



A CAIXA DE BOMBOM E A GESTÃO DO SÍNDICO!



Pág.: 09

Destaques

Ex-síndico é acusado
de usar R\$ 150 mil de
condomínio em apostas
Pág. 06

Da cobrança da multa
condominial junto com a
taxa condominial
Pág. 10

Você acha difícil lidar com
pessoas?
Pág. 11

Piscinas em condomínios
O que deve ser
considerado na obra?
Pág. 12

O frenesi condominial e o
crime de stalking
Pág. 13

Qual o poder de atuação
dos conselhos nos
condomínios?
Pág. 15





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.

STALKING EM CONDOMÍNIOS



| Por Fábio Barletta

Você já se sentiu depreciado ou desvalorizado no exercício de sua sindicatura, sendo perseguido e estigmatizado por um ou um pequeno grupo de moradores cujo objetivo é, literalmente, lhe causar uma tortura psicológica, mediante acusações reiteradas, contumazes e desproporcionais, minimizando, assim, sua capacidade de ação, e anulando seu poder de autodeterminação?

Então, chegou o momento de conversarmos sobre o crime de stalking.

Traduzido para o português to stalk significa perseguir, uma palavra constituída pelo verbo seguir antecedida do prefixo per, um prefixo de origem latina, que traduz a ideia de excesso. Verificamos aqui, aquelas situações em que o agressor, chamado de stalker, passa a circundar o ambiente físico e psicológico da vítima, perpetrando uma série de atos que ultrapassam a esfera do desconforto, do incômodo, do inconveniente, adentrando no âmbito do perturbador, do assustador, fazendo com que a vítima se sinta acuada, vigiada, perseguida, sufocada, limitada em sua atividade pela reiterada importunação do stalker.

É, portanto, através da repetição que aquilo que poderia inicialmente ser considerado um mero incômodo se transforma em um ato ilícito.

E tais práticas podem se mostrar presentes em todos os âmbitos de nossas vidas. Em nosso trabalho - stalking funcional, em nossos relacionamentos amorosos - stalking afetivo, em nossa relação com pessoas que admiramos - stalking de idolatria, e claro, também se encontra presente nas relações condominiais.

Acontece que até março de 2021 essa figura era "desconhecida" pelo nosso direito penal, e nós precisávamos buscar em outras legislações mecanismos para estancar tais práticas. Foi



então que entrou em vigor a Lei 14.132, que introduziu no Código Penal, o 147-A, sancionando com pena de reclusão, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa aquele que persegue alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade.

E aqui estamos diante de uma ação penal pública condicionada à representação. O que isso significa dizer?

Que o legitimado agir é o Ministério Público, porém, diferentemente de outros crimes como o homicídio, o roubo, o furto ou estelionato, ele só poderá atuar se houver uma prévia representação da vítima, ou seja, uma manifestação de vontade, autorizando a atuação estatal, que deverá ocorrer no prazo máximo de 6 meses, sob pena de extinção da punibilidade. E o direito de representação não exige maiores formalidades, podendo ser exercido, pessoalmente ou por procurador com poderes especiais, mediante declaração, escrita ou oral, feita ao juiz, ao órgão

do Ministério Público, ou à autoridade policial.

Vale ainda ressaltar, que em três situações, a pena ao agressor poderá ser aumentada pela metade, quais sejam: quando o crime for cometido contra criança, adolescente ou idoso, quando cometido mediante o concurso de 2 ou mais pessoas ou contra mulher por razões da condição de sexo feminino, ou seja, quando comprovado um viés misógino e preconceituoso caracterizado pelo menosprezo ou discriminação à condição da mulher, fundamentada em uma cultura patriarcal e machista, centrada na figura masculina e em sua superioridade de gênero. São situações, portanto, que alimentam a ideia da desvalorização e preconceito contra as mulheres.

Fábio Barletta é advogado especialista em Direito Condominial, autor dos livros 'Gestão Condominial Eficiente' e 'Os Segredos do Síndico de Sucesso', professor convidado em cursos de pós-graduação e palestrante

JUIZ ORDENA QUE MORADOR PARE DE FALAR MAL DO SÍNDICO



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 mínima. 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

MARMORARIA
EBENÉZER
ATÉ AQUI NOS AJUDOU O SENHOR

PREÇOS IMPERDÍVEIS

61 99953-2004
61 99151-5659
61 99168-0641

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

MARMORARIA EBENÉZER

Escolhas **DEFINEM** a sua vida!

Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

LEI Nº 14.405/2022: NOVA NORMA FLEXIBILIZA QUÓRUM PARA MUDAR DESTINAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS



| Por Cristiano Oliveira

Em vigor desde 12 de julho de 2022, a Lei 14.405 flexibiliza quórum para aprovação de mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Agora, bastam 2/3 dos condôminos para validação do tema nos condomínios edilícios. Entretanto, é importante analisarmos tal novidade jurídica, bem como seu impacto.

A Lei nº 4591/64 informa em seu artigo 1º que as destinações dos condomínios serão residenciais ou não residenciais, e o faz de forma genérica e bem recepcionada pelo princípio constitucional da liberdade de atividade econômica e livre iniciativa, previsto no parágrafo único do art. 170 da Carta Magna.

A própria lei de 1964 estabelece que é proibido a qualquer condômino destinar as unidades de forma diversa da finalidade do prédio.

Ao disciplinar o instituto dos Condomínios Edilícios, O Código Civil, em seu art. 1332, estabelece que a matéria sobre a finalidade a que as unidades se destinam deve ser tratada pela instituição dos condomínios, documento cuja mudança se faz apenas

por unanimidade, razão pela qual o antigo artigo 1351 do próprio Código dizia depender de concordância de todos os condôminos para ocorrer uma alteração de destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Porém, a vigência da nova lei (14.405/2022) altera o art. 1351 e lhe dá uma nova redação, que assim se fixa:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Como razões apresentadas pelo autor para justificar a nova lei, estariam a dificuldade de se atingir o quórum de unanimidade, e a necessidade de adequações de algumas edificações em se regularizarem conforme o tipo de ocupação e os projetos urbanísticos das cidades.

Por um lado, se impõe o interesse coletivo sobre o interesse privado no qual as necessidades urbanísticas e de desenvolvimento social seriam superiores aos interesses privados. Por outro

lado, considerando que nos condomínios a destinação é característica indelével de propriedade, poderia se pensar que a flexibilização do quórum para a questão de destinação gera ao proprietário certa insegurança. Se ele adquiriu um imóvel com destinação não residencial, por exemplo, correria, então, o risco de ter, de repente, uma alteração da destinação declarada pela maioria qualificada de 2/3, sem a preservação de sua propriedade original, o que, com a devida permissão, atinge não somente seu direito de propriedade como também a função social da propriedade, ambos garantidos na Constituição pelos incisos XXII e XXIII do art. 5º.

Há tempos defendo que a destinação de condomínios e suas unidades é a representação da função social da propriedade e, desta forma, submetendo o particular ao interesse coletivo. Com a nova lei, a cautela precisa prevalecer para que haja permanência deste princípio, visto que apenas um grupo poderia alterar a destinação.

O fato de a lei identificar que a destinação da unidade

condomínial também poderá ser alterada por 2/3, não permite a flexibilização de interpretação para possibilitar que apenas uma unidade condomínial seja alterada.

Tenho para mim que prevalece a compreensão já trazida na lei de 1964 e na ideia originária do Código Civil acerca de disciplinar os Condomínios Edilícios preservando-se a função social da propriedade, seja o condomínio residencial, não residencial ou misto – neste último, unidades ou andares determinados seriam não residenciais em um empreendimento residencial.

Não acredito que se possa fazer confusão entre destinação (objetivo ou fim para o qual se reserva algo; destino) e ocupação (ato de trabalhar em algo; o próprio trabalho a ser executado ou que se executou; serviço). Logo, o respeito à terminologia de residencial, não residencial ou misto, deve prevalecer e a alteração não permitiria que um grupo de uma atividade econômica em particular fizesse uso da lei para determinar que a edificação fosse inteira desse segmento.

Tal pensamento, inclusive, seria uma afronta ao Código Civil, que no §2º do art. 1228 diz ser “defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem”. Seria, ainda, como já mencionado, uma afronta ao inciso XXIII do art. 5º da Constituição Federal, desrespeitando-se a função social da propriedade.

Apesar das boas intenções, concluímos que a flexibilização imposta pela nova redação do art. 1351 do Código Civil não pode ser utilizada para todo e qualquer interesse. Os condomínios devem sempre buscar assessoria jurídica especializada para saber quais são as limitações de suas deliberações assembleares, uma vez que paralelamente aos impactos aqui tratados, reflexos nas matrículas imobiliárias, órgãos públicos e concessionárias poderão existir.

Cristiano de Souza Oliveira - Bacharel em Direito pela FDSBC - Advogado e consultor jurídico condomínial há mais de 26 anos.

ANUNCIE AQUI E MOSTRE SUA MARCA!

folhadosindico@gmail.com
3011-7311

Folha do Síndico
A informação dirigida

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

5J Reformas e Construções IRELI

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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
(61) 99277-1340 / (61) 98655-2637
AV CONTORNO CHÁCARA UNIVERSAL Nº14 SETOR OESTE GAMA-DF

SABESP VAI TER QUE DEVOLVER 10 ANOS DE CONTAS A CONDOMÍNIO DE PRAIA GRANDE

A juíza Mariah Calixto Sampaio Marchetti, da 3ª Vara Cível de Praia Grande, deu ganho de causa a um condomínio residencial com 345 unidades, com apenas um hidrômetro, contra a Sabesp, pelo fato de a cobrança realizada atualmente ser calculada por unidade, não pelo consumo real do edifício.

Na defesa do Condomínio Edifício Malibu, o advogado Rodrigo Vallejo Marsaioli argumentou que o valor cobrado pela concessionária de água, baseado na tarifa mínima por unidade, acabava



sendo o dobro do que realmente o prédio consome por mês, na maioria dos meses do ano.

Em sua decisão, a magistrada ressalta: "É pacífico o entendimento (de) que a cobrança pelo fornecimento de água ao condomínio em que o consumo total de água é medido por único

hidrômetro deve se dar pelo consumo real aferido, e não pela multiplicação da tarifa mínima pelo número de economias, como efetuado".

Devolução

Na sentença, a juíza ainda definiu que há obrigação da Sabesp em devolver

o valor pago de forma majorada, referente aos dez últimos anos.

"Acolho, ainda, o pedido de devolução ao autor das quantias pagas a maior resultante da diferença entre a tarifa devida pelo critério ora determinado e os valores efetivamente pagos pelo condomínio autor, devendo ser observado o prazo de prescrição do Artigo 205 do Código Civil, ou seja, decenal, que deverá ser apurado em liquidação de sentença". escreveu.

Sabesp

Em nota, a Sabesp alega que cumpre o que determina a Agência Reguladora de Serviços Públicos

do Estado (Arsesp), que estabelece os valores a serem cobrados. A tarifa mínima é estabelecida no Decreto Estadual 41.446, de 1996, que autoriza sua cobrança.

Em relação ao condomínio de Praia Grande, a Sabesp esclarece que recorrerá da decisão. "Vale esclarecer que, em casos de edifícios sem medição individualizada, a apuração de consumo é realizada no hidrômetro, levando em consideração as economias cadastradas (ou seja, o número de apartamentos informados através de documentação)", diz a nota.

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

www.b2btidf.com.br

EX-SÍNDICO É ACUSADO DE USAR R\$ 150 MIL DE CONDOMÍNIO EM APOSTAS

Danillo Gomes teria retirado dinheiro da conta do residencial Viva Vida, em Samambaia; ele diz que tudo se resolverá "no próximo mês"

Os moradores do Residencial Viva Vida, na QN 408 conjunto E, lote 2/3, em Samambaia Norte, ficaram "perplexos" com o rombo deixado nas contas do condomínio após a gestão do antigo síndico.

Segundo levantamento realizado pela empresa de contabilidade do complexo habitacional, de outubro do ano passado até janeiro deste ano, Danillo de Oliveira Gomes retirou, em diversas transferências, cerca de R\$ 150 mil das reservas e deixou quase R\$ 105 mil em dívidas para empresas prestadoras de serviço do espaço.

"A contabilidade do condomínio entrou em contato com os conselheiros, e informou que haviam movimentações atípicas na conta. Com isso os conselheiros me procuraram e iniciamos o levantamento das informações", explica o atual síndico e antigo subsíndico, Anderson Vasconcelos, que assumiu o posto em 1º de fevereiro.

Segundo moradores, em assembleia realizada na data da renúncia de Danilo, o antigo síndico justificou-se dizendo que seu aparelho celular havia sido furtado por uma pessoa próxima a ele, e que essa pessoa entrou na conta do condomínio e fez quatro Pix para uma outra conta, no valor total de R\$ 59.298.

Ainda de acordo com os relatos, ele disse ter ficado desesperado e buscado meios de cobrir o valor retirado da conta do condomínio. Dessa forma, passou a fazer retiradas periódicas do dinheiro ainda em caixa para contas pessoais dele, afim de investir em criptomoedas e recuperar o dinheiro. Mas o criptoativo desvalorizou e ele ficou com R\$ 164,48 na conta pessoal.

"Não só eu, como todos do conselho que estávamos fazendo o levantamento das movimentações, ficamos primeiramente perplexos, pois as transferências partiram da conta do condomínio diretamente para as contas do antigo síndico, e aconteciam de



forma periódica, sempre que entrava dinheiro na conta, eram realizado as transferências. Ele [Danillo] assinou um termo de confissão de dívida e a carta de renúncia", afirmou o atual síndico.

Segundo Anderson Machado, responsável jurídico do residencial, Gomes realizou transferências para casas de apostas, para contas pessoais e para a empresa dele, além de ter realizado saques em bancos 24 h.

O ex-síndico nega. "Aí é que tá, não teve investimento. Não há provas de nada", disse após ser procurado pelo Metrôpoles.

A fim de encobrir o rombo financeiro, os moradores disseram que Danilo deu várias desculpas para os prestadores de serviço e chegou a se mudar do prédio onde morava. Ele assumiu a função de síndico desde a entrega do condomínio pela construtora, em 12 de dezembro de 2020, e mudou-se do espaço em 27 de janeiro desse ano.

O ex-síndico afirmou que "a situação já será resolvida no próximo mês". "Existe muito mal entendido e fofoca no meio disso tudo. Muita gente que ainda vai ser envolvida", disse.

O atual síndico diz não acreditar na palavra de seu antecessor. "Ele fez uma promessa que irá devolver o dinheiro, porém já havia proposto outros acordos que não foram aceitos pelo condomínio. Então nem levei essa promessa dele a diante, o dia que ele colocar o dinheiro na conta eu comunico os moradores, pessoal já sofreu muito com isso, não vou ficar criando expectativas nelas", afirmou Vasconcelos.

Desculpa para prestadores de serviço

Para Anderson Machado, responsável jurídico do residencial, o antigo síndico alegou que seu mandato havia vencido e que ele precisaria chamar uma assembleia para legitimá-lo novamente. E que, dessa forma, teria autorização do banco para mexer nas contas novamente.

"Quando ele viu que o cerco apertou, ele vazou, se mudou. Ele tentou fazer proposta de pagamento, mas ninguém acredita mais no que ele fala. Quando apresentaram as planilhas [de transferências] para ele, ele não apresentou nenhuma justificativa plausível. A gente está tomando as providências judiciais", explica.

Gomes nega ter fugido. "Tem muito mal entendido nessa história aí, pessoal me acusando de forma ilícita. Dizendo por exemplo que vendi meu apartamento e sumi de lá. O que não é verdade, vendi justamente para resolver a situação e não deixar o pessoal na mão."

A nova gestão registrou boletim de ocorrência contra antigo síndico. Já Gomes diz que pretende prestar depoimento à polícia e "acionar judicialmente os verdadeiros responsáveis".

Solução

Como forma de solucionar o rombo fiscal, os moradores das 136 unidades do residencial compareceram, na última terça (7/2), a uma assembleia para discutir o problema. E concordaram em assumir o pagamento de três parcelas de uma taxa extra de R\$ 255.

O atual síndico também está tentando renegociar os valores com as empresas prestadoras de serviço.

Fonte: www.metropoles.com

SÍNDICO É CONDENADO POR DESVIAR MAIS DE R\$ 400 MIL DE CONDOMÍNIO

Profissional também simulou contrato de seu genitor como advogado.



A 8ª câmara de Direito Criminal do TJ/SP manteve decisão do juiz de Direito Marcos Vieira de Moraes, da 26ª vara Criminal do foro central Criminal Barra Funda, que condenou o síndico de um edifício pela apropriação indébita de R\$ 406.774,90, resultando em pena de três anos, um mês e 10 dias de prestação de serviços à comunidade, bem como prestação pecuniária a ser paga ao condomínio no total de R\$ 100 mil.

Consta nos autos do processo que entre os anos de 2011 e 2012 o réu, que é sócio de uma empresa administradora de condomínio e síndico do edifício vítima, se apropriou por 47 vezes de valores que totalizam R\$ 406.774,90. Entre as formas encontradas para desviar o montante estava a simulação da contratação de seu genitor como advogado em uma causa vencida contra a Sabesp na qual nunca sequer atuou.

"Não existe recibo algum de honorários judiciais. Existe um contrato de serviços entre o condomínio e a empresa do depoente, no qual toda receita que o condomínio recebesse, a administradora teria direito à 10% a título de honorários. Afirmou que houve uma procuração do Dr. [genitor do réu], dizendo que ele podia atuar no processo, mas ele nunca atuou judicialmente; tudo foi realizado de forma extrajudicial."

A relatora do recurso, desembargadora Ely Amioka, em seu voto destacou que as provas mostram que o réu tentou fazer crer que os valores desviados foram decorrentes de reembolsos de despesas, além dos honorários, sendo que o profissional não tinha autorização para a prática. "Ademais, causa estranheza o fato de os valores transferidos a título de 'reembolso' sempre se deu em valores cheios, ou seja, o que indicaria que ele sempre fazia compras precisamente calculadas, sem gastar um centavo a mais ou menos", completou a magistrada, salientando que o fato de o condomínio sempre ter tido saldo positivo mostra que não haveria razão para os reembolsos.

A decisão foi unânime.

Processo: 0076781-25.2014.8.26.0050

Fonte: www.migalhas.com.br



Folha do Síndico
A informação dirigida

Esportes

Coluna do PVC

A MÍSTICA DA CAMISA 10 SE FORTALECE COM ELE, NA PONTA DE LANÇA

Pelé era ponta-de-lança, posição cujo nome caiu em desuso há quase quarenta anos. Mais do que isto, era tudo, como indica o diálogo publicado por Armando Nogueira com Pelé, por vezes atribuído a Nelson Rodrigues, depois de América 3 x 5 Santos, em fevereiro de 1958:

– Quem é o melhor centroavante do Brasil?

– Eu

– respondeu com naturalidade.

– E o melhor meia-esquerda?

– Eu também –já agora com um sorriso.

Deixei o Maracanã sem saber direito se acabara de conhecer um pirralho convencido ou um eleito dos céus.

Como estávamos no ano de 1957, o leitor já percebeu que minha dúvida não durou muito tempo. O menino do vestiário ganharia, com o Brasil, já no ano seguinte, o Mundial da Suécia”, escreveu Armando.

Ele data a conversa um ano antes de quando de fato aconteceu a partida contra o América. Não tem importância. Pelé já era o maior muito antes de ser e continuará sendo muito depois de ter sido.

A mística da camisa 10 se fortalece com ele, na ponta de lança. Quer dizer, o meia-esquerda que se aproxima do centroavante, A mesma função, em outras gerações, de Zico, com a 10 do Flamengo, Palhinha, com a 10 do Corinthians, Tostão, com a 8 do Cruzeiro.

O número de Tostão está

aqui detalhado para se entender que houve, no Brasil, duas maneiras de numerar as camisas. A numeração se iniciou na final da Copa da Inglaterra de 1933, vencida pelo Everton contra o Manchester City.

A aproximação da Copa de 1950 fez a CBD obrigar os times a numerarem suas camisas a partir de 1948, época em que Flávio Costa era técnico da seleção e definia seu sistema como Diagonal, uma espécie de WM torto.

Na Europa, com o WM (2-3-5), numerava-se goleiro e os dois zagueiros com 1, 2 e 3. A linha média com 4, 5 e 6. Flávio Costa puxava um dos dois médios para a linha de defesa, ou o 4 pela direita, ou o 6 à esquerda. Quando o escolhido era o 6, a defesa começava com o lateral-direito número 2 e a diagonal se dava com 8 mais adiantado em comparação com o camisa 10. Zizinho atacava um pouco mais do que Jair, na seleção de 1950.

No Santos, tradicionalmente, o número 4 recuou e, com o passar dos anos, virou o lateral-direito. Era assim com Biguá, 4 do Flamengo –Júnior ocupou a lateral direita rubro-negra vestido com a camiseta 4 em 1974.

O passar dos anos mudou esta lógica, mas explica por que o Palmeiras tinha o lateral-direito Eurico, com a 2, e o ponta-de-lança Leivinha, com a 8 –Ademir da Guia era o meia-armador, 10. Ao passo que o Santos teve Lima, lateral-direito 4 e Pelé, meia mais ofensivo do que Mengálvio ou Jair Rosa Pinto, consagrando a 10.



| Por Paulo Vinícius Coelho

O Rei estreou na seleção com a 13, entrando no segundo tempo contra a Argentina, em 1957. Três dias depois, fez sua primeira partida como titular com a 8. Luizinho, do Corinthians, vestiu o manto que se tornaria sagrado com Pelé.

Maradona, Messi e Mbappé não abriram mão do número sagrado assim que tiveram chance de colocá-lo às suas costas. Na Holanda, o 14 tem algum peso, mas Cruyff usava 9 no Barcelona e só jogou uma Copa com a 14. A exceção é a Inglaterra, onde o 7 de Cristiano Ronaldo é herança de Stanley Matthews.

Os britânicos tiveram sua rainha. O futebol sempre terá seu Rei.

Gerson no Fla

O Flamengo não parou de contratar e traz de volta Gerson, para trabalhar com Vitor Pereira. Está claro que o técnico português julga mais fácil executar seu estilo de pressão no rubro-negro do que no Corinthians. Mas é ele, o treinador, quem tem de responder isso em sua apresentação na Gávea.

Crias da Academia

Diferentemente do rubro-negro, o Palmeiras aposta em Garcia, Vanderlan, Naves e Giovani, além de Endrick, para manter sua força em 2023. A ideia é de que o time pode ser tão competitivo juntando quem nasceu na Academia ao elenco bicampeão da Libertadores e campeão brasileiro em 2022.

PVC DETALHA BASTIDOR E DIZ O QUE SEGURA MARCOS BRAZ NO FLAMENGO



Os bastidores do Flamengo estão fervendo após o vice na final da Recopa Sul-Americana. De acordo com o jornalista Paulo Vinícius Coelho, mais conhecido como PVC, o vice de futebol Marcos Braz está tendo seu nome muito questionado dentro da Gávea. No entanto, como estratégia política, a atual gestão de Rodolfo Landim não pensa em remover Braz do cargo.

“O terceiro troféu perdido pelo Flamengo este ano, traz de novo à tona o nome de Marcos Braz. É claro que existe uma divisão histórica entre a Gávea e o Ninho do Urubu. Na Gávea, muita gente pensa em tirar o Braz. Não é simples pela questão política. Ano que vem tem eleição no Fla”, disse PVC no programa De Primeira, no UOL, nesta quarta-feira (01).

Em seguida, o jornalista informou se Landim optar pela saída de Braz, seria praticamente obrigado a se aliar ao grupo de Eduardo Bandeira de Mello para voltar a se fortalecer.

“Uma saída do Marcos Braz, embora não criasse

uma força para candidatura à presidência no ano que vem, criaria uma ruptura no grupo que hoje dirige o Flamengo. Obrigaria, em tese, uma aproximação com o que foi o outro lado da eleição de 2018. Ou seja, o SóFLA (Sócios pelo Flamengo), de Ricardo Lomba. Isso não está muito em cogitação neste momento”, acrescentou.

Para PVC, foco do Flamengo é Vitor Pereira

Por fim, PVC apontou que internamente o foco no Flamengo é de respaldo a Vitor Pereira. “O que está em cogitação no Flamengo é como fazer para que o trabalho de Vitor Pereira dê resultado. Em outras palavras, fazer que desse mato saia coelho”.

E completou: “O Flamengo ainda não jogou nenhuma grande partida neste ano, a torcida tem cobrado isso e o resultado foi o time ser chamado de “Sem Vergonha” nos minutos finais antes do gol de Arrascaeta. Então, tem uma equação política que mantém Marcos Braz”, concluiu.

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Fevereiro de 2023

JROFFICE
Assessoria Condominial

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

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

B DOIS B

b2bservicos.com

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

Solo

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

**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

*Essências e Aromas
para deixar seu condomínio
mais agradável!*

(61)98217.7777 [LacombeAromas](https://www.instagram.com/LacombeAromas)

ANUNCIE AQUI

Assessoria Condôminial

| Por Aldo Junior

Coluna do

DR
Condôminio
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

A CAIXA DE BOMBOM E A GESTÃO DO SÍNDICO!

Quando um condômino vence uma eleição para o exercer o cargo de síndico de um condomínio, pairam alguns sentimentos como: insegurança, ansiedade, medo e por vezes insatisfações e mágoas com a gestão anterior. Problemas à vista. Muitos síndicos de primeira viagem, no início de suas gestões assim que assumem o cargo imediatamente trocam tudo que diz respeito ou vinculação com a gestão anterior, sem qualquer pré-avaliação.

Apesar da certeza do pré-candidato de que nem tudo está perfeito na gestão passada, do mesmo modo se compromete com os condôminos e assume o cargo.

No primeiro mês de gestão, os novos gestores trocam colaboradores, empresas de serviços, prestadores de serviços dentre outras medidas de certa forma precipitada e sem fundamento.

Em muitos casos as trocas são originadas por desgastes anteriores tais como: discussão com um colaborador, divergências com algum produto ou serviço prestado na gestão do síndico anterior, ou ainda apenas porque foi contratado pelo gestor passado.

Tal atitude não é a melhor saída para um início de gestão

profissional. É necessário que o novo síndico conheça bem as particularidades envolvidas na gestão condôminial, para que após a sua própria vivência conclua que esse ou aquele profissional ou ainda empresas não atendem às suas necessidades, bem como não se adaptem ao seu estilo de trabalho.

Registramos muitos erros de gestores neste tipo de troca. Em alguns casos excelentes empresas são trocadas por vaga implicância, e pior ainda por oferta de preço baixo. Colaboradores excelentes são demitidos por revanchismo barato, e ainda produtos são trocados por outros com qualidade extremamente duvidosa.

É muito importante o síndico decidir com as suas percepções e análises pessoais, além de sua experiência nas tratativas do dia a dia com a equipe de trabalho. Os cuidados para não ser influenciado por terceiros que não assumem o cargo, mas querem dar ordens sem responsabilidade deve ser considerado pelo gestor condôminial. Decida por sua intuição apenas, sem qualquer influência.

Isso nos faz lembrar de uma atitude muito comum de todos nós quando compramos uma simples uma caixa de bombom, já pensou como



agimos neste caso? Vejamos então. Primeiramente quando compramos a caixa de chocolate já sabemos antecipadamente que não gostamos de todas as variedades de bombons da caixa, mas mesmo assim compramos. Em seguida quando abrimos a caixa instintivamente comemos primeiro aqueles que são de nossa preferência e mais gostosos, em seguida deixamos outros bombons não preferenciais para mais adiante consumir e por fim descartamos aqueles que não gostamos.

Isto nos remete a pensar e comparar uma simples

aquisição de uma guloseima com o início de uma gestão de condomínio. O mesmo raciocínio deve prevalecer no começo de um mandato de síndico. Analisando nossa postura quando compramos a caixa de bombom, temos três fases: Nossas primeiras escolhas comparativamente são as seguintes:

a) Ato de comprar a caixa de bombom – Seria como se comprometer a assumir a gestão do condomínio e vencer a eleição;

b) Ato de decisão e escolha por um bombom da caixa - Seria como analisar

os profissionais com mais critério, empresas e produtos com prazos mínimos de avaliação e vivência;

c) Ato de descartar aqueles bombons não desejados – Finalmente dispensar aqueles profissionais, empresas ou produtos que não atende sua expectativa ou que demonstraram não competência suficiente para atendê-lo.

Por fim, o que podemos concluir é que, as decisões no início da gestão de um gestor condôminial devem ser tomadas com racionalidade, e sem envolvimento emocional. Questões anteriores não podem ser levadas como prioridade, até porque o síndico pode estar dispensando uma empresa ou profissional que poderia ser muito útil para um resultado de sucesso de seu mandato.

Avaliação mais criteriosa, tempo para que os profissionais possam trabalhar e demonstrar suas capacidades - ou quem sabe suas deficiências - podem contribuir para uma tomada de decisão mais racional, técnica e fundamentada em fatos concretos.

A solução de sua gestão pode estar numa simples caixa de bombom.

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



DA COBRANÇA DA MULTA CONDOMINIAL JUNTO COM A TAXA CONDOMINIAL



| Por Paulo Cruz

Vez ou outra me deparo com previsões dessa natureza disposta na convenção do condomínio, cuja finalidade é obrigar o condômino infrator a pagar a multa, sob pena de ficar inadimplente com relação a taxa condominial.

Todavia, entendo que a cobrança da multa condominial no mesmo boleto bancário da taxa condominial mostra-se em desconformidade com o sistema jurídico atual, pelos motivos a seguir elencados.

DA NATUREZA DA MULTA

A multa condominial, como decorre da própria expressão "multa", tem como pressuposto a prática de algum ato ilícito, prevista na convenção ou no regimento interno.

Portanto, a natureza da multa é punitiva, o que implica dizer que ao infrator deve ser oportunizado o contraditório e a ampla defesa, já que admite prova em contrário, nos exatos termos previstos na Constituição Federal – Artigo 5º., Inciso LV.

Assim, ninguém poderá

ser multado sem que antes tenha tido a oportunidade de oferecer defesa quanto ao ato ilícito de que é acusado.

DA NATUREZA DA TAXA CONDOMINIAL

A taxa condominial, por sua vez, tem natureza de título executivo extrajudicial, como previsto no Artigo 784, Inciso X do Código de Processo Civil.

Tem como pressuposto a aprovação da taxa ordinária ou extraordinária em Assembleia Geral, ou decorre do somatório das despesas havidas em determinado mês, com a divisão proporcional aos condôminos.

Assim, enquanto que a multa tem natureza punitiva, como sanção imposta a alguém que infringiu determinadas normas previstas na convenção ou no regimento interno, a taxa condominial tem natureza diversa, sendo devida a partir da decisão de uma assembleia ou da distribuição das efetivas despesas condominiais realizadas ou a se realizar em determinado mês.

O não pagamento da taxa condominial pode ser

ajuizado via execução de título extrajudicial, enquanto que o não pagamento da multa necessariamente terá como pressuposto uma ação de conhecimento, antes de ser constituído o crédito ao condomínio.

Assim, com a devida licença a vezes contrárias, não me parece o melhor procedimento juntar num mesmo boleto condominial o valor da multa e da taxa condominial, pois enquanto que a primeira demanda prova em contrário, a taxa condominial reveste-se de natureza própria, dadas as características aqui mencionadas.

A junção de tais valores num mesmo título de cobrança poderá trazer consequências jurídicas a quem assim procede, haja vista estar submetendo a pessoa a uma condição de inadimplência condominial, sem a oportunidade de discutir a legitimidade ou não da multa imposta.

Paulo Roberto da Cruz

Advogado atuante em Direito Condominial.

E-Mail: cruz@paulocruzadv.com

Fique Ligado

O CONDOMÍNIO RESPONDE POR FURTOS OCORRIDOS DENTRO DAS UNIDADES PRIVATIVAS?



Resposta: não

3. A Jurisprudência deste Tribunal tem estabelecido que, nas hipóteses de furto ou roubo, em suas unidades autônomas e até mesmo na área comum, o condomínio somente tem responsabilidade em indenizar os condôminos quando há expressa previsão na convenção ou no regimento interno do condomínio. 4. Diante da

inexistência do dever de reparar danos causados às unidades autônomas nas regras internas, não é possível responsabilizar civilmente o condomínio."

Acórdão 1241014, 07166376520188070007, Relator: ROBERTO FREITAS, Terceira Turma Cível, data de julgamento: 25/3/2020, publicado no DJE: 4/5/2020.

A melhor experiência é a própria experiência

35 ANOS NO MERCADO

JROFFICE
Assessoria Condominial

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

VOCÊ ACHA DIFÍCIL LIDAR COM PESSOAS?

Se sua resposta for SIM, então esse artigo é para você!!

A vida anda corrida, as pessoas estão cada vez mais ansiosas e estressadas, e a comunicação no meio disso tudo fica desafiadora, nem sempre é fácil se fazer entender ou entender as pessoas.

Quantas vezes em suas conversas, você não conseguiu ter uma fluência na hora de falar ou de ouvir? Quantas vezes saiu com a sensação de que deveria ter falado menos ou até mais? E quantas vezes sentiu que sua comunicação não foi eficaz?

Como Psicóloga, já atendi centenas de pessoas, de diversos perfis e acreditem, a comunicação é um dos grandes vilões de vários problemas que as pessoas tem!

Vou te contar aqui sobre duas necessidades humanas que vão te ajudar a se entender e entender melhor o outro e com isso fazer a comunicação fluir! Vamos lá?!

A 1ª necessidade das pessoas, é a de se sentir especial e importante, todos nós temos essa necessidade "básica". Olhar nos olhos da pessoa, chamá-la pelo nome, é tornar único aquele momento, aquela conversa. Elogiar ideias, interagir dentro dos assuntos, torna tudo muito especial e



com isso os participantes da conversa sentem-se mais à vontade, diminuindo possíveis conflitos porque a nível inconsciente ela se sentirá importante e isso é transmitido através dos seus pensamentos, sentimentos e comportamentos. Ponto para você!!!

A 2ª necessidade das pessoas, é de ser ouvida, isso mesmo, deixe o outro falar! As pessoas querem muito mais contar suas histórias, necessidades e verdades, do que ouvir o outro (Infelizmente). Escutar ativamente é um treino diário e diante de tantas informações, vida acelerada, redes sociais, a escuta está se perdendo. Para que você tenha bons resultados com pessoas precisa aprender a ouvir, assim a pessoa se sentirá entendida, ouvida

e a conversa fluirá de uma forma mais harmônica, além de expandir seu repertório, pois você ouvirá verdadeiramente histórias, experiência e compreenderá o mundo com mais amplitude.

Essas dicas são valiosíssimas e servem tanto para o ambiente profissional, familiar, amigos, novas conexões. Precisamos humanizar as relações, já temos tecnologia demais e o uso da "humanização" está fora de moda, seja você a mudança no seu ambiente!

Samira Rahhal

Psicóloga
CRP 01/11786
Instagram: @samira.rahhal



| Por Samira Rahhal

AGORA O ANO COMEÇA!

Todos nós já escutamos a frase que o ano só começa depois do Carnaval, não é? Começamos o mês de janeiro cheios de planos, com muito ânimo, e agora, mais do que nunca, chegou a hora! A hora é agora, o tempo é agora, o presente é HOJE.

O tempo de fazer e realizar é agora, o ano começou.

Já teve folia para quem é folião.

Já teve o Piero apaixonado procurando sua Colombina.

Já foram atrás do trio elétrico porque atrás do trio elétrico só não vai quem já morreu.

Já teve rainha da bateria. Já teve escolas de samba na avenida.

Já teve alegria nas arquibancadas e nos desfiles.

Já teve descanso para quem é de descanso.

Já teve uma rede na varanda na companhia de

um belo livro.

Já teve retiro e contato com a natureza para os que são alternativos.

Já teve preces e silêncio para os espirituosos.

Agora só restam as cinzas para quem são de cinzas. Agora começa o hoje.

Para quem estar determinado para viver o hoje

O dia

O amanhecer

O entardecer

O anoitecer

Cada mês

Cada ano

Agora começa para quem quer viver!

Isso mesmo vem comigo, porque o que mais gosto nesta vida, é viver!

Beijos da Psicóloga,
Flávia Germana

Flávia Germana
CRP 01/14371

Instagram
@institutohumanodepsicologia



| Por Flávia Germana



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
f /ATIVIDADEVERTICAL

PISCINAS EM CONDOMÍNIOS O QUE DEVE SER CONSIDERADO NA OBRA?

Ao iniciar a busca por um apartamento para morar ou passar uma temporada, algumas comodidades fazem diferença, em condomínios, por exemplo, quadras poliesportivas, playground, academia e piscina, podem ser pontos a serem considerados na hora da escolha.



Piscinas em condomínios

Ter uma piscina para chamar de sua em dias ensolarados, principalmente nas grandes cidades, é algo que faz diferença para muitas pessoas, mas existem alguns pontos que devem ser vistos antes da compra de um apartamento com piscina ou mesmo da construção dela no prédio.

No Brasil não existe nen-

huma Lei para determinar as dimensões que uma piscina deve ter em consideração ao número de pessoas que irá usá-la, mas quem for comprar um apartamento na planta deve tomar o cuidado de ver a informação do tamanho no memorial descritivo do condomínio, para não ser surpreendido após a finalização da obra, e caso esses dados não constem, existe uma brecha para uma possível reclamação judicial.

Considerações importantes

As piscinas podem ser de diferentes formas, indo das ovais, retangulares e arredondadas, até as com os formatos mais inusitados. Independente disso, algumas regras devem ser seguidas, uma delas é a de profundidade.

A altura da piscina deve estar entre 1.30 e 1.40m na sua parte mais funda, per-

mitindo a prática de natação. Enquanto isso, a parte mais rasa, feita para crianças ou descanso de adultos, de ter entre 0.40 a 0.50m.

A posição que ela será instalada também deve ser considerada, isso porque é necessário que os engenheiros verifiquem previamente a possibilidade de escavação, identificando a presença de pedras, tubulações e a existência de um lençol freático, por exemplo. Outro ponto importante é a localização da piscina dentro do condomínio, que deve avaliar o local com a maior incidência de sol, vento e sombras.

Piscina na cobertura

A possibilidade de uma piscina na cobertura ou em cada apartamento deve ser

pensada já na concepção do projeto, porque é preciso considerar fatores importantes sobre a estrutura do edifício para suportar a carga.

Na construção de edifícios, o piso é projetado para suportar uma carga adicional de 200 quilos por metro quadrado, mas um metro cúbico de piscina pesa 1.000 litros, isso significa cinco vezes mais do que o projeto inicial.

Por conta dessa diferença de peso, é necessário que o projeto já lide com a possibilidade de um peso maior por conta da piscina vazia, cheia, com a presença de poucos banhistas ou totalmente ocupada.

Fonte: www.jz.eng.br/



- » 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, coqueiras;
- » 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 FRENESI CONDOMINIAL E O CRIME DE STALKING



| Por Vander Ferreira

Em 2021, o Código Penal, seguindo uma tendência globalizante, iniciada na Califórnia no ano de 1990, incorporou ao seu texto uma nova figura típica: o crime de perseguição, também conhecido como stalking, tipificando-o no art. 147-A.

Referido delito, reconhecido pela Criminologia como "perseguição incessante" ou "perseguição contumaz", passou assim a ser um novo crime na ordem jurídico-penal brasileira.

O termo versado na língua inglesa encontra sua correspondência na ideia de "caça", de onde deriva o verbo stalk, infração penal que somente haverá de ocorrer se se manifestar presente o estado de permanência ou de habitualidade.

A nosso ver, de uma forma um tanto precipitada, alguns operadores do direito e da gestão de condomínios passaram a afirmar da possibilidade da ocorrência de tal delito na realidade do cotidiano condominial, para tanto trazendo exemplos como a conduta do morador que, a pretexto de "cobrar o síndico" em relação aos seus deveres e obrigações, culmina por criar um estado de perturbação e de incômodo, mercê da reiteração quase que insuportável para qualquer gestor.

Mas é preciso ter muito cuidado em assim afirmar. Primeiramente, porque o Direito Penal possui princípios próprios, muito diferentes dos reconhecidos pelo Direito Privado. Para que possa ocorrer um crime, não basta a sua aderência "gramatical" ao texto de lei, mas principalmente, seu reconhecimento em face da principiologia que orienta a aplicação das Ciências Criminais. Não pode o intérprete falar em "crime de stalking", se não se fizerem presentes, na conduta típica do sujeito ativo, a ofensa aos princípios da lesividade, da fragmentariedade, da ofensividade e da legalidade, este último, analisado sob sua perspectiva substancial, e não meramente formal.

Ademais, a mera prática de "perseguição", ainda que perturbadora e reiterada, de per si, não configura o crime de perseguição, uma vez que tal delito, segundo a vontade do legislador, foi inserido em meio aos crimes contra a liberdade individual, no que passou a exigir, para a sua consubstanciação, não somente de dolo, mas igualmente, de um componente "ameaçador" no comportamento do agente, com isso gerando verdadeira sensação de temor e angústia, pela vítima.

Destarte, o frenesi que passou a dirigir a comunidade condominial, relativamente à possibilidade desmesurada e frequente da ocorrência do crime de Stalking em condomínios, requer ânimo calmo e refletido para examinar se, de fato, tal delito se apresentou com todos os seus contornos e requisitos, incluindo-se nesse contexto, os elementos objetivos e subjetivos do tipo. Isso porque, a imputação indevida a quem quer possa se encontrar na prática de uma conduta de perseguição, não configurando esta o crime de Stalking, poderá fazer com que o acusador possa ser processado e condenado pelo crime de calúnia, ou seja, em poucas palavras, o feitiço pode virar contra o feiticeiro. Sejam, portanto, como diz o texto bíblico, prudentes como as serpentes, antes de fazer qualquer acusação intempestiva e inidônea.

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".

Boletim Informativo



CONDÔMINO, USUFRUATUÁRIO, INQUILINO E MORADOR TÊM DIREITOS E DEVERES IGUAIS?



As diferenças entre eles começam pelas definições: o condômino é o proprietário da unidade. Já o usufrutuário, é o titular de todos os direitos de posse (pode usar, alugar a terceiros, emprestar), sem, no entanto, dispor da propriedade do imóvel.

Inquilino ou locatário é aquela pessoa que, em virtude de um contrato de locação, assume a posse de um imóvel mediante pagamento mensal de um aluguel. Com a locação, o inquilino assume os direitos de posse e uso do bem, enquanto durar o contrato. Já o morador é toda pessoa que reside no condomínio. Embora existam diferenças, todos estão obrigados a cumprir as normas condominiais, ao mesmo tempo em que gozam dos direitos previstos na con-

venção (usar áreas comuns, a unidade autônoma, etc). Entretanto, alguns detêm mais poderes e responsabilidades que outros. É o caso do condômino, que possui garantias e obrigações exclusivas.

Somente o proprietário tem, por exemplo, o direito de participar das assembleias, e, estando quite, votar e ser votado. No entanto, na ausência do proprietário, o inquilino, usufrutuário ou morador poderá participar da assembleia, desde que o assunto discutido não envolva despesas extraordinárias, já que esses temas cabem, apenas, ao proprietário, a não ser mediante procuração – documento que delega os poderes representação do proprietário, incluindo o voto, à outra pessoa.

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!

MODELOS DE GESTÃO DE CONDOMÍNIOS GESTÃO DE PESSOAS



| Por Hermano Wrobel

Na grande maioria dos condomínios residenciais, a remuneração dos empregados não é elevada, por isso existe uma demanda muito grande para aumento de salários.

Por outro lado, esse item consome um pouco mais da metade do orçamento das despesas, e o síndico sofre uma pressão muito grande por parte dos moradores para que não haja aumento da taxa condominial.

Este, portanto, é um grande desafio:

Como manter a motivação dos empregados diante da dificuldade de melhorar as suas condições básicas de sobrevivência?

Estudos elaborados por especialistas em gestão de pessoas demonstram que aumento de salário não, necessariamente, motiva as pessoas. Eu costumo dizer que as pessoas ficam satisfeitas com os novos salários por, no máximo, 24 horas. Mas se o nível de atendimento às suas necessidades básicas, definidas nos estudos de Maslow não forem razoavelmente atendidas, pode desmotivá-las.

Isto é, aumento de salário não é fator de motivação, mas não conceder o aumen-

to pode desmotivar.

Outro fator de desmotivação dos empregados de condomínio é o trabalho repetitivo e não valorizado. Fazer faxina, manter os ambientes higienizados, enfrentar o mau humor dos moradores e as cobranças do síndico, são características do seu trabalho.

Como vencer esse desafio?

Particularmente adoto um modelo de gestão que procura reduzir a insatisfação e aumentar a autoestima dos profissionais com os quais eu trabalho. Basicamente busco transformá-los em "colaboradores para o sucesso da gestão". Procuo fazê-los corresponsáveis pelo sucesso da minha gestão.

É fácil? Não, não é.

Para isso o síndico deve adotar um novo modelo mental: ou seja, mudar seu relacionamento com os empregados do estilo de "capatazia" (manda quem pode, obedece quem tem juízo) para o de "liderança de grupo". Atualmente não existe mais espaço para o modelo de gestão de vigilância severa das pessoas, ameaças de punição pela não execução das tarefas e falta de estímulo à criatividade.

O empregado precisa

sentir que seu trabalho, por mais simples e rotineiro que seja, é respeitado e valorizado e que contribui para a qualidade da administração do condomínio.

Tenho a convicção de que os empregados do condomínio sabem a melhor maneira de executar suas tarefas, por isso, cada rotina implantada é precedida de uma conversa com eles de como fazer melhor e com melhores resultados. Inicia aí o processo de participação do empregado no processo de gestão, inicia aí sua colaboração para o sucesso.

Parece irrelevante, mas essa atitude traz uma satisfação profissional significativa e influencia no grau de satisfação do empregado pelo trabalho que faz.

Um segundo fator para estimular a satisfação do empregado é o treinamento. Investir tempo e recursos para treinar sua equipe demonstra para eles que você quer que ele se desenvolva e possa ser um profissional melhor.

Junto com os treinamentos, é importante reunir com a equipe e estimular cada pessoa a transmitir seus conhecimentos aos seus colegas. Essa ação tem comprovado que, quando um empregado "ensina" um colega, ele se

sente valorizado. Por outro lado, o processo de aprendizado é mais fácil quando o ensinamento vem de uma pessoa do mesmo nível de escolaridade ou nível hierárquico. Faz parte da teoria da andragogia (metodologia para ensinar adultos)

Outro fator muito importante é apoiá-los nos embates com os moradores. Isso não quer dizer que você deve ficar do lado dos empregados e contra os moradores. Porém, quando o morador está com razão ao reclamar, você deve ajudar o empregado a aprender com o erro.

Se o morador exacerbou na sua autoridade, você deve conversar com ele também, para que ele possa te ajudar no aprendizado do empregado e não o punir.

Esse, com certeza, é um trabalho difícil e requer muita sensibilidade por parte do síndico.

Não se trata de saber quem está errado, mas como passar a fazer o certo.

Finalmente, devemos utilizar a avaliação como instrumento de desenvolvimento. Estamos culturalmente acostumados a entender que avaliação resulta em punição, mas podemos transformá-la em orientação

para o desenvolvimento.

Sistematicamente o síndico, de maneira informal, deve conversar com sua equipe ou individualmente com cada empregado, para analisar a qualidade do trabalho de cada um, identificar os pontos positivos e parabenizá-los por isso, ou orientá-los para as mudanças necessárias para a melhoria dos resultados.

Eu aproveito este momento para aumentar a responsabilidade de cada um, dando mais liberdade de ação, delimitando o seu poder de decisão.

Com certeza, uma equipe entrosada e motivada ajudará muito o síndico nessa sua atividade de gerir um condomínio com muitos "patrões".

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.

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

21,22 e 23
SETEMBRO/23
BRASÍLIA-DF

Cobertura Exclusiva



UNA SÍNDICO[®]
RESULTADOS EXTRAORDINÁRIOS! **2023**

Organização:



Realização:



Mídias Oficiais:



Mídias de Apoio:



Patrocínio Master:



QUALIFOCO
Serviços



*Gestores Condominiais: Síndicos, Subsíndicos e Conselheiros Fiscais

**O evento condominial
mais aguardado
do Brasil!**

**Evento Gratuito!
Vagas Limitadas!**



Alicia



VENTRÍLOQUO
YAKKO E PETRAKI



STAND UP COMEDY
PORPETONE



MAESTRO
ROGÉRIO MARTINS

TRIBUTO
E
ELTON JOHN

O time de atrações já está escalado!

E AINDA

- ★ Palestras
- ★ Debates
- ★ Brindes
- ★ Coffee break
- ★ Prêmios e muito mais!

PRÉ-INSCRIÇÕES:

www.unasindico.com.br

Não serão aceitas inscrições no dia do evento

MAIS INFORMAÇÕES:

(61) 3011-7300 / unasindico@gmail.com

Local: GOB - Grande Oriente do Brasil

SGAS - Av. W/5 - Quadra 913 - Conjunto H - Brasília/DF

Horário: 9h às 21h



Estacionamento gratuito para 1.100 veículos

QUAL O PODER DE ATUAÇÃO DOS CONSELHOS NOS CONDOMÍNIOS?

Nos últimos artigos publicados, tratamos da estrutura básica do condomínio e também, sobre alguns pontos relevantes das assembleias e da figura do síndico. Completando os temas relativos aos órgãos da administração do condomínio, vamos tratar aqui, do Conselho Fiscal para o qual, o nosso Código Civil (Lei 10.406/02) dedicou um único dispositivo:

Artigo 1.356. Poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico

Não bastasse o modesto tratamento legal dado ao tema, verificamos que o Código Civil apresenta o Conselho Fiscal como sendo um órgão facultativo, portanto, não obrigatório da administração condominial.

Soma-se a essa pouca importância dada pela lei ao conselho do condomínio, a interpretação que alguns dão ao texto limitando a competência do Conselho Fiscal à emissão de parecer sobre as contas do síndico.

Na legislação anterior que tratava dessa matéria (o artigo 23 da Lei 4591/64), ao conselho era dado um tratamento de maior destaque para vida condominial, tanto assim que:

1. Era obrigatória a eleição de um Conselho Consultivo constituído por três condôminos;
2. O conselho tinha a função de assessorar o síndico;
3. O funcionamento do conselho, bem como suas específicas atribuições, deveria estar regrado na convenção.

Vejamos a sua redação:

Art. 23: Será eleito, na forma prevista na convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único: Funcionará o conselho como órgão



consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas.

Comparando os dois textos de lei, ou seja, o artigo 1356 do atual Código Civil e o artigo 23 da Lei 4591/64, notamos outros pontos que revelam a mudança de perfil dada ao conselho:

a) na lei em vigor, o Conselho Consultivo é formado por três membros, enquanto que na lei revogada, o conselho deveria ser formado por três condôminos. Ou seja, em tese, salvo disposição em contrário expressa na convenção, o atual Conselho Fiscal poderá ser composto por membros que não sejam condôminos, perdendo assim, aquela relação próxima do conselheiro com o condomínio; e isso porque, no atual conselho, a sua função está mais relacionada à questão da prestação de contas, e, por conseguinte, com a emissão do respectivo parecer fiscal.

b) como dissemos, o Conselho Consultivo da lei revogada (Lei 4591/64) tinha a função de assessorar o síndico

na solução dos problemas do condomínio, contribuindo assim, para um sistema mais democrático e participativo de gestão, onde os condôminos-conselheiros mantinham uma atuação mais próxima com o síndico. Pela atual legislação, há um verdadeiro desestímulo a essa participação, atribuindo ao conselho apenas a função de fiscal das contas, alheios aos vários problemas e conflitos que se apresentam no dia a dia dos condomínios.

Por conta disso é que defendo a necessidade e conveniência de uma Convenção de Condomínio dispor sobre os órgãos de sua administração a quem lhes deve ser definidas as respectivas atribuições e competências.

O fato da atual lei não tratar expressamente sobre

o Conselho Consultivo, não impede que a Convenção de Condomínio disponha a esse respeito. Nesse sentido, basta analisarmos o artigo 1334, segundo o qual, a Convenção de Condomínio determinará a sua forma de administração. Ou seja, deu liberdade à Convenção de Condomínio, para criar os órgãos que entender conveniente para a boa administração condominial.

Considerando, em especial, que nos atuais condomínios há um número cada vez maior de edificações e de unidades autônomas, que as áreas comuns passaram a oferecer aos condôminos inúmeros serviços e atividades de lazer e esporte, enfim, que há uma maior complexidade nesse convívio condominial, podemos entender como

sendo conveniente para um Condomínio, a seguinte estrutura de seu Corpo Diretivo:

a) síndico: com as atribuições já determinadas pela lei, atuando com o firme propósito de ser o grande porta-voz do condomínio; executor das decisões da assembleia geral, apaziguador de pequenos conflitos e responsável pela gestão cotidiana do condomínio;

b) Conselho Fiscal: a quem competirá analisar todos os contratos que onerem o condomínio, a prestação de contas e a emissão do respectivo parecer que será levado ao conhecimento da assembleia quando da convocação para análise e aprovação de contas do síndico;

c) Conselho Consultivo: responsável em acompanhar as medidas tomadas pelo síndico, inclusive reunindo-se com este periodicamente; recomendar eventuais mudanças de postura; analisar e deliberar recursos apresentados por condôminos contrariados com alguma decisão do síndico; deliberar em conjunto com o síndico, matérias que estejam expressamente previstas na Convenção de Condomínio;

d) Comissões de assuntos específicos: a quem caberia colaborar com o síndico, ainda que sem poder deliberatório. As comissões serviriam como um canal de interlocução entre o síndico e a comunidade condominial.

Por fim cabe lembrar que a regra geral é a de que os conselheiros não sejam remunerados pelos serviços que prestam; no entanto, não há impedimento algum que se fixe um pagamento aos integrantes, assim como se faz com o síndico.

SALGADOS
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe
direto para sua mesa!

Encomendas: (61)98217.7777

Salgados Congelados

PREVENÇÃO PARA MANUTENÇÃO DE TELHADOS EM CONDOMÍNIOS

A manutenção de telhados em condomínios é essencial para garantir a segurança e a durabilidade do edifício. Aqui estão algumas medidas de prevenção que podem ser adotadas para manter o telhado em boas condições:



1. Inspeção periódica: é importante realizar inspeções periódicas para identificar problemas no telhado, como vazamentos, rachaduras, deslocamentos de telhas, entre outros. Essas inspeções devem ser feitas por um profissional qualificado.

2. Limpeza: é importante manter o telhado limpo, removendo folhas, galhos e outros detritos que possam acumular na superfície e obstruir as calhas e os ralos.

3. Pintura: a pintura do telhado pode ajudar a

prolongar sua vida útil, protegendo-o dos efeitos da exposição ao sol, à chuva e ao vento.

4. Substituição de telhas danificadas: é importante substituir imediatamente as telhas danificadas, para evitar que a água penetre no telhado e cause danos maiores.

5. Limpeza e manutenção das calhas e ralos: é importante manter as calhas e os ralos limpos e em bom estado de funcionamento, para garantir que a água seja escoada corretamente e não danifique o telhado.

6. Cuidado com equipa-

mentos instalados no telhado: é importante garantir que os equipamentos instalados no telhado, como antenas e painéis solares, sejam instalados corretamente e não causem danos ao telhado.

7. Contratação de profissionais qualificados: para garantir que a manutenção do telhado seja feita corretamente e com segurança, é importante contratar profissionais qualificados e experientes, que possam identificar e resolver problemas com eficiência e segurança.

8. Verificação da estrutura do telhado: além da verifi-

cação das telhas e da limpeza das calhas e ralos, também é importante verificar a estrutura do telhado, incluindo a estrutura de madeira ou metal que sustenta as telhas. Essa verificação pode ser feita por um profissional qualificado que verificará se há sinais de apodrecimento, corrosão, danos ou outros problemas estruturais que possam comprometer a integridade do telhado.

9. Uso de materiais de qualidade: ao realizar reparos ou substituições no telhado, é importante usar materiais de qualidade que sejam adequados para o tipo de telhado e as condições climáticas da região. O uso de materiais de baixa qualidade pode comprometer a eficácia das reparos e a durabilidade do telhado.

10. Documentação e registro de manutenção: manter registros e documentação da

manutenção do telhado é importante para garantir que o trabalho seja feito de maneira consistente e para ajudar a prever e prevenir problemas futuros. Manter registros de manutenção também pode ser útil na hora de vender o imóvel, para demonstrar que o telhado está em boas condições e foi mantido adequadamente.

Ao adotar essas medidas de prevenção, os condomínios podem garantir que seus telhados estejam em boas condições e evitar gastos desnecessários com reparos e substituições que poderiam ter sido prevenidos. A manutenção regular e a contratação de profissionais qualificados são essenciais para garantir a segurança e o bem-estar dos moradores e a preservação do patrimônio 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