualizada em 02/01/2019

* Sujeita à alterações

Tabela do INSS - 2019

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.751,81	8,00%	Valor da Quota Alta de Salário-Família 46,57
De 1.751,82 até 2.919,72	9,00%	Quem Receber até 907,77
De 2.919,73 até 5.839,42	11,00%	Valor da Quota Baixa de Salário-Família 32,80
		Quem Receber até 1.364,43
		Salário Mínimo
Teto Máximo 5.839,42	11,00%	Valor do Salário Mínimo 998,00

Salário Mínimo para 2019	R\$ 998,00
--------------------------	------------

Tabela do IRRF - 04/2015

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

TRPC - OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC, seguem as referências de dados pesquisados por amostragem nos condomínios do DF, com valores mínimos e máximos praticados em cada região administrativa pesquisada, considerando a realidade econômico-financeira de cada região administrativa e suas especificidades;

2- Isenção – Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de pró-labore indireto a isenção de (1)uma taxa condominial da unidade do síndico;

3- Subsídico - São duas as referências de remuneração do subsídico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referência de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;

4 - Condomínios Clube – Os condomínios classificados como “Clube” são aqueles com grandes torres residenciais (normalmente acima de 800 unidades) e revestido de complexo comercial agregado, além de área coletiva de grande complexidade e variedade como: piscinas, quadras de esportes, auditórios, Home Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC o percentual de 10% a 12% em média;

5 - Condomínios Comerciais – No caso de condomínios comerciais ou mistos, acrescenta-se ao pró-labore referencial o percentual de 7,35% a 14%;

6 - Síndico Profissional – As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços.

Nossa Mensagem

Uma nova Lei vai trazer mudanças nas relações entre condôminos, Multi propriedades, também conhecida como Time-Sharing. Com a nova modalidade, vários proprietários poderão utilizar o imóvel por espaço de tempo definido. Um condomínio dentro de outro condomínio. Veja todos os detalhes dessa Lei e suas repercussões.

Na coluna Sustentabilidade, a Folha do Síndico traz cinco ideias muito legais para transformar seu condomínio, num prédio sustentável. Muitos síndicos tem dúvidas da implementação dessas ideias, mas agora o caminho está aqui.

Na coluna do PVC, novidades sobre o jogador Pato.

Livre no mercado para ser contratado, Pato começa suas negociações com os clubes brasileiros. Veja as notícias exclusivas que o PVC sabe!

Cigarros em condomínio! Quantas situações desagradáveis o síndico precisa administrar com a vizinhança em virtude do uso de cigarros. Reclamações, brigas, discussões são muito comuns quando este tema é levantado nos condomínios. Muitos não sabem mas desde 2014, existe uma Lei específica para tratar deste tema, veja!

Você já conseguiu realizar uma assembleia virtual em seu condomínio? Este é o sonho de muitos síndicos de todo Brasil. Mas cada vez mais, os condomínios vem

alterando suas convenções e inserindo a tão desejada assembleia virtual como prática de realização. Por isso a Folha do Síndico trouxe este mês uma matéria muito especial sobre este tema, não percam!

Dr. Condomínio Aldo Junior este mês instiga você síndico a pensar o seguinte: Qual o modo você trabalha: ON LINE ou OFF LINE. Veja as dicas e os perigos do síndico agir dentro de sua gestão no modo OFF LINE, muita atenção!

Isso é a Folha do síndico! O jornal mais lido pelo mercado condominial do DF!

E muito mais para você síndico!!!

Boa Leitura !!!!



PIVA
ENGENHARIA
& CONSTRUÇÃO
www.pivaengenharia.com

AGENDE SUA VISITA TÉCNICA SEM CUSTO!



REVITALIZAÇÃO DE FACHADA IMPERMEABILIZAÇÃO CONSTRUÇÃO

Construção e Reformas
Soluções para Condomínio
Revitalização de Fachada e Pilotis
Pintura e Revestimento em Geral
Telhados e Recuperação Estrutural
Impermeabilização

(61) 3221-1026 | 3879-4049 | piva@pivaengenharia.com.br
SMDB - Conj. 12 - Bloco B - Sala 207 - Lago Sul - Brasília- DF

A Folha do Síndico Informação Dirigida **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**




Tecnologia LG com qualidade de atendimento Tec Lar

Revenda autorizada LG com 60% de economia de energia e linha decorativa, com os melhores preços, você só encontra aqui!



www.teclardf.com.br
Venda e assistência Autorizada de Fábrica
Solicite orçamento sem compromisso!
Tel: (61) 3465-2322
E-mail: atendimento@teclardf.com.br

ABS

INSTALAÇÃO DE ILUMINAÇÃO LED EM GARAGENS E ÁREAS COMUNS, COM CONTROLE DIGITAL GRÁTIS

Elaboração de Laudos Técnicos para a Defesa Civil e para o Corpo de Bombeiros. ART CREA DF.

Instalação e recuperação para sistemas de:

- Alarmes e detecção de incêndios;
- Sprinklers;
- Portas corta-fogo;
- Hidrantes, Mangueiras (testes em mangueiras).

Bombas de recalque e quadros de comando.

98552-5956 (Telegram) **sg@pcsa.com.br**

A EMPRESA QUE **VOCE** BUSCA!



CONSTRUÇÕES REFORMAS MANUTENÇÕES EM GERAL

A empresa atua nas áreas da construção civil com foco em ampliação e reforma de imóveis comerciais e residenciais com pró-atividade e otimização de recursos, considerando ainda os aspectos econômicos, funcionais e ambientais de cada projeto.

(61) 3028-1514

 WWW.VARGASENGENHARIA.COM   VARGASENGENHARIA

**EMITIR BOLETOS
COM MENOR
CUSTO**

é da nossa
CONTA.

Conta Condomínio
A solução Sicoob Credijustra
para o seu condomínio.

Conte com as menores taxas do mercado
para emissão de boletos, além de uma equipe
especializada em condomínios.

credijustra.com.br/contacondominio

Canais de Atendimento Sicoob Credijustra

 www.credijustra.com.br

 (61) 99837-1005

 atendimento@credijustra.com.br

 [/sicoobcredijustra](https://www.facebook.com/sicoobcredijustra)

 0800 940 1590

Atendimento em dias úteis
de 9h às 18h - Horário de Brasília.

05 ideias sustentáveis para o condomínio

Não é preciso morar na Suíça ou se mudar (em alguns casos) para morar em um condomínio sustentável. Algumas vezes é possível realizar mudanças no local onde você vive. Já imaginou que criar abelhas, compartilhar espaços e bens podem ser atitudes sustentáveis? Confira como implementar essas e outras dicas para o seu condomínio:

1. Idealize

O primeiro passo, e mais importante, é idealizar. Pense em como poderia ser um condomínio sustentável e como suas ideias poderiam se adaptar ao seu condomínio. No meio desse processo surgirão ideias surpreendentes.

2. Compartilhe suas ideias

Depois de idealizar, é hora de compartilhar e discutir com o restante dos moradores. Converse com o síndico e seus vizinhos de condomínio informalmente, buscando saber a reação e opinião deles. Espalhe cartazes pelo condomínio e con-



voque reuniões para mostrar a importância de compartilhar e discutir idealizações em conjunto.

3. Seja democrático

Na hora de expor o que você pensou, lembre-se que nem todos concordarão. Discutindo talvez até surjam ideias mais legais e sustentáveis do que as suas. O importante é haver democracia. Alguns não se interessarão por suas sugestões, outros talvez façam forte oposição. Entretanto, a adoção de práticas sustentáveis não precisa ser unânime, se apenas uma parcela aderir já é algo positivo - desde que as mudanças não incomodem o restante e

que eles estejam em pleno acordo com as novas práticas sustentáveis do condomínio. Depois de um tempo, vendo a sustentabilidade funcionar na prática, é possível que os moradores que foram contra no passado acabem criando interesse em fazer parte das novas atividades.

4. Pratique compostagem

Uma ideia fácil de fazer que pode ser implementada em um condomínio sustentável é a compostagem. Imagine transformar restos de alimentos em composto e adubo e ainda reduzir o volume de lixo de aterros e lixões, evitando a emissão de

gases do efeito estufa como o metano? Tudo isso é possível com a instalação de composteiras e a colaboração de moradores do condomínio, que poderão depositar seus resíduos orgânicos em local apropriado e contribuir para a manutenção do composto - que é muito fácil de fazer.

Para entender mais detalhes sobre a composteira, quais tamanhos são necessários e como fazer compostagem, dê uma olhada na matéria: "Composteira doméstica: a solução caseira para o lixo orgânico".

Para entender mais sobre os gases do efeito estufa, dê uma olhada na matéria: "Conheça os gases de efeito estufa e sua influência no aquecimento global".

fa e sua influência no aquecimento global".

5. Plante seu alimento de maneira orgânica

Plantar o próprio alimento de maneira orgânica (sem utilização de agrotóxicos) é uma forma de economizar nos gastos alimentares e de investir na saúde.

Iniciar uma horta comunitária no condomínio permite que os moradores tenham alimentos frescos e mais saborosos sempre à mão, livres de substâncias nocivas - que normalmente são aplicadas na agricultura convencional e durante o processamento de alimentos. Além disso, praticar a agricultura, principalmente nas áreas urbanas, é uma maneira de reduzir a emissão de gases do efeito estufa, uma vez que se evita os gastos com o transporte de alimentos por longas distâncias. Outro benefício, no caso do condomínio, é que o cuidado da horta é coletivo, o que possibilita a divisão de responsabilidades e a socialização entre os moradores - que também pode funcionar como terapia.



- ✓ LIMPEZA TÉCNICA
- ✓ SERVIÇOS AUXILIARES
- ✓ SERVIÇOS DIVERSOS
- ✓ SERVIÇOS HIDRÁULICOS
- ✓ SERVIÇOS DE SEGURANÇA
- ✓ SERVIÇOS DE JARDINAGEM
- ✓ SERVIÇOS DE OBRA
- ✓ SERVIÇOS DE PORTARIA

COMPRAMOS SEUS
PROBLEMAS E
VENDEMOS SOLUÇÕES

HÁ MAIS DE 11 ANOS
CUIDANDO DO
SEU PATRIMÔNIO

COMERCIO & SERVIÇOS
SOLICITE JÁ
UM ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO



SHCGN CL. Quadra 712 Bloco E Loja 24 - Asa Norte
comercial@g10g.com.br Tel.: 61 3233-1010

Investimento Certo Retorno Rápido

Seja um
FRANQUEADO
de SUCESSO

Folha do Síndico
A Informação Dirigida

Mais informações através do site
folhadosindicodf.com.br



Gestão Administrativa

Implantação de um condomínio: como fazer?

A implantação de condomínio é, em palavras simples, colocá-lo para funcionar conforme estabelecido em contrato com a construtora. Para tanto, o síndico deve se atentar para assuntos referentes a legalização, aquisição de equipamentos, avaliação estrutural da edificação e estabelecimento de normas de convívio. Se você quer saber como fazer a implantação de condomínios, essa matéria foi feita para você.



Passo 1: legalização

A implantação de condomínio começa com a expedição, pela Prefeitura, do "Habite-se", documento que garante que a edificação está aprovada para moradia. Além disso, o condomínio deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Porém, para que o convívio e o trabalho na edificação sejam harmoniosos e eficientes, é preciso convocar a primeira assembleia de condôminos para eleger o síndico e aprovar a Convenção.

Eleito o síndico, ele deverá estudar as leis condominiais (Convenção de Condomínio e Regimento Interno) para verificar se estão de acordo com a vontade dos

condôminos, uma vez que a convenção deve ser subscrita por, no mínimo, dois terços dos titulares. Se necessário, devem ser realizadas alterações para que as regras se adequem à realidade do condomínio. A convenção também deve ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis.

Registro do condomínio

A partir do registro do condomínio, a edificação poderá ter um CNPJ. Cabe lembrar que o número de CNPJ do condomínio só é liberado se o síndico tiver nome limpo junto à Receita Federal, que demandará também a cópia da ata da

assembleia que o elegeu.

O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica possibilita a contratação de funcionários, a realização de compras com nota fiscal e a instalação das ligações pelas companhias de luz, água e telefone. A partir da inscrição do CNPJ, o síndico inicia as demais ações de implantação de condomínio.

Passo 2: avaliação estrutural da edificação

A avaliação estrutural é a etapa em que uma comissão de vistoria (composta por moradores) ou uma empresa especializada avalia se as unidades autônomas,

as áreas comuns e os equipamentos foram entregues conforme o contratado. Para facilitar o trabalho, é preciso ter o memorial descritivo do edifício, fornecido pela construtora.

A vistoria inclui a avaliação de equipamentos como para-raios, interfonos, elevadores, além de conferir possíveis entupimentos, revestimentos, acabamentos, dentre outros itens. É preciso checar também o estacionamento, as áreas de lazer, as instalações elétrica e hidráulica, e tudo que disser respeito ao funcionamento do condomínio.

Se forem constatados problemas, o síndico deve contratar um perito para elaborar um laudo e enviar à construtora, para que proceda aos ajustes necessários.

Passo 3: aquisição de equipamentos

A parte mais visível do processo de implantação do condomínio é a aquisição de equipamentos, pela qual os condôminos rateiam os custos para equipar as áreas de lazer, adquirir câmeras de segurança, cerca elétrica, controles para garagem, dentre outras providências.

É bom destacar que algumas construtoras incluem esses itens no material descritivo; porém, cabe aos proprietários conferir o contrato para conhecer os recursos que estão adquirindo junto com o imóvel.

Cuidados a serem tomados

Na implantação de condomínio, o síndico deve tomar uma série de cuidados relacionados a diversos pontos da administração:

- Guarda de documentos como alvarás, autos de vistoria, projetos executivos das instalações, manual do proprietário, manuais técnicos e certificados de garantias dos equipamentos, além de notas fiscais.
- Revisão da cota condominial, uma vez que o valor indicado pela construtora pode não ser adequado para as necessidades do condomínio.
- Avaliação de cadastros que podem ser benéficos ao condomínio, como, por exemplo, o registro nas empresas de saneamento que cobram tarifas diferenciadas para uso residencial ou comercial.



Equipamentos contra incêndio

Solicite um orçamento sem compromisso!

Sia qd.04c, Lt.56 - Subsolo 03
(61) 3201 - 1231 | (61) 99935 - 2227

Especializada em Condomínio

KSV - PINTURAS E SERVIÇOS PREDIAIS LTDA.

Fone: 61 3562-3429

99307-4759

98542-0933

ksv.pinturaseservicosprediais@gmail.com

- Reformas e Pinturas
- Impermeabilização
- Elétrica e Hidráulica

IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADA CALHAS RUFOS



CREA 9370/D-DF



I'm green

MULTIUSO

USO GERAL

- Prático
- Econômico
- Ecologicamente correto
- Produzido a partir da cana de açúcar

PRONTA ENTREGA!





Coleta de fezes do cão Separar alimentos Roupas sujas

PEÇA JÁ O SEU!

Pastline (61)99668-1221

karenrietsuboi@hotmail.com



Gerenciamento e Controle de Obras

- Projetos de Arquitetura, Acessibilidade e Instalações em geral
- Vistorias e Laudos
- Padronização da concorrência para a execução de sua obra por meio de elaboração da planilha orçamentária, elaboração do edital e análise das propostas
- Planejamento, fiscalização, controle e gerenciamento de sua obra, com emissão de relatórios mensais
- Elaboração do Plano de Manutenção Geral do condomínio

energie@energie.eng.br

(61) 98172 5632 / 98545 6111

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

Pato aceita diminuir salário por Copa 2022



Pato abriu mão de valor próximo a 3 milhões de euros, para deixar o Tianjin, da China. E nas negociações com clubes brasileiros, os valores podem ser menores do que R\$ 800 mil.

No São Paulo, a informação é de que o negócio segue em compasso de espera, mas que, se fechar, será muito abaixo de R\$ 800 mil.

Embora exista quem garanta que, entre luvas e salários, Pato receberá perto de R\$ 1,5 milhão, este colunista não ouviu nenhum depoimento que permita pensar desta maneira.

Importa pouco o salário,

se o rendimento for alto.

O problema é saber se Pato terá alto rendimento.

Em 98 partidas pelo São Paulo, Pato marcou 38 gols e deu 15 assistências. Não é ruim. Por outro lado, o São Paulo não conquistou nenhum título com ele.

Pato já conversou com Felipão. O técnico do Palmeiras gostaria de contar com seu jogo. Na seleção, entre 2013 e 2014, Felipão convocou Pato quatro vezes. Como retribuição, o atacante marcou um gol.

O Palmeiras está atento ao desenrolar do negócio.

Não vai ao ataque, mas a boa relação entre Felipão e Pato pode fazer com que o negócio se aproxime do Parque Antarctica.

O São Paulo confia que não.

A grande questão é se o custo benefício de Pato poderá valer a pena.

Quem conversou com ele jura que ele quer seleção e Copa do Mundo de 2022.

Como quem convive com craque não questiona, fica a pergunta: por que ele não quis as Copas de 2010, 2014 e 2018?

O ídolo



Por Mauro Jácome |

O futebol não vive sem o ídolo. Eleger A, B ou C como ídolo é uma questão pessoal. Fulano pode ser ídolo para muitos, mas não para outros tantos. Têm aqueles que chegam perto da unanimidade, outros são mais modestos e mobilizam somente parte de uma torcida. A criança é o principal termômetro do grau de idolatria junto à torcida.

Por onde anda, o ídolo provoca gritos, ansiedade, brilho que se derrete nos olhos. Chegar perto, receber um abraço, um afago no cabelo ou, em tempos conectados, conseguir um autógrafo digital, mais conhecido como selfie, fica marcado eternamente na cabeça do torcedor, principalmente dos pequenos.

Às vezes, pode ser cansativo para o ídolo dispensar um tempo para seus milhares de admiradores. Tem uns que até esnobam. Faz parte do culto às celebridades. Mas a maioria, acho, tem consciência de seu papel. Param, sorriem, conversam, deixam-se fotografar, assinam. Ronaldinho Gaúcho, por exemplo, tinha muita paciência com seu fã-clubes infantil. Era a simpatia em pessoa, mesmo que nos microfones não passasse das frases curtas e insossas.

O recente retorno de Paulo Henrique Ganso ao Brasil confirma essa minha observação sobre a relação entre o ídolo e o futebol. A sua chegada ao aeroporto do Rio de Janeiro, os encontros com torcedores nos corredores das zonas mistas, as comemorações dos gols mostram uma empatia instantânea entre PH Ganso e as crianças que o aguardam e vibram juntos.

O Fluminense não está numa fase que atraia seu torcedor; o próprio PH Ganso não estava em alta na Europa. Mesmo assim, o craque tem conseguido dar alegria à molecada e não é só do tricolor. A simpatia dele e a energia que transpira nos encontros com a meninada, inclusive, pautaram reportagens sobre essa relação.

O smartfutebol e as arenas tendem a blindar o jogo-jogado do calor humano. Parece que preferem que o torcedor fique em casa, no sofá. No entanto, por mais que o futebol-business-midiático crie esses fossos entre o torcedor e o ídolo, o contato humano é, e sempre será, fundamental para retroalimentar essa cadeia que começa na paixão e termina na fortuna.

FUTURA

O Futuro da Conservação está aqui

Vigilância Desarmada - Conservação de Condomínios - Edifícios Comerciais e Centros Clínicos - Zeladoria em Geral
Administração Geral de Condomínios - Ronda Motorizada em Condomínios - Serviços de Jardinagem - Portaria Diurna e Noturna.

Fones: 61 **3032-6217 / 3032-5579**

SCIA Quadra 14 - Conjunto 01 - Lote 07 - Salas 201/204
CEP: 71.250-105 - Cidade do Automóvel - Brasília/DF
futuraconservadora@gmail.com

Tem sempre alguém a procura do seu produto...**(61) 3011-7316**

folhadosindico@hotmail.com.br

Folha do Síndico
A informação dirigida

Cigarro em condomínio: A lei é clara sobre as proibições de consumo em áreas comuns

O cigarro em condomínio sempre foi um problema para a gestão do síndico, para os vizinhos visitantes e até para as crianças. As maiores vítimas são aqueles que não fumam.

A Lei antifumo, não é de conhecimento de todos os condôminos, mas existem proibições desconhecidas do grande público condominial e que vamos agora tratar deste tema.

Nosso objetivo é alertar aos síndicos e gestores condominiais sobre os direitos e obrigações dos fumantes e principalmente quanto ao respeito ao direito de vizinhança tão aviltado ultimamente.

Diante dos dilemas enfrentados pelos síndicos está um que tira o sono de gestor: o condômino pode fumar em sua unidade?

Quem fuma dentro da sua residência está amparado pela lei, já que, estando



dentro da unidade, o morador pode fumar, caso queira. Isso, porém, não deve atrapalhar os seus vizinhos.

Entretanto, é muito comum em condomínios verticais, que vizinhos que fumam continuamente na janela ou sacada nem saibam que estão incomodando quem mora logo acima.

Para esses casos, o ponto de partida ideal é uma boa conversa entre os próprios moradores. Afinal, se o problema é entre duas unidades, o síndico não precisa, necessariamente, tomar parte na situação.

As melhores saídas neste

caso, são intensificar os comunicados e campanhas de conscientização junto aos condôminos a fim de amenizar os efeitos do uso e prevenir possíveis desavenças entre os condôminos.

Outro ponto bastante debatido em condomínios é quando fumantes arremessam a bituca pela janela.

Se estiver acesa, a mesma pode causar um acidente sério, uma vez que pode entrar em outra unidade e iniciar um incêndio. Se estiver já apagado, configura em jogar lixo pela janela, o que, via de regra, acarreta em multa.

Há também quem fume em

espaços abertos do condomínio – onde ainda é permitido – mas prefira apagar o cigarro no chão, e deixá-lo ali. Nesses casos, o ideal é apagar o cigarro e jogá-lo na lixeira mais próxima.

A Lei 12.564/2011

Em dezembro de 2014 foi sancionada a lei 12.564/2011, também conhecida como “lei antifumo”, que aborda diretamente o assunto em condomínios. O texto é muito claro em suas vedações:

“Fica proibido fumar cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de uso coletivo, públicos ou privados, como hall e corredores de condomínio, restaurantes e clubes, mesmo que o ambiente esteja parcialmente fechado por uma parede, divisória, teto ou até toldo”.

Ou seja: está proibido fumar na escada, embaixo do

toldo, ou em qualquer lugar parcialmente coberto.

A lei também fala em multa para o empreendimento: de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão, dependendo da infração.

O condomínio pode, ainda, endurecer as regras contra fumantes – principalmente em áreas abertas.

Caso a coletividade sinta que fumar no playground ou na área da piscina, lugares abertos, onde, a princípio, fumar seria permitido, o condomínio pode vetar a atividade nesses locais.

Para tanto, é necessária uma assembleia para deliberar sobre o assunto, que deve constar no regulamento interno.

Para alterar o documento é importante checar o que está descrito na convenção do seu condomínio. Na prática, tem se aprovado mudanças no regulamento interno com maioria dos condôminos (50% mais um).

INVISTA NA SAÚDE E SEGURANÇA DE SUA EDIFICAÇÃO

INSPEÇÃO PREDIAL TODOS OS SISTEMAS	MANUTENÇÃO PREDIAL GESTÃO E EXECUÇÃO	PROJETOS EXECUTIVOS CIV - ELE - MEC
LAUDOS ATERRAMENTO - SPDA GLP - OUTROS	PERÍCIAS E ASSESSORIA PROCESSOS JUDICIAIS	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA OBRAS E SERVIÇOS
INCÊNDIO PROJETO - EXECUÇÃO MANUTENÇÃO	GESTÃO DE REFORMAS NBR 16280	EQUIPE ESPECIALIZADA MULTIDISCIPLINAR

perícia predial.com

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA & MANUTENÇÃO PREDIAL

☎ 61 3973-2780 📞 61 98123-3337

comercial@periciapredial.com

www.periciapredial.com



RUA 25 SUL, LOTE 30, BLOCO A, SALA 104
PARKSTYLE SHOPPING ÁGUAS CLARAS, DF - 71.927-180

Controle de visitantes na portaria de condomínio: como garantir a segurança no condomínio?

Portaria de condomínio: segurança em primeiro lugar

É cada vez mais necessário aprimorar a segurança das portarias, buscando garantir que o condomínio corra menos risco de assaltos ou roubos. Dessa forma, é essencial contar com um porteiro preparado e que siga uma conduta alerta e preventiva quanto às pessoas que entram e saem do local.

As entradas e saídas do condomínio são considerados pontos críticos. Por isso, o controle de visitas deve ser sempre rigoroso, especialmente em condomínios de grande porte, onde natural-



mente já existe um alto número de pessoas circulando.

Assim, deve ser desenvolvido um processo de monitoramento das pessoas externas que chegam na portaria de condomínio. O ideal é que cada pessoa externa passe por um processo para terem

a sua entrada autorizada.

Passo a passo para o controle de visitantes com segurança:

Identificação

O primeiro passo é fazer a identificação da pessoa que quer entrar no condomínio.

O preferencial é que seja utilizado algum tipo de comunicação eletrônica, como interfonar para portaria.

domínio. Se a entrada não for permitida pelo morador, o porteiro não deve abrir exceções.

Confirmação

Então, deve-se explicar que um indivíduo está solicitando entrada na portaria do condomínio e citar as informações passadas pela pessoa.

Entrada/Negação

Somente após a confirmação, deve ser permitida a entrada pela portaria do con-

Registro

Para que haja um controle sobre a portaria, é recomendável que sejam registradas as informações de todas as pessoas externas que entrarem no condomínio. Dados como nome, apartamento visitado, horário de entrada e saída precisam ser anotados e mantidos em uma planilha de controle de acesso de visitantes.

SOLUÇÕES INTEGRADAS PARA CONDOMÍNIOS

Experiência e solidez com mais de 25 anos de mercado



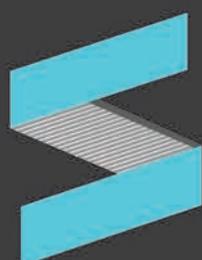
TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA



SEGURANÇA CONDOMINIAL



SERVIÇOS PREDIAIS



GRUPO
SMART
360

@gruposmart360

/gruposmart360

www.smart360.com.br

61 3045-6255

61 99105-0058

Direito Civil

A negligência do Síndico e sua responsabilidade civil e criminal

Há quem acredite que qualquer um pode ser síndico e, há alguns anos atrás, a função era relativamente simples. Porém com as novas exigências da legislação e frequentes regulamentações, encargos e questões administrativas, o candidato a síndico precisa estar ciente de que a facilidade não faz parte do seu dia a dia.

Conhecimentos básicos em administração, finanças e até mesmo noções jurídicas são exigências mínimas, além, é claro, de habilidades com gestão de pessoas, saber ouvir, saber liderar e realizar mediação de conflitos entre os condôminos. O síndico é, basicamente, o profissional administrador do condomínio – independente de haver ou não uma administradora de condomínios envolvida.

Visto que ninguém pode alegar desconhecimento da lei, muitos síndicos podem estar à mercê da responsabilidade civil e criminal, principalmente no que diz respeito à omissão, por desconhecerem as responsabilidades que assumem ao serem eleitos para administrar um condomínio.

A responsabilidade civil e criminal é uma das mais importantes atribuições do gestor de condomínios, encontrando respaldo nos artigos do Código Civil 927, 186 e 187, na qual, retrata temas alusivos à ação ou omissão lesiva, culpa, dano e nexos de causalidade. Já o Código



Civil de 2002 nos traz em seu artigo 186 que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito..

O inciso V do art. 1.348 do Código Civil, relata que em caso de omissão, desídia ou má gestão na conservação e guarda das partes comuns do condomínio ou descontinuidade na prestação dos serviços essenciais deste, poderá o síndico, conforme o caso concreto, responder civil ou criminalmente por seus atos ou omissões.

As omissões podem levar o síndico a responder com seu patrimônio pessoal por prejuízos e danos decorrentes ao condomínio ou condôminos, já que suas ações – ou a falta delas - podem refletir em prejuízos ao condomínio. É o caso, por exemplo, da não observância de manutenções preventivas de elevadores, renovações de cargas de extintores, renovações de PPCI, seguros condominiais, etc.. Toda e qualquer omissão do síndico, poderá torná-lo direta-

mente responsável pela solução do problema, podendo ele ser obrigado a arcar com eventuais multas e perda de garantias.

Além disso, o síndico tem a obrigação legal de adotar os meios necessários para fazer respeitar as regras do condomínio, inclusive, se for o caso, adotando os mecanismos legais, sob pena do condomínio ser condenado pela atitude omissa do seu representante que, dependendo da situação, também poderá responder em conjunto, pelos prejuízos eventualmente causados decorrentes de tal omissão.

Em caso de falhas na administração ou de práticas irregulares, o síndico pode, a qualquer momento, ser destituído do cargo. É necessário que, pelo menos, um 1/4 dos condôminos convoquem uma assembleia geral e que, pelo menos 2/3 dos condôminos presentes votem pela substituição do gestor. Mesmo após a destituição ou término do mandato, o síndico que praticou omissão ainda poderá responder pelos efeitos advindos dela.

LGS
Engenharia e Automação
Manutenção e Instalação

Segurança Eletrônica
Detecção, Alarme e Combate a Incêndio
Automação e Elétrica Predial

Solicite já uma proposta!



☎ 61. 3964-7886
EmpresaLgsEngenharia
lgsengenharias.com

TERCEIRIZAR é confiar!

Conte conosco!



Solicite um orçamento
proativaservicos@gmail.com
(61)3965-7278



SERVIÇOS EM ALTURA
ALPINISMO INDUSTRIAL

LIMPEZA
PINTURA
MANUTENÇÃO

PARCELAMENTO EM
10x
SEM JUROS

FUNCIONÁRIOS COM CERTIFICAÇÃO: NR35, NR18 E ASO ESPECÍFICOS E VÁLIDOS PARA TRABALHO EM ALTURA.

SERVIÇOS COM ART DE ENGENHEIRO CIVIL.

EMPRESA COM DOCUMENTAÇÃO DOS PROGRAMAS: PPRA - PCMSO

COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO DE EMPRESAS LEGALIZADAS E ESPECIALIZADAS

CONDÔMINIOS
PRÉDIOS COMERCIAIS
RESIDÊNCIAS

Tem sempre alguém a procura do seu produto...

(61) 3011-7316

folhadosindico@hotmail.com.br

Folha do Síndico
A informação dirigida



Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março / Abril de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Março / Abril de 2019

Equipamentos



TEC-LAR
ENCERADEIRAS

Venda, manutenção e peças de qualquer marca e modelo de **ENCERADEIRA**

(61) 3465-2322
atendimento@teclardf.com.br
www.teclardf.com.br

Síndico Profissional



SEJA UM SÍNDICO PROFISSIONAL DE SUCESSO!

Anuncie!
3011-7316

Folha do Síndico
A informação dirigida

Síndico Profissional



Síndico Profissional
Ronaldo Levi

Transparência e Honestidade nas prestações de contas

Solicite já uma proposta!
(61)3264-7764 / (61)99216-3283
RONALDOLEVI@GMAIL.COM

Alteline Soares F. da Silva
Síndica Profissional

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

Telefone: 99639-2576

Controle de Pragas



Serviço Especializado para condomínios!

DEDETIZAÇÃO
PRODUTO NATURAL (Sem Cheiro)

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

www.shemadedetizacao.com.br

LIMPEZA E DESENTUPIMENTO
EM GERAL

Caixas d'água - Reservatórios - Colunas de Prédios
Caixas de Gorduras - Canaletas - Calhas - Esgotos
Pias - Tanques - Ralos - Lavatórios - Vasos Sanitários

Sérgio
Químico Ind.
CRQ 12.200-141
98197-1967



Rogério Macedo de Queiroz
Síndico Profissional

Administrando seu condomínio com seriedade e transparência!

Telefone: 98144-9870



Anuncie aqui
(61)3011-7316
e mostre a sua marca

Folha do Síndico



“
Um síndico irresponsável faz o que quer...
Um síndico responsável faz o que pode!
”

DR Condomínio
Aldo Junior

www.doutorcondominio.com



Tem sempre alguém procurando o seu PRODUTO...

Seja um anunciante do melhor jornal de assuntos condominiais do DF!

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Folha do Síndico

(61) 3011-7316

folhadosindico@hotmail.com

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março / Abril de 2019

Março / Abril de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Engenharia

Agende sua visita técnica gratuita!



PIVA
ENGENHARIA & CONSTRUÇÃO

Construções e Manutenções
Soluções para Condomínios
Revitalização de Fachada e Pilotis
Pintura e Revestimentos em Geral
Telhados
Recuperação Estrutural

www.pivaengenharia.com
(61) 3221-1026 | 3879-4049 | piva@pivaengenharia.com.br
SMDB - Conj.12 - Bloco B - Sala 207 - Lago Sul - Brasília - DF

Reformas e Manutenção



LIMPEZAS ESPECIAIS

- LIMPEZA DE VIDRO
- LIMPEZA COMERCIAL
- MULTIPLATOS DE LIMPEZA
- LIMPEZA DE TELHADO
- LIMPEZA DE GALPÕES
- LIMPEZA DE SILOS
- LIMPEZA DE EVENTOS
- LIMPEZA DE LOTES
- LIMPEZA PÓS OBRA
- LIMPEZA DE FACHADAS

LIMPEZA PESADA
GRANDES EDIFÍCIOS
CONSTRUÇÕES

(61) 3033.3530
CUIDARSERV.COM.BR

Instituições Bancárias



Conta Condomínio
Uma conta exclusiva com atendimento especializado.

www.creditjustra.com.br | (61) 99637-1005
@sicoobcredjustra | 0800 940 1500 | atendimento@creditjustra.com.br



SW
Engenharia
Projetos, Reformas & Construções

Especializada em Condomínios

- Projetos
- Construções e Reformas
- Manutenção e Revitalização de Fachadas e Pilotis
- Impermeabilização
- Telhados
- Reservatórios

(61) 3877-3075 / 3256-5490 / 98681-3913 | swengenhariadf@gmail.com



MAIOTO
ENGENHARIA

Equipe de profissionais Qualificada
Arquitetos - Engenheiros - Eletricistas
Carpinteiros - Bombeiros - Mestres

- Troca de revestimento de fachadas (Retrofit e Fachada Ventilada)
- Revitalização de fachadas
- Reformas hidráulicas, elétrica e SPDA
- Pintura, piso e revestimento em geral
- Cobertura, impermeabilização e telhado

ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO!
(61) 3702-0522 / (61) 9110-2286
maioconstrucao@gmail.com



Suprema
Especializada em Condomínios

Edifícios Comerciais e Centros Clínicos - Zeladoria em Geral - Ronda Motorizada - Serviços de Jardinagem Portaria Diurna e Noturna - Auxiliar de Serviços Gerais

61 4102-4439 / 61 98313-0040

Cortesias: CFTV, RECARGA DE EXTINTORES, PINTURAS, PEQUENOS REPAROS HIDRÁULICOS, ELÉTRICOS, DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA

supremaconservacaolimpeza@gmail.com
Qd. 701 Conj. E Bl. 01 Sl. 209 Parte S3 - Ed. Palácio do Rádio 1 - Asa Sul

TERCEIRIZAR é confiar!
Conte conosco!



PROATIVA
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Solicite um orçamento
proativaservicos@gmail.com
(61) 3965-7278



CASA NOVA
CONSTRUÇÕES & REFORMAS

Especializada em Condomínios

- REVITALIZAÇÃO DE FACHADA: (ACM, brise, granito, porcelanato, pastilha, pintura, gesso, grafiato, textura e vidro) (telhado, esgoto, pavimentação com bloco de cimento, impermeabilização, serralheria e vidraçaria)
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS E LAUDOS TÉCNICOS (Elétrico, hidráulico, arquitetura e civil)

Equipe de colaboradores qualificada

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!
SIA/SUL - Quadra 5C - Lote 14 - Sala 110 - Edifício Aristus Center
Tel.: 3234-2774 - Cels: 99245-6515 - 99267-6325
casanovacrsb@gmail.com



ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

- MONTAGEM E INSTALAÇÃO DE COBERTURAS
- MANUTENÇÃO DE FACHADAS
- INSTALAÇÃO DE REVESTIMENTOS
- PINTURA PREDIAL
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- SILICONIZAÇÃO
- SERVIÇOS DE ALPINISMO INDUSTRIAL
- SERVIÇOS DE ANCORAGEM
- E OUTROS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

AV. CONTORNO 405 LOTE 01 SALA 03 - NÚCLEO BANDEIRANTE
+55 61 3025 5474 | +55 61 98557 3285 | 99247 1414
CONTATO@ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR
WWW.ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR
/ATIVIDADEVERTICAL

A EMPRESA QUE VOCE BUSCA!



vargas engenharia

CONSTRUÇÕES REFORMAS MANUTENÇÕES EM GERAL

A empresa atua nas áreas da construção civil com foco em ampliação e reforma de imóveis comerciais e residenciais com pró-atividade e otimização de recursos, considerando ainda os aspectos econômicos, funcionais e ambientais de cada projeto.

(61) 3028-1514

WWW.VARGASENGENHARIA.COM VARGASENGENHARIA



KSV - PINTURAS E SERVIÇOS PREDIAIS LTDA.

Fone: 61 3562-3429

- Reformas e Pinturas
- Impermeabilização
- Elétrica e Hidráulica

99307-4759
98542-0933

IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS, CALHAS E RUFOS

ksv.pinturaseservicosprediais@gmail.com CREA 9370/D-DF

Anuncie aqui
(61) 3011-7316
e mostre a sua marca



Folha do Síndico



G10G

COMPRAMOS SEUS PROBLEMAS E VENDEMOS SOLUÇÕES

HÁ MAIS DE 11 ANOS CUIDANDO DO SEU MAIOR PATRIMÔNIO

Conheça nossos serviços

comercial@g10g.com.br Tel.: 61 32331010
SHCGN CL. Quadra 712 Bloco E Loja 24 - Asa Norte

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março / Abril de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Março / Abril de 2019

Terceirização de Mão de Obra

Assessoria Condominial



CENTRAL SOLUÇÕES
Terceirização

- ◆ AGENTES DE LIMPEZA
- ◆ RECEPCIONISTAS
- ◆ AUXILIAR ADMINISTRATIVO
- ◆ AGENTE PREDIAL
- ◆ ZELADOR
- ◆ BRIGADISTA PARTICULAR

SOLUÇÕES DE QUALIDADE PARA SEU CONDOMÍNIO!
Solicite já uma proposta!
(61)3356-8514 (61)98235-6915
www.grupocentralsolucoes.com.br



EXCELÊNCIA EM TERCEIRIZAÇÃO

A Qualifoco Serviços garante a qualidade dos serviços prestados, promovendo a valorização da sua equipe por meio de um tratamento íntegro e humanizado, além de investir em treinamentos contínuos e benefícios que proporcionam o bem-estar social e a qualidade de saúde do trabalhador.



QUALIFOCO
Serviços

Confira nossos serviços em: www.qualifoco.com

PESSOAS CUIDANDO DE PESSOAS E DE BENS

f qualifocoservicos

qualifoco 61 3327-3336



FUTURA
O Futuro da Conservação está aqui

Vigilância Desarmada - Conservação de Condomínios - Edifícios Comerciais e Centros Clínicos - Zeladoria em Geral
Administração Geral de Condomínios - Ronda Motorizada em Condomínios - Serviços de Jardinagem - Portaria Diurna e Noturna.

Fones: 61 3032-6217 / 3032-5579

SCIA Quadra 14 - Conjunto 01 - Lote 07 - Salas 201/204
CEP: 71.250-105 - Cidade do Automóvel - Brasília/DF
futuraconservadora@gmail.com

Não é suficiente fazer o melhor; Primeiro, é preciso saber exatamente o que deve ser feito!



JROFFICE
Inteligência Condominial

A única com Consultoria Exclusiva do  **DR Condomínio**

Alguns de nossos serviços:

- Dpto. Pessoal
- Dpto. Administrativo
- Dpto. Contabilidade
- Assessoria em Assembleia
- Site Condominial
- Emissão de Boletos

Solicite já uma proposta!
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br
www.jroffice.com.br

Dica do Mês
Cobranças

Durante a comunicação entre síndico e condômino, é recomendável que recomendem que as correspondências (boletos, comunicados, multas, advertências e até recibos) sejam sempre endereçadas em nome do proprietário da unidade, mas aos cuidados do morador.

Esse procedimento é vital para resguardar o condomínio, pois em ações judiciais relacionadas a apartamentos alugados quem é responsabilizado é o dono do imóvel, e não o inquilino. Por esse motivo, é importante que o síndico ou administradora do condomínio mantenham atualizados os endereços dos proprietários das unidades. Mesmo se solicitada pelo proprietário, não é recomendada a alteração do nome do destinatário.



JROFFICE
Inteligência Condominial

Oferecimento

Solicite uma proposta!
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br
www.jroffice.com.br

Curta nossa página no 
Facebook
JR Office Contabilidade

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Folha do Síndico

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Março / Abril de 2019

Março / Abril de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Assessoria Condominial



CENTRAL SOLUÇÕES
Condomínios

SOLUÇÕES QUE VALORIZAM SEU PATRIMÔNIO.
GESTÃO CONDOMINIAL, RESIDENCIAL E COMERCIAL

- ASSESSORIA ADMINISTRATIVA CONDOMINIAL
- CONTROLE DE INADIMPLÊNCIA EFICIENTE
- ASSESSORIA CONTÁBIL - PRESTAÇÃO DE CONTAS
- ATENDIMENTO JURÍDICO DE QUALIDADE

15 anos de tradição
EM SERVIÇOS DE QUALIDADE!

Solicite já uma proposta!
(61)3356-8514 (61)98235-6915
www.grupocentralsolucoes.com.br

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

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES. UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.

A **Folha do Síndico** é uma mídia já consagrada no mercado nacional e uma ótima opção para quem quer divulgar seus produtos e serviços. Uma prova disso é o alto índice de renovação de seus anunciantes, evidenciando o sucesso e os bons resultados que o jornal produz. Para se ter uma idéia, **69% dos anunciantes veiculam seus anúncios**, mês a mês, há mais de 10 anos, sem interrupção, confirmando que a parceria com a **Folha do Síndico** só tem dado certo.

**ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO
FAZER PARTE DESSE MERCADO!**

Telefone: (61) 3011-7316

Email: folhadosindico@hotmail.com

uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que a **Folha do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91%** dos síndicos aprovam o jornal e **82%** dos síndicos utilizam a **Folha do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 a **Folha do Síndico** vem sendo eleita, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising/Pequenas Empresas e Grandes Negócios)



Folha do Síndico
A informação dirigida

Portal Folha do Síndico DF

WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR

Acesse nosso site, participe das promoções e concorra a prêmios exclusivos

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

Os perigos do Síndico atuar no modo "OFF LINE"

Offline (ou off-line) é um termo da língua inglesa cujo significado literal é "fora de linha" e também pode qualificar alguma coisa que está desligada ou desconectada.

Quantos síndicos estão trabalhando no modo "OFF LINE"? Alguns infelizmente. Estar desligado desconectado ou simplesmente fora do ar, são algumas características de síndicos que perdem eleições ou são destituídos do cargo.

Recebemos notícias recentes em condomínios de acidentes de trabalho por falta de prevenção, incidentes com elevadores por falta de manutenção adequada, demandas judiciais por falta de cuidado ao contratar uma empresa ou serviço, ou seja, é necessário gerir um condomínio no modo "ON LINE".

A função de síndico requer basicamente um gestor estar no modo "ON LINE", ou seja ligado e atento a todos os acontecimentos que envolvem a gestão do condomínio.

Atento as demandas de cunho diário, semanal ou mensal, e adequando a um



planejamento de trabalho pautado na prevenção a fim de que nada saia do controle, evitando prejuízos financeiros e materiais.

Um síndico "OFF LINE" trás consigo no pacote de serviços prestados muitos problemas ao condomínio e conseqüentemente aos condôminos. Não fazer manutenções preventivas, deixar de avaliar e treinar os colaboradores são alguns exemplos que podem trazer conseqüências devastadoras para o condomínio.

Quando falamos de um síndico atuante no modo "OFF LINE", na verdade este gestor agindo desta forma, compromete sua própria gestão e principalmente afeta muito negativamente sua

imagem pessoal perante os condôminos.

Permanecer no modo "ON LINE" traz benefícios ao síndico. Atenção com os colaboradores, fornecedores e condôminos, além das manutenções preventivas, sem nunca esquecer das sugestões, reclamações ou críticas dos condôminos, ou seja, estar atento a tudo.

Ficar disperso e alienado quanto às obrigações condominiais, seguramente indica que o futuro é certo: dificuldades e responsabilidades assumidas. Este síndico que atua constantemente no modo "OFF LINE" provavelmente terá seu mandato interrompido e não conquistará a paz e a tranquilidade tão desejada.

Coluna do
DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office
e da Folha do Síndico

Por isso vão aqui algumas dicas para ativar o modo "ON LINE" na gestão de seu condomínio:

- 1 - Foque nos objetivos traçados de sua gestão;
- 2 - Procure "blindar" sua gestão com transparência;
- 3 - Trabalhe sempre com a prevenção, evite a correção;
- 4 - Defina prioridades e metas de trabalho;
- 5 - Planeje suas ações;
- 6 - Supervisione pessoalmente as tarefas delegadas;
- 7 - Comunique-se constantemente.

A atenção do gestor condominial resguarda a responsabilidade inerente ao cargo ocupado. A prevenção evita custos desnecessários e o planejamento de trabalho antecipa aos problemas.

Então porque não ter atenção e trabalhar no modo "ON LINE" ?

Trabalhar no modo "ON LINE" na gestão condominial previne problemas, aborrecimentos e responsabilidades. Trabalhar "ON

LINE" significa estar atendo ao cumprimento das regras, antecipar-se as situações mais delicadas, rever as necessidades dos colaboradores, elencar e priorizar as demandas administrativas e estruturais da edificação, além de nunca esquecer de resolver as demandas dos condôminos e não abandoná-las.

Portanto, ligue sua gestão no modo "ON LINE" todos os dias, pois assim o sucesso do síndico é garantido!

Tire suas dúvidas com Dr. Condomínio
doutorcondominio09@hotmail.com

Adquira já o livro mais aguardado pelo Mercado Condominial

DR
Condomínio
Aldo Junior



www.doutorcondominio.com
(61) 3011-7300 / (61) 3011-7316
doutorcondominio09@hotmail.com

ALL PRINT
EDITORA

Especializada em Condomínios

SW
Engenharia
Projetos, Reformas & Construções



- Projetos
- Construções e Reformas
- Manutenção e Revitalização de Fachadas e Pilotis
- Impermeabilização
- Telhados
- Reservatórios

Solicite seu orçamento sem compromisso!
(61) 3877-3075 / (61) 3256-5490 / (61) 98681-3913

QS 01, Rua 212 Lt. 19 - Connect Tower - Sl. 1112
Parte A 118 - Águas Claras

swengenhariadf@gmail.com

Legislação

Nova Lei de multipropriedade (TIME-SHARING) Um condomínio dentro de outro condomínio



Lei 13.777/18, que permite uso alternado de imóvel entre proprietários, foi publicada em Dezembro de 2018

Foi publicada no DOU do último dia 21 a lei 13.777/18, que regulamenta o instituto da multipropriedade no Brasil.

A multipropriedade, também conhecida como time-sharing, é classificada como uma espécie de condomínio no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Segundo o advogado Rodrigo Ferrari Iaquina, do departamento de Direito Imobiliário do escritório Braga Nascimento e Zilio Advogados Associados, a ideia de multipropriedade, apesar de recente no Brasil, já é conhecida em outros países, de maneira que a sua regulamentação coloca o país dentro de um contexto mais globalizado de negócios imobiliários – o que pode provocar um novo desenho na comercialização

de imóveis m território nacional.

Nesse sentido, segundo o advogado, a lei 13.777/18 traz consigo uma espécie de “receita de bolo” delimitando toda a forma na qual poderá ser exercida essa multipropriedade, tais como uma fração mínima de tempo, bem como os direitos e deveres dos condôminos que compartilham dessa propriedade, além de como será instituída.

Tal modelo de negócio imobiliário, explica Iaquina, é muito dinâmico e faz com que se ampliem as possibilidades de se adquirir bem imóveis, uma vez que ao compartilhar-se a propriedade, também são compartilhados os custos de manutenção de determinado imóvel, bem como, evidentemente, provoca uma diminuição do valor efetivo a ser gasto pelo comprador do bem.

Segundo o causídico, valendo-se de um raciocínio simples, aquela pessoa que

gasta R\$ 1,2 milhão para adquirir um apartamento na praia, suportando sozinha os gastos com sua manutenção, pode gastar R\$ 100 mil para adquirir a propriedade de utilizar esse apartamento durante 30 dias, adquirindo assim 1/12 avos da fração de tempo disponível para utilização do imóvel, compartilhando os custos.

“Sem dúvidas esse novo modelo de negócio imobiliário irá provocar uma reordenação do mercado imobiliário, bem como tornar mais dinâmica a aquisição de imóveis no país”, afirma o advogado.

De acordo com Iaquina, além disso, à medida em que a fração de tempo adquirida deverá ser registrada no registro imobiliário, “amplia-se a oportunidade de oferta de garantias para outras transações comerciais, sejam elas imobiliárias ou não. Como exemplo, nada impede que a caução de uma locação seja feita numa fração de tempo numa multipropriedade, ou, também,

ser usada como garantia em eventual obtenção de créditos pessoais junto a instituições financeiras”.

O advogado salienta que o regramento feito na lei constitui-se como um sistema misto, que envolve elementos relativos às normas de direito condominial, bem como à normas que regulam as locações no Brasil.

“Na multipropriedade existirá um administrador comum, isto é, uma espécie de síndico. Além disso, haverá uma convenção de condomínio, na mesma linha do que se vê em edifícios, assim como a responsabilização do multiproprietário por danos havidos no imóvel no período relativo à sua fração de tempo.”

Segundo ele, vale dizer que a multipropriedade, em si, pode ser alugada, ou seja, “nada impede que alguém alugue sua fração de tempo a uma outra pessoa, como se fosse numa locação comum de imóvel”.

Para o advogado, a ideia

de dinamismo inerente a esse novo formato de negócio imobiliário é vista, ainda, com o fato de que não é necessário informar outros condôminos sobre eventual interesse em se vender a fração de tempo. Assim, não existe nenhuma necessidade de se respeitar o chamado direito de preferência.

Por isso, ele ressalta que em imóveis já existentes, especificamente em apartamentos localizados em edifícios já construídos, pode ser instituído o regime da multipropriedade, porém é necessário que exista votação, de preferência unânime, autorizando esse instituto na convenção condominial.

“Não restam dúvidas que se trata de lei que vai causar impactos importantes e positivos no mercado imobiliário. Além disso, é em boa hora que a multipropriedade passa a ser regulada, uma vez que o cenário econômico para 2019 tem boas perspectivas. Agora, resta aguardar e verificar tal instituto na prática”, conclui.

Compromisso com o mercado condominial de todo Brasil



A número 1 em Informação Condominial

Acesse: radiocondominio.com

Baixe nosso aplicativo



24 HORAS
DE INFORMAÇÃO
CONDOMINIAL

Programas Exclusivos



Mais uma empresa do grupo:



Assembleia Por
Caroline Fortunato |

Assembleia virtual ganha espaço em reuniões de condomínio

Segundo especialistas, participação pela internet tem crescido entre os condôminos, apesar dos riscos de segurança

O grande desafio de todo mundo que mora em prédio é como fazer com que as pessoas sempre participem das assembleias, que costumam ser apontadas como chatas, dar brigas, e que acabam normalmente depois da meia-noite.

Para resolver este impasse, alguns condomínios recorreram à internet e já implantaram as chamadas assembleias virtuais, que permitem os condôminos participarem das reuniões de qualquer computador – desde o próprio apartamento até o local do trabalho, por exemplo.

Para implantar este novo sistema é preciso, primeiramente, alterar a convenção de condomínio, para que o modo online tenha a mesma legalidade jurídica de uma assembleia presencial.

Após isso, os temas para discussão e os votos dos participantes podem ser postados no ambiente virtual pré-definido, com o síndico sendo o moderador do encontro. Neste modelo, a convocação para a reunião é feita por email.

As assembleias presenciais ainda são necessárias para resolver os assuntos apontados como os mais importantes

Para os especialistas que atuam direta ou indiretamente com condomínios, a nova forma das assembleias



facilita os debates e, conseqüentemente, as relações entre os moradores.

“É um fato novo, não existe expert no assunto. Porém, fugir da virtualidade é impossível nos dias atuais. Este movimento ainda é incipiente, mas já está se difundindo”, afirmou Mariângela Iamondi Machado, diretora de Associações em Loteamentos da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi, em evento em São Paulo.

Porém, apesar de recente, a solução pela internet já contém alguns assuntos considerados polêmicos pelos especialistas do setor. A segurança é um deles.

Os profissionais recomendam que a participação do condômino na assembleia digital seja por meio da certificação digital, na qual a intenção de voto é registrada e assinada virtualmente.

O ideal é que a participação do condômino na assembleia virtual seja por meio da certificação digital

“O importante é ter um

bom software, que propicie a segurança aos usuários e ajude até na sua identificação no mundo virtual”, recomendou George Takeda, 3º oficial de Registro de Imóveis da Capital e tesoureiro da Arisp (Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo).

Dependendo dos assuntos a serem debatidos, como a escolha do novo síndico ou a aprovação de contas, os especialistas orientam a não fugir da maneira presencial. Entretanto, temas como a cor nova do prédio podem ter mais flexibilidade na hora do voto.

“O ideal mesmo é uma assembleia de forma híbrida [com as duas maneiras – presencial e virtual]. Assim, você possibilita a participação de quem naturalmente não iria comparecer, e também privilegia o condômino que não quer ou não pode manifestar sua posição pelo meio digital”, analisou Luis Fernando Marin, coordenador e professor da pós-graduação em direito imobiliário da Abadi e membro da comissão de direito imobiliário da OAB do Rio de Janeiro.

PISOS e PLAYGROUNDS Frete e montagem grátis.
Atendemos todo DF e região.

Piso emborrachado de absorção de impacto. Várias cores e modelos.

Playgrounds Freso Com certificado em segurança O mais resistente do mercado

Arte Ped Playgrounds (61) 3547.7911 | 9 8149.5920 | 9 9528.8048
www.facebook.com/artepedplayground | arte@artepedagogica.com.br

JROFFICE
Inteligência Condominial

Sem sombra de dúvida, a melhor assessoria condominial do DF

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

QUALIFOCO Serviços

Portaria e recepção
Limpeza e conservação
Serviços Gerais
Brigada

Veja todos os nossos serviços no site: www.qualifoco.com

TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE.

61 3327.3336
“Pessoas cuidando de pessoas e de bens”
QUALIFOCO Serviços

Tem sempre alguém a procura do seu produto...

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

Folha do Síndico
A informação virada

Passo a passo: como implantar um playground no condomínio

A necessidade das crianças de gastar energia só aumenta com o passar da idade. E essa euforia muitas vezes é motivo de reclamação para o síndico.

Afinal, em um condomínio, o vizinho do apartamento de baixo é que ouve as correrias e gritarias. Aí, entra um embate, pois, se por um lado, as crianças têm direito de se divertir, por outro, é preciso respeitar o espaço alheio. Se você vive uma situação parecida e ainda não tem playground no condomínio, esse é o momento de propor esta obra.

Com certeza, esta iniciativa vai aumentar a satisfação dos pais e crianças e até a de quem não fará uso do local, mas ganhará um alívio no barulho.

Quero um playground. Por onde eu começo?

O passo inicial para qualquer obra no condomínio é garantir a aprovação dos condôminos. Para isso, é convocada uma assembleia, que será presidida pelo síndico do prédio.



Para a reunião, é importante que o síndico esteja preparado para informar aos moradores qual o motivo da obra, quais benefícios trará e, pelo menos, três orçamentos que deem uma visão de quanto custará a obra.

Compartilhando a ideia

Ao compartilhar a ideia com os condôminos, é importante entender quais as necessidades dos que têm filhos. Isso será fundamental na escolha dos brinquedos e dos materiais de revestimento do local.

Afinal, se as crianças tiverem idade inferior a 3 anos, os materiais e brinquedos utilizados serão diferentes de um playground para pré-adolescentes de 10 anos.

Escolher brinquedo não é brincadeira

Antes de pensar na diversão dos pequenos, é importante se atentar para a legislação que regulamenta o que pode ou não ser utilizado em playgrounds e parquinhos.

Em primeiro lugar, os brinquedos devem ser certificados pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (Inmetro) e seguir as normas regidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Ao consultar estas regras, você conhecerá:

- Os materiais aconselhados como revestimento para que sejam mais seguros e evitem tombos, mas que haja a absorção do impacto, em caso de queda;
- Produtos que podem ou não ser utilizados na confecção dos brinquedos, garantindo assim que não sejam tóxicos;
- Distância que deve ser

assegurada entre um brinquedo e outro;

- Regras de limpeza e de funcionamento;
- Inspeções que serão realizadas na área;
- Durabilidade dos brinquedos;
- etc.

Os brinquedos de plástico ou de madeira têm a vantagem da durabilidade, já que, na maioria das vezes, o playground estará exposto às oscilações do clima.

Hoje com a tecnologia avançada existe a madeira plástica que não solta farpas, praticamente não tem manutenção e não enferruja.

Porém, ainda assim, é preciso verificar a procedência dos brinquedos. Importante também garantir que sua instalação e manutenção sejam feitas de forma a proporcionar mais segurança aos pais e crianças que frequentam o local.

As regras de uso são fundamentais

Você sabia que o síndico

pode ser responsabilizado por qualquer incidente que aconteça no playground? Como se trata de uma área de uso comum, que tem o síndico como responsável por sua conservação e cuidado, como previsto no artigo 1.348 – V do Código Civil, toda preocupação é válida.

Diante disso, é importante reforçar as regras de uso nas reuniões com os condôminos e também afixá-las em local visível no playground. Outra dica importante é estabelecer um horário para uso e exigir a presença dos pais ou responsáveis pela criança para que o parquinho possa ser utilizado.

E quando a obra será de reforma do playground?

Às vezes, o condomínio já tem um playground, mas as atrações são poucas ou não estão em condições de uso. Então, ao revitalizá-lo é importante se atualizar também das regras citadas neste post. Assim, além de ficar mais divertido, o playground também será mais seguro e aderente às normas técnicas.

61 98115.0232
61 99992.3365

Construção e reforma
Recuperação de fachadas
Estrutura metálica
Impermeabilização
Serviços elétricos e hidráulicos
Projetos

ASTOKE
ENGENHARIA

astokeengenharia.com.br
atendimento.astoke@gmail.com

SICOOB
Credijustia

Os menores custos do mercado

Emita boletos com o menor custo do mercado.

www.credijustia.com.br
sicoob@credijustia.com.br
(81) 99837-1005
0800 940 1500
atendimento@credijustia.com.br

REPRESENTANTE DE FÁBRICA NO DF

CORTESIA
Avaliação Técnica Especializada

REI DOS CAPACHOS
O marketing a seus pés

(61)3202-8502
vendas@reidoscapachos.com.br
www.reidoscapachos.com.br

FRETE GRÁTIS PROGRAMADO PARA LEITORES DA **Folha do Síndico**

Gestão Condominial

Condomínio sem síndico: e se ninguém quiser assumir?

Condomínio sem síndico: é possível?

O Código Civil, que é a legislação que trata sobre o tema, não traz qualquer dispositivo legal que fale diretamente do assunto. Mas, é entendimento incontroverso que não pode haver um condomínio sem representação legal, sem síndico.

O síndico é imprescindível para a administração do condomínio.

Ele representa o condomínio em qualquer situação, em juízo ou fora dele, para defender os interesses comuns dos condôminos.

É também o responsável por convocar as assembleias, fazer cumprir as leis condominiais e cuidar de toda a parte administrativa-financeira.

A ausência de um síndico deixa o condomínio vulnerável a litígios, já que não há uma figura central que organize todas as suas demandas.

Além disso, a ausência de representação legal torna o condomínio irregular, o que ocasiona problemas perante instituições financeiras e órgãos governamentais.



Renúncia do síndico atual

Uma das situações que força o condomínio a encontrar um novo síndico é a renúncia do atual.

Em geral, ele deve convocar uma assembleia para demonstrar o desejo de sair do cargo e para, posteriormente, eleger um novo representante.

Entre a renúncia do anterior e a eleição do novo síndico, deve-se recorrer ao regimento interno ou à convenção condominial para

verificar quem assume a função.

Algumas leis condominiais preveem a existência de um subsíndico, que poderá ficar como responsável. Outras, estabelecem que serão os conselheiros fiscais os responsáveis até a eleição de um novo síndico.

Na ausência de previsão, é interessante que a assembleia aprove a transferência, total ou parcial, dos poderes de representação ou das funções administrativas para um gestor provisório.

CONTROL
ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL

- ADMINISTRATIVO
- CONTABILIDADE
- JURÍDICO
- CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL
- DEPARTAMENTO PESSOAL
- SÍNDICO PROFISSIONAL

(61) 3202-6218 / 3202-6219

WWW.CONTROLBSB.COM.BR
CONTATO@CONTROLBSB.COM.BR
SCIA, QD. 14, CJ.01, LT 07, SL. 103- CIDADE DO AUTOMÓVEL

Anuncie aqui e mostre a sua marca!



Telefone: (61) 3011-7316 **Folha do Síndico**
E-mail: folhadosindico@hotmail.com.br

ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

- MONTAGEM E INSTALAÇÃO DE COBERTURAS
- MANUTENÇÃO DE FACHADAS
- INSTALAÇÃO DE REVESTIMENTOS
- PINTURA PREDIAL
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- SILICONIZAÇÃO
- SERVIÇOS DE ALPINISMO INDUSTRIAL
- SERVIÇOS DE ANCORAGEM
- E OUTROS

FUNÇÃOÁRIOS QUALIFICADOS E HABILITADOS EM CONFORMIDADE COM AS NORMATIZAÇÕES DO MINISTÉRIO DO TRABALHO. UTILIZAÇÃO DE EPIS ADEQUADOS, ESPECIALMENTE DESENVOLVIDOS PARA TRABALHOS EM ALTURAS.

AV. CONTORNO 405 LOTE 01 SALA 03 - NÚCLEO BANDEIRANTE
+55 61 3025 5474 | +55 61 98557 3285 | 99247 1414
CONTATO@ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR
WWW.ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR
/ATIVIDADEVERTICAL

Academia Por Pedro Henrique V. Barbosa |

Estado do Rio de Janeiro regulamenta Lei que obriga os condomínios a contratar um profissional de educação física como responsável pelo espaço de academia

A proliferação dos espaços de academias nas áreas comuns dos condomínios edifícios traz à tona a velha dúvida acerca da obrigatoriedade da contratação de profissionais de educação física para acompanhamento das atividades desenvolvidas nestes espaços.

A Assembleia Legislativa do estado do Rio de Janeiro decretou, no mês de agosto de 2018, a Lei Estadual n.º 8.070, que dispõe sobre a obrigatoriedade de registro de profissional de Educação Física como responsável técnico nos condomínios edifícios com espaços de academias nas condições que especifica. A referida Lei Estadual foi sancionada pelo governador Luiz Fernando de Souza “Pezão” e publicada no dia 20 de agosto de 2018.

De acordo com o artigo 1º da Lei Estadual n.º 8.070/2018, os condomínios edifícios que disponibilizarem espaços de academias deverão registrar responsável técnico junto ao Conselho Regional de Educação Física da 1ª Região – CREF1, quando a atividade física for diri-

gida e realizada em salas de treinamento físico.

Observa-se, assim, que a própria lei especifica as condições em que os condomínios edifícios serão obrigados a registrar responsáveis técnicos junto ao CREF, quais sejam: i) quando o condomínio disponibilizar espaço de academia; ii) quando a atividade física for dirigida; e iii) quando a atividade física for realizada em sala de treinamento físico.

Contudo, após o parecer da Comissão de Constituição e Justiça da Assembleia Legislativa do estado do Rio de Janeiro no sentido da constitucionalidade do projeto de lei com a imposição de emendas ao texto original, o artigo 1º da Lei Estadual n.º 8.070/2018 foi aprovado com a sua redação atual, acrescido da expressão balizadora “quando a atividade física for dirigida e realizada em salas de treinamento físico”. A lei, no entanto, não esclarece o conceito de atividade física dirigida, permitindo o debate acerca das hipóteses de cabimento e aplicação da norma.

Por certo, a obrigato-

riedade da contratação de professores para o acompanhamento das atividades desenvolvidas particularmente pelos condôminos nas academias dos condomínios configuraria uma limitação indevida à liberdade de utilização das partes comuns pelos condôminos, prevista pelo artigo 1.335, inciso II, do Código Civil brasileiro[4].

Destaca-se, por fim, que o próprio Conselho Federal de Educação Física explica, em seu website, que os condomínios só precisarão contratar profissionais de Educação Física quando as atividades da academia forem orientadas, e não quando apenas disponibilizarem o espaço e os aparelhos aos condôminos.

Dessa forma, cabe a cada condômino assumir a responsabilidade pela prática de atividades físicas não supervisionadas nas áreas comuns do condomínio, não tendo a Lei Estadual n.º 8.070/2018, salvo melhor juízo, determinado a necessidade de acompanhamento por um profissional de Educação Física nestes casos.

A responsabilidade do condomínio edilício pela manutenção de elevadores

Embora a maioria dos condomínios possuam contratos de prestação de serviço de manutenção em seus elevadores é de sua responsabilidade não só a existência desses serviços, mas o acompanhamento da plena execução de tais manutenções. É a chamada responsabilidade de vigilância ou do cumprimento de um determinado dever/responsabilidade.

Não se pode perder de vista que, acima e tudo, o elevador é bem comum do condomínio e cabe a este, personificado na figura do síndico/gestor condominial, a sua plena manutenção, conforme preconiza o Art. 1.348, inciso V, do CC/02 que dispõe que cabe ao síndico: “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

O dever de reparação decorre do Art. 927 do CC/02, porém impende destacar que no caso de uma responsabilidade solidária do condomínio, sendo que este tomou todas

as precauções e vigilâncias devidas, restando configurado que houve culpa (em sentido amplo) da prestadora de serviço, por exemplo, caberá numa eventual condenação/desembolso por parte do condomínio uma ação de regresso contra a prestadora de serviço de manutenção dos elevadores, na forma do Art. 934 do mesmo diploma legal.

Desta feita, cabe uma última dica aos síndicos e gestores. Analisem bem os seus contratos de prestação de serviço de manutenção. Fiquem atentos aos prazos para as chamadas manutenções programadas ou preventivas, cobrem de forma ativa e documentada (por e-mail, preferencialmente), construam provas de que a administração condominial sempre esteve ativa na manutenção de modo não se eximir no caso de eventos como os narrados acima, mas de conseguir responsabilizar quem efetivamente cometer um ato ilícito ou possibilitar ação de regresso.

Por: Thiago Noronha Vieira



Especializada em Condomínios

SUPREMA

- 👑 Edifícios Comerciais e Centros Clínicos
- 👑 Zeladoria em Geral
- 👑 Ronda Motorizada em Condomínios
- 👑 Serviços de Jardinagem
- 👑 Portaria Diurna e Noturna
- 👑 Auxiliar de Serviços Gerais

No fechamento de contrato ganhe de cortesia: CFTV, RECARGA DE EXTINTORES, PINTURAS, PEQUENOS REPAROS HIDRÁULICOS, ELÉTRICOS, DEDETIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA

61 4102-4439 / 61 98313-0040

supremaconservacaoelimpieza@gmail.com

Qd. 701 Conj. E Bl. 01 Sl. 209 Parte S3 - Ed. Palácio do Rádio 1 - Asa Sul

PORTARIA REMOTA

NÓS TEMOS O MENOR PREÇO!

TENHA ECONOMIA

A PARTIR R\$ 3.500,00

3573-4600
9.8585-3545

FEDERAL SECURITY
SEGURANÇA É A NOSSA IDENTIDADE

WWW.FEDERAL24HORAS.COM.BR

Seguro

Quais são os riscos que o seguro condomínio não cobre?

O seguro condomínio é obrigatório por lei. No Código Civil, a cobertura obrigatória envolve incêndio e danos totais e parciais à edificação. Porém, na hora de contratar, o síndico pode optar por uma cobertura mais ampla. E deve ficar atento aos riscos que o seguro condomínio não cobre. Você sabe quais são eles? Veja a seguir!

Riscos fundamentais

Os chamados riscos fundamentais são riscos que o seguro condomínio não cobre. Eles se relacionam à catástrofes da natureza ou calamidade pública. Nenhuma seguradora oferece cobertura a eles. E essa exclusão abrange também os atos de má-fé, ou ilegais, que causam ou agravam um acidente.

Alguns exemplos desses riscos fundamentais são:

- Revolução, rebelião, atos hostis de guerra;
- Contaminação por radioatividade de combustível nuclear;
- Atos de autoridades públicas;
- Defeitos preexistentes que

o segurado conhecia antes de contratar o seguro.

Bens no interior das unidades

Dentre os riscos que o seguro condomínio não cobre, estão os danos aos bens situados dentro das unidades. O conteúdo de apartamentos ou casas do condomínio não é coberto se não for contratado na apólice.

Se ocorrer roubo ou furto dos bens de um condômino dentro de seu apartamento, o seguro do condomínio também não cobrirá o prejuízo. Da mesma forma, se a diarista do morador se acidentar dentro da unidade. Para essas situações, o seguro correto é o seguro residencial.

Mas vale destacar uma situação. Se ocorrer uma explosão de gás na área comum do edifício, e o sinistro afetar o apartamento, o seguro condomínio ressarcirá o proprietário. O mesmo ocorre se a explosão se der dentro da unidade e afetar as áreas comuns do prédio. O roubo ou furto que ocorre na garagem, por exemplo, pode ser coberto se contratado.

Em suma, o seguro con-

domínio só cobre os sinistros que afetam as áreas comuns.

Alguns tipos de incêndio

O seguro condomínio cobre obrigatoriamente incêndio. Essa é, inclusive, uma das causas previstas em lei. Mas não é qualquer sinistro deste tipo que enseja a reparação pelo seguro.

O incêndio decorrente de danos elétricos não é coberto. Ele é provocado por curto-circuito e ocorre em equipamentos elétricos. Pode também decorrer de variação na rede elétrica ou descargas atmosféricas. Esse é um dos riscos que o seguro condomínio não cobre obrigatoriamente. Mas pode constar em um seguro que tenha cobertura para danos elétricos.

O incêndio que provém de queimadas em zona rural e atinge o condomínio também não é coberto.

Responsabilidade civil do condomínio e do síndico

Muitos síndicos contra-

tam a cobertura de responsabilidade civil do condomínio e do síndico. Apesar de não serem obrigatórios, são opcionais muito indicados. Em geral, já integram a cobertura básica ampla do seguro condomínio.

Porém, há riscos que o seguro não cobre quanto à responsabilidade civil do condomínio, como:

- Ações dos condôminos ou moradores não autorizadas pelo síndico;
- Sinistros decorrentes de falta de manutenção e desgaste;
- Danos preexistentes ou premeditados;
- Uso de substâncias ilícitas pelos moradores;
- Atos de insanidade mental, alcoolismo, culpa grave, e outros eventos.

No que diz respeito à responsabilidade civil do síndico, o seguro não cobre:

- Multas;
- Ganhos ou vantagens indevidos obtidos pelo síndico;
- Negligência quanto à contratação ou manutenção de seguros;
- Acidentes cobertos por outro tipo de seguro que não esse;

- Despesas com aluguel;
- Extravio, roubo ou furto;
- Danos morais, e outros eventos.

Danos elétricos

A cobertura de danos elétricos também costuma estar incluída na cobertura básica ampla do seguro. Entretanto, há riscos que o seguro condomínio não cobre quanto a eles.

Os danos causados por sobrecargas em instalações autuadas ou condenadas pelas autoridades é um exemplo. Danos a resistências, lâmpadas e fusíveis também não são cobertos.

Como em outras situações, os defeitos preexistentes à contratação do seguro são riscos excluídos.

Há vários riscos que o seguro condomínio não cobre. Eles podem dizer respeito a diversas coberturas incluídas na apólice. Incêndio, danos elétricos e responsabilidade civil são apenas algumas delas. Por isso, é muito importante que o síndico leia o contrato antes de assiná-lo. E pesquise dentre as seguradoras confiáveis aquelas que oferecem a melhor cobertura.

Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa

Encarte Fácil

é fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico!**



★ 24 e 25 ★
MAIO
BRASÍLIA-DF

Cobertura Exclusiva



CBN
A RÁDIO QUE TOCA NOTÍCIA



UNA SÍNDICO® 2019
5ª Edição

Mais que um evento... Um sentimento!

**EVENTO
GRATUITO**

**VAGAS
LIMITADAS**

Organização:



Mídias Oficiais:



Mídias de Apoio:



Mágico Renner

Paulo Ricardo

Matheus Ceará

O time de atrações já está escalado!

PRÉ-INSCRIÇÕES: [WWW.UNASINDICO.COM.BR](http://www.unasindico.com.br)
Não serão aceitas inscrições no dia do evento

MAIS INFORMAÇÕES: (61) 3011-7300 / Email: unasindico@terra.com.br

**Fun House
Festa**

**Local: Fun House: SIA Trecho 3 - Lotes 2115 - 2145 - Brasília/DF
na subida sentido Cidade do Automóvel ao lado do Posto Ipiranga**



**e sua Equipe
de palestrantes**



Dr. André Junqueira
Advogado,
Professor e autor do
Livro Condomínios
Direitos e Deveres



Dr. Kênio de Souza
Advogado e
Diretor da Caixa
Imobiliária
Rede Netimóveis



Dr. Fábio Barletta
Advogado, Palestrante,
Autor do livro Gestão
Condominial Eficiente e
de inúmeros artigos



Dr. Thiago Natálio
Advogado, professor,
colunista de diversos
jornais e revistas e
consultor condominial



Kelly Remonti
Consultora
financeira/administrativa
e síndica do
Condomínio Top Village



Dr. Cristiano Oliveira
Consultor Condominial
Autor do Livro
Sou Síndico,
E AGORA!



Dr. Sylvio Capanema
Desembargador,
Legislador, Advogado e
Autor de Mais de 10
Obras Literárias Jurídicas

Responsabilidade Criminal

Acidente na Vitória: síndico vai responder judicialmente por mortes e liberação de obra clandestina

Mesmo impedidos pela segurança da Mansão Carlos Costa Pinto, no Corredor da Vitória, a equipe da Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo (Sedur) usou o poder de polícia que a pasta possui e entrou no condomínio onde ocorreram duas mortes na manhã desta segunda-feira (18). O secretário da Sedur, Sérgio

Guanabana confirmou que a obra está irregular e informou que o síndico do prédio vai responder judicialmente pela liberação da obra e, conseqüentemente, pelas mortes de dois trabalhadores.

“Fomos impedidos, mas conseguimos entrar. A obra ocorre na cobertura, mas o condomínio se recusou a nos dar os dados do proprietário. Por isso, o condomínio

foi notificado como responsável por solidariedade e o síndico, na condição de pessoa física, responderá judicialmente por todos os danos causados, inclusive as mortes”, explicou Guanabara.

Os trabalhadores estavam montando um equipamento elevador monta carga, voltado para a Baía de Todos os Santos, quando despencaram do quinto

andar. Três homens caíram, sendo que dois morreram na hora. Um deles tinha apenas 17 anos.

“Solicitamos ainda que a Secretaria da Fazenda nos passe os dados pessoais do proprietário para lavrarmos a notificação, o auto de infração. Lá está tudo interdito”, acrescentou o secretário.

Por: Vagner Souza

Conheça os tipos de capachos para garantir a segurança de cada ambiente de seu condomínio

A segurança é essencial, seja dentro ou fora de casa. É por isso que existem várias opções de tapetes e capachos que garantem a total segurança nos ambientes, pois oferecem base antiderrapante, que evita escorregamentos e, conseqüentemente, acidentes. Confira os materiais disponíveis e confira o que mais se adapta à sua necessidade:

Vinil

Tapetes e capachos recomendados para portas de condomínios, comércio, indústrias, casas na praia e comércio no litoral. Entre os diferenciais dos tapetes e capachos de vinil estão a alta retenção de sujeira seca, resistência anti-fungos e função antiderrapante.

Nylon Dry Master

Para ambientes onde há grande fluxo de pessoas, os tapetes e capachos de nylon garantem segurança, possuem ótima retenção de resíduos secos e de água e podem ser personalizados em alta definição. Podem ser usados em lojas, shoppings, condomínios e escolas, além de ser excelentes para cozinhas industriais. Podem ser usados em lojas, shoppings, condomínios, escolas, comércio e indústrias em geral.

EXPEDIENTE

Folha do Síndico
A Informação Dirigida

Publicação Mensal da:



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

Autorizado o uso da marca por:



Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Diretor Geral / Editor:

Aldo Araujo Silva Junior
folhadosindico@hotmail.com

Designer Gráfico:

Harlen Borges Frigo
(61) 98175.3866

Tiragem:

10.000 Exemplares

Web:

3.000 Disparos

Abrangência:

DF e Entorno

Franqueado

Goiânia/GO

Grupo Atto Condominial Ltda.
(62) 3637-6382 / 9.9854-0552
folhadosindicogoiias@gmail.com

Contatos:

(61) 3011-7316

folhadosindico@hotmail.com

www.folhadosindicodf.com.br

A Folha do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da JR Office.



Avisos aos condôminos

Utilize editais e circulares ressaltando a responsabilidade de cada um na construção de relacionamentos respeitáveis, pois muitos condôminos envolvem-se com facilidade em atritos e esperam depois que o síndico tome providências. O Síndico deve ser sempre neutro, baseando-se em fatos e relatos formalizados, evitando-se, assim, que seja manipulado por interesses pessoais.

PROCURANDO POR TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE? A QUALIFOCO É A SOLUÇÃO.



Gestão total do profissional alocado.



Profissionais competentes e cordiais.



Empresa referência no mercado de terceirização.



QUALIFOCO
Serviços

3327.3336

www.qualifoco.com  [/qualifocoservicos](https://www.facebook.com/qualifocoservicos)  [@qualifoco](https://www.instagram.com/qualifoco)

B2B DOIS

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em
Condomínios

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:

- Piscineiro
- Jardineiro
- Pequenos reparos
- Manutenção elétrica e hidráulica
- Dedetização

Solicite um orçamento
sem compromisso!

*Cuidamos do seu condomínio
com qualidade e segurança!*

Mais de
20 anos
no mercado



SRIA QE 38 | CL 2
Lote 09 | Sala 201
Guará II/DF

(61) 3340-7904
contato@b2btidf.com.br

www.b2btidf.com.br