



# O QUE VOCÊ PREFERE NA SUA GESTÃO: MENTIRAS CONFORTANTES OU VERDADES DOLORIDAS?????



**Pág.: 09**

## Destaques

Procurações podem  
criar uma ditadura no  
condomínio

**Pág. 04**

Juiz expulsa idoso de  
edifício do litoral de SP por  
atos antissociais

**Pág. 06**

Condomínio pagará multa  
a porteiro demitido após  
instalação de sistema  
virtual

**Pág. 10**

O IPTU verde e os  
condomínios ecológicos

**Pág. 13**

O síndico consegue sair de  
férias?

**Pág. 14**

Condomínio perde direito  
de indenização por vícios  
em construção em virtude  
da demora na propositura  
da ação

**Pág. 16**





# TABELA REFERENCIAL

## de Pró-labores Condominiais do DF

Oferecimento:



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	880 a 1.407	1.408 a 2.112	2.113 a 2.816	2.817 a 4.236	4.237 a 5.634	5.635 a 19.208
Asa Sul/Norte	1.408 a 2.112	2.113 a 2.816	2.817 a 3.833	3.834 a 4.183	4.184 a 5.072	5.073 a 10.884
Ceilândia	702 a 960	961 a 1.261	1.262 a 1.407	1.408 a 2.000	2.001 a 2.814	2.815 a 7.104
C. A. Vicente Pires	798 a 1.038	1.039 a 1.261	1.262 a 1.407	1.408 a 1.759	1.760 a 2.149	2.150 a 3.840
Cruzeiro	1.406 a 1.579	1.580 a 2.000	--	--	--	--
Gama	1.406 a 1.579	1.580 a 2.000	2.001 a 2.176	2.177 a 2.814	2.815 a 4.353	4.354 a 7.182
Guará	879 a 2.000	2.001 a 2.560	2.561 a 3.135	3.136 a 3.742	3.743 a 5.830	5.831 a 9.922
Noroeste	1.406 a 2.242	2.243 a 2.816	2.817 a 3.742	3.743 a 5.200	5.201 a 6.580	6.581 a 12.664
Riacho Fundo	702 a 959	960 a 1.406	1.407 a 1.580	1.581 a 1.943	1.944 a 3.152	3.153 a 4.017
Samambaia	702 a 1.406	1.407 a 1.599	1.600 a 2.462	2.463 a 2.814	2.815 a 4.225	4.226 a 6.933
Sobradinho	1.406 a 1.890	1.891 a 1.983	1.984 a 2.432	2.433 a 3.000	3.001 a 4.068	4.069 a 5.939
Taguatinga	1.406 a 1.677	1.678 a 2.112	2.113 a 2.543	2.544 a 3.000	3.001 a 3.699	3.700 a 3.950
Sudoeste	1.406 a 2.000	2.001 a 2.816	2.817 a 3.839	3.840 a 4.640	4.641 a 5.520	5.521 a 14.080
Mangueiral	--	--	--	--	--	4.225 a 5.635
Octogonal	1.086 a 1.406	1.407 a 2.144	2.145 a 2.975	2.976 a 3.600	--	--
Lago Sul/Norte	1.406 a 1.999	2.000 a 2.464	2.465 a 3.040	3.041 a 3.919	3.920 a 4.960	4.961 a 14.400
Núcleo Bandeirante	702 a 1.406	1.407 a 1.919	1.920 a 2.607	2.608 a 2.895	2.896 a 3.360	--

\*Sujeita à alterações - Válida até 31/12/2023

## OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2023, 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/2023 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/2023, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços;

7- Gestão de Obras – Em caso de necessidade de planejamento, organização e acompanhamento por parte do síndico na gestão operacional de obras presentes ou futuras, acrescenta-se aos parâmetros de valores dessa tabela, o valor intermediário correspondente a Região Administrativa.

# JUIZ NEGA INDENIZAÇÃO A MORADORA DE CONDOMÍNIO QUE ALEGOU TER SIDO ASSEDIADA POR LATIDOS DE SEU CÃO

O juiz Antônio César P. Meneses, do 9º Juizado Especial Cível de Goiânia, negou pedido de indenização feito por uma moradora contra um condomínio e dois condôminos do local. A mulher alegou ter sido assediada pelos moradores após reclamações sobre latidos de seu cachorro. Contudo, não comprovou o ocorrido. Além disso, o magistrado não acolheu pedido para impedir que o estabelecimento aplique multa decorrente da situação.

O magistrado esclareceu que o pedido de obrigação de não fazer não pode ser acolhido, pois não há como o Juízo impedir que o condomínio apure eventuais irregularidades relacionadas ao barulho decorrente dos latidos do cachorro da autora. Isso caso a situação, por exemplo, venha a piorar.

No pedido, a mulher alegou que, desde 2020, tem sido assediada pelos referidos moradores por meio de mensagens de WhatsApp, nas quais reclamam dos latidos do seu cachorro. Mencionou que o condomínio está sendo conivente com a situação e chegou a lhe aplicar uma multa pelo fato de o animal latir algumas vezes durante o dia, sem lhe oportunizar a apresentação de defesa de modo regular. Alegou, ainda, que foram gravados vídeos no interior de sua residência.



Em sua defesa, o condomínio, representado pelo advogado José Andrade, do escritório Merola e Andrade Advogados, afirmou que recebeu a reclamação dos moradores e atuou somente no sentido de resolver o impasse, possibilitando à autora a apresentação de defesa. Assevera que em nenhum momento o síndico ou outro integrante da administração agiu com a finalidade de prejudicá-la e que não incorreu em nenhuma irregularidade apta a gerar o dever de indenizar a autora.

Já os moradores afirmam que entraram em contato com a autora para reclamar dos incessantes latidos do cachorro, que está diariamente perturbando o sossego dos vizinhos. Ressaltaram que possuem crianças recém-nascidas, que ficam extremamente incomodadas com o barulho, que também tem atrapalhado o desempenho do trabalho em home office. Disseram que não praticaram nenhum ato ilícito.

Ao analisar o pedido, o magistrado salientou que, diversamente do que foi alegado pela moradora, os vídeos apresentados nos autos indicam que as filmagens foram feitas a longa distância e não na residência da autora. Além disso, disse que ela não apresentou os prints das mensagens recebidas e que não foi comprovado que os moradores faltaram com educação.

Sobre o condomínio, o magistrado salientou não vislumbrar nenhuma irregularidade, pois o ente despersonalizado se limitou a tentar resolver o impasse existente entre os moradores, recebendo a reclamação e possibilitando a realização de defesa por parte da autora. Situação que, inclusive, ensejou a substituição da pena de multa por uma advertência.

Fonte: [www.rotajuridica.com.br](http://www.rotajuridica.com.br)

# JUIZ ORDENA QUE MORADOR PARE DE FALAR MAL DE SÍNDICO NO WHATSAPP



O juiz Marcelo Vieira, do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Limeira, concedeu liminar para determinar que um morador se abstenha de proferir e publicar fatos, xingamentos e informações que maculem a honra de um síndico profissional em um grupo de WhatsApp.

O autor da ação é síndico profissional e estava prestes a ser admitido em um condomínio residencial, mas foi surpreendido por informações que comprometem sua imagem e profissionalismo no grupo dos moradores e que, segundo ele, são completamente falsas.

“Esse cara é um safado. Deixa o condomínio a

míngua. Trabalhei com ele em todos os condomínios dele, fazendo manutenção do sistema de controle de acesso, ele pagava mais de uma empresa para cuidar da mesma coisa”, afirmavam as mensagens. O homem também disse que o autor da ação é conhecido como “síndico de WhatsApp” por nunca aparecer nos condomínios que ele administra.

O magistrado entendeu que o pedido liminar era válido e determinou que o morador se abstenha de atacar o síndico no grupo de WhatsApp sob pena de multa de R\$ 500. O juiz também deu prazo de 15 dias para o morador apresentar defesa.

Fonte: Conjur



Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

**DR**  
Condomínio  
Aldo Junior  
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

# PROCURAÇÕES PODEM CRIAR UMA DITADURA NO CONDOMÍNIO



| Por Kênio Pereira

Usualmente é baixo o número de participantes nas assembleias de condomínios, os quais se mostram desinteressados, preferindo deixar que outros deliberem por ele, havendo ainda aqueles com falta de tempo ou que evitam se expor aos costumeiros embates nesse tipo de reunião. Diante disso, em vários condomínios ocorre dificuldades para aprovação de providências, pois algumas deliberações necessitam de quórum (número mínimo de votos) para serem aprovadas, sendo utilizada a procuração como uma solução por aquele que não comparece.

Esta situação tem possibilitado a proliferação da "indústria das procurações", pelo fato de o condômino ausente dar procuração para outro condômino representá-lo. É óbvio que a possibilidade de nomear um procurador é um direito saudável e viabiliza a tomada eficaz de decisões, tendo em vista que muitas dependem de quórum específico. O Código Civil de 2002 agravou os problemas com os quóruns, pois sua redação gera

confusão sobre as questões condominiais. Diante disso, é importante a alteração das convenções para viabilizar a administração.

O fato de grande parte das pessoas residirem pela primeira vez num condomínio explica, em parte, o desconhecimento das normas que regulam as decisões do condomínio. Muitas pessoas evitam comparecer às assembleias, já que essas são conduzidas de forma amadora, e às vezes por alguns truculentos, onde a falta de orientação gera conflitos que seriam evitáveis com uma condução profissional.

## Super-Condômino

O problema é que ao outorgarem diversas procurações para um mesmo procurador, esse passa a possuir um poder enorme, um verdadeiro super-condômino com poderes para aprovar e desaprovar o que bem entender, de forma a afastar a participação efetiva dos demais presentes nos condomínios com pou-

cas unidades. **Cria-se assim a "maioria de um só", que passa a tomar contornos ditatoriais, quando o procurador é o próprio síndico, que utiliza as procurações para aprovar a prestação de contas, obras e outras matérias, sem o prévio conhecimento dos outorgantes. A ética, boa-fé e a competência deveriam ser pré-requisitos de qualquer procurador, mas isto nem sempre ocorre.**

Deve-se sempre ter cautela ao se nomear um procurador. Muitas procurações são dadas em certo momento, para determinada assembleia, mas são redigidas de forma genérica, dando a idéia de validade permanente.

Os detentores desses poderes, apesar de minoria, fazem a festa nas assembleias, aprovando o que bem entendem, contrariando a maioria, pois as procurações os tornam verdadeiros "donos da verdade", desestimulando o comparecimento dos demais condôminos às reuniões. O

pior é quando o procurador possui algum desvio de conduta moral e passa a utilizar esse poder para aprovar atos lesivos à coletividade, forçando todos a engolirem suas falcatruas, dentre elas a criação de processos judiciais aventureiros.

## Convenção pode evitar o abuso

Caso seja necessário, a procuração deve ser outorgada especificando sua validade para determinada assembleia, podendo determinar quais os assuntos do edital de convocação poderão ser votados pelo procurador. O poder se substabelecer a terceiros deve ser dado somente para pessoas de extrema confiança, sendo ilógico nomear um inquilino no lugar de um vizinho condômino, pois este tem mais interesse já que seu voto o afeta patrimonialmente.

Outra forma preventiva de se evitar o abuso consiste em inserir nas escrituras de convenção o número máximo de unidades que um

mesmo procurador poderá representar e a vedação de não poder figurar como procurador o condômino que for concorrer a função de síndico ou que tornar-se administrador do prédio. Tal limitação de representatividade não tem previsão legal no Código Civil, mas é interessante para estimular o comparecimento das pessoas nas assembleias. A inserção de tal limitação na convenção é sempre benéfica, porque inibirá a concessão de dezenas de procurações para determinada pessoa.

O exercício do direito de se nomear procurador deve ser precedido de reflexão, pois sua má utilização poderá dar validade à máxima: "Nem tudo que é legal é lícito".

**Kênio Pereira.** Advogado e Diretor Regional da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Mande suas perguntas para dúvidas [kenio@keniopereiraadvogados.com.br](mailto:kenio@keniopereiraadvogados.com.br) ou telefone (31) 2516-7008.

**ANUNCIE AQUI E MOSTRE SUA MARCA!**

[folhadosindico@gmail.com](mailto:folhadosindico@gmail.com)  
**3011-7311**

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

LACOMBE  
Essências e Aromas  
para deixar seu condomínio mais agradável!

- Difusor de Ambiente
- Home Spray
- Renovador de Lençol
- Sabonete Líquido
- Álcool em Gel
- Cheirinho para Carro

(61) 98217.7777  
Lacombearomas

**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

**5J Reformas e Construções IRELI**

**Orçamento sem compromisso!**

- ◆ Reformas e Construções
- ◆ Recuperação de Fachadas
- ◆ Pintura em Geral
- ◆ Lavagem de Fachadas
- ◆ Impermeabilização em Geral
- ◆ Esquadrias de Alumínio
- ◆ Vidro Temperado
- ◆ Projeto de Fachada

[construmaisbrasil@hotmaail.com](mailto:construmaisbrasil@hotmaail.com)  
(61) 99277-1340 / (61) 98655-2637  
AV CONTORNO CHÁCARA UNIVERSAL Nº14 SETOR OESTE GAMA-DF

# VÍTIMA DE HOMOFOBIA EM CONDOMÍNIO RECEBE INDENIZAÇÃO

**E**m São Paulo, sub-síndica de um condomínio é condenada após cometer homofobia contra um morador. A princípio, o veredito foi dado na 2ª semana de janeiro, pela 6ª Câmara de Direito Privado (TJ-SP).

Segundo os autos, a acusada proferiu xingamentos homofóbicos no WhatsApp após o morador criticar a interdição de um dos elevadores do condomínio.

Dessa forma, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) indenizou a vítima por danos morais no valor de R\$ 5 mil.

Dessa forma, a conduta da acusada foi reprovada

pelo relator, desembargador Christiano Jorge. Segundo ele, por ser ocupante de cargo administrativo, portanto, a subsíndica está sujeita a reclamações, ainda que sarcásticas ou jocosas.

“Mostrou-se excessiva a conduta da apelante em, após receber crítica relativa à sua atuação como subsíndica, passar a agredir verbalmente o apelado, proferindo verdadeiros xingamentos e trazendo aspectos de sua sexualidade com o nítido propósito de colocá-lo em situação vexatória”, afirmou o desembargador.

Ou seja, as ofensas ultrapassaram o limite do direito à liberdade de expressão, o que justifica a indenização.

“Sob nenhum prisma seria justificável à apelante, em decorrência de críticas recebidas pela atuação da administração do edifício, proferir comentários vexatórios e ofensivos, de cunho pessoal, discriminatório e homofóbico, em desfavor do apelado”, complementa Jorge.

Por mais que a acusada pudesse discordar da crítica, jamais poderia violar a honra objetiva do morador, que também tem o direito de não concordar com as decisões tomadas pelo corpo administrativo do condomínio.

Por fim, o relator afastou qualquer alegação quanto à censura ou violação à liberdade de expressão.



E ainda complementou: “Na hipótese, o direito à liberdade de expressão da apelante cede diante das máculas aos também direitos fundamentais à honra, à integridade psíquica e à liberdade sexual do apelado”. A decisão foi por unanimidade.

Processo 1015394-89.2021.8.26.0003

## Homofobia é crime!

A saber, homofobia é uma violação do Direito Humano fundamental de liberdade de expressão da singularidade humana, revelando-se um comportamento discriminatório.

A Lei 10.948/2001, de autoria do ex-parlamentar Renato Simões (PT), dá o direito da punição para toda discriminação praticada contra indivíduos homossexuais, bissexuais ou transexuais.

Fonte: Condomeeting

# 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



**SIBS QUADRA 01  
CONJUNTO B  
SIBS, Brasília - DF**

**(61) 3340-7904**  
[contato@b2btidf.com.br](mailto:contato@b2btidf.com.br)

[www.b2btidf.com.br](http://www.b2btidf.com.br)

# JUIZ EXPULSA IDOSO DE EDIFÍCIO DO LITORAL DE SP POR ATOS ANTISOCIAIS

O direito de propriedade não é absoluto, cabendo ao seu detentor fazer o uso da coisa sem prejudicar terceiros. Com essa ponderação, o juiz Sérgio Castres de Souza Castro, da 3ª Vara Cível de Praia Grande, no litoral de São Paulo, acolheu pedido de tutela provisória de urgência de um condomínio e determinou a expulsão de um aposentado de 70 anos.

O idoso é acusado de promover atos antissociais: injúria, importunação sexual e ameaça, além de perturbação do sossego.

“Devem ser sopesados o direito de propriedade do réu, considerado antissocial, e o direito de propriedade dos demais condôminos que participaram da assembleia condominial que deliberou sobre a sua exclusão da comunidade”, observou o magistrado. Segundo ele, o comportamento inadequado do acusado está “sobejamente comprovado” pela farta juntada de documentos, sendo a expulsão “medida que se impõe incontinenti”.

Conforme a decisão, o idoso não poderá acessar as áreas comuns e particulares do condomínio, devendo ainda desocupar o imóvel de sua propriedade até o próximo dia 5 de fevereiro, sob pena de remoção forçada após essa data. Na hipótese de descumprimento, o juiz determinou a utilização de força policial. Ele fixou multa de R\$ 10 mil para cada ingresso (tentado ou consumado) ao edifício.

De acordo com o julgador, o “ius fruendi” e o “ius abutendi” permanecem inalterados, porque o réu continua com o direito de gozar e de dispor do apartamento, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo. Apenas foi vedado o direito de acessar as dependências do edifício autor e/ou permanecer

no imóvel do qual é dono, “visto que a vida em comum tornou-se inviável, conforme prova dos autos”.

Na concessão da tutela provisória de urgência, Souza Castro destacou que o risco de dano é patente e não há risco de irreversibilidade do provimento, porque a qualquer tempo ele poderá ser revogado. Por ora, no entanto, o juiz avaliou como “inviável” o convívio do réu no condomínio, não sendo pontuais os acontecimentos que justificam a sua exclusão, mas frequentes, colocando em risco os demais moradores.

## Revelia

A ação de exclusão de condômino com pedido cautelar foi ajuizada em dezembro de 2021. Em janeiro de 2022, o juiz Aléssio Martins Gonçalves indeferiu a tutela de urgência requerida: “As alegações da parte autora demandam dilação probatória, não existindo neste momento prova inequívoca dos fatos narrados. Mostra-se prudente, assim, que se aguarde a instrução processual.”

Regularmente citado, o requerido não contestou e foi decretada a sua revelia, em julho de 2022, pela juíza Thais Cristina Monteiro Costa Namba. A julgadora destacou que a presunção da veracidade não é absoluta, pois pode ser enfraquecida ou até anulada de acordo com as provas juntadas nos autos. Desse modo, sob pena de preclusão, ela abriu prazo de 15 dias para as partes especificarem as provas que pretendem produzir.

O advogado do condomínio manifestou o interesse pela produção de prova oral e indicou três testemunhas para depor, sendo elas o síndico e duas moradores do edifício. Como o aposentado continuou silente, o juiz

Souza Castro reanalisou o pedido de tutela provisória de urgência, deferindo-o no final do ano passado. A decisão foi publicada no último dia 11 de janeiro.

## Crimes e contravenção

Consta da inicial que o ajuizamento da ação cível é “a última medida adotada pelo condomínio a fim de se evitar uma tragédia e cessar o risco que a permanência do réu oferece ao ambiente condominial”. O idoso é acusado de cometer no edifício, contra outros moradores, os crimes de injúria, importunação sexual e ameaça, além da contravenção penal de perturbação do sossego.

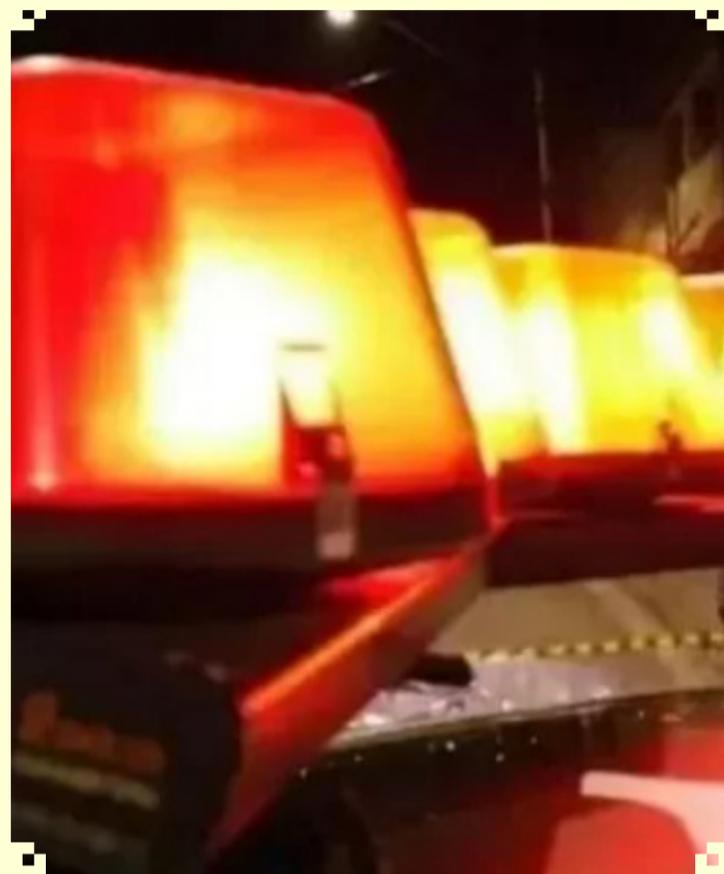
Tais condutas atribuídas ao acusado resultaram em ações penais que estão em curso. Em uma delas, ele chegou a ter a prisão preventiva decretada. Essa medida extrema foi convertida em internação em clínica psiquiátrica devido a possíveis transtornos mentais. Segundo a inicial do processo de exclusão de condômino, as vítimas “vivem angustiadas”, porque temem o retorno do réu ao edifício e possíveis retaliações.

Multas previstas na convenção do edifício e no Código Civil foram aplicadas ao requerido, mas ele não as pagou e nem cessou a prática dos atos considerados antissociais. Entre outras, o condomínio embasou o seu pedido na regra prevista no parágrafo 2º, do artigo 1.228 do CC: “são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”.

Processo 1018463-65.2021.8.26.0477

Fonte: Conjur

# MULHER CAI EM FOSSO DE ELEVADOR NA ASA SUL E FICA EM ESTADO GRAVE



Uma mulher de 44 anos caiu no fosso de um elevador na manhã deste sábado (24/12). O caso ocorreu na Quadra 107 Sul, por volta das 7h29.

De acordo com o Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF), a vítima estava no primeiro andar do piso de um prédio quando caiu no fosso.

A altura da queda foi de, aproximadamente, três metros. A mulher foi atendida pela equipe do CBMDF e transportada ao Hospital de Base, apresentando dor nas costas, suspeita de fratura na região do quadril e no tornozelo esquerdo.

O Metrô apurou que ela está internada em estado grave.

Fonte: Metrô



21, 22 e 23  
SETEMBRO 2023

www.unasindico.com.br

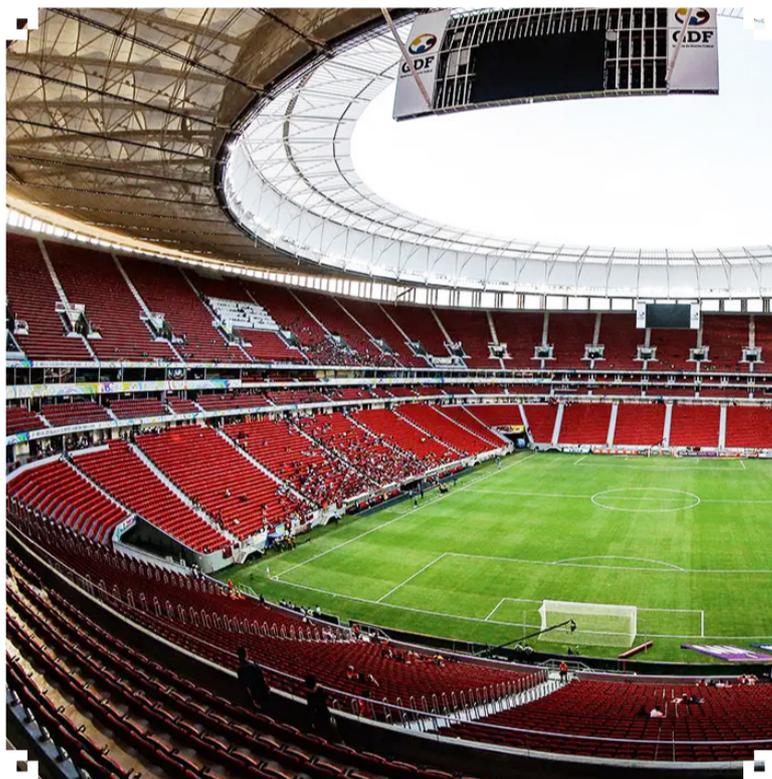
Folha do Síndico  
A informação dirigida

## Esportes

## Coluna do PVC

## LIGA FORTE PROJETA CONTRATO COM PRIMEIRO PAGAMENTO NO FINAL DE MARÇO

A assinatura de contrato com grupo não informado ainda pode colocar perto de R\$ 25 milhões para cada clube como oferta inicial



A Liga Forte Futebol anunciou no final de dezembro ter um parceiro, ainda não identificado oficialmente, que poderia injetar o dinheiro suficiente para finalmente tirar a Liga Brasileira do papel. O acordo inicial pode virar contrato nas próximas semanas e a expectativa é contar com o

primeiro pagamento no final de março deste ano.

A disputa entre as duas ligas se acirra, para saber quem conseguirá primeiro viabilizar a Liga do ponto de vista econômico, e não político. Há quem aposte que a efetivação do contrato da Liga Forte faça clubes da LIBRA mudarem de lado.



| Por Paulo Vinícius Coelho

Importante é que exista apenas uma liga, que os direitos de TV sejam negociados em grupo único e que se faça um campeonato que, como uma arvorezinha, seja regado todos os anos, para se tornar um dos principais do planeta num período de, digamos, dez anos.

Hoje, fazem parte da Liga Forte Futebol o ABC, América Mineiro, Atlético Mineiro, Athletico Paranaense, Atlético Goianiense, Avaí, Brusque, Chapecoense, Coritiba, Criciúma, CRB, Ceará, CSA, Cuiabá, Figueirense, Fortaleza, Fluminense, Goiás, Internacional, Juventude, Náutico, Londrina, Vila Nova, Operário-PR, Sport e Tombense.

A LIBRA conta com Bahia, Botafogo, Corinthians, Cruzeiro, Flamengo, Grêmio, Guarani, Ituano, Mirassol, Novorizontino, Palmeiras, Ponte Preta, Bragantino, Sampaio Corrêa, Santos, São Paulo, Vasco e Vitória.

## PALMEIRAS RECEBE PROPOSTA DO SHAKHTAR PELO GAROTO KEVIN, MAS NÃO PRETENDE VENDÊ-LO

Oferta é de 10 milhões de euros, mas a comissão técnica pretende observá-lo como possível substituto de Wesley.



Shakhtar Donetsk, da Ucrânia, procurou o Palmeiras com uma proposta de 10 milhões de euros para levar o atacante Kevin, de 20 anos, destaque do time na Copa São Paulo de Futebol Júnior.

A intenção da direção palmeirense é não negociar o jogador, promessa e com características para ocupar a vaga de extrema-esquerda, posição carente na opinião do técnico Abel Ferreira.

Kevin é um jogador de velocidade, drible e boa finalização. Marcou quatro gols na atual edição da Copinha e fez parte do elenco campeão de 2022. Na final contra o Santos, há um ano, entrou no segundo tempo e manteve o terror já existente na defesa santista.

O Shakhtar procurou o Palmeiras pela primeira vez em novembro. O bom desempenho na atual edição da Copa São Paulo provocou nova proposta na manhã desta quinta, por meio de seu empresário, Paulo Pitombeira. A ideia é não vender. Claro, pode haver aumento da oferta por parte do Shakhtar, mas Abel Ferreira pretende tê-lo durante o ano.

## E o novo volante?

Além da provável permanência, segue a procura por um volante. Matheus Henrique, do Sassuolo, não tem as características de Danilo. Para avançar na negociação, será necessária a aprovação de Abel Ferreira e seu entendimento da possibilidade, ou impossibilidade, de mexer nas características do meio de campo.

O Palmeiras pretende sacramentar as contratações pedidas por Abel Ferreira -- um volante e um ponta-esquerda -- antes do início da fase de grupos da Libertadores.

**SALGADOS ÁRABES**  
A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

Encomendas: (61) 98217.7777  
Salgados Congelados

# Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Janeiro de 2023

**JROFFICE**  
Assessoria Condominial

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

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

**B DOIS B**

[b2bservicos.com](http://b2bservicos.com)

**QUALIFOCO**  
Serviços

[www.qualifoco.com](http://www.qualifoco.com)

**Sollo**

[solloservicos.com.br/](http://solloservicos.com.br/)

**IAC** Instituto de Auditoria Condominial

6198156-7465  
IACAUDITORIADF@GMAIL.COM

**UNASÍNDICO**  
RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS!

21, 22 e 23  
SETEMBRO 2023

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

**SALGADOS ÁRABES**

A verdadeira Culinária Árabe  
direto para sua mesa!

**Encomendas:**  
(61)98217.7777

Escolha o Melhor em  
Soluções e Negócios  
Imobiliários!

**DR**  
Condomínio  
Aldo Junior

CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

LACOMBE  
Essências & Aromas

*ll*

Essências e Aromas  
para deixar seu condomínio  
mais agradável!

(61)98217.7777  Lacombearomas

ANUNCIE AQUI

# Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

**DR**  
Condomínio  
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

## O QUE VOCÊ PREFERE NA SUA GESTÃO: MENTIRAS CONFORTANTES OU VERDADES DOLORIDAS?????

A gestão de um síndico a frente de um condomínio impõe desafios muitas vezes inacreditáveis aos gestores condominiais. Enfrentar grandes demandas, conflitos de interesses, pedidos de vantagens especiais dentre outras situações que o síndico convive.

Mas dentro deste quadro de pressões intensas por todos os lados, existe ainda um dilema que o síndico necessariamente é obrigado a conviver: agradar a todos os lados.

Com isso alguns desafios administrativos se colocam à frente do síndico e muitas vezes podem significar problemas no futuro. A grande preocupação deve ser: como lidar com situações em que o gestor sabe que precisa resolver, mas não pode, ou ainda situações que conhece o problema mas não quer resolver para agradar condôminos.

Os síndicos enfrentam muitas pressões de condôminos para mudanças de empresas de serviços, trocas de colaboradores diretos ou terceirizados, aquisição de produtos indicados por condôminos

dentre outros pedidos.

O que mais espanta é que nenhum daqueles que fazem "sugestões", se responsabilizam quando alguma coisa não dá certo, e automaticamente responsabiliza o pobre síndico.

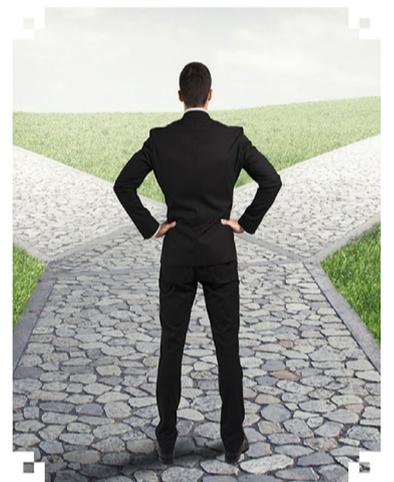
Muitos síndicos ainda erram quando tentam fazer economia para condôminos que infelizmente não reconhecem. Mas a grande questão é: o que você prefere para sua gestão: mentiras confortantes ou verdades doloridas? Vamos explicar.

As mentiras confortantes são aquelas que o síndico sabe que num breve futuro vão trazer problemas mas assim mesmo com esta certeza, ameniza o impacto do custo incidente tentando ganhar algum tempo e não onerar o condômino naquele momento.

Já as verdades doloridas são as realidades apresentadas em sua essência, ou seja, a efetiva readequação da taxa condominial mesmo que cause desgaste no momento, mas as medidas se impõem para evitar repasses de custo maiores ao longo da gestão.

### Veja alguns exemplos das duas situações típicas de gestão:

<b>Mentiras Confortantes (que não oneram)</b>	<b>Verdades Doloridas (que oneram)</b>
Este ano não precisamos de aumento na taxa condominial	Este ano teremos que repassar as perdas da inflação, assim como repor os aumentos das despesas ordinárias orçadas
Vamos evitar gastar com manutenções preventivas nesta gestão para economizar	Precisamos cuidar das manutenções preventivas agora, para evitar custos maiores no futuro
Estamos procurando apenas as empresas com os menores preços	Estamos orçando empresas com tradição de mercado, preços compatíveis com a competência dos trabalhos prometidos e que prestem serviços com qualidade e garantia
Vamos renegociar com as empresas e reduzir todos os custos dos contratos indiscriminadamente	Vamos adequar os valores dos contratos em preços exequíveis sem comprometer o atendimento, a qualidade e a excelência dos produtos e serviços
Vamos aproveitar o saldo em caixa para fazer obras e benfeitorias	Vamos estudar orçamentos para realizar obras com taxa extra sem comprometer os recursos ordinários a fim valorizar o patrimônio de todos



As verdades doloridas sempre serão o melhor caminho para a gestão condominial. Engana-se o síndico que adia a solução de problemas administrativos e custos financeiros inevitáveis para simplesmente "agradar" seu condômino não onerando a taxa condominial.

A realidade nos leva a entender que o melhor no caminho segue no sentido das verdades doloridas pois elas sempre poderão garantir ao síndico a reposição das perdas financeiras, a adequação do orçamento em função dos aumentos além de garantir condições de administração com folgas financeiras.

Pense nisso!



## Portal Folha do Síndico DF

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

- Downloads
- Notícias
- Enquetes

- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções



# A DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO



| Por Paulo Cruz

O Artigo 1.349 do Código Civil estabelece:

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Da simples leitura do artigo, podemos destacar que a destituição do Síndico Condominial demanda a existência de quatro fatores. São eles:

- 1) Assembleia especialmente convocada para esse fim;
- 2) Prática de irregularidade;
- 3) Não prestar contas;
- 4) Não administrar convenientemente o condomínio.

Quanto ao quórum, o Código estabelece o voto da maioria absoluta dos membros da assembleia. A princípio, se pensou em que esse quórum seria a maioria absoluta dos votos dos condôminos. Todavia, ao analisar o tema, a Justiça pacificou o entendimento de que se trata dos votos dos membros da assembleia, e não da maioria dos condôminos.



Porém, quando a Convenção estabelece quórum diferenciado para a destituição, a Justiça tem, de forma majoritária, acatado o disposto na convenção.

O item 1 dos fatores acima, refere-se à formalidade de convocação, a qual, se não cumprida, poderá comprometer todo o processo. Essa convocação deve ser feita nos moldes previstos no Código Civil, ou seja, subscrita por um quarto dos condôminos (Artigo 1.355).

Já em relação aos itens 2 a 4, trata-se de atos praticados pelo Síndico os quais devem ser provados via procedimento interno do condomínio, geralmente conduzido pelo Conselho Fiscal, cuja atribuição é verificar a regularidade da gestão condominial, para subsidiar a as-

sembleia nas suas decisões.

Assim, identificado qualquer das situações que autorizam a destituição do mandatário condominial, deve a situação ser apurada, obedecido os princípios do contraditório e da ampla defesa, afinal de contas, estamos falando da ruptura de um mandato, para o qual o síndico foi, à época, regularmente eleito.

Em conclusão, podemos afirmar que a destituição baseada em acusações vazias e desprovidas de procedimento que oportunize a defesa do acusado, serão facilmente anuladas pelo Poder Judiciário, quando da análise dos fatos.

Autor: **Paulo Roberto da Cruz** – Advogado atuante em Direito Condominial.

E-Mail: cruz@paulocruzadv.com

## ADVOGADO É VÍTIMA DE HOMICÍDIO DURANTE REUNIÃO DE CONDOMÍNIO

*Nem o próprio lar é um lugar seguro*



Francamente, torna-se cada dia mais difícil saber de algumas notícias que chegam aos nossos ouvidos. O número de tragédias acontecendo em condomínios está crescendo e infelizmente, esses dias tomamos conhecimento de mais um.

O advogado Tadeu Pavoni, de 46 anos, morador de Lajeado (RS), foi atingido no peito com um golpe de canivete no início da noite dessa terça-feira, enquanto o mesmo fazia parte de uma reunião de condomínio no pátio de um prédio.

A vítima tentou conter o assassino depois que ele tentou atingir à flechadas as pessoas que participavam do encontro em questão, e Tadeu acabou por ser atingido pouco tempo antes que a Brigada Militar con-

seguisse chegar para conter o agressor.

Foi divulgado ainda, que o indivíduo já possuía antecedentes criminais, e mantinha um estoque de flechas e outras ferramentas de agressão em casa. Ele foi detido e encaminhado para Delegacia de Polícia para providências legais, e quanto à motivação do crime, a suspeita é que o criminoso iniciou o ataque depois de suspeitar que os condôminos reunidos estavam falando sobre ele.

E agora fica a pergunta: até quando esse tipo de ocorrência será tolerada? Quando falar de "paz" não resolve, o que nos resta é a luta, correr atrás da justiça e exigir respeito

Fonte: Sindicolab

**A melhor experiência é a própria experiência**

**35 ANOS NO MERCADO**

**JROFFICE**  
Assessoria Condominial

[www.jroffice.com.br](http://www.jroffice.com.br) (61) 3011-7316 / 3011-7300

### Principais Serviços

- ▲ Assessoria Contábil
- ▲ Apoio Administrativo
- ▲ Cobrança Extrajudicial
- ▲ Secretaria em Assembleias
- ▲ Auditoria Trabalhista
- ▲ Atendimento Personalizado
- ▲ Gestão Administrativa
- ▲ Departamento de Pessoal
- ▲ Planejamento Estratégico
- ▲ Prestação de contas de Taxa Extra

### Diferenciais

- 📺 Sistema de Portaria Inteligente (CORTESIA DO MÊS)
- 📄 Digitalização de documentos
- 📱 Prestação de contas no celular
- 💬 Avisos por SMS

# CONDOMÍNIO PAGARÁ MULTA A PORTEIRO DEMITIDO APÓS INSTALAÇÃO DE SISTEMA VIRTUAL

Um condomínio de São Caetano do Sul (SP) deverá pagar multa a um porteiro dispensado após a implantação de um sistema de portaria virtual. A multa estava prevista na convenção coletiva de trabalho do ramo de condomínios residenciais de São Paulo, e a validade da cláusula foi reconhecida pela 3ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho, no julgamento de recurso de revista do condomínio.

A reclamação trabalhista foi ajuizada por um porteiro demitido, juntamente com dois colegas de trabalho, em março de 2020. Eles foram substituídos por um sistema de portaria virtual. Contudo, a implantação ou a substituição de empregados por centrais terceirizadas de monitoramento de acesso estava vedada por uma cláusula da convenção coletiva de trabalho de 2019/2020.

Em caso de descumprimento, havia previsão de multa de sete pisos salariais para cada demissão. A convenção coletiva foi firmada entre o Sindicato dos Empregados em Edifícios e Condomínios Residenciais e Comerciais de São Bernardo do Campo, Diadema, Santo André, São Caetano do Sul, Mauá, Ribeirão Pires e Rio Grande da Serra e o Sindicato dos Condomínios de Prédios e Edifícios Comerciais Industriais, Residenciais e Mistos Intermunicipal de São Paulo.

Em defesa, o condomínio sustentou que a cláusula da convenção coletiva ultrapassou os limites de atuação das entidades sindicais ao impor a contratação e violou princípios constitucionais da livre iniciativa e do livre exercício da atividade econômica. Também argumentou que houve apenas a substituição dos porteiros por empregados que trabalham de forma remota, a fim de atender melhor os interesses condominiais.

A Justiça do Trabalho decidiu favoravelmente ao porteiro. A sentença da 3ª Vara do Trabalho de São Caetano do Sul, confirmada pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (SP), destacou que o intuito da cláusula é proteger postos de trabalho diante da automação. Também considera que a previsão está em consonância com o valor social do trabalho, a busca do pleno emprego, o valor social da propriedade e a promoção de direitos sociais dos trabalhadores.

Para o relator do recurso de revista do condomínio, ministro Alberto Balazeiro, a liberdade de contratar, que teria sido alegadamente mitigada pela norma coletiva, não tem caráter absoluto. Assim, não há como impedir a inserção de balizas por meio de negociação coletiva em que as próprias empresas tenham sido devidamente representadas pelo seu sindicato.

Em seu voto, o ministro salientou que a Constituição Federal protege o trabalhador da automação (artigo 7º, inciso XXVII) e integra o princípio da busca do pleno emprego à proteção da ordem econômica (artigo 170). "Assim, o instrumento coletivo que veda a substituição de trabalhadores por máquinas prestigia o texto constitucional e as garantias ali positivadas", afirmou.

Balazeiro também assinalou que o artigo 170, inciso VIII, da Constituição, integra o princípio da busca do pleno emprego à proteção da ordem econômica. "A convenção coletiva que estabelece limites à liberdade de contratação não encerra, em si, conflito com as garantias constitucionais, mas com elas dialoga", concluiu. A decisão foi unânime. Com informações da assessoria de imprensa do TST.



RR 1001024-08.2020.5.02.0473

Fonte: Conjur



**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 CONFUNDEM GATA DE R\$ 7 MIL COM ONÇA-PINTADA, CHAMAM BOMBEIROS E ANIMAL É SOLTO NA MATA

Uma gata da raça bengal foi confundida com um filhote de onça-pintada por moradores de Belo Horizonte (MG), nesta terça-feira (10). Ela chegou a ser solta pelo Corpo de Bombeiros em uma mata. O bicho, entretanto, era de estimação, e foram necessárias 12 horas de busca para que o tutor, Rodrigo Calil, junto com familiares e membros da Organização Não Governamental (ONG) Grupo de Resgate Animal, conseguissem realizar o resgate. A gata foi encontrada após ouvir a voz da filha de Calil.

Os bombeiros foram acionados por moradores de um condomínio no Belvedere, bairro da Região Centro-Sul da cidade, durante a

madrugada para retirar um filhote de onça-pintada do lugar. Eles chegaram a afirmar que o animal estava vagando pelo local há dois dias, não apresentava sinais de ser um bicho de estimação e era agressivo.

Os militares falaram que não identificaram o animal como uma onça, mas sim um gato do mato. Eles, então, capturaram o bicho com uma rede e o liberaram em uma mata próxima. "O animal foi capturado de forma segura e solto em local mais afastado de tal perímetro urbanizado conforme o protocolo padrão para ocorrências envolvendo animais silvestres. Ainda de acordo com os bombeiros, não havia coleira ou outra identificação visível", disseram em nota.



A atitude, entretanto, revoltou o tutor do animal. "Estou chocado com tudo que aconteceu, com as sucessões de erros de tanta gente. Erros dos funcionários do condomínio, dos bombeiros. É surreal que a minha gata, que estava perdida dentro do meu prédio, tenha sido solta no mato", desabafou ele. O caso chegou a viralizar e virou assunto nas redes sociais.

"Massinha", nome da gata avaliada em R\$ 7 mil,

foi achada próxima ao local em que foi deixada pelos bombeiros. Segundo Calil, ela apareceu após ouvir a voz da sua filha, pessoa mais próxima do animal na família. "Minha filha de sete anos foi até a mata e chamou por ela, que ouviu e apareceu. Muito obrigado a todos que compartilharam e mandaram centenas de mensagens", escreveu ele em uma postagem nos stories.

A ONG também publicou

um vídeo do momento após Massinha ser encontrada. De acordo com o g1, o grupo voltou à mata ontem à noite, quando a gata foi avistada. No entanto, ela voltou a se esconder. Só com o uso de uma câmera térmica foi possível localizá-la de fato e concluir o resgate.

"Ela deveria ter sido levada para o lbama e passado, no mínimo, por uma microchipagem porque ela tem um microchip com todos os meus dados. Foi um dia surreal, um dia que fiquei indignado com vários erros sucessivos, um dia de exaustão. Minha filha chorou muito e pediu para voltar ao local durante a noite. A madrinha dela escutou a gata e voltamos com a câmera térmica", explicou o tutor ao site.



Escolha quem entende.

- >> Limpeza e conservação de ambientes;
- >> Portaria e ronda 24 horas;
- >> Ajardinamento;
- >> Vigilância armada e desarmada;
- >> Locação de mão de obra especializada;
- >> Terceirização de secretárias, garçons, copeiras;
- >> Recepcionistas, ascensoristas, e outros.



SCIA QUADRA 8 · CONJUNTO 14 · LOTE 12  
CEP 71250-740 · BRASÍLIA/DF

(61) 3361 6004 @gruposollo

WWW.SOLLOSERVICOS.COM.BR



# O IPTU VERDE E OS CONDOMÍNIOS ECOLÓGICOS



| Por Vander Ferreira

Recentemente, o Senado aprovou a PEC 13/2019 que cria o "IPTU Verde", objetivando reduzir a taxaço do proprietário que emprega medidas sustentáveis em seu imóvel. A medida poderá beneficiar condomínios que vem adotando programas de preservação do meio ambiente e sustentabilidade.

A PEC guarda consonância com o "caput" do art. 225 da Constituição Federal, especialmente quando reconhece o dever da sociedade de defender e preservar o meio ambiente para as presentes e futuras gerações.

Ao invés de adotar medidas repressivas, a proposta legislativa beneficia proprietários com redução tributária, desde que se comprove a prática de ações específicas, tais como a preservação da vegetação nativa, inserta ou adjacente.

A redução tributária, descortinada sob a forma de "sanção premial", já é adotada em cidades paulistas como Araraquara e São Carlos. Uma vez aprovada na Câmara, cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília poderão estabelecer



alíquotas diferenciadas de IPTU, desde que sejam identificados programas de reúso da água, uso de telhados verdes, emprego de energia solar, aproveitamento de águas pluviais, tratamento de águas residuais (para reduzir a carga biológica lançada nos cursos d'água), mitigação da impermeabilização do solo, dentre outras ações análogas.

O texto da PEC determina a não incidência do IPTU em parcela do imóvel coberta por vegetação nativa e confere 180 dias para que os municípios instituem essa isenção para manutenção da flora.

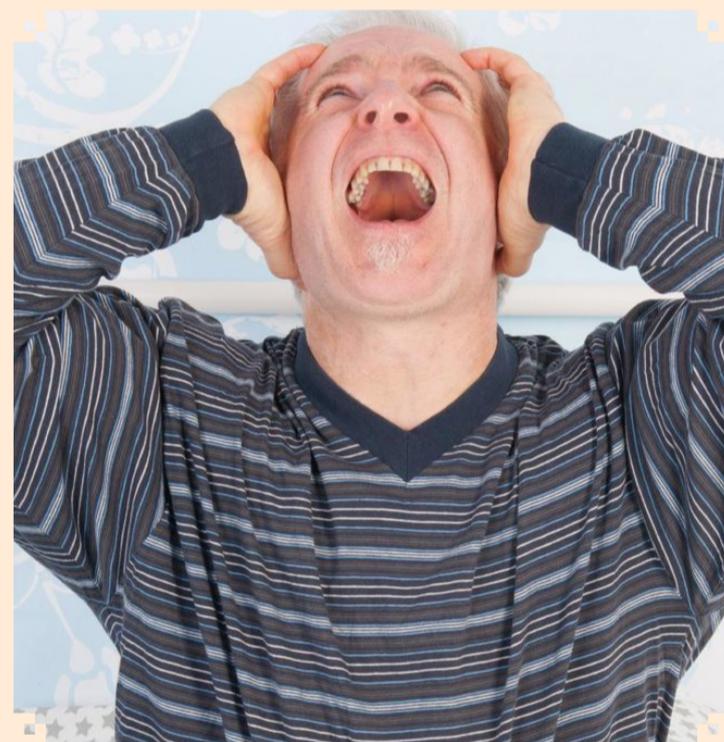
Conquanto a norma constitucional não obrigue os municípios a reduzir o IPTU,

os Prefeitos passarão a contar, doravante, com base constitucional apta a justificar a redução do imposto do contribuinte que venha a adotar ações ambientais em seu imóvel, ampliando a cultura de respeito ao ecossistema e impactando fortemente os condomínios qualificados como "sustentáveis".

**Vander Ferreira de Andrade.** Advogado Condominialista. Mestre e Doutor em Direito pela PUC-SP. Pós-Doutor em Direito Constitucional Latino-Americano e Europeu pela Università degli Studi di Messina (Itália). É autor do livro "Manual do Síndico Profissional" - 3ª edição pela Editora Nelpa - São Paulo - 2022.



## VOCÊ SABIA QUE ALGAZARRA E GRITARIA É UMA CONTRAÇÃO PENAL?



As bagunças e excessos entre vizinhos infelizmente é uma prática muito comum nos condomínios. Mas o que muitos não sabem é que algazarras e gritarias praticadas por condôminos nos condomínios é considerado uma contração penal desde 1941.

Conforme o Decreto 3.688/41, Artigo 42 inciso I, perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheio: com gritaria ou algazarra; exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais; abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem guarda, é contração penal, punida

com prisão simples, de 15 dias a 3 meses, ou multa (Decreto-lei nº. 3.688/41, art. 42).

Para configuração da contração, a lei não exige demonstração do dano à saúde. Basta, para tanto, o mero transtorno, ou seja, a perturbação.

Tomando conhecimento da infração penal, qualquer prejudicado pode comunicar à autoridade policial, e esta, verificada a procedência das informações, deverá tomar as providências legais para repelir a contração e dar início à persecução penal (CPP, arts. 5º, § 3º, 6º), a fim de que o Estado possa punir o culpado.

Portanto os bagunceiros devem ficar atentos!!!!

## SEU CONDOMÍNIO ESTÁ COM AS CONTAS EM ORDEM?

### AUDITORIA CONDOMINIAL

- Auditoria Trabalhista
- Auditoria Contábil Preventiva e Corretiva

**IAC** Instituto de Auditoria Condominial

61 98156-7465  
IACAUDITORIADF@GMAIL.COM

Solicite já um orçamento sem compromisso!

# O SÍNDICO CONSEGUE SAIR DE FÉRIAS?



Você se lembra da música W / Brasil, escrita pelo Jorge Ben Jor?

Alô, Alô! W o Brasil

Alô, Alô! W o Brasil

Jacarezinho! Avião!

Jacarezinho! Avião!

Cuidado com o disco voador

Tira essa escada daí

Essa escada é prá ficar

Aqui fora

**Eu vou chamar o síndico**

Traduzindo: qualquer coisa que acontece no condomínio, a primeira lembrança das pessoas é o SÍNDICO. **CHAME O SÍNDICO.**

Não importa a hora, não importa a urgência, não importa o assunto. Até mesmo a música alta no bar da esquina, ou uma árvore que

caiu no meio da quadra, ou um grupo de baderneiros no meio da madrugada. E nem mesmo se o síndico viajou de férias.

Na “cabeças” das pessoas, o síndico deve estar disponível 24 horas por dia, 30 dias por mês, para atender de imediato algum problema que ocorra no seu condomínio. E o pior que é isso mesmo. As urgências precisam ser atendidas ... com urgência.

Esta é uma das razões que a disponibilidade dos moradores para aceitarem essa incumbência está se reduzindo cada vez mais. Além do trabalho constante, sem que a remuneração seja compatível com a responsabilidade e a carga de trabalho, ainda tem o desgaste do relacionamento com os vizinhos.

Para piorar, estamos



| Por Hermano Wrobel

com escassez de profissionais competentes para fazer os reparos necessários que aparecem todos os dias, seja um bombeiro hidráulico, um pedreiro, um electricista, ou um pintor. A baixa qualidade desses profissionais e a falta de comprometimento tem se mostrado constante. E a cobrança do resultado, claro, recai sobre o síndico.

Na próxima assembleia que elegerá o síndico do seu condomínio, analise a opção da contratação de um síndico profissional. Você verá que o custo x benefício será favorável a terceirização dessa atividade e com a vantagem de poder cobrar resultados sem o desgaste de entrar em atrito com o seu vizinho.

**Hermano Wrobel** é administrador formado pela FUMEC (MG), com MBA pela Columbia University em convênio com a Fundação João Pinheiro e coaching profissional pela New Field, do Chile. Iniciou suas atividades como síndico morador em 1989 e se tornou síndico profissional em 2019.

## JUSTIÇA CONDENA CONDOMÍNIO A INDENIZAR MORADORA IMPEDIDA DE ENTRAR NO PRÓPRIO APARTAMENTO



Uma moradora do município da Serra entrou com uma ação judicial contra o condomínio onde residia, após ser barrada de entrar na própria residência. A requerente relatou que morava com o ex-marido no imóvel e depois da separação amigável, teria autorizado a entrada do mesmo para a retirada de seus pertences.

De acordo com os autos, os conflitos começaram após o ex-marido ter conhecimento do novo relacionamento da requerente. Segundo ela, ele teria entrado em contato com o amigo, que é síndico do condomínio, solicitando que o mesmo impedisse o acesso da moradora ao imóvel.

Por conta disso, a autora teria necessitado do auxílio da Polícia Militar para acessar a residência e, quando

entrou, percebeu que a mesma estava com a porta arrombada e que muitos de seus pertences pessoais não estavam lá. No decorrer dos fatos, a requerente teria ainda entrado com uma Medida Protetiva de Urgência.

Ao analisar os autos, a juíza da 3ª Vara Cível da Serra entendeu que diante dos aborrecimentos vivenciados houve violação à honra subjetiva e objetiva da autora e condenou o condomínio ao pagamento de R\$ 7 mil reais, concernente aos danos morais sofridos pela requerente.

Processo nº:  
0005728-78.2020.8.08.0048

Fonte: TJES

## A melhor experiência é a própria experiência

35  
ANOS  
NO MERCADO



### Principais Serviços

- ▲ Assessoria Contábil
- ▲ Apoio Administrativo
- ▲ Cobrança Extrajudicial
- ▲ Secretaria em Assembleias
- ▲ Auditoria Trabalhista
- ▲ Atendimento Personalizado
- ▲ Gestão Administrativa
- ▲ Departamento de Pessoal
- ▲ Planejamento Estratégico
- ▲ Prestação de contas de Taxa Extra

### Diferenciais

 Sistema de Portaria Inteligente

(CORTESIA DO MÊS)

 Digitalização de documentos

 Prestação de contas no celular

 Avisos por SMS

# FELIZ ANO NOVO



**N**ossa! O que mais escutamos nesse início de ano são essas palavrinhas mágicas: Feliz Ano Novo, Feliz ano, Feliz Novo Ciclo, desejo que o seu ano seja repleto de realizações, com muita saúde e com dinheiro no bolso.

Não esqueça de fazer e escrever suas metas para esse novo ano, separe suas metas em pessoais, profissionais, espiritual e familiar.

Metas, propósitos ou sonhos, o importante é você pensar em algo para você.

Muitas pessoas levam es-

sas metas muito a sério, outros acreditam ser uma besteira que o que tiver de acontecer vai acontecer. Outros acreditam que com a chegada do ano chegam novas oportunidades, mais 365 dias, esses dias como uma folha em branco que nos é dada por Deus como um novo presente, um novo ciclo, realmente novos sonhos, novas possibilidades e novas perspectivas.

Então se você ainda não escreveu ou pensou em suas metas ainda dá tempo faça agora, e como diz a canção



| Por Flávia Germana

de Chico Buarque Cotidiano "Todo dia ela faz tudo sempre igual... me acorda às 6 horas da manhã..."

Essa canção é conhecida por todos nós e na necessidade de uma rotina que muitos necessitam de escrever suas metas e levar uma vida totalmente dentro de uma rotina. A rotina faz muito bem para a maioria das pessoas, então deixo a reflexão e veja o que você precisa nesse momento. Acredito em você! Escreva suas metas reais cabíveis de realizações para ter uma vida mais ponderada, ter uma rotina cuidando da sua saúde física ou mental.

Não sei da sua necessidade mas tenho certeza que estão aí, então faça por você agora nesse início de ano.

E lhe desejo um Feliz 2023 com muitas realizações e saúde.

Abraço da Psicóloga

**Flávia Germana**  
CRP 01/14371

**Instagram**  
@institutohumanodepsicologia

## MULHER QUE CAIU EM BURACO NÃO SINALIZADO EM CONDOMÍNIO SERÁ INDENIZADA EM R\$ 16 MIL



**U**m condomínio de Joinville e uma provedora de internet foram condenados em ação de indenização por danos materiais, morais e estéticos movida por uma moradora do residencial que ficou com sequelas permanentes após cair em um buraco não sinalizado na área comum, onde a empresa realizava serviços. A decisão é do juiz Gustavo Henrique Aracheski, do 3º Juizado Especial Cível.

Relata a autora na inicial que em março de 2021, ao caminhar pela calçada do estacionamento do condomínio, caiu em um buraco aberto pela corré. Em razão da queda, sofreu lesões que resultaram em deformidade permanente no membro inferior esquerdo – cicatriz decorrente de cirurgia -, o que lhe causa desgosto e constrangimento, além de abalo moral.

Citado, o condomínio sustentou que a autora não provou que o acidente ocorreu na área comum, tampouco que o local estava sem sinalização, daí

sua culpa exclusiva pelo infortúnio. A provedora de internet atribuiu a responsabilidade do fato a terceiro subcontratado para executar o serviço, além da própria autora.

Porém, em depoimento, o morador que socorreu a demandante confirma a versão de que não havia sinalização nas proximidades da caixa aberta. Apenas depois do acidente foi colocada faixa zebraada.

"Diante da gravidade da omissão – afinal as tampas retiradas eram de grande dimensão e as caixas estavam justamente na calçada por onde circulam os moradores do condomínio –, não há como se atribuir a responsabilidade à autora, sequer concorrentemente", destaca o juiz na decisão.

Em análise dos fatos, o magistrado julgou procedente o pedido de indenização de cerca de R\$ 16.400 por dano material, moral e estético. Cabe recurso da decisão (Autos n. 5010393-67.2022.8.24.0038).

**Fonte:** TJSC

**TEM SEMPRE ALGUEM PROCURANDO O SEU PRODUTO...**

**Folha do Síndico**  
A informação dirigida

**Anuncie!**  
3011-7311

**UNASÍNDICO**  
RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS!

**21, 22 e 23 SETEMBRO 2023**

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

# CONDOMÍNIO PERDE DIREITO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS EM CONSTRUÇÃO EM VIRTUDE DA DEMORA NA PROPOSITURA DA AÇÃO

A demora na propositura do pedido de indenização por supostos defeitos construtivos em edifício comercial resultou no reconhecimento da prescrição do direito de ação. A decisão é do juiz Jonas Nunes Resende, da 1ª Vara Cível de Goiânia, que entendeu que o prazo para questionamento dos vícios seria de cinco anos.



O condomínio localizado no Setor Oeste acionou a construtora na Justiça em setembro de 2020. Foram alegados supostos problemas de infiltrações nas esquadrias da pele de vidro, bem como falha de projeto de instalações elétricas das

lojas e incompatibilidade do projeto de combate a incêndio do prédio, que teve o Habite-se da obra expedido em 21 de agosto de 2012. Segundo o autor da ação, em 20 de dezembro de 2013, foi emitido um relatório de inspeção predial que já apontava falhas que

sinalizariam problemas construtivos.

Em favor da construtora, o advogado José Andrade, do escritório Merola e Andrade Advogados, apontou que, quando se trata de indenização por defeito na construção de obras edilí-

cias, não se aplica a regra da decadência prevista no artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor, mas sim o prazo prescricional de cinco anos previsto no art. 27 do mesmo diploma legal.

Ao analisar o caso, o magistrado ponderou que

não resta dúvida que a parte autora tomou conhecimento dos problemas narrados na petição inicial desde o final de 2012 ou em dezembro de 2013. “E a presente ação só foi protocolizada em 17 de setembro de 2020, portanto, mais de cinco anos após a parte autora tomar conhecimento dos problemas de construção narrados na inicial”, explicou o julgador, reconhecendo que houve, no caso, prescrição do direito da ação.

Processo:

5460568-46.2020.8.09.0051

**Fonte:** rotajuridica.com.br

## 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