



Distribuição Gratuita
10.000 Exemplares / mensal

Mala Direta Postal
CORREIOS
Distribuição Lei 6.538/78

Folha do Síndico

A informação dirigida



Ano X - Nº 101 - Período: Janeiro/Fevereiro 2019 - Brasília - DF - site: www.folhadosindico.com.br email: folhadosindico@hotmail.com

Gestão Condominial

Pág 08

Papel do síndico para controlar uma situação muito delicada: Ruídos

Convivência

Pág 10

O que síndico e moradores podem ou não podem nos condomínios

Coluna do Dr. Condomínio

Pág 11

Conheçam essa figura: o síndico atento desatento

Gestão de Obras

Pág 14

Aprovação de obras em assembleia de condomínio

Como lidar com comportamentos antissociais dos condôminos?



Pág 06

CUIDAR
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

TERCEIRIZAÇÃO & LIMPEZA

AGILIDADE EFICIÊNCIA CUSTO BENEFÍCIO

GRUPOCUIDAR.COM (61) 3033.3530

QUALIFOCO
Serviços

Solicite uma proposta:
3327.3336

TERCEIRIZAÇÃO E SERVIÇOS INTEGRADOS COM QUALIDADE

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

[f/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

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



Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

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



Mais de 20 anos no mercado

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

www.b2btidf.com.br

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Janeiro 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	31		
Impostos			Vencimento Mensal		Vencimento Anual	
Salários			7		-----	
FGTS			7		-----	
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



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 02/01/2018

* 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	

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

TRPC - OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2018, 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- Subsíndico - São duas as referências de remuneração do subsíndico: 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/2018 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/2018, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços.

Nossa Mensagem

Na matéria de capa deste mês a Folha do Síndico levanta uma das maiores polêmicas do mercado condominial: Como lidar com os comportamentos antissociais nos condomínios? Nossos especialistas apresentam dicas para conduzir essas mazelas do meio condominial.

O que fazer com o lixo produzido nos condomínios? A correta separação, o aproveitamento sustentável, a administração dos espaços para depósitos são alguns temas em destaque, além das instruções para descartes de pilhas, lâmpadas e baterias.

Você síndico sabe a melhor de lidar com barulhos nos condomínios? Quais os procedimentos? Quais as medidas necessárias para coibir essa grande incomodação para os condomínios? Nossos especialistas explicam e direcionam os caminhos para administrar essa verdadeira dor de cabeça aos gestores.

É tempo de assembleia, e como foi preparada sua previsão orçamentária? Veja todas as orientações para a melhor preparação e apresentação de um dos pilares da gestão condominial: o orçamento.

Dr. Condomínio Aldo Junior pergunta: Como o síndico é avaliado? Muitos gestores perdem cargos, são destituídos e muitas vezes nem sabem porque. Conheça também a tabela de conveniências em que os síndicos vacilam e se comprometem. Não perca as grandes dicas do nosso mestre dos condomínios, e você vai se surpreender!

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 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**




TEC-LAR
AR CONDICIONADO

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!



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

MAIS CUIDADO COM O SEU CONDOMÍNIO

*é da nossa
conta.*

Só uma instituição feita de pessoas
pode oferecer suporte personalizado
e trazer as soluções que sua
administração precisa.

Conheça a
Conta Condomínio
do Sicoob Credijustra.

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.

Sustentabilidade

Como lidar com o lixo produzido pelo condomínio

O lixo produzido em nossa casa e em nosso condomínio é um problema nosso! Esta é a primeira lição que deve ser entendida por síndicos e condôminos. É muito comum as pessoas esperarem que os governantes invistam em ações que garantam o recolhimento e o tratamento adequado dos resíduos. Isso gera uma expectativa, e nós, como cidadãos, devemos, sim, cobrar deles. No entanto, vale lembrar que tudo que nós produzimos também é nossa responsabilidade.

A coleta seletiva é uma ótima solução para que os condomínios lidem de forma adequada com a questão do lixo. Ao contrário do que muita gente imagina, implantar um sistema de coleta seletiva é muito simples. Hoje em dia, não é preciso separar os resíduos em diversas lixeiras. Ao separar os resíduos secos dos molhados, você já estará separando os materiais de forma eficiente.

O problema da falta de espaço

Muitos condomínios sinalizam que a falta de espaço é um empecilho para a ado-

ção da coleta seletiva. Isto de fato pode ser um problema, principalmente se você mora em um condomínio mais antigo, com poucas áreas comuns disponíveis. Mas até mesmo tais prédios podem inserir a separação de materiais em seu dia a dia.

Além de fazer a simples separação do lixo molhado do lixo seco, outra dica bacana é verificar com as cooperativas se elas podem buscar os resíduos em um intervalo de tempo menor. Ao fechar parcerias com mais de uma cooperativa, você terá muito mais chances de reduzir o tempo de armazenamento dos resíduos nos condomínios.

Contentores para armazenamento de resíduos

Se você mora em um condomínio com bastante espaço, uma boa sugestão é fazer a separação individual dos materiais. Assim você vai facilitar o trabalho da companhia de lixo da cidade e terá mais poder de negociação com as cooperativas parceiras. Algumas empresas reciclam apenas latas, outras trabalham somente com vidros. Com os resíduos

separados em recipientes individuais – um para papéis, um para latas, um para vidros e um para plásticos –, será possível destinar esses materiais para cooperativas específicas.

Condomínios muito grandes produzem muito lixo. Dessa forma, armazenar todo o volume produzido naquelas pequenas lixeiras coloridas fica inviável. Uma boa sugestão é a compra de contentores para o armazenamento do lixo. Já existem empresas que trabalham especificamente com soluções para a implantação de coleta seletiva em condomínios. Estas empresas oferecem diversas opções de recipientes, inclusive modelos sustentáveis.

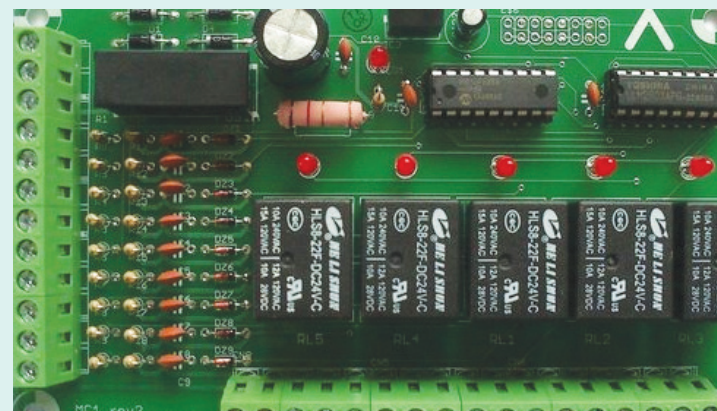
Ah, não esqueça: remédios, lâmpadas fluorescentes, pilhas e baterias devem ser descartados separadamente. Para saber como reciclar estes itens, clique aqui!

E então? Preparado para iniciar a coleta seletiva em seu condomínio? O lixo produzido por você também é sua responsabilidade!

Fonte: Condomínios Verdes

Dúvida?

Os serviços de modernização dos elevadores, com a troca dos equipamentos de comando, são de responsabilidade dos proprietários ou dos locatários?



De acordo com o art. 23 da Lei 8.245/91, que trata das obrigações do locatário, conforme inciso XII, § 1º, alínea 'f', este limita sua responsabilidade nas despesas de manutenção e conservação de elevadores.

funcionamento dos elevadores, em consequência do desgaste de uso, beneficiando diretamente os proprietários de unidades, de modo a manter a valorização dos imóveis e o prédio funcionando em perfeitas condições.

A modernização do elevador não é classificada como uma despesa ordinária, ela se encaixa no rol das despesas extraordinárias, que por definição do parágrafo único do art. 22, "se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício".

Diante do exposto, sendo de responsabilidade do locador manter o imóvel em perfeitas condições de uso e tratando-se de despesa extraordinária, os serviços de atualização de comando dos elevadores são de exclusiva responsabilidade dos proprietários de imóveis.

Por: Luis Augusto Giannotti

O equipamento substituído visa recuperar o



COMPRAMOS SEUS PROBLEMAS E VENDEMOS SOLUÇÕES

HÁ MAIS DE 11 ANOS CUIDANDO DO SEU PATRIMÔNIO

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

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

Matéria Capa

Como lidar com comportamentos antissociais dos condôminos?



É uma situação constante em um condomínio: pessoas que têm comportamentos antissociais. É sempre uma pena para todos os outros, mas é assim, da mesma forma que acontece em outros ambientes, como o de trabalho ou o de estudo; quase sempre aparece alguém que não demonstra ter muita noção sobre o que significa viver em comunidade e respeitar o direito do outro. Nesses casos, como lidar com os comportamentos antissociais dos condôminos?

Quem são os que têm comportamentos antissociais?

O próprio código civil tem uma definição sobre o que é ser antissocial e como esse condômino deve ser punido. É o artigo 1337.

Tem aqueles que simplesmente ignoram tudo o que consta na convenção do condomínio. Tem aqueles que dão festas frequentes

sem hora para acabar. Tem até os que destratam funcionários. São muitos os tipos, mas atenção: aquele condômino que tem um cachorro que de vez em quando incomoda, ou aquele que dá uma festa daquelas às vezes, não deve ser enquadrado nesse grupo. Para entrar nesse “time” o incômodo deve ser constante.

Como sempre: o melhor é o diálogo

Nem sempre dá pra resolver na conversa, mas essa tem que ser sempre uma opção. O desgaste que pode ser poupado é inestimável. Mas, o problema pode persistir. Nesse caso, o primeiro passo indicado é uma advertência – escrita, de preferência. Em seguida, multa, a ser aplicada respeitando o que diz a convenção. Síndico ou administradora tem que estar bem cientes das leis para não acabar infringindo-as.

Caso a conduta antissocial persista, uma nova mul-

ta pode ser aplicada, dessa vez em maior valor. Mas sempre com atenção ao que diz a convenção e o código civil para não correr o risco de aplicar uma multa que o infrator não pague amparado pela lei.

A inadimplência se enquadra como comportamento antissocial?

Antes de mais nada, como citamos acima, só é considerado antissocial se for constante. Se for o comportamento habitual do condômino não pagar cotas ou multas ele pode sim ser antissocial, já que esse comportamento acaba sendo contrária ao que o restante da coletividade do condomínio faz.

Cabe ressaltar que se houver um motivo sensível, como a perda de emprego, vale usar um pouco do bom senso em casos como esse.

E quando os comportamentos antissociais nos condomínios são agressões verbais ou físicas?

Algumas situações podem ir além de diálogo e multa. Quando pessoas são desrespeitadas, é necessário muito cuidado, sempre na busca de que o ocorrido não se repita. Quando um funcionário sofre o desrespeito é importante explicar ao agressor que a vítima pode entrar com um processo contra o condomínio por danos morais. Nesse caso, se ficar provada a participação desse condômino, ele será acionado judicialmente para pagar a indenização.

É o que já dissemos: diálogo primeiro. Depois disso, vale registrar por escrito e enviar para todos como devem se portar em relação aos empregados.

Agora, se o caso for ainda mais sério, com direito a agressão física (entre condôminos e funcionários ou

mesmo somente entre condôminos), o síndico ou a administradora deve orientar a vítima a fazer um boletim de ocorrência – as mesmos comportamentos para o caso de agressão verbal valem aqui também.

Sem saída

Se o caso for de comportamento antissocial extremo, há uma solução. É direito do condomínio entrar com uma ação na Justiça para retirar o condômino de sua convivência. Nesse caso, ele até continuaria sendo proprietário do imóvel, mas não poderia viver ou trabalhar nesse lugar.

Essa expulsão é rara – e tem que ser mesmo. Para chegar nesse ponto é imprescindível que o condomínio tenha total suporte jurídico e que tenha provas, como protocolo de advertências e multas. O ponto aqui é que o condomínio terá que conseguir provar que a conduta desse condômino prejudica a comunidade do condomínio.

GALILEIA
EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO

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

Reformas e Pinturas

Impermeabilização

Elétrica e Hidráulica

ksv.pinturaseservicosprediais@gmail.com

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!

Plastine
Plásticos Inteligentes

(61) 99668-1221

karenrietsuboi@hotmail.com

energie
ENGENHARIA

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 |O Maracanã rubro-negro
entre o prejuízo e a euforia

O Flamengo arrastou 122 mil torcedores a seus três primeiros jogos do ano como mandante, todos no Maracanã. Isso representa 280% a mais do que os 43 mil levados ao estádio na última temporada em que o rubro-negro escolheu o velho maior do mundo como palco. Em 2015, houve 13 mil pagantes contra o Barra Mansa, 10 mil contra a Cabofriense, 20 mil contra o Boavista. A atração era Marcelo Cirino, principal contratação daquele início de ano.

Desta vez, foram 43 mil pagantes para Flamengo 2 x 1 Bangu, 32 mil contra o Boavista, 46 mil contra a Cabofriense. A euforia rubro-negra justifica-se pelas contratações de Gabriel e De Arrascaeta, o preço médio de R\$ 22 ajuda a encher as arquibancadas e os resultados expressivos arrastam mais multidões.

Como contraste, os borderôs apresentam prejuízos sucessivos ao clube ou lucros irrisórios. Contra o Bangu, a contabilidade indicou apenas R\$ 13 mil como sobra da arrecadação superior a R\$ 600 mil.

O Maracanã contesta os números apresentados nos borderôs. Perceba que não há nenhuma assinatura de nenhum representante do consórcio, que não avaliza as contas apresentadas pelo rubro-negro. Por exemplo, onde aparecem R\$ 150 mil



de contas de consumo, como luz e água, a direção do Maracanã afirma terem sido cobrados no máximo R\$ 92 mil. Só aqui há uma sobra de mais R\$ 58 mil a mais do que os R\$ 13 mil justificados. A gestão do estádio diz também que há mais 40% das vendas de comidas e bebidas que vão para os cofres do Flamengo.

À parte a queda de braço entre o Flamengo e o governo do estado para solucionar de vez a concessão do maior palco brasileiro, o Maracanã virou uma febre como há décadas não se via. Desde 2010, a maior bilheteria em jogo contra time pequeno havia sido registrada na estreia de Ronaldinho Gaúcho, contra o Nova Iguaçu, no Engenhão, em 2011: 37 mil. A soma das três primeiras partidas do Flamengo em estaduais neste século só alcançou 100 mil em 2007 e em 2005.

Nem mesmo no Rio-São Paulo de 2002, quando havia encontros contra times grandes, o Flamengo levou tanta gente neste século. Naquela edição do torneio re-

gional, foram 9 mil pagantes contra o Guarani, 14 mil contra o São Paulo e público não divulgado no vazio clássico contra o Botafogo.

Jogando no Maracanã, o Flamengo jamais terá a arrecadação do Palmeiras, no Allianz Parque, ou do São Paulo, no Morumbi. Mesmo com o acordo sacramentado no final da gestão Eduardo Bandeira de Mello. Na época, o CEO do clube, Fred Luz, declarou ter sido aquele o mais lucrativo acordo possível. "Há seis anos estamos em busca de um contrato semelhante a este", disse à época.

Não é o bastante do ponto de vista econômico. A relação pode ser cada vez mais harmoniosa entre as direções rubro-negras e do Maracanã, até que o Flamengo possa construir sua nova casa. Mas não é de se desprezar o fato novo criado pela torcida do Flamengo. Alguém dirá que o estadual não vale nada. De fato. O que vale muito é o Flamengo. É isso que a média de 40 mil, a maior do Fla em Campeonato Carioca neste século, está indicando.

Balada do
torcedor louco

Por Mauro Jácome |

Terminamos o ano nos arrastando pelos degraus das arquibancadas. Os jogos, os VTs, os melhores momentos, as mesas redondas latejam na cabeça. Ante a penúria em que se encontra nosso estado emocional, decretamos: ano que vem, menos; nossa saúde não suportará. Cedemos até mesmo para o mais infeliz dos infelizes comentários: onze marmanjos atrás de uma bola.

Na segunda-feira, após a última rodada, de ressaca da comemoração, de ressaca pela derrota, tanto faz, um alívio. Uma falsa alegria reduz o peso nos ombros. Nem Twitter, Facebook, aqueles aplicativos que acompanham os resultados de Marte nos seduzirão. Acabou! Chega!

Dois, quatro dias depois, estamos à porta de um vazio. O olhar perdido tenta encontrar uma bola, um gol, uma bandeira, um apito inicial. Parece que fomos abandonados, jogados numa estrada desconhecida, escura, na iminência de sermos atropelados pela solidão de um campo vazio.

Duas semanas e a secura da garganta de um túnel de acesso deixa a visão turva. As miragens sucedem-se. Ora o drible, ora o pênalti, ora aquele gol que não aconteceu. Ou aconteceu? E foi de placa. Delírios.

As notícias explodem no travessão dessa nossa expectativa. Meu time será imbatível. Não! Falta grana, o rival passou na frente. Não passava de especulação. O disse-me-disse é covarde. A temporada ameaça uma tragédia. A gente antevê a desgraça. Não vamos chegar longe.

Mais uma semana e a bola rola. Fazemos contas, pegamos um pedaço de papel, decoramos a tabela, obrigamos o técnico a escalar a nossa verdade. Se os resultados nos desmentirem, culpamos os surdos e cegos que não nos escutam, nem veem a nossa obviaidade.

De repente, a bola rola e tudo para, tudo se cala, tudo se resume ao jogo de futebol. Só temos olhos e ouvidos para esse mundo neurótico, bipolar, esquizofrênico. Mas quem é o louco que desiste?

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



Gestão Condominial

Papel do síndico para controlar uma situação muito delicada: Ruídos

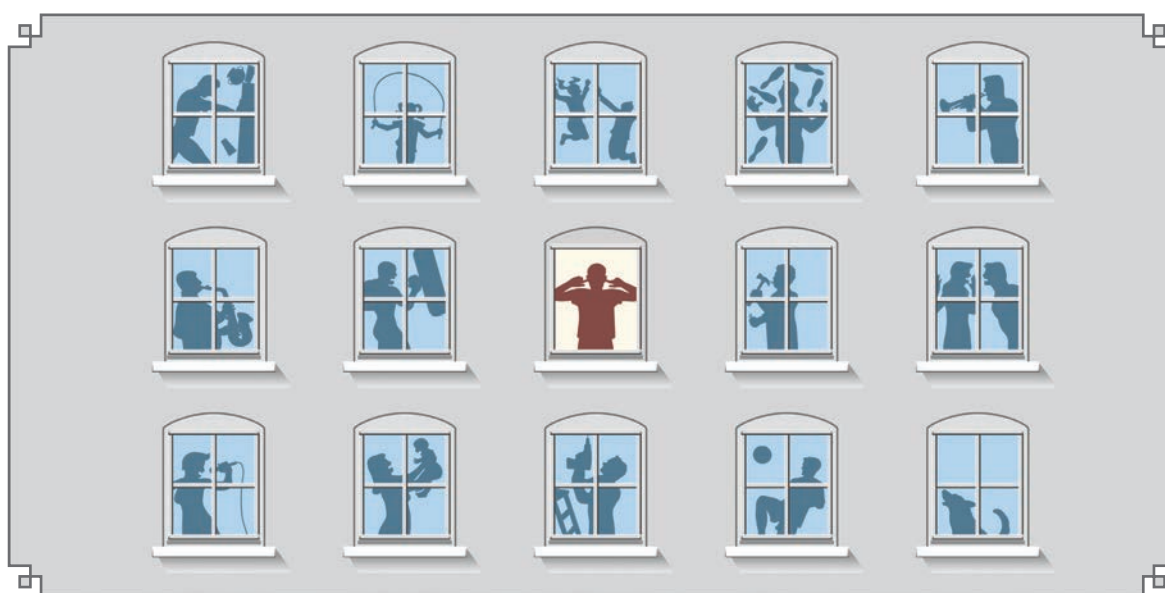
O síndico é a pessoa responsável por conduzir a gestão de todas as questões do condomínio, incluindo-se nesse contexto a certificação de que alguma regra foi ou está sendo descumprida.

Por esse motivo, além de dominar as normas gerais, a pessoa que desempenha tal função deve pautar suas ações no regimento interno, somado às diretrizes da convenção do condomínio.

Embora haja a necessidade estar a par de tudo que aconteça nas dependências do local, ele não está obrigado a intervir em todos os conflitos, como nos protestos focados no barulho.

Primeiramente, sua atuação precisa embasar-se em informações por escrito.

Assim, quando a reclamação parte apenas de um condômino em referência a uma unidade, e cujos ruídos fazem parte de situações cotidianas, o síndico pode funcionar como mediador do conflito, bem como aconselhar o registro da situação no



livro de ocorrências.

Verificada a procedência da queixa, eles contam com a discricionariedade de avaliar e aplicar a medida mais coerente com — a gravidade do quadro, frequência e intensidade da perturbação; lançando mão, para tanto das seguintes ações:

- advertências;
- notificações;
- convocar assembleias para aplicação de multas;
- Enquadramento de condômino antissocial
- representar o condomínio

nos procedimentos judiciais.

Ocasionalmente, as atitudes desrespeitosas acontecem por desconhecimento dos regulamentos, nem todos têm a disposição ou interesse para ler esses documentos, e mais uma vez o síndico pode contribuir para evitar conflitos.

Nesse sentido, é válido a fixação de cartazes alertando sobre as normas regulamentadoras dos horários, restrições de barulho nas áreas de lazer, bem como expor o regimento em locais estratégicos, a fim de que as pessoas não tentem se furtar de suas responsabilidades alegando

a punição pelo Regimento Interno dão conta dos moradores mais barulhentos.

Em situações que se tornaram insustentáveis, o síndico pode juntar provas da reincidência do problema, tais como: gravações em vídeo do barulho em dias diferentes, cópias das advertências, dos registros no livro de ocorrência e das multas aplicadas, entre outros.

Assim, será possível dar início a um processo, em nome do condomínio, contra o morador causador do barulho.

desconhecimento das obrigações; além de contribuir para a melhora da comunicação.

Os síndicos também exercem um papel importante na prevenção de comportamentos que atrapalhem o sossego dos moradores, desenvolvendo campanhas de conscientização sobre o silêncio. O intuito é alertá-los do quão incômodo é conviver ruídos excessivos e como isso abala a harmonia do ambiente.

Em último caso, é possível tomar as medidas legais

Nem sempre o diálogo e

As perturbações sonoras são eternas causas de problemas nos condomínios, gerando muitas dores de cabeça não somente para os moradores envolvidos, como também aos responsáveis por sua administração. Justamente por esse motivo foi instituída a Lei do silêncio em condomínios. O intuito não consiste na simples punição, mas que através dela as pessoas sejam educadas e estimuladas a agirem de maneira menos egoísta, pensando na coletividade.

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

Como conviver com as motos nas garagens dos condomínios

Como conviver com as motos nas garagens dos condomínios

Com as cidades crescendo cada vez mais e as frotas de carro acompanhando esse crescimento, a solução para se deslocar nos grandes centros com maior agilidade é a utilização das motos. Apesar de facilitar a convivência com o trânsito nas cidades, estes veículos também geram uma série de discussões quando o assunto é a garagem do condomínio.

A maioria dos condomínios não possui garagens destinadas a este tipo de veículo. O problema é que a popularidade da motocicleta,



nos últimos anos, só cresceu. Em São Paulo, por exemplo, entre janeiro e dezembro de 2018, foram adquiridas mais de 180 mil motocicletas, segundo dados do Denatran.

Se as motos agora fazem parte da realidade dos brasileiros, é necessário que os condomínios se adaptem.

Neste artigo, vamos enumerar as melhores soluções para esta questão.

Meu condomínio não possui garagem para motos. E agora?

Antes de tudo, é necessário seguir as regras básicas

para que a garagem do condomínio seja bem utilizada: não utilizar a vaga para guardar outros objetos e parar seu veículo na demarcação correta da sua vaga. Estas medidas simples otimizam o espaço da garagem e podem ser a solução para o estacionamento das motos.

Se as vagas são espaçosas, é possível guardar carro e moto. No entanto, se a vaga é pequena, a presença das motocicletas pode complicar a vida dos condôminos na hora de manobrar e abrir portas. Caso o condomínio disponha de muito espaço, pode-se criar um estacionamento destinado para este tipo de veículo.

Outra opção é diminuir as vagas para carro e aumentar as vagas para motos, sempre usando o bom senso e avaliando se há como fazer isso no seu condomínio. É possível ainda destinar espaços pouco utilizados para este fim, como transformar cantinhos esquecidos em vagas permanentes, mas para isso é preciso convocar uma assembleia e obter votação unânime. Ou seja, todos os moradores precisam aprovar a proposta.

Sendo fácil ou difícil, é importante que os condomínios busquem uma solução que beneficie os seus moradores, com garantia de conforto e segurança.

Muitas taxas extras em seu condomínio?

Mude essa realidade, nós temos a solução!

Supere a inadimplência de forma rápida e inteligente, junte-se a Condoforte!

Todos os meses
100%
de recebimento

WWW.CONDOFORTE.COM.BR
QS 1 Rua 212 Bl. D Lt. 19/23 Sl. 604
Connect Towers - Taguatinga Sul / DF
(61)3772-3280 / 98136-0411



GARANTINDO AOS SÍNDICOS UMA GESTÃO TRANQUILA

Convivência Por Marcelo Tapai |

O que síndico e moradores podem ou não podem nos condomínios

Todo condomínio precisa de regras de convivência social para funcionar em harmonia, e tais diretrizes estão previstas na convenção de condomínio ou, em alguns casos, no regulamento geral.

A convenção é a norma máxima e deve ser aplicada pelo síndico e corpo diretivo e observada e respeitada por todos os moradores, independentemente de concordarem ou não com seu conteúdo. Uma vez aprovada em assembléia, vale como lei e só pode ser mudada com quórum especial e convocação específica para este fim. Somente se for contrária à lei, suas regras poderão ser contestadas ou, quando for omissa em algum ponto, prevalece aquilo que a legislação determina. Essas são as diretrizes básicas da regulamentação de um condomínio.

A área comum, conforme o próprio nome sugere, pertence a todos e deve ser usada de forma coletiva e harmônica, sem prejuízo de qualquer morador. Por exemplo, ninguém pode ser privado de usar a piscina porque um dos vizinhos não gosta da pessoa. A restrição ao uso de qualquer equipamento da área comum precisa ter uma justificativa plausível.

No exemplo da piscina, a convenção pode prever a exigência de apresentação de exame médico periódico para utilização do espaço. Então, se um morador não apresentar o documento, poderá ser impedido de usar a área. Se não houver nenhuma previsão escrita nesse sentido, não pode haver restrições para o uso.

O mesmo ocorre com as demais áreas comuns e então é a vontade da maioria, representada na convenção, que prevalece. Assuntos como áreas nas quais se pode ou não circular com bicicletas e animais, uso de



vaga de garagem e forma de sorteio, horário de funcionamento de salões, academia, sauna e outras dependências comuns, entre outras coisas, devem ter o uso disciplinado pela convenção. O síndico não pode simplesmente mandar ou desmandar, esses tópicos devem constar no documento.

A convenção também estipula as multas e a forma de aplicá-las em caso de desrespeito às normas estabelecidas e serve de referência para o síndico administrar o condomínio.

Condomínio significa domínio comum, ou seja, todos são proprietários e têm direitos e obrigações. Isso implica em respeitar o direito alheio. É importante deixar claro que o síndico é um apenas um administrador do condomínio e pode, ou não, ser morador ou condômino. Segundo a lei, qualquer pessoa, até um estranho, pode ser síndico, desde que eleito em assembléia. Desta forma, fica claro que o síndico não é dono de nada, e não pode, de nenhuma maneira, criar regras ou impor restrições de qualquer ordem, salvo aquelas estabelecidas na convenção.

Em outras palavras, o papel do síndico é apenas fazer valer o que está escrito.

Nos apartamentos, que são propriedades privadas, também existem regras de convivência que devem ser observadas. Muitos pensam que a chamada "lei do silêncio" vale somente para depois das 22 horas, mas não é bem assim.

Independentemente do

horário, deve ser observado o bom senso, a urbanidade e o respeito mútuo entre os vizinhos. Vez ou outra, alguém pode fazer uma festinha em casa e aumentar o volume do som, mas som altíssimo, todos os dias, com "pancadão" na cabeça dos vizinhos, viola princípios de convivência social e pode ser reprimidos.

A questão é muito delicada, pois é subjetiva. O respeito ao direito alheio de forma dosada, sabendo quando se encerra o direito de um e começa do outro, é muito sutil e depende, em muitos casos, de que ângulo se observa a questão.

Uma reforma no apartamento, com quebra de piso e marretadas, certamente incomoda muito mais do que qualquer música alta, mas é necessário realizá-la e, apesar de irritante, precisa ser tolerada pelos demais moradores. Brigas de casal aos gritos, com palavrões e quebra-quebra, todo dia, independente do horário, podem ser interpretadas como comportamento antissocial, pois ferem princípios morais do senso geral e podem causar constrangimento aos vizinhos, especialmente às crianças e idosos.

Não existe uma receita pronta, depende de cada caso, mas, certamente, a melhor medida em todas as situações é sempre o diálogo e o bom senso.

Se os problemas não forem resolvidos de forma amistosa, a aplicação de multas e, em último caso, a expulsão do morador encrenqueiro, mesmo que dono do apartamento são medidas possíveis.

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!

Orçamento sem compromisso!

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

Tel.: (61) 3965-7278 | 9137-4878 | 9133-2134
E-mail: proativaservicos@gmail.com
Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF

GRUPO
Agil
VIGILÂNCIA E SERVIÇOS GERAIS

Com mais de 20 anos de atuação no DF, o Grupo Ágil oferece soluções para todas as áreas de apoio de seus clientes, disponibilizando equipe qualificada e supervisão 24 horas.

- Conservação e limpeza;
- Serviços de portaria;
- Bombeiro civil (Brigadista);
- Vigilância Patrimonial Armada e Desarmada.

O Grupo Ágil é seguramente um dos mais reconhecidos no mercado, pela alta qualidade na oferta de serviços de terceirização e pelo seu trabalho dentro dos padrões éticos e sempre de acordo com a legislação em vigor.

LIGUE E SOLICITE UMA PROPOSTA

(61) 3403 0117

(61) 98408 7784



GRUPO
Agil

SOF/Norte Quadra 04 Conjunto D Lote 07/10

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro / Fevereiro de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Janeiro / Fevereiro 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



Altelina 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 Janeiro / Fevereiro de 2019

Janeiro / Fevereiro 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

CUIDAR
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

LIMPEZA PESADA
GRANDES EDIFÍCIOS
CONSTRUÇÕES

(61) 3033.3530
CUIDAR.SERV.COM.BR

Instituições Bancárias

SICOOB
Credijustra

Conta Condomínio
A solução certa para o seu condomínio é da nossa conta.

www.credijustra.com.br (61) 99837-1005
/sicoobcredijustra 0800 940 1590 atendimento@credijustra.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
maitoconstrucao@gmail.com

Terceirização de Mão de Obra

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, PEQ. REP. HIDRÁULICOS, ELÉTRICOS, DEDETIZAÇÃO E PINTURAS

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

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
casanovacrbbs@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

PROATIVA
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Orçamento sem compromisso!

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

Tel.: (61) 3965-7278 | 9137-4878 | 9133-2134
E-mail: proativaservicos@gmail.com
Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF

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 pro-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 Janeiro / Fevereiro de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Janeiro / Fevereiro 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

*Que venham as mudanças.
E que sejam para melhor!*

JROFFICE
Assessoria Condominial

*Pronta para atender
seu Condomínio!*

Alguns de nossos serviços:

- Dpto. Pessoal
- Dpto. Administrativo
- Dpto. Contabilidade
- Site Condominial
- Emissão de Boletos

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

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

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](https://www.facebook.com/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

Dica do Mês
SEGUROS

Para condomínios verticais novos, logo após a concessão do Habite-se e posterior ocupação do prédio, deve-se fazer o seguro obrigatório que protege a estrutura do prédio contra alguns sinistros básicos como incêndio, queda de raios, explosões e colisão de aeronaves, conforme determina os artigos 1.346 e 1.348 do Código Civil.

Essa cobertura pode ser incrementada com garantias adicionais, para proporcionar maior segurança. Optando por uma cobertura ampla, são acrescidas as garantias contra vendaval, furacão, ciclone, tornado, inundações, desmoronamento, alagamentos, danos elétricos, dentre outros eventos.

Segurança é assunto sério e com isso não se deve economizar, pois muitas vezes o barato sai mais caro quando ocorre algo imprevisto. Se o condomínio possui receita, um seguro amplo é um investimento importante. Devendo ser acrescidas as garantias levando em consideração as características próprias do imóvel.

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 Janeiro / Fevereiro de 2019

Janeiro / Fevereiro 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



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

Conheçam essa figura: o síndico atento desatento

Como uma pessoa pode ser ao mesmo tempo atento e desatento? Pois então acredite, isso existe mesmo.

Normalmente essa situação acontece em nosso dia a dia nas nossas famílias, com nossos filhos, mas em uma gestão condominial quais as repercussões que podem acontecer por essa eventual desatenção?

A desatenção involuntária causa muitos prejuízos, imagine quando praticada com intenção. Mas vale apenas refletirmos sobre esta afirmativa: Atento ao que interessa, e desatento àquilo que não há interesse.

Essa prática acontece bastante nas gestões condominiais porque alguns síndicos infelizmente ainda agem assim. O atento é prudente, vigilante, cauteloso, ponderado, já o desatento é displicente, esquecido, imprudente, desligado e às vezes leso mesmo.

O síndico atento normalmente é respeitado por seus condôminos, o síndico desatento tende a alimentar discórdias e incertezas sobre suas decisões.

Todos sabem que as notícias correm muito rápido pela "rádio corredor" que existe em todos os condomínios.

Os condôminos que eventualmente se prejudicarem pelo desinteresse do síndico vão "publicar a notícia" na "rádio corredor" e logo o assunto será tema de debates nos corredores e de futuras acusações nas assembleias.

É de fundamental importância todos os assuntos serem tratados de forma igualitária, mesmo que a situação seja contrária aos interesses do gestor condominial ou mesmo que venha indiretamente favorecer a sua oposição.

Agir de forma imparcial em todas as situações, é um grande diferencial na gestão condominial. Ser exemplo é um atributo que vale muito.

Mas se interessar por um assunto que convém e não se interessar por outro, leva os gestores a cometer erros de gestão que dependendo da situação pode ser irreversível.

Vamos aos exemplos práticos:

TABELA DE "CONVENIÊNCIAS" DO SÍNDICO

ACONTECIMENTOS	CONVEM	NÃO CONVEM
O Interfone toca de madrugada: é um opositor chamando...	Não tenho interesse em me envolver	Porque resolver seu problema? Vai continuar me perturbando
Uma empresa foi indicada e aprovada pelo conselho fiscal e cometeu uma falha grave...	Vou aproveitar a situação para pressionar meu conselho pela escolha errada	Deixar de considerar
Um condômino propõe dispensar um funcionário antigo...	Não tenho interesse em me envolver	Não posso dispensá-lo pois ele me ajuda muito, inclusive pessoalmente buscando minhas netas da escola
Precisamos fiscalizar a empresa terceirizada contratada quanto aos pagamentos impostos e obrigações trabalhistas	Não tenho interesse em me envolver	Sei que existem atrasos, e não posso exigir muito desta empresa, pois se trata de uma empresa familiar de propriedade de um primo muito próximo
É necessária a realização de uma obra de revitalização na fachada	Esta obra será fundamental para minha reeleição no cargo	Deixar de considerar
Vou propor aumento do pró-labore no próximo orçamento	Preciso muito deste aumento para recompor minha renda pessoal	Deixar de considerar

Essas práticas acima descritas de atitudes de falta de conveniência quando não há interesse, são muito comuns e devem banidas pelos síndicos. Administrar significa isenção, imparcialidade nas tomadas de decisões e estrito cumprimento das normas da convenção e do regimento interno.

O síndico não pode usar a máxima: Olhei mas não vi!

Com o tempo essas situações tornam-se insustentáveis, e passam a ser visíveis aos olhos de toda comunidade, que interpretará este

síndico como aquele que somente faz aquilo que o interessa em detrimento das necessidades e interesses da maioria, e o resultado já sabemos: perda da eleição ou destituição.

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

Adquira já o livro mais aguardado pelo Mercado Condominial



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



Especializada em Condomínios



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

O que é previsão orçamentária de condomínio?

Em resumo, a previsão orçamentária é o processo de análise e decisão sobre como será gasto o dinheiro arrecadado pelo condomínio durante o ano seguinte. É uma previsão das despesas futuras do condomínio baseada nos custos dos meses anteriores.

A previsão orçamentária deve ser apresentada pelo síndico e conselho fiscal à assembleia geral ao menos uma vez por ano, obrigatoriamente. A prática pode ser realizada em dois períodos: no final do ano ou durante o início do ano vigente, de janeiro a março. A escolha do período fica por conta das normas estipuladas pela convenção do condomínio.

É importante ressaltar que o dinheiro em questão é toda a quantia que entra na conta do condomínio. Ou seja: as taxas de condomínio e aluguéis de áreas comuns. É com base na previsão orçamentária que é feita a atualização do valor da taxa condominial. Desta forma, uma previsão orçamentária para condomínio bem feita pode significar menos despesas para os moradores ao longo do ano.

É essencial que a previsão orçamentária condominial leve em consideração as necessidades e compromissos do empreendimento e dos moradores. O objetivo final sempre deve ser a valorização do imóvel e a melhoria da vida em comunidade.

Como fazer uma previsão orçamentária condominial?

Uma boa previsão orçamentária de condomínio requer paciência e atenção aos detalhes. Em primeiro lugar, o síndico e o conselho fiscal precisam montar uma relação de todas as despesas que o condomínio teve ao longo dos meses.

Nessa lista deve constar cada item a seguir:

- Custos com contas de água e luz;
- Folha de pagamento dos funcionários;
- Pagamento de férias, 13º salário, rescisões contratuais;
- Pagamento de impostos;
- Equipamento de segurança;

- Contribuições previdenciárias;
- Contratos com prestadoras de serviço;
- Manutenções preventivas;
- Material de limpeza e escritório;
- Valor do seguro condominial.

Gastos sazonais também precisam ser considerados na hora de montar o planejamento. Determinadas épocas do ano resultam em um aumento de despesas. Por exemplo, é natural que o valor da conta de água aumente durante o verão.

O cálculo precisa ser feito levando em consideração uma margem para imprevistos. Por isso, arredonde os valores um pouco para cima para que exista uma folga.

Se o empreendimento conta com o serviço de uma administradora de condomínios, talvez seja preciso pedir auxílio na hora de arrecadar as informações necessárias para montar o planejamento.

Em seguida, deve ser feita uma análise criteriosa sobre as melhorias e manutenções que o condomínio precisa fazer no próximo ano. Existe alguma obra que precisa ser feita no imóvel? O condomínio está em dia com a documentação de prevenção contra incêndios?

Defina quais são as urgências e busque orçamentos para especular os gastos previstos. Assim, a previsão orçamentária do condomínio chegará mais próxima possível da realidade. Ao adicionar essas questões na previsão orçamentária, evita-se a necessidade de convocar reuniões de assembleia extras para aprovar esses orçamentos.

O fundo de reserva também pode fazer parte do orçamento. Entretanto, é preciso consultar a convenção do condomínio para conferir se a prática é permitida.

Todos esses dados coletados devem ser adicionados em uma planilha de previsão de orçamento, de preferência feita no Excel. Ao final, some todos os valores e divida o resultado por doze.

Checklist de previsão orçamentária do condomínio

Para resumir, separamos um checklist de ações que o síndico precisa tomar ao montar uma previsão orçamentária de condomínio:

- Levar em consideração os gastos do ano anterior;
- Levantar dados sobre a inadimplência no condomínio;
- Prever contribuições previdenciárias dos funcionários, assim como férias e 13º salário;
- Calcular a folha de pagamento dos funcionários contratados;
- Rever contratos que serão renovados, buscando recombinação de valores sem comprometer a qualidade dos serviços prestados;
- Listar obras e manutenções que deverão ser feitas ao longo do ano;
- Considerar a inflação do período;
- Montar o planejamento levando em consideração uma margem para imprevistos.

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:



Eleição

8 dicas matadoras para você se eleger síndico no seu condomínio

A eleição de síndico é um importante instrumento que deve ser utilizado para a escolha de representantes em qualquer condomínio, seja ele comercial ou residencial. Entre outras dicas para se eleger síndico – que vamos detalhar logo mais, lembramos que simples indicações de cargo ou sorteios entre os candidatos não possuem valor legal.

O síndico sempre deverá ser legalmente eleito, para ter seu cargo legitimado. Os interessados a em assumir como síndico podem ser os próprios condôminos ou um síndico profissional. Importante destacar que eles não podem ter CPF negativado nos órgãos de proteção ao crédito, caso o condomínio adote a regra do síndico ficha-limpa.

Além do síndico, a eleição também pode ser utilizada para a escolha de um conselho fiscal, que deve ser formado por três moradores. Estes terão que dar parecer sobre as contas do síndico, como função principal.

Veja as 8 dicas matadoras para você se eleger síndico no seu condomínio

1. Informe-se

Informe-se sobre a gestão do condomínio, como ela funciona e como está caminhando. Os principais problemas e desafios a serem vencidos, antes de pensar em se candidatar ao cargo de síndico, são imaginar-se à frente das questões condominiais e tentar vislumbrar como você as resolveria;



2. Certifique-se

Uma vez decidido a candidatar-se, certifique-se de que você tem boas razões para isso. Que seja, atuar de forma abnegada e sincera, que realmente colabore com a comunidade condominial, procurando soluções para os problemas e desafios. E nunca para resolver problemas pessoais que possam haver com outros condôminos;

3. Pense bem

Pense se, no caso de reeleição, mesmo que você não tenha imaginado essa possibilidade, seus apoiadores poderão fazê-lo. Leia mais:

4. Estude

Leia com atenção a convenção do condomínio e artigos que regem esse segmento do novo Código Civil (também conhecidos como nova lei dos condomínios) para entender melhor as peculiaridades. Esta pesquisa é fundamental para você avaliar se tem mesmo condições de realizar as tarefas demandadas pelo cargo.

5. Planeje

Desenvolva um plano de ação, consistente e de acordo com seu tempo de mandato. Não se esqueça de pensar

em uma transição pós-mandato, para quem assumir em seu lugar ter facilidade de “tocar” o condomínio;

6. Aprenda a ouvir

Saiba ouvir os candidatos de outra chapa ou mesmo condôminos individualmente que estejam se apresentando à eleição. Eles podem ter ideias valiosas ou que, no mínimo, complementam suas ideias;

7. Use o bom senso

Se permitido panfletar, distribuir santinhos, fixar faixas e cartazes, use sempre o bom senso. Respeite a privacidade de seus “eleitores” e as diferenças de opinião, opções e orientações de cada um. Principalmente, veja direitinho onde é ou não é permitido fazer propaganda, e de que tipo;

8. Auxilie

No dia da assembleia, é de bom tom auxiliar os trabalhos de forma transparente, compromissada, colocando-se à disposição e aceitando o resultado apurado. Excelente postura é, uma vez vencido, colocar-se à disposição para ajudar a equipe eleita da mesma forma. Afinal, o condomínio é de todos e cada um dos condôminos ajuda a pagar a conta no final.

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

Piso emborrachado de absorção de impacto. Várias cores e modelos

Playgrounds Fresco 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

CUIDAR SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

SERVIÇOS EM ALTURA ALPINISMO INDUSTRIAL

LIMPEZA
PINTURA
MANUTENÇÃO

PARCELAMENTO EM **10x** SEM JUROS

CONDÔMINIOS
PRÉDIOS COMERCIAIS
RESIDENCIAIS

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

(61) **3033.3530**
CUIDARSERV.COM.BR

Tem sempre alguém a procura do seu produto...

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

Folha do Síndico A informação dirigida

Aprovação de obras em assembleia de condomínio

Necessárias, úteis ou voluptuárias? Saiba diferenciar e aprovar cada uma no seu condomínio

Todo condomínio deve passar por benfeitorias. É normal aquele sentimento de que “as obras aqui nunca acabam”. Afinal, para manter o local sempre em dia, com boa manutenção, é importante que todos os cantos estejam bem cuidados, e isso demanda tempo e planejamento da gestão do local.

E, claro, para manter tudo em ordem, há a necessidade de investimento. Por isso, estar bem informado para realizar o processo de aprovação em assembleia, de forma correta e dentro da lei, é essencial. Assim evita-se problemas futuros e dores de cabeça, caso algum condômino venha questionar a legitimidade da benfeitoria aprovada.

O primeiro passo é identificar o tipo de obra ou benfeitoria a ser realizada, que, segundo o artigo 1.341 do Código Civil, pode ser caracterizada como Necessária, Útil ou Voluptuária.

É com esses parâmetros - apesar de não serem os mais fáceis de interpretar - que a lei determina o quórum necessário para a aprovação em assembleia. A exceção são as obras emergenciais



– essas devem ser feitas naquele momento, e podem inclusive serem requisitadas por moradores. Veja a seguir:

Obras necessárias

O que são? As que conservam a coisa ou impedem sua deterioração*

Exemplos:

- Pintura de fachada sem trocar a cor
- Impermeabilização de laje por causa de infiltração
- Reparos elétricos e hidráulicos
- Troca de para-raio, interfone, CFTV, etc.

- Restauração do jardim
- Instalação de corrimão em escadas de emergência
- Adequação do playground às normas da ABNT
- Obras de acessibilidade
- Modernização do sistema do elevador
- Substituição dos equipamentos de ginástica

Votação mínima:

- Se urgentes e as despesas não forem grandes, não precisam de aprovação (saiba mais)
- Se não urgentes: maioria dos presentes na assembleia (50% + 1)
- Se urgentes e de gastos excessivos, a obra pode ser providenciada sem aprova-

ção, mas deve-se imediatamente convocar assembleia para dar ciência e esclarecimentos aos condôminos

Obras úteis

O que são? As que aumentam ou facilitam o uso da coisa*

Exemplos:

- Instalação de coberturas no estacionamento
- Implantação e medição de água individual
- Instalação de sistema de segurança
- Instalação de grades no perímetro do condomínio
- Construção ou ampliação de sala de ginástica
- Obras para aumento da garagem
- Instalação de grupo gerador
- Compra de um novo equipamento de ginástica

Votação mínima:

- Maioria de todos condôminos (50% + 1)

Obras voluptuárias

O que são? As que não aumentam o uso habitual da coisa, constituindo simples deleite ou recreio*

Exemplos:

- Restauração ou pintura da fachada com cor diferente
- Embelezamento da cabina do elevador
- Novo projeto paisagístico do jardim
- Reforma do salão de festas ou academia para deixar o espaço mais bonito
- Fechamento de varandas com projeto específico
- Substituição dos equipamentos de ginástica por novos modelos, caso os antigos estejam ainda em boas condições
- Decoração de áreas comuns

Votação mínima:

- 2/3 de todos condômino

SICOOB Credijustra

Conta Condomínio

O suporte especializado para o seu condomínio é da nossa conta.

www.credijustra.com.br

/sicoobcredijustra

(61) 99837-1005

0800 940 1590

atendimento@credijustra.com.br

Anuncie aqui e mostre a sua marca

(61)3011-7316

Folha do Síndico

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

Utilidade Pública

Como evitar escorpiões em condomínios

Algumas dicas que podem ser úteis também para quem estiver passando pelo problema. Escorpião não ataca. Primeiro é que o escorpião não ataca as pessoas, mas ele pode picar como reação se ele for tocado. Portanto o grande perigo é exatamente quando acidentalmente pisamos ou tocamos nele.

Cuidado redobrado a noite. Segundo é que ele é um animal com hábitos noturnos e se movimenta com muita velocidade, pode subir em paredes e, portanto uma das primeiras recomendações que ele deixou foi que afastássemos as camas das paredes. Deixar objetos no chão também não é uma boa ideia, inclusive sapatos.

Como evitar escorpiões em condomínios?

Rede de esgoto. Outra consideração importante é que todos os acessos à rede de esgoto deve ser bloqueada, pois é dali que eles



sobem, então o ralo do banheiro deve estar tampado quando não estiver tomando banho e outros ralos ou aberturas que deem acesso a rede de esgoto precisam ser tampadas tão logo não estejam sendo usadas.

Buracos que ligam com a parte externa. Buracos no teto também precisam de cuidados, como os espaços onde são colocados as lâmpadas ou ventiladores de teto.

Casa limpa. O ambiente da casa e também a área externa precisa estar limpo sem acúmulo de sujeira, especialmente de madeiras amontoadas e entulhos.

A dedetização pode ser

útil também, mas considere fazer dedetização contra baratas, assim, além de eliminá-las, você elimina os alimentos dos escorpiões e mata dois coelhos com uma cajadada só.

O que fazer se alguém for picado?

Qualquer pessoa picada deve ser encaminhada imediatamente ao hospital para receber a vacina ou soro, ou ainda o tratamento necessário. Lembre-se que este animal é peçonhento (venenoso) e o cuidado com a medicação deve ser o mais rápido possível.

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

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

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

FUNCIONÁRIOS 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

Moradores de condomínio infestado de gatos estão em pé de guerra

Moradores reclamam que a noite os gatos arranham os carros

Os moradores do Residencial Flamingos, em Campo Grande, travam uma guerra que divide os que gostam e os que não suportam mais a grande quantidade de gatos no local. Os moradores que protestam estão preocupados com as doenças que podem ser transmitidas por esses animais. Cerca de 50 gatos moram no condomínio. A briga já foi parar até na Justiça.

Segundo uma moradora, que não quis se identificar, algumas pessoas alimentam os gatos que vem da rua, e com isso o condomínio fica infestado.

Conforme a síndica Cideni Felske, o problema foi passado ao CCZ (Centro de Controle de Zoonoses), que foi até o condomínio e colocou uma arapuca para pegá-los. “Tem morador que não quer que tire os gatos, então eles retiram a armadilha”, lamentou.

A síndica conta que tem recebido diversas reclamações dos moradores. A maioria é contra a criação desses animais no condomínio, mas diz que tem uma pequena



Dentro da casa de Carlos vivem sete gatos, sem contar os que estão espalhados no condomínio. (Foto: João Garrigó)

minoria que é a favor. “As pessoas reclamam que a noite os gatos arranham os carros, fora o cheiro de fezes e as doenças que esse bicho pode trazer”, disse.

Conforme ela, rações são colocadas nas calçadas das casas e com isso aumenta a população de gato e de pombos também, que são atraídos pela comida.

O aposentado Carlos Anastácio Cesperez, e sua esposa Gleci Pereira, os dois de 66 anos, estão entre os que são contra o extermínio de gatos no local.

O casal cria sete animais dentro do apartamento e admite que dá comida para os felinos que estão sem dono. “Eu tenho dó de ver esses bichos passando fome, por isso que alimento”, contou Carlos.

Segundo Gleci os gatos protegem a família de animais peçonhentos. “Esses dias um dos nossos gatos matou um escorpião que entrou dentro de casa”, afirma a dona-de-casa exibindo o bicho dentro de um vidro.

Carlos conta que no ano passado ganhou na Justiça o direito de ficar com os gatos. “O condomínio entrou na justiça, mas 60% dos moradores criam animais”.

Uma moradora diz, que mora há 20 anos no condomínio e que sempre conviveu com esse problema. “Mas, agora está demais, cada bloco tem no mínimo dois gatos”, destaca.

O condomínio conta hoje com 44 blocos e 704 apartamentos.



SÍNDICO: DICAS PARA ESCOLHER A PESSOA IDEAL



Importante figura na administração e manutenção do condomínio, o síndico é o responsável por manter a ordem entre os moradores e gerenciar os documentos legais do lugar. Para elegê-lo para o cargo, procure um perfil de pessoa responsável e de grande conhecimento. Confira algumas dicas para encontrar o síndico ideal:

- Conhecimento legislativo: tenha em mente que o síndico será o principal responsável pelo gerenciamento do seu condomínio, administrando documentos e contratos importantes. Por isto, o conhecimento de leis e normas pode ser um diferencial na hora de encarar alguma situação mais delicada.
- Zelo pelo bem-estar: vivenciar o dia a dia o condomínio e estar ciente das suas carências e

necessidades de reparo também é tarefa do síndico. Portanto, procure alguém que conheça o cotidiano do lugar para ocupar o cargo.

- Organização e paciência: ser síndico é ter que enfrentar possíveis desavenças entre os moradores e empresas prestadores de serviço. Portanto, confie em alguém capaz de encarar os problemas com paciência e organização, estabelecendo o melhor para ambas as partes.

Com estas dicas, a eleição do novo síndico do seu condomínio poderá ser facilitada. No entanto, se você ainda tiver dúvidas e identificar problemas na parte administrativa do local onde você vive, não hesite em contar com o serviço de síndico profissional da Objetiva.



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, PEQUENOS REPAROS HIDRÁULICOS,
ELÉTRICOS, DEDETIZAÇÃO E PINTURAS**

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

Investimento Certo Retorno Rápido

Seja um
FRANQUEADO de SUCESSO

Folha do Síndico
A informação dirigida

Mais informações através do site
folhadosindicodf.com.br

Correspondência nos condomínios

Organização no recebimento e distribuição

Para muitos síndicos, a correspondência é um assunto que costuma passar despercebido. Afinal, o correio entrega e o zelador (ou outro funcionário) distribui para os apartamentos ou coloca nas caixas apropriadas. Mas, na prática, não é tão simples assim. Mesmo porque há uma lei (6.538/1978) que dispõe sobre serviços postais. Diz o artigo 22: “Os responsáveis pelos edifícios, sejam os administradores, os gerentes, os porteiros, zeladores ou empregados são credenciados a receber objetos de correspondência endereçados a qualquer de suas unidades, respondendo pelo seu extravio ou violação.” Segundo o advogado e consultor jurídico condominial Cristiano de Souza Oliveira, o artigo 151 do Código Penal também trata do assunto: “Devassar indevidamente correspondência fechada dirigida a outrem acarreta pena de um a seis meses de detenção ou multa, mesma pena para quem se apossa



de correspondência alheia, a sonega ou destrói. Lembro que esse crime só se penaliza por representação, ou seja, o reclamante deve proceder a queixa-crime, e não apenas o boletim de ocorrência.”

O advogado reforça outra questão jurídica envolvendo a entrega de correspondências em condomínios: o porteiro pode ou não assinar as cartas com AR (Aviso de Recebimento)? “O funcionário pode assinar. Mas não pode quando se tratar de serviço de entrega do tipo mãos próprias, ou seja, que deve ser entregue na mão do destinatário.” Em resumo: Cristiano alerta que o condomínio deve organizar o recebimento de correspondências e sua distribuição interna. “Passou

do portão, diz a lei, a responsabilidade é do condomínio. Mas, não há obrigação de entregar na porta do morador. Porém, devem ser estabelecidas regras. Por exemplo, registrar internamente o recebimento de telegramas ou ARs”, orienta. “E qualquer alteração nos procedimentos deve ser aprovada em assembleia”, acrescenta.

O síndico Paulo Roberto de Castro, do condomínio Parque dos Pássaros, com cinco torres e 560 apartamentos, tomou algumas iniciativas para aprimorar a entrega de correspondências. “Procurei os Correios e foi criado um CEP específico para o condomínio. O final 100 identifica material destinado aos apartamentos.

O final 904 é utilizado para outras áreas do condomínio, como a administração. Isso facilitou a vida dos próprios Correios”, aponta o síndico. A portaria central do Parque dos Pássaros recebe o malote dos Correios e separa o material por bloco. Cada portaria distribui nos escaninhos as entregas de cada apartamento. “Recebemos em média de 2.300 a 2.500 cartas por dia. Já pensamos em ter um funcionário só para cuidar disso, mais em função das cartas registradas que devem ser retiradas pelo morador na portaria central. Mas o problema mais comum é apenas a troca de material entre apartamentos de mesmo número, porém em outro bloco”, comenta.

Edifícios menores também precisam ter cuidados quando se trata de correspondência. O zelador Devanildo Evangelista de Lima separa e entrega todos os dias cerca de 150 cartas nos 68 apartamentos do condomínio onde trabalha. Conhecer os sobrenomes dos moradores ajuda muito na separação. Mas a dificuldade maior é lembrar a forma como cada morador quer receber sua correspondência: alguns têm caixinha apropriada na porta do apartamento, outros preferem que tudo seja colocado embaixo da porta, alguns ainda pedem para tudo ser deixado sobre o tapete ou até mesmo na portaria. Devanildo lembra que a proposta de instalação de caixas no térreo foi levada para assembleia, porém não aprovada. “O ideal seria todo apartamento ter uma cestinha na porta”, finaliza.

Fonte: Revista Direcional Condomínios

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!**



Mais que um evento... Um sentimento!



**o Maior Evento de Síndicos e Gestores Condominiais
do Brasil com grandes Shows Corporativos**

★ 24 e 25 ★
MAIO
BRÁSÍLIA-DF

**EVENTO
GRATUITO**

**VAGAS
LIMITADAS**

Paulo Ricardo

Mágico Renner

Matheus Ceará

O time de atrações já está escalado!

Cobertura Exclusiva



Organização:



Mídias Oficiais:



Mídias de Apoio:



*Gestores Condominiais: Síndicos, Subsíndicos e Conselheiros Fiscais

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**

PRÉ-INSCRIÇÕES: www.unasindico.com.br

Não serão aceitas inscrições no dia do evento

Furto nas dependências de condomínio, quem paga o prejuízo?

O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção.

Nos dias atuais, nem aqueles que tem o privilégio de residirem em condomínios fechados, dotados inclusive de segurança privada, estão imunes dos dissonâncias de um furto na sua garagem por exemplo.

Entretanto, o condômino que amarga mensalmente em taxas condominiais costumeiramente fixadas em patamares assaz elevadas, desconhece as consequências de uma ocorrência desta natureza.

Afinal, quem paga o prejuízo? Para a surpresa de muitos, na grande maioria das vezes o condomínio não é juridicamente responsável ao ressarcimento dos danos. Isto porque, infelizmente a legislação condominial, tra-

tou da matéria de forma tímida.

A Lei 4.591/64 e o Código Civil, por exemplo, se limitam a disciplinar aspectos referentes à natureza do direito, à guarda de veículos nas vagas de garagem (art. 2º da primeira, a Lei de Condomínios) e à locação ou eventual alienação (art. 1.338 e § 2º do artigo 1.339 do Código Civil) deles, sem, no entanto, fornecer qualquer solução para a hipótese de danos ocorridos nas garagens dos prédios, como furto e roubo de automóveis ou acessórios automotivos.

Diante da omissão da legislação, e considerando que uma responsabilização oneraria todos os condôminos, já que os recursos utilizados para as indenizações não teriam outra fonte senão a taxa condominial, entende-se que deve prevalecer a vontade dos indivisários em assumir tal obrigação, que



neste caso é expressada por meio da convenção do condomínio.

Deste modo, os Tribunais Superiores, quando em julgamento da matéria consolidaram entendimento de que "O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção" (Recurso Especial 268.669-SP).

Vale destacar, contudo, que existe uma pequena ex-

ceção à esta regra, que pode favorecer a frágil condição do condômino frente a uma situação como esta, e responsabilizar o condomínio pelos prejuízos experimentados; tal exceção surge quando existe a efetiva prova de que o preposto do condomínio tenha incorrido em culpa para a consumação do dano, como por exemplo, o porteiro que não tomou as devidas cautelas, e negligentemente autorizou a entrada do malfeitor, possibilitando que este consumasse o delito.

Infere-se no entanto, que em regra os condomínios não são responsáveis por furtos nas suas dependências, salvo se tal obrigação estiver expressamente contida em sua convenção, ou se a culpa do condomínio pelo ocorrido, for devidamente comprovada pela vítima, já que tal responsabilidade também não pode ser presumida.

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.



Análise de contratos e reajuste para elaborar o orçamento anual de despesas de condomínio

Uma boa gestão de contratos é um grande aliado do síndico. Para cuidar e manter o condomínio, é comum que o gestor faça contratos de prestação de serviços, como jardinagem, limpeza de piscina, segurança e outros. A terceirização também é uma realidade nos edifícios.

Na hora de fazer um orçamento anual de despesas de condomínio, é preciso considerar os reajustes nos contratos. E nessa hora, a revisão deles é fundamental. Pode acontecer de um serviço prestado demandar muitos recursos financeiros, seja porque seu preço está fora da média ou porque é um prestador antigo.

Um bom orçamento inclui a renegociação dos contratos, modificando pontos que não correspondem à realidade do condomínio. Ela serve, também, para avaliar os termos que são renovados automaticamente. É preciso especial cuidado com as cláusulas de reajustes, que podem conter índices defasados ou incorretos, e que oneram o orçamento do condomínio.

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

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