

## Distribuição Gratuita 10.000 Exemplares / mensal

## FOID do Sampormação dirigida



Mala Direta

Postal

CORREIOS -

Ano VIII - N° 92 - Período: Novembro / Dezembro 2017 - Brasília - DF - site: www.folhadosindicodf.com.br email: folhadosindico@hotmail.com

12

Coluna do Dr. Condomínio

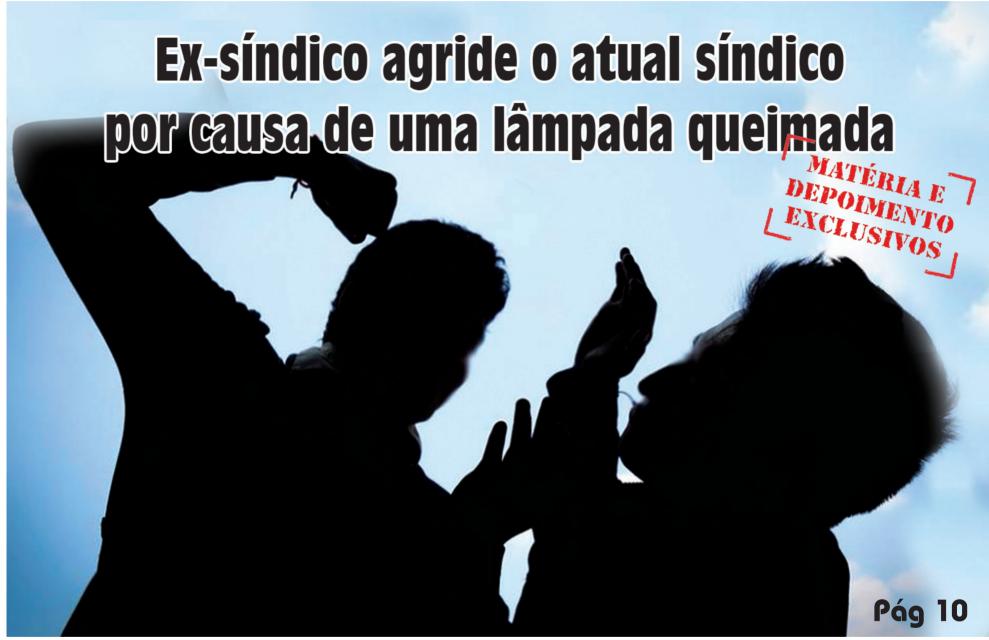
O síndico, e a importância da definição de um propósito na gestão condominial Gabor RH

Síndico voluntário aumenta chance de corrupção no condomínio Gestão Condominial

Saiba como agir quando o melhor caminho é destituir o síndico Manutenção

Pág 19

Vazamentos e infiltrações em condomínios geram dor de cabeca aos moradores





Quer reduzir sua taxa de condomínio e aumentar a segurança?

Conheça as nossas soluções inovadoras!



www.newlineseguranca.com.br









## Agenda do Síndico

#### Calendário de Obrigações Mensais

	Dezembro de 2017													
D	S	T	Q	Q	S	S								
					1	2								
3	4	5	6	7	8	9								
10	11	12	13	14	15	16								
17	18	19	20	21	22	23								
24	25	26	27	28	20	30								
31														

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	6	
FGTS	7	
INSS / IRRF	20	
PIS	22	

#### Seicon-DF

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo			
Faxineiro	1.036,48	1.084,70	1.070,85
Trab.Serv.Gerais	1.036,48	1.149,64	1.070,85
Jardineiro	1.036,48	1.149,64	1.070,85
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.112,79	1.366,65	1.212,34
Garagista (Diurno e Noturno)	1.070,36	1.366,65	
Zelador	1.128,34	1.366,65	1.106,27
Aux.de Escritório/Administração	1.353,04	1.441,74	1.336,43
Vigia		1.366,65	1.212,34
Encarregado	1.354,96	1.741,91	1.360,07
Vale Alimentação	535,00 Mensal	34,50 Dia Trabalhado	35,00 Dia Trabalhado

#### Validade: 31/12/2017

#### Sindiserviços-DF

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.146,64
Auxiliar Administrativo	1.087,48
Auxiliar de Serviços Gerais	1.052,20
Encarregado de Limpeza	2.140,40
Encarregado Geral	2.687,37
Garagista	1.146,64
Jardineiro	1.553,46
Office-Boy/Contínuo	1.052,20
Zelador	1.146,64
Vale Alimentação	27,50 Dia Trabalhado

#### Tab<mark>ela Refe</mark>ren<mark>ci</mark>al <mark>de Pró-</mark>Labores Condominiais

#### **Oferecimento** ROFFICE

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 250 a 350 Entre: (R\$)	UNIDADES De 351 a 1.000 Entre: (R\$)		
Águas Claras	610 a 976	977 a 1.465	1.481 a 1.954	1.986 a 2.930	2.997 a 3.907	3.996 a 13.320		
Asa Sul/Norte	976 a 1.465	1.466 a 1.710	1.711 a 1.954	1.954 a 2.930	2.997 a 3.520	3.908 a 7.548		
Ceilândia	488 a 666	667 a 875	876 a 9 <mark>76</mark>	977 a 1.387	1.388 a 1.953	1.954 a 4.928		
C. A. Vicente Pires	555 a 721	722 a 875	876 a 976	977 a 1.221	1.222 a 1.490	1.491 a 2.664		
Cruzeiro	976 a 1096	1.098 a 1.312		10 <del>1 -</del> . j	2772			
Gama	976 a 1096	1.098 a 1.387	1.388 a 1.510	1.510 a 1.953	1.954 a 3.019	3.108 a 4.995		
Guará	610 a 1.387	1.388 a 1.776	1.777 a 2.175	2.176 a 2.597	2.598 a 4.044	4.055 a 6.882		
Noroeste	976 a 1.555	1.55 <mark>5</mark> a 1.954	1.888 a 2.597	2.598 a 3.607	3.608 a 4.564	4.565 a 8.783		
Riacho Fundo	488 a 666	667 a 976	889 a 1.097	1.098 a 1.348	1.349 a 2.187	2.188 a 2.787		
Samambaia	488 a 976	977 a 1.110	1.111 a 1.709	1.710 a 1.953	1.954 a 2.930	2.931 a 4.809		
Sobradinho	976 a 1.312	1.313 a 1.376	1.377 a 1.687	1.688 a 2.083	2.084 a 2.907	2.908 a 4.119		
Taguatinga	976 a 1.165	1.166 a 1.465	1.466 a 1.764	1.765 a 2.086	2.087 a 2.565	2.566 a 5.680		
Sudoeste	976 a 1.387	1.388 a 1.954	1.955 a 2.664	2.665 a 3.219	3.220 a 3.829	3.830 a 9.768		
Mangueiral			**			2.930 a 3.907		
Octogonal	755 a 976	977 a 1.487	1.488 a 2.064	2.065 a 2.497				
Lago Sul/Norte	976 a 1.387	1.388 a 1.710	1.710 a 2.109	2.110 a 2.719	2.720 a 3.441	3.441 a 9.990		
Núcleo Bandeirante	488 a 976	977 a 1.332	1.333 a 1.809	1.810 a 1.975	1.976 a 2.331			

\* Sujeita à alterações

#### Tabela do INSS - 2017

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.659,38	8,00%	Valor da Quota Alta de Salário-Família 44,09
De 1.659,39 até 2.765,66	9,00%	Quem Receber até 859,88
De 2.765,67 até 5.531,31	11,00%	Valor da Quota Baixa de Salário-Família 31,07
		Quem Receber até 1.292,43
		Salário Mínimo
Teto Máximo 5.531,31	11,00%	Valor do Salário Mínimo 937,00

#### Tabela do IRRF - 04/2015

Salário Mínimo para 2017

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

#### Índice de Custos Condominiais

Mês: Dezembro/16 Índice Base Dez/01 - 100,000

R\$ 937,00

	Total Geral			Pe	essoal/	Encargo	•		Tari	fas		Manu	t. de Ec	quipam	entos	Cons	ervaçã	e Lim	peza		Dive	rsos		
	Var. %				1	Var. %				Var. %			Var. %			Var. %				Var. %				
Data	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	ICON Mês Ano 12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses	ICON	Mês	Ano	12 Meses		
dez/15	289,232	0,11	12,42	12,42	308,521	0,00	10,19	10,19	256,198	0,00	24,22	24,22	281,737	0,49	10,54	10,54	255,090	0,69	9,44	9,44	244,384	0,49	10,54	10,54
jan/16	290,727	0,52	0,52	11,08	309,916	0,45	0,45	9,75	256,198	0,00	0,00	16,62	284,949	1,14	1,14	10,96	258,037	1,16	1,16	9,79	247,170	1,14	1,14	10,96
fev/16	291,517	0,27	0,79	10,43	309,916	0,00	0,45	9,75	256,198	0,00	0,00	11,18	288,625	1,29	2,44	12,09	261,515	1,35	2,52	11,05	250,359	1,29	2,44	12,09
mar/16	291,854	0,12	0,91	10,34	309,916	0,00	0,45	9,75	256,198	0,00	0,00	11,18	290,097	0,51	2,97	11,57	263,289	0,68	3,21	10,82	251,635	0,51	2,97	11,57
abr/16	292,076	0,08	0,98	10,16	309,916	0,00	0,45	9,75	256,198	0,00	0,00	11,18	291,054	0,33	3,31	10,64	264,503	0,46	3,69	10,14	252,466	0,33	3,31	10,64
mai/16	295,514	1,18	2,17	11,27	309,916	0,00	0,45	9,75	271,288	5,89	5,89	17,21	293,441	0,82	4,15	11,09	266,209	0,64	4,36	10,29	254,536	0,82	4,15	11,09
jun/16	296,523	0,34	2,52	9,57	309,916	0,00	0,45	9,75	271,252	-0,01	5,88	6,26	298,400	1,69	5,91	12,22	269,964	1,41	5,83	11,01	258,838	1,69	5,91	12,22
jul/16	296,032	-0,17	2,35	9,15	309,916	0,00	0,45	9,75	268,059	-1,18	4,63	4,63	298,937	0,18	6,10	11,65	270,818	0,32	6,17	10,50	259,304	0,18	6,10	11,65
ago/16	296,120	0,03	2,38	9,12	309,916	0,00	0,45	9,75	268,059	0,00	4,63	4,63	299,386	0,15	6,26	11,51	271,085	0,10	6,27	10,38	259,692	0,15	6,26	11,51
set/16	296,237	0,04	2,42	8,95	309,916	0,00	0,45	9,75	268,059	0,00	4,63	4,63	299,984	0,20	6,48	10,68	271,422	0,12	6,40	9,60	260,212	0,20	6,48	10,68
out/16	311,758	5,24	7,79	8,23	336,656	8,63	9,12	9,12	267,598	-0,17	4,45	4,45	300,464	0,16	6,65	8,80	271,556	0,05	6,45	8,59	260,628	0,16	6,65	8,80
nov/16	311,708	-0,02	7,77	7,89	336,656	0,00	9,12	9,12	267,598	0,00	4,45	4,45	300,374	-0,03	6,61	7,14	270,878	-0,25	6,19	6,92	260,550	-0,03	6,61	7,14
dez/16	312,027	0,10	7,88	7,88	336,656	0,00	9,12	9,12	267,598	0,00	4,45	4,45	301,996	0,54	7,19	7,19	271,851	0,36	6,57	6,57	261,957	0,54	7,19	7,19

1-Os valores nominais constantes na TRPC/2017, seguem as referencias de dados pesquisados por amostragem nos condomínios do DF, com valores mínimos e máximos praticados em cada região administrativa pesquisada, considerando a realidade econômicofinanceira de cada região administrativa e suas especificidades;

TRPC - OBSERVAÇÕES

- **2- Isenção** Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de prólabore indireto a isenção de (1)uma taxa condominial da unidade do síndico;
- **3- Subsíndico** São duas as referencias de remuneração do subsíndico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referencia de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;
- 4 Condomínios Clube Os condomínios classificados como "Clube" são aqueles com grandes 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, Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC/2016 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 Sindico Profissional -As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC/2017, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços.

## Nossa Mensagem

do Sindico o destaque principal com matéria de capa traz uma absurda e covarde agressão de um ex-sindico ao atual sindico acreditem: por causa de uma lâmpada queimada! Confiram esta matéria com depoimento exclusivo a redação da Folha do Sindico.

Na coluna Prevenção destacamos a NR-10 uma norma importantíssima e nada aplicada nos condomínios. A norma regulamenta o treinamento dos zeladores com relação ao manuseio com eletricidade, muito importante este tema.

Dr. Gabriel Karpat coloca em discussão um tema polêmico: será que regulamentar

esta edição da Folha a profissão de sindico é a solução? A debate está aberto, muitos acham viável, outros tecnicamente dificil, o que você acha?

> Dr Rodrigo Karpat nos traz na Coluna do Especialista traz o assunto portaria remota. Uma novidade do mercado, que se adapta muito em alguns condomínios, em outros não é a melhor saída. Que tipo de obra é essa? Oual o quorum qualificado? Dr Rodrigo dá a resposta.

> Na coluna Gabor RH Ricardo Karpat levanta uma outra polêmica: o sindico voluntário aumenta as chances de corrupção nos condomínios? Porque? será que realmente isso é uma realidade? Confiram.

Em termos de direito trabalhista as coisas estão mudando. Na coluna direito trabalhista, a nova Lei começa a fazer vítimas. A partir de agora o trabalhador que mentir na justiça do trabalho pode pagar a conta.

Dr. Condomínio em sua coluna mensal fala sobre o propósito de uma gestão condominial. Muitos síndicos assumem a gestão e nem sabem porque estão ali. Definir uma propósito ajuda a conduzir a gestão do sindico e resolve muitas demandas, vejam!

E muito mais para você sindico e gestor condomi-

Boa Leitura!







WWW.PIVAENGENHARIA.COM.BR



## Prevenção Por Edson Martinho

## Riscos que zeladores evitariam se fossem treinados na NR-10

### "O curso de NR-10 ajuda a salvar vidas."

NR-10, norma do Ministério do Trabalho e Emprego que regueletricidade, se aplica a qualtrabalhando profissionais e devidamente registrados. Portanto, um condomínio, seja de apartamentos ou casa, terá que atender aos requisitos da norma. E a NR-10 é constituída de diversos itens e subitens que somam quase 100, os quais orientam como realizar atividades seguras dentro do assunto eletricidade.

Um dos itens, especificamente o 10.6.1.1, diz que o profissional que trabalha com eletricidade deverá receber treinamento sobre os riscos que esta oferece e como controlá-los. Este treinamento é popularmente conhecido como o "Curso Básico de NR-10", que possui currículo mínimo proposto para 40 horas. Então, os profissionais que forem realizar qualquer serviço com eletricidade deverão participar deste curso.

Você deve estar perguntando: Mas e o zelador do meu prédio, ele também precisará fazer esse treinamento em NR-10? A resposta é sim, por dois motivos: 1°.). Se o zelador realizar algum serviço envolvendo eletricideverá estar ciente dos riscos e como controlá-los, sendo

der mais sobre os mesmos; 2º.) Para exercer a função de trabalhador capacitado, lamenta as atividades com como é o caso do zelador ou eletricista, ele precisará desquer ambiente onde haja te curso como descrito na NR-10.

> Mas fundamental é se ater não tanto à obrigatoriedade quanto à necessidade de se passar por esse treinamento. A eletricidade, como já citei, oferece inúmeros riscos, mas os principais estão no choque elétrico, arco elétrico, queimaduras e incêndios. Estes choques elétricos e arcos elétricos podem acontecer em qualquer instalação. Um choque com intensidade de 50 Volts, que em um ser humano mediano poderá gerar uma corrente acima de 30 mil amperes, se passar pelo coração, poderá causar uma fibrilação cardíaca e até uma parada, levando a óbito. Da mesma forma, qualquer ponto da instalação pode gerar um arco elétrico, que chega a atingir temperaturas de 10 mil graus e uma energia capaz deslocar o ar, arremessar objetos e até derrubar pessoas.

Para se precaver destes riscos, ao fazer o treinamento básico na NR-10, o zelador terá conhecimento do arco elétrico e o que ele causa, assim como sobre o choque elétrico, incêndio e até as dade acima de 50 Volts, ele técnicas de análise de risco. Ciente dos riscos inerentes ao trabalho com eletricidade, esta, portanto, uma excelen- o zelador terá condições ainte oportunidade para apren- da de criar medidas de con-

trole dos mesmos e se colocarão, então, em segurança e também às demais pessoas que trabalham com ele. Além das técnicas de análise de risco, o curso prevê conhecimento de equipamentos de proteção individual e coletiva (EPI e EPC), planejamento de trabalho, sinalização, além de outros riscos que fazem parte da atividade, como trabalho em altura, em ambientes confinados ou em locais potencialmente explosivos, bem como proteção e combate a incêndio e técnicas de primeiros socorros para acidentados com eletricidade.

Por fim, ao conhecer seus direitos mediante os riscos e os serviços, ele se torna sabedor, principalmente, de suas responsabilidades. Observem que um zelador, que atua como profissional da elétrica, estará muito mais seguro se conhecer os riscos e as formas de evitar acidentes, mas além dele, o próprio morador e gestor do condomínio estará seguro, pois o profissional trabalhará com segurança e não colocará ninguém em risco.

Edson Martinho é Engenheiro Eletricista, é diretor--executivo da Abracopel (Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade). Professor, palestrante e articu-



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

Solicite já um orçamento sem compromisso!

(61) 3385-4872 | 99277-1340 🔊 empresa.5j.2016@gmail.com







## **Empreendedorismo**

## Sindicas se reúnem e criam empresa como novo modelo de gestão de sindico profissional

o dia 13 de setembro 🛛 💵 chegou ao mercado de águas claras a empresa Life – Conceito em Gestão Condominial formada pelas sindicas Carol Porto Xavier, Eliane Dantas, Elisabeth Velásquez, Karina Nápoles, Graziella Sardinha e Patrícia Rosa.

A ideia surgiu da experiências das sócias em gestão de sindicas em seus condomínios e a necessidade do mercado de uma nova forma de gerir condomínios de maneira profissional e que pudesse atender as necessidades dos condôminos com uma gestão profissional e transparente.

Conhecimento e profissionalismo são as registradas da Life. Dentre suas sócias suas formações profissionais abrangem as áreas do conhecimento, comunicação, psicologia, administração, direito, economia, gestão de pessoas e até coach condominial.

Por isso a Life - Conceito em Gestão Condominial se coloca na gestão condominial como uma empresa inovadora, especializada em gestão de condomínios, com habilitação técnica de suas sócias, agregando experiência, e now how ou seja, elas sabem fazer, com competên-



rência.

Segundo Eliane Dantas, uma das sócias da Life, um bom gestor condominial tem que saber a técnica, ter vocação, comprometimento, dedicação e, além disso, deve preservar o patrimônio e resgatar os laços entre os vizinhos. "O gestor condominial não pode ser um pagador de contas simplesmente, precisa estar capacitado para enfrentar os desafios de gerir recursos de terceiros e, assim, fazer com que a estrutura funcione sem causar transtornos aos condôminos", enfatizou Eliane.

Essa é exatamente a proposta da Life trazer um novo conceito de gestão de sindico profissional para os

cia, honestidade e transpa- condomínios residenciais e condomínios clubes de águas

> Um dos focos comerciais da empresa são os condomínios clube de águas claras. Graziela Sardinha uma das sócias da Life explica: " existe uma grande demanda de síndicos profissionais qualificados para este mercado. A Life vem preencher esta lacuna com profissionalismo e competência de gestão de sindico profissional para nossa região. "finaliza.

Departamento Comercial: Eliane Dantas

Life- Conceito em Gestão Condominial

(61) 98165-1125



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

### **NOSSOS SERVIÇOS**

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



61 3361-0707

Sia Trecho 03 Lote 990 - Ed. Itaú - Sala 118 Brasília - DF - www.brozon.com.br





## Coluna do Dr. Karpat

## Portaria Remota



Rodrigo Karpat

portaria remota ou virtual ainda é uma ⊾novidade no mercado e visa a substituição de mão obra física de um determinado prédio por controle a distância da portaria, através de uma central que opera algumas portarias em diversas localidades. Essa modalidade prevê a abertura e fechamento de portões de pedestres e automóveis de forma remota, e a promessa de redução de despesas que pode chegar a 50% do atualmente gasto com a mão de obra de portaria em um prédio. Existe ainda a promessa de maior segurança nos prédios, o que precisa ser anali-

sado com cautela.

É certo que essa modalidade precisa ser bem discutida antes de implantada. Dúvidas como o que ocorre quando acabar a luz, entrega de correspondências, tipo de conexão com a internet e portão quebrado, precisam ser alinhas com as empresas antes da contratação. As empresas no mercado oferecem portarias virtuais que podem variar do dobro de uma para a outra. Algumas empresas exigem obras de infraestrutura antes de implantarem, e contam com envio de funcionários no caso de pane, outras trabalham apenas com link dedicado, que traz mais segurança na conexão com a internet.

Superadas as questões comerciais, é imperioso para que se aprove uma portaria remota a observância das questões legais. E por ser uma questão ainda muito nova, tem trazido muitas dúvidas, tais como; o quórum necessário para aprovação desse sistema.

Então é certo que o primeiro passo é verificar o que diz a convenção do condomínio, se ali estiver destacado que o prédio possui uma portaria física que funciona 24 horas, a supressão de um posto, seja no horário noturno ou diurno, devem ser obtidos apenas com a aprovação de no mínimo 2/3 da massa condominial (quórum necessário para alterar a convenção). Alguns doutrinadores entendem que a supressão do posto físico, quando existir previsão na convenção deveria ser por 100% da massa condominial uma vez que envolve direito de propriedade.

Mas como a maioria dos condomínios não possuem essa cláusula em convenção, o trabalho daqueles que querem a instalação da portaria virtual ou remota fica mais fácil. Necessitando apenas do voto de maioria simples

dos presentes em uma assembleia devidamente convocada para esse fim.

Porém, caso exista a necessidade de obras de infraestrutura. adequação de portões duplos e obras na portaria, seria o caso de obra útil (Art. 1341 do Código Civil). Nesse caso o quórum será de 50% mais um da massa condominial. O quórum acima não é para aprovar a portaria, mas sim para realizar as obras úteis de infraestrutura que vão facilitar o uso do bem a fim de implantar o sistema.

Se forem apenas passagem de cabos e aquisições de equipamentos necessários ao funcionamento do sistema, adequações dos portões, entendo que não existe a necessidade de quórum qualificado, pois não se tratam de obras e sim de aquisição ou adequação. Na mesma assembleia de aprovação do sistema, pode-se prever a aprovação dos valores de implantação. Porém, caso seja necessário a aquisição de gerador de energia, entendo que se trata de uma obra voluptuária com base no Art. 1.341 do Código Civil e assim, dependendo de voto de dois terços dos condômi-

## **Assembleia**

## Uma gravação vale mais que mil palavras



Rafael Jiori

a assembleia do condomínio do Edifício Concórdia, Pedro e seus colegas vizinhos se queixam de que a síndica, Luzia, não cumpriu um combinado da reunião anterior. Já para ela, "não foi bem assim", o trato foi outro. Consultando a ata, o mal entendido também não se resolveu, pois as informações ali descritas não eram claras. Como resolver esse impasse?

Hoje apenas um registro escrito ou um acordo verbal podem não bastar. Com o celular podemos registrar tudo. Nas assembleias não é diferente: qualquer um pode sacar seu aparelho e filmar. Essa gravação caseira, no entanto, não garante bons resultados. Imaginem a confusão: suponhamos que Pedro tenha gravado com seu aparelho uma determinada parte da assembleia, mas Luzia tem um registro de outro momento, que confronta a versão de Pedro. Ou, ainda, digamos que outro morador tenha filmado a reunião, mas o áudio está incompreensível. Seguiríamos sem um desfecho!

A solução seria a gravação profissional da assembleia, o que já é tendência nos condomínios mais modernos. O registro em áudio e vídeo, realizado por uma equipe qualificada e com equipamentos de ponta, é uma opção interessante, desde o(a) síndico(a) informe previamente através da convocação. "O direito de gravar as assembleias de condomínio é garantido por lei, por analogia ao art. 417 do Código de Processo Civil, que trata da gravação de audiência pública. A assembleia de condomínio possui caráter público no ambiente condominial. A gravação assegura os direitos de todos os condôminos em prol da verdade e dos bons costumes", explica o advogado Kênio Pereira, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG\*..

Gravar as assembleias agiliza os trâmites e garante transparência nas discussões e acordos firmados. O investimento para o aluguel dos equipamentos e a contratação do serviço não é alto, e deixando tudo na mão dos profissionais, os moradores podem aproveitar seu tempo com questões mais importantes. O resultado é um arquivo durável e fidedigno para consultas futuras, e menos burocracia, papelada e disse-me-disse.









#### Gerenciamento e Controle de Obras

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

energie@energie.eng.br (61) 98172 5632 / 98545 6111

## Folha do Síndice CADOTACO

Paulo Vinícius Coelho |

## Heróis, o Flamengo faz em casa



₹incrível como a tra- cada, o segundo posicionado que o time sobe o número de -Americana, torneio no qual pratas-da-casa entre os titu-

E por mais que seja bom contar com Diego, Guerrero, não conseguiu fazer: pegou Diego Alves no elenco, num jogo com três crias da Gávea como titulares, os heróis foram César e Felipe Vizeu.

Vizeu fez os dois gols, o primeiro em grande arran-

dição do Flamengo como centroavante. Chegou ■se reforça a cada vez a 9 gols no ano e 5 na Sulé o principal goleador rubro--negro.

> César fez o que Muralha pênalti. No momento decisivo, tirou a bola de Chará e garantiu o avanço do Flamengo para a finalíssima, que acontecerá 22 anos do último encontro decisivo contra o Independiente.

Em 1995, o time do centenário também tinha como última oportunidade de conquistar um título relevante a final de um torneio continental. Daquela vez, o rubro--negro não havia conquistado nem sequer o estadual, diferente de 2017. Na decisão contra o Independiente, perdeu em Avellaneda por 2 x 0 e não conseguiu virar a diferença de gols no Maracanã lotado. Em casa, venceu por 1 x 0 e terminou vice--campeão.

## Zé Roberto é um monstro sagrado do futebol do Brasil

ona Maria Andrezina chegou em casa apressada e encontrou o filho, Zé Roberto, voltando do trabalho como office-boy. Seis meses antes, o garoto havia largado a escolinha dos Pequeninos do Jockey, na zona sul de São Paulo. Precisava ajudar a mãe e os quatro irmãos, abandonados pelo pai. Costumeiramente, saía de casa em Campo Limpo, pegava dois ônibus, o metrô, para treinar duas vezes por semana. Teve de parar.

Então, dona Maria Andrezina descobriu que a Portuguesa estava fazendo testes. Zé Roberto teria a chance de jogar e até ter uma remuneração pequena para tentar a sorte como jogador profissional. Jogava como

na lateral.

Virou o segundo melhor da posição do Brasil rapida-

Aos 19 anos, jogava pela Portuguesa no Campeonato Brasileiro de 1994. Foi eleito revelação do Brasileirão pela revista Placar. Dois anos mais, já estava no meio-de--campo, camisa 6 às costas, herança da lateral, conduzindo o último grande time da Portuguesa, vice-campeão contra o Grêmio.

Dali, voou. Flamengo, Real Madrid, Bayer Leverkusen, duas passagens pelo Bayern, final de Champions League, Hamburgo, camisa 10 do Santos, a mesma de Pelé, numa semifinal de

meia, mas a única vaga era Libertadores, camisa 10 do Grêmio... Enfim, o Palmei-

> Importante na reconstrução de um clube gigante, como ele disse no vestiário antes da estreia no Paulistão de 2015. Com Zé Roberto, o Palmeiras foi campeão da Copa do Brasil e do Brasileirão, depois de 22 anos.

Não é preciso entender a importância de Zé Roberto para o Palmeiras.

É fundamental compreender o que representa para o futebol brasileiro.

Parabéns, Zé Roberto! Aos 43 anos, está perto do fim uma carreira exemplar.

Um monstro do futebol brasileiro.

#### Terceirização de Mão de Obra:

- Pinturas em Geral
- Elétrica e Hidráulica
- Serralharia
- Impermeabilização
- Jardinagem
- Construção e Reformas
  - Porteiros
  - Vigias
  - Garagistas
  - Limpeza pós obra
  - Conservação e Limpeza

**Orçamento sem Compromisso** 

O ranking e as distorções



Por Mauro Jácome

Seja pela televisão, seja no estádio, estávamos acompanhando a Copa do Mundo de 2014. E foi no Brasil! Não sou torcedor de Seleção, mas torci para o Brasil porque era aqui.

Não fiquei decepcionado, nem triste, enfim, não tive qualquer emoção negativa com a tragédia do Mineirão. Os sete gols da Alemanha foram acima do normal. A vitória germânica foi categórica, indiscutível, mas o exagero de gols aconteceu graças ao destempero de David Luiz, numa das piores atuações de um jogador com a camisa canarinho em todos os tempos. No máximo, uns quatro estariam de bom tamanho.

Em Copa, gosto do bom futebol. Estava preocupado com a possibilidade de a Argentina ficar de fora em 2018. Inconcebível Messi na TV, mas assistindo do sofá. Não consigo entender quem torcia para que La Pulga & Cia ficasse sem disputar o maior torneio de futebol do planeta. Irã? Nova Zelândia? Coréia? Brincadeira...

Penso que os campeões

arece que foi ontem. do mundo deveriam ter cadeira cativa. Nem disputariam as eliminatórias. O futebol é o que é por causa do Brasil, Alemanha, Itália, Argentina, França, Uruguai, Inglaterra, Espanha. Copa sem uma dessas seleções perde muito em termos técnicos, em tradição, na essência do futebol. Sobrariam vinte e quatro vagas para as demais seleções, que se engalfinhariam em busca de um lugar ao sol.

> Vejamos o caso da Itália. Nas Eliminatórias caiu no mesmo grupo da Espanha. Dois campeões mundiais. Duas camisas que tiveram Iniesta, Xavi, Butragueño, Fábregas, Casillas, Paolo Rossi, Antognoni, Zoff, Maldini, Baresi, Rivera, Riva, Albertosi, Baggio. Nomes que nem me ative para pensar muito, vieram de supetão. A Azurra foi para a repescagem e... está fora da Copa. Por outro lado, o que as seleções que disputaram as eliminatórias européias pelo grupo I (Islândia, Croácia, Ucrânia, Turquia, Finlândia, Kosovo) já deram ao mundo do futebol?

> Ah! Mas o ranking... Às favas o ranking...



É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE



e-mail: alfaconservacaoereformas@gmail.com

Conservação e Reformas

3025 6239 - 9199 1539 - 8240 1816

## Finanças

Rosali Figueiredo

## Dicas da Professora Rosely Schwartz para montar a previsão orçamentária do condomínio

previsão orçamentária é o ponto chave da gestão de um condomínio. É preciso muita atenção e empenho na elaboração do orçamento, para que haja a menor diferença possível quando for realizada a comparação entre os valores previstos de receitas e despesas e os valores realizados, recebidos e pagos no mês. Recomendo aos síndicos que analisem o que ocorreu no último ano; que façam uma média desses gastos; e olhem para a frente, para o que vai ter de dispêndio no futuro.

A credibilidade do gestor do condomínio junto aos moradores é essencial para que ele possa conduzir com tranquilidade a vida do prédio, e boa parte disto é conquistado através de uma boa administração orçamentária. Segundo uma das mais experientes especialistas da área, a administradora e contabilista Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, "é importante mostrar que, como gestor, o síndico está sempre atento, analisa as contas e empenha-se na redução de custos".

O condomínio residencial possui algumas despesas que consomem grande parte dos recursos, como o consumo de água e energia, a manutenção dos elevadores e o pagamento da equipe de apoio, seja própria ou terceirizada. Por exemplo, na previsão orçamentária relativa aos funcionários próprios, a Profa recomenda "observar os reajustes salariais prováveis que



ocorrerão no ano com base nos índices da economia", de forma a garantir uma arrecadação mensal futura suficiente para cobrir a folha de pagamento, os encargos sociais e os demais custos com os colaboradores. Outro aspecto a ser considerado é analisar se haverá dispensas na equipe, já que a rescisão de um funcionário implica em custos elevados. "A parte dos funcionários responde pelo maior percentual das despesas de um condomínio, ela corresponde em média a 50%. É preciso dar maior atenção em relação a esse item", recomenda a especialista.

Quanto aos consumos, a dica é estudar medidas que tragam economia e consequente redução das contas mensais, levantando os investimentos necessários e o tempo de retorno financeiro, caso de sistemas de reuso da água pluvial, substituição de lâmpadas comuns por tecnologia LED ou produção de

energia fotovoltaica.

A seguir, demais dicas sobre itens importantes que compõem a previsão orçamentária anual do condomínio:

#### **Elevadores**

É preciso avaliar a conveniência de ter um contrato mensal de manutenção com a conservadora com a inclusão ou não de peças. De qualquer maneira, segundo a Profa, o zelador ou gerente predial deve possuir uma agenda desses equipamentos, anotando problemas como parada desnivelada em relação ao piso e/ou ruidosa, os quais deverão ser relatados ao mecânico da empresa conservadora no momento da visita, tornando o trabalho mais eficaz. Além disso, deve controlar os serviços realizados e previstos para o elevador, de forma a subsidiar o síndico na tomada de decisão sobre os serviços de manutenção.

## Inspeção & Manutenção

"O síndico deve ter uma visão de futuro." Ou seja, observar se a média gasta em meses ou anos anteriores foi suficiente para garantir a manutenção das instalações. "É possível analisar o realizado no exercício anterior e, com base nisso, desenvolver a nova previsão orçamentária, considerando os possíveis reajustes de contratos e identificando a demanda por novas manutenções e despesas correspondentes."

Rosely Schwartz prossegue: "A previsão orçamentária para o exercício seguinte é fruto de uma ponderação entre o passado e o futuro".

Nesse quesito, "cada item precisa ser separado e explicitado", contendo a periodicidade de controle dos sistemas, os custos e os responsáveis pela execução dos serviços. "O morador nem tem ideia de que existe isso tudo." Também aqui entram os setores de inspeções obrigatórias, como nos equipamentos de combate a incêndio, nos elevadores (RIA) e nas caixas d'água.

## Reajuste de contratos

É importante organizar um quadro com os aumentos previstos para cada tipo de contrato, expondo isso aos condôminos. Segundo Rosely, o desconhecimento das razões de um eventual reajuste do rateio pode acirrar o clima da assembleia e/ou gerar um valor aquém das necessidades do condomínio, "com consequências graves para a manutenção".

#### Inadimplência

A inadimplência é outro aspecto obrigatório na organização de uma previsão orçamentária anual do prédio, aponta a especialista, extraindo-se um percentual de não recebimentos sobre a expectativa da arrecadação cheia.

## Reajuste da taxa condominial

Muitos condomínios projetam sobre o reajuste do rateio a mesma taxa do dissídio dos funcionários, o que representa um equívoco, pondera Rosely Schwartz. O certo é fazer uma ponderação do impacto real do reajuste sobre todas as outras despesas.

De forma geral, a Profa aponta um erro ainda bastante comum entre os condomínios: eles montam uma previsão standard, padrão, reproduzida de outros prédios, sem detalhar as particularidades de cada empreendimento.

Por fim, as informações da previsão orçamentária futura, e também da prestação de contas do exercício que se encerra, precisam ser fornecidas com antecedência e de maneira bem didática aos moradores, além de expostas através de tabelas e gráficos nas assembleias.

Tem sempre alguém a procura do seu produto...

A Carte Control of the Control of th



folhadosindico@hotmail.com.br

(61) 3011-7316 FO 13 do Sángico dirigido



## INSCRIÇÕES ABERTAS!

Garanta já sua vaga ou reserve seu espaço comercial

(61) 3011-7316 www.unasindico.com.br



As melhores dicas para seu condomínio



Segunda a Sábado em 2 horários

nos intervalos do Café com Jornal pela manhã e do Band Cidade 2ª Edição

Oferecimento:







## Matéria Capa

## Ex-síndico agride o atual síndico por causa de uma lâmpada queimada

udo aconteceu no último dia 20 de novembro onde o síndico José Leôncio Mundim (fotos) do condomínio da AOS 01 Bloco G fazia seu trabalho diário no condomínio como de rotina.

Os problemas com alguns poucos condôminos iniciaram logo após a posse de José Leôncio no cargo de sindico em abril deste ano em função da mudança de poder. O condomínio historicamente era habitado por funcionários públicos do governo federal, e após as vendas de algumas unidades e a alteração de novos condôminos o ciclo de alternância no poder dos antigos condôminos foi quebrado, causando incômodo na oposição contrária a uma gestão que não fosse do interesse pessoal do grupo ou de algum componente dos antigos morado-

Esta mesma oposição reiteradamente vem provocando a coleta de abaixo--assinados para destituição do sindico - conforme relata o atual gestor -, e tentam os opositores de todas as formas desestabilizarem a atual gestão com pressões desmedidas e fundamentadas na justificativa de uma má gestão. O sindico José Leôncio, é aposentado, tem 65 anos e administra o condomínio desde 01/04/2017 e vem fazendo uma gestão aprovada pela maioria dos condôminos.

#### Da Agressão

Desde abril a vitima já vinha sofrendo questionamensua administração do prédio. Mas no dia 20/11/2017 a agressão aconteceu. O sindico como de costume, fazia as verificações de demandas do condomínio, e foi até a garagem acompanhado do porteiro para verificar um portão que estava com defeito de funcionamento, quando o ex-sindico de repente



quando ele consertaria uma lâmpada queimada na garagem. Após uma breve discussão verbal o sindico passou a explicar que estava fazendo a verificação do defeito do portão e também levantando quantas lâmpadas estavam queimadas para então fazer a substituição de todas as queimadas.

Inadvertidamente e sem possibilidade de qualquer defesa o ex-sindico partiu para a agressão física contra o atual sindico na escada de acesso a garagem desferindo socos e pontapés causando inúmeros hematomas no rosto (foto) e por todo corpo tos de toda monta quanto à e ainda mais uma fratura no

#### Das medidas Judiciais

Diante do ocorrido, o sindico imediatamente após atendimento médico, registrou o boletim de ocorrência na delegacia relatando todos os fatos delituosos e entrou com procedimento judicial por meio de seu advogado

para os devidos ressarcimentos pelos danos morais, físicos e materiais que envolvem o caso.

Resultado da agressão

Muito abalado com a situação o assustado sindico declarou ao jornal Folha do Sindico: "nunca pensei que isso pudesse acontecer na minha vida. Entendo que existem divergências numa gestão de um condomínio, mas a esse ponto realmente nunca esperava. Vou lutar pela justiça, isso não pode ficar impune", enfatiza.

A vitima hoje convive com forte abalo emocional, amparado por medicamentos e sendo atendido por psicólogo a fim de retomar sua vida normal.

Entrevista exclusiva concedida à Folha do Sindico



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

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

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

> LIGUE E SOLICITE UMA PROPOSTA (61) 3403 0117 (61) 98408 7784







imperioservicosgerais@bol.com.br

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Novembro / Dezembro de 2017

#### GUIA DE PRODUTOS E SERVICOS PARA CONDOMINIOS

Novembro / Dezembro de 2017



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



Lixeiras p/ coleta seletiva Carlixo Carrinho de compra Lombadas para garagem e muito mais

(61) 3344-1153 (61) 3344-3721

www.econdominiosdf.com.br



#### **Controle de Pragas**



(61) 3052-5574 / 98485-5574 alphadedetizacao@gmail.com

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!







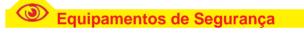














www.newlineseguranca.com.br



Tem sempre alguém procurando o seu PRODUTO...

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



folhadosindico@hotmail.com

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Novembro / Dezembro de 2017

Novembro / Dezembro de 2017



Engenharia



Reformas e Manutenção



Terceirização de Mão de Obra



Orçamento sem compromisso!

- PINTURAS E SERVIÇOS PREDIAIS LTDA

Fone: 61 3562-3429

**98542-0933** 

Reformas e Pinturas

- Impermeabilização

Elétrica e Hidráulica

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

IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS, CALHAS E RUFOS



Terceirizar é confiar. Conte conosco! =

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

Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104 Edifício São José II - SOF SUL/DI

Tel.: (61) 3965-7278 | 9137-4878 | 9133-2134



- Execução de obras de ampliações e novas construções
- Execução de reformas, revitalização de fachadas e adequações de áreas internas
- Planejamento, controle, fiscalização e orçamentos de obras
- Elaboração das planilhas necessárias para padronização de concorrências de sua obra

ENTRE EM CONTATO, NÓS TEMOS A SOLUÇÃO PARA SUA OBRA Tel. 61 3245 6855 / 3346 3529 – jdc@jdcengenharia.com.br www.jdcengenharia.com.br



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





Especializada em Condomínios

Atividade de Conservação - Limpeza - Lavagem de Caixa D'água - Serralheria Reformas - Bombeiro Civil - Agente de Portaria - Garagistas - Jardinagem Serviços de pinturas - Impermeabilização - Locação de mão de obra especializada

(61)3384-4746 / 3384-0015 / 99867-2662 imperioservicosgerais@bol.com.br

#### Agende sua visita técnica GRATUITA!

#### Nossos Serviços:

- » Construção, Reforma e Manutenção em Geral
- » Revitalização de Fachada » Reforma Sistemas Hidráulicos, Elétricos e SPDA
- » Pintura em Geral, Revestimentos em Geral
- » Reforço e Recuperação Estrutural
- » Cobertura, Impermeabilização e Telhados



(61) 3221-1026 | (61) 9 9693-1767 silviopiva@pivae





61 3361-0707

Sia Trecho 03 Lote 990 - Ed. Itaú - Sala 118 Brasília - DF - www.brozon.com.br









#### Reformas e Manutenção



ATIVIDADE VERTICAL

Soluções nas Alturas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

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

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 1 /ATIVIDADEVERTICAL

Tem sempre alguém procurando o seu PRODUTO...

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

61 3011-7316 folhadosindico@hotmail.com

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Novembro / Dezembro de 201

Novembro / Dezembro de 2017



Terceirização de Mão de Obra



**Assessoria Condominial** 





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

### Alguns de nossos serviços:

**Dpto.** Pessoal Dpto. Administrativo Dpto. Contabilidade Assessoria em Assembleia Site Condominial Emissão de Boletos Reservas On-line

Solicite já uma proposta!

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

JR Office Contabilidade

### 

"O FUTURO DA CONSERVAÇÃO ESTA AQUI!"



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

Solicite já uma proposta! Novo endereço com sala mais ampla SCIA Qd. 14 Conj. 1 Lt. 7 Sl. 201 a 204 Cidade do Automóvel – Brasília DF Tel:(61) 3032-6217 / 3032-5579 E-mail: futuraconservadora@gmail.com





Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Novembro / Dezembro de 201

Novembro / Dezembro de 2017

GUIA DE PRODUTOS E SERVICOS PARA CONDOMINIOS



Assessoria Condominial



**Seguro Condominial** 

**Tapetes** 









Tapetes, Pisos, Emborrachados, Grama & Sinalização

contato@grupotip.com.br - (61) 3532.3255

## **UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.** UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHOES.

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

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

Telefone: (61) 3011-7316

Email: folhadosindico@hotmail.com

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

Desde de 2004 a Folha do Síndico vem sendo eleita, consecutivamente,

entre as 100 melhores franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising/Pequenas Empresas e Grandes Negócios)





Portal Folha do DF

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



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

## Assessoria Condominial Por Aldo Junior |

## O síndico, e a importância da definição de um propósito na gestão condominial



otação concluída, e de repente você foi eleito sindico. Mas e agora, você parou para pensar se tem algum propósito na sua futura gestão condominial? Ter um propósito significa ter um objetivo definido para um fim especifico. A falta de objetivos e de planejamento leva o gestor condominial fatalmente a não ter êxito em suas funções exatamente falta de propósito.

É verdade que muitos síndicos são eleitos sem que, em seu intimo tenham a vontade de exercer o cargo. Ao contrário, quase sempre são eleitos por pressão de outros condôminos para preencher a vaga de um sindico relapso, incompetente ou até, em muitos casos que desvia recursos financeiros. Mas este motivo de introspecção e desinteresse de ocupar o cargo por si, demonstra mais ainda a necessidade de propósito, pelos imples motivo de que você não escolheu ocupar aquela função, você foi escolhido, e aceitou.

A responsabilidade imintencionalmente putada por terceiros a um sindico recém-eleito para o preenchimento de um cargo de-



masiadamente complexo, no primeiro momento atende aos interesses daqueles que não querem assumir o encargo e consequentemente traz consigo todos os problemas que envolvem a gestão condominial.

Portanto com essa responsabilidade assumida como sindico, é de suma importância a função vir acompanhada de um criterioso plano de gestão a fim de descobrir os propósitos de sua prometida gestão. Esta simples atitude, definirá os rumos da gestão e principalmente ira colaborar de forma decisiva com o êxito no exercício do desempenho administrativo ao longo do mandato.

Os objetivos financeiros, as metas de realização de benfeitorias, as demandas levantadas pelos condôminos, tudo isso precisa ser avaliado contábil e administrativamente, e trazido a realidade do orçamento, possibilitando a análise de viabilidade de execução ou reavaliação orçamentária se for o caso.

Uma outra analise fundamental para o equilíbrio da gestão consisti em avaliar formas de economia de recursos ou quem sabe a criação de novas fontes de arrecadação que possam desafogar as pressões constantes de aumentos da taxa condominial, e consequente resultado de respeitabilidade dos condôminos no tocante aos critérios de aumento da taxa condominial ao longo da gestão.

Criar um hábito de comportamento na função de sindico e instituir uma postura clara de propósito, pode refletir positivamente durante toda a gestão. Um sindico sem compromisso, sem horários e sem planejamento não tem expectativa de uma gestão duradoura.

"Se um homem não sabe a que porto se dirige, nenhum vento lhe será favorável."

Sêneca

A vontade maior de realizar ou conquistar algo está em voga, e isso é tremendamente promissor se devidamente equalizado na gestão condominial. Afinal, é consenso, entre antropólogos e outros especialistas, que as novas gerações se distinguem cada vez mais das anteriores por buscarem fazer aquilo que realmente gostam e se propõem a fazer, ou seja, aceitar o desafio de ser sindico por aquilo que as move de fato – a intenção de valorizar seu patrimônio.

Ter um propósito claro na vida é saber onde se quer chegar – e, sobretudo, dispor da energia necessária para enfrentar a trajetória, que certamente não será fácil.

Se por outro lado, se você ainda não identificou um propósito de sua gestão condominial, é importante que comece a refletir. Primeiro porque, se sua intenção for somente atender aos pedidos dos outros, sua missão se tornará mais árdua e difícil na conquista da confiança necessária destes condôminos sem o devido propósito. E segundo porque, com um propósito, a gestão fica certamente mais bem elaborada e definida, e os desafios que ela os impõe, serão mais suportáveis e fáceis de gerir no dia a dia, portanto defina agora seu propósito e garanta sua tranquilidade.





## **Gabor RH**

# Síndico voluntário aumenta chance de corrupção no condomínio



Ricardo Karpat

os sete anos que ministro cursos de formação para Síndicos Profissionais em todo o Brasil tive a oportunidade de conhecer mais de 2,5 mil pessoas extremamente interessadas no condomínio em que residem ou em condomínios que administram ou exercem alguma função relevante. Esse contato próximo fez com que eu confirmasse uma teoria que há tempos já defendia: a de que o profissionalismo da função de Síndico dificulta consideravelmente a possibilidade de corrupção. Para ser mais específico, em até 85%.

Por que isso ocorre? Será que Síndicos Profissionais são pessoas mais corretas que Síndicos Voluntários? A resposta é: não! O que muda é o controle sobre o que os Síndicos Profissionais recebem dos conselheiros e moradores e a possibilidade de punição, representada neste caso - além da punição legal válida para ambos – com a perda de mercado de trabalho. Um Síndico Profissional que prejudicou um condomínio muito dificilmente será contratado para prestar serviços em outro empreendimento, uma vez que habitualmente os contratantes solicitam referências aos empregadores anteriores.

Um provérbio sábio diz que a oportunidade faz o ladrão. Ser síndico representa ter a oportunidade de comissões financeiras ilegais ou mesmo desvios. Nós brasileiros aprendemos, na prática, com o caso da Lei Seca, que o controle e a punição mudam o comportamento das pessoas. Neste sentido, o trabalho voluntario, que na maioria das vezes tem o intuito de ajudar a coletividade, também serve de desculpa para não ser controlado. Quantas vezes os moradores já ouviram frases como: estou fazendo para ajudar, não tenho tempo para burocracias, se quiser faça você? Com argumentos como esses, alguns Síndicos Voluntários - mal-intencionados aproveitam para não serem controlados e realizam atos de corrupção.

Seguindo a mesma linha do raciocínio anterior, o amadorismo e a falta de conhecimento são ótimos álibis para atos ilegais, representados em frases como: Eu não sabia ou nunca tinha feito isso antes. Sendo assim, o profissionalismo é uma receita muito eficiente contra a corrupção além, claro, da grande vantagem de se ter um profissional que estudou e se capacitou para realizar tal função, o que deve trazer mais resultado, segurança, comodidade e economia ao condomínio.

Indo ao encontro dessa necessária profissionalização que reduz - além dos custos em geral ao empreendimento - a oportunidade de atos de corrupção, é importante que este assunto esteja permanentemente em pauta e seja debatido por quem atua ou pretende atuar neste segmento de maneira honesta e competente. A participação em discussões desta magnitude é fundamental, pois resulta em um conhecimento agregado do mais alto nível como diferencial de mercado perante à concorrência.

\* Ricardo Karpat é diretor da Gábor RH, administrador de empresas especializado em recursos humanos e possui experiência profissional de 15 anos no segmento de condomínios.



## **CURSO DE SÍNDICO PROFISSIONAL**

O Certificado de Síndico Profissional mais reconhecido do Brasil é sucesso também em Brasília - DF.







O Curso é ministrado pelos profissionais mais renomados do segmento condominial.

Tá realizei diversos cursos na área condominial aqui em Brasília, gestão condominial, síndico profissional, já participei de congressos e várias palestras. Mesmo diante de todo esse conhecimento, ao fazer o curso de Síndico Profissional da Gábor RH, percebi o quão profundo, extenso e abrangente é o conteúdo dado nas aulas. Os professores são altamente qualificados e capacitados, e ao finalizar o curso, entendi o porquê dos Síndicos Profissionais formados pela Gábor RH serem tão requisitados e valorizados no universo condominial!

Gábor RH consultoria - Treimamento - Selecão

Alberto Yano - Síndico Profissional formado na Turma I de Brasília-DF

SÓ CONTRATE SÍNDICOS PROFISSIONAIS CERTIFICADOS PELA GÁBOR RH!

## Atualidades-Direito

## Acessibilidade, uma responsabilidade de todos



'nfelizmente, somente com imposição de leis se iniciou uma preocupação em se adotar a perspectiva do desenho universal na arquitetura e engenharia no tocante à construção civil.

Mesmo assim, porém, ainda se observa falta de acessibilidade em áreas comuns de prédios novos e, pior, dificuldade de acesso e locomoção em áreas privativas dos mesmos edifícios.

Mas esta responsabilidade não recai somente sobre os construtores ou órgãos públicos de fiscalização; ela passa, inclusive, pelos cidadãos que compram o imóvel.

Em condomínios, esta discussão ou responsabilidade é bem delicada, pois ao tempo em que existe a necessidade, existe o interesse (ou falta de) do coletivo interno! E mais: o tema envolve as possibilidades financeiras ou mesmo os planos plurianuais de manutenção e conservação das edificações.

Além do mais, entra a questão da legislação relativa ao condomínio edilício. Ela não entra em conflito com as exigências das leis de acessibilidade, mas exige que toda intervenção ou obra de adequação seja deliberada por assembleia, através de um quórum específico, já que envolve alteração de área comum.

Por fim, e quando não há espaço físico para as adequações pelo fato de se estar em um prédio antigo? O novo Código de Edificações de São Paulo (Capital), sancionado neste mês de maio, exige adequações de acessibilidade, conforme as normas técnicas pertinentes, em toda reforma de área comum. Como fazer para adaptar até mesmo imóveis se ele dispõe de vigas e colunas que impedem, por exemplo, a amplitude?

Diante de todo esse quadro, é importante considerar a responsabilidade mediante a acessibilidade como uma via de mão dupla, pois quem possui restrições de mobilidade deve também verificar o imóvel que está adquirindo, novo ou antigo. Seria possível ao cidadão observar a possibilidade de a edificação oferecer acessibilidade, e mais, verificar se as deliberações já adotadas pela coletividade (em termos de planejamento e cronograma de investimentos e obras) não impedirão uma adaptação imediata?

Parece grosseiro ou insensível este pensamento, mas não seria o mesmo que uma pessoa que se muda de uma casa para um apartamento bem menor e tenta colocar neste todo o mobiliário e objetos que possuía no imóvel anterior? Ou de quem tem modelos grandes de carros e compra apartamento com vaga de garagem pequena? Ou seja, o cidadão possui também a responsabilidade mediante suas escolhas, ele não pode exigir apenas de um lado (no caso, do condomínio e, por consequência, do gestor).

A imposição da solução de um conflito não é produtiva. A alternativa é buscar se integrar ao sistema condominial e fazer com que ele veja as questões necessárias, considerando o respeito mútuo. O crescimento da humanidade depende de que não se trabalhe mais com questões corretivas, mas, de outro modo, se busque questões proativas.

Acessibilidade não é um isolamento, é uma responsabilidade de todos!







**NÓS TEMOS MENOR PREÇO!** 

A PARTIR **R\$3.500,00** 

3573-4600 9.8585-3545



WWW.FEDERAL24HORAS.COM.BR



"Pessoas cuidando

QUALIFOCO

de pessoas e de bens

61 3327.3336

## Gestão Condominial

## Saiba como agir quando o melhor caminho é destituir o síndico

Jornal GGN - Síndico, ninguém nega, é uma figura importante dentro do condomínio, e é eleito em assembléia, o que lhe dá uma aura de autoridade. Mas toda autoridade tem o dever de se reportar à comunidade, ou àqueles que são eleitos como conselheiros, como no caso de um condomínio.

Mas então começa a grande jornada rumo à insatisfação. Aquele momento em que a atuação do síndico deixa de ser elogiada e passa a ser um grande problema. Quando funcionários são demitidos sem justa causa, mesmo os mais antigos, a situação pode se complicar, pois além de deixar a comunidade à mercê de um processo trabalhista, rotatividade de funcionários é um fator preocupante também na segurança.

Como retirar, então, o síndico que não mais agrada a ninguém? Existem dois caminhos para destituí-lo do cargo, ou de forma amigável ou jurídica.

É bom lembrar que um síndico é também um morador. Não é bom que a guerra seja declarada logo de cara, pois mesmo destituído ele vai continuar morando no prédio, votando em assembléias, convivendo com moradores e funcionários. E o clima pode pesar. Assim, o caminho amigável é o primeiro que deve ser trilhado.

Uma solução pacífica pode ser alcançada com a reunião dos condôminos insatisfeitos pedindo a renúncia do síndico. Se conseguirem um acordo, o processo de destituição continua e vai ser preciso colocar um novo morador na função. Na reunião, caso haja resistência do síndico em questão, a simples menção em entrar na Justiça para resolver o problema acaba por desestimular a pessoa.

Mas ele pode se recusar a sair. E, neste caso, é preciso ir em busca de uma destituição jurídica.

Segundo o Código Civil, é possível convocar uma assembléia com um quarto dos condôminos para que se promova a destituição do síndico e, neste encontro, a maioria absoluta define a favor ou contra a renúncia.

Caso o condomínio seja antigo, vai ser preciso consultar a convenção existente. Como este documento é público e deve ser registrado em cartório de imóveis. qualquer cidadão pode ter acesso. É preciso muito cuidado aqui, pois se o Código Civil diz um quarto mas a convenção define como sendo necessário três quartos dos proprietários para que tal decisão possa ser tomada a situação pode ficar delicada. Se a convenção condominial, que é a lei do condomínio, define uma coisa, é por ela que os insatisfeitos terão que agir.

Conforme consta no Código Civil e na convenção do condomínio, o prazo certo para a eleição de um novo síndico não pode ultrapassar dois anos.

#### **SERVIÇO**

#### Passo a passo na solução do problema

- 1. Caso esteja insatisfeito com seu síndico e quer que ele saía do cargo, consulte os vizinhos para saber se todos pensam da mesma forma.
- 2. Se a maior parte dos condôminos estiver insatisfeita, chame para uma reunião em que possam conversar com o síndico. Explique, ponto a ponto, os motivos para a insatisfação geral, cobre justificativas a cada ato que não concordem e também, é claro, cobre também por resultados.
- 3. Se a conversa não der resultado, marque uma nova reunião para pedir a destituição amigável. E, somente se ele se recusar a sair em renúncia voluntária, considere a possibilidade de partir para a destituição jurídica.
- 4. No caso de destituição jurídica é bom lembrar da necessidade de consultar a convenção condominial de seu prédio antes de entrar com qualquer pedido.
- 5. Junte o número de condôminos necessário e faça a reunião em que a destituição é definida e onde um novo nome será indicado para votação dos presentes.
- 6. Se por acaso você seja um síndico e esteja passando por este problema, aceite de pronto a renúncia amigável, pois é muito desagradável ter que conviver depois no mesmo local, sabendo que todos exigiram a sua saída por destituição jurídica.



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

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

Instalação e recuperação para sistemas de:

• Alarmes e detecção de incêndios;

• Sprinklers;

• Portas corta-fogo;

• Hidrantes, Mangueiras (testes em mangueiras).

Bombas de recalque e quadros de comando.

sg@pcsa.com.br

98552-5956 (Telegram)

## Destaque Empresarial

## JR Office inaugura sua primeira filial em Águas Claras

om grande expectativa do mercado de águas claras, a JR OFFICE Assessoria Condominial empresa tradicional mercado condominial do DF, finalmente inaugurou no na ultima semana de novembro sua primeira filial na cidade.

No coquetel realizado no ultimo 24 de novembro no salão de eventos do HOTEL **INTERCITY** compareceram mais de 100 convidados dentre eles: clientes da empresa, muitas personalidades da região, além de diversos veículos de mídia impressa, blogueiros e entidades associativas e de segurança de grande influência na região que registram o acontecimento, e muitos interessados em parcerias comerciais com a tradicional empresa do Dr. Condomínio.

Trazendo mais inovações em TI, sem falar da consagrada pasta de prestação de contas exclusiva o OFFICE-**BOOK – Abas Inteligentes** a JR OFFICE instala-se em sede própria no LED OFFI-CE empreendimento de alto padrão localizado na QS 01 próximo ao Taguatinga shopping.

A implantação da filial, segue o planejamento estratégico da empresa, proporcionando aos atuais clientes



da região de águas claras mais proximidade da empresa, facilitando a logística e deslocamento produzindo conforto e acessibilidade aos clientes da empresa.

A prospecção de novos clientes nas regiões de águas claras, Taguatinga, ceilândia e samambaia também são os objetivos da direção da empresa, "queremos levar para estas regiões toda nossa experiência de 30 anos no mercado além dos serviços exclusivos da Jr Office". enfatiza o Dr. Condomínio Aldo Junior Diretor Geral.

A variedade de serviços englobam os departamentos: contábil, administrativo, apoio ao cliente, recursos humanos, jurídico e cobrança. Interatividade entre sindico e condôminos também é uma bandeira importante da empresa. Tudo que o sindico precisa para atender as



JR Office Filial Águas Claras

Nosso diferencial é a realização de um trabalho de forma técnica, com ética, transparência e comprometimento, tendo

como objetivo final a satisfação e tranquilidade do cliente.

Retrofit de Fachadas | Pilotis | Cobertura Coletiva Reformas de Garagem | Impermeabilizações | Telhados | Etc.

Excelência em Obras de Alto Padrão

demandas de um condomínio a empresa oferece com soria Condominial já está profissionais treinados habilitados, ainda com diferenciais peculiares como da pasta de prestação de contas o OFFICEBOOK – Abas Inteligentes - criada pela JR OFFICE e a consultoria exclusiva do Dr. Condomínio.

A JR OFFICE Assesatendendo seus clientes no LED OFFICE QS 01 Rua 210 Lote 34/36 Torre B – salas 711 e 712. Os contatos com o departamento comercial podem ser realizados pelo telefone 30447585 ou pelo email: jrofficeo2@jroffice. com.br.



Antenor Junior (Folha de Águas Claras), Roman Cuattrin (AMAAC), Dr. Condomínio e Marco Antonio (Equipe Meia Hora)







## Síndico Profissional

## Regulamentar a profissão de síndico é a solução?



Gabriel Karpat

uito se fala sobre a regulamentação profissão de síndico. Sobre esse assunto, ficam duas questões: ela é realmente necessária? E qualificará mais os profissionais?

A Constituição Federal estabelece o princípio da liberdade de exercício de qualquer atividade profissional. Ao se falar em regulamentação, o que significa que a categoria passará a ter conselhos profissionais reguladores e fiscalizadores, devemos considerar, certamente, uma restrição de acesso ao mercado de trabalho a uma significativa parcela da população, que eventualmente não preencherá as normas impostas pela lei, embora exerçam a função atualmente com muita competência.



Tudo isso sem falar nos síndicos voluntários, que se enquadram na mesma situação, e que, mesmo não sendo legalmente profissionais, desenvolvem a ocupação com qualificação.

O tema já foi objeto de discussão inclusive na Consultoria Jurídica do Senado Federal. Na Nota Informativa 1858/2017, divulgada neste ano, avaliou-se uma solicitação do Senador Hélio José (PMDB/DF) sobre a possibilidade de regulamentação da profissão de síndico e posicionou-se de forma contrária por entender que ela "invade, de certa forma, a autonomia do condômino em dispor de sua propriedade na medida em que ficará refém de uma legislação que o obriga à contratação de profissional cuja formação técnica ou acadêmica ainda não está disseminada no País".

Faz-se importante mencionar que o exercício da sindicância, profissional ou não, é uma atividade com vínculo empregatício ou de carteira assinada, onde se assume uma responsabilidade para o qual foi eleito espontaneamente por uma comunidade.

As atividades dos síndicos estão claramente expressas no Código Civil. A interferência do estado na função através da sua regulamentação seria tirar a prerrogativa da livre iniciativa de cada condomínio, cada comunidade, per si decidir o que melhor lhe convém. Igualmente, dispõe o Código Civil a possibilidade de destituição do síndico em assembleia geral dos condôminos.

A profissionalização do segmento é o primeiro passo para a capacitação e valorização dos profissionais que atuam nesse segmento. A regulamentação, talvez num outro contexto, no futuro, seja uma necessidade. Hoje,

entretanto, o mais indicado seria o reconhecimento da profissão ao invés de sua regulamentação.

O reconhecimento da profissão do síndico permitirá a criação de escolas de formação autorizadas pelos órgãos competentes. E, qualificados, melhor preparados, exercerão a atividade com necessário preparo.

Capacitação, vale destacar, é a chave para a eficiência dos que assumem essa incumbência cada vez mais relevante no nosso dia a dia.

\* Gabriel Karpat é diretor da GK Administração de Bens e coordenador do curso de síndicos profissionais da Gabor RH - diretoria@gk.com.br



## Direito do Trabalho

## Trabalhador é condenado a pagar R\$ 8,5 mil no 1º dia da reforma trabalhista

Funcionário tinha sido assaltado em casa e queria indenização de R\$ 50 mil da empresa

funcionário foi condenado a pagar R\$ 8,5 mil por ter processado seu empregador, sabendo não ter razão na ação, configurando assim litigância de má-fé. A decisão foi tomada no primeiro dia da entrada em vigor da reforma trabalhista, no último sábado (11). Antes da mudança na lei, dificilmente os responsáveis por esse tipo de ação trabalhista infundada eram condenados. Agora, o artigo 793-B da nova lei permite a penalização.

O funcionário, que trabalhava no setor agropecuário, recorreu à Justica da Bahia. pedindo a responsabilidade civil da empresa por ter sido assaltado à mão armada antes de sair de casa para o trabalho. A indenização pretendida pelo autor da ação era de R\$ 50 mil.

O juiz do Trabalho José Cairo Junior, da 3ª Vara de Ilhéus (BA), não encontrou responsabilidade da empresa pelo ocorrido. "Não há como atribuir ao emprega-



dor a responsabilidade pelo aumento da criminalidade", sentença.

Afastando as possibilidades de acidente de trabalho, e também de incidente a caminho do trabalho, já que o roubo ocorreu fora do horário de trabalho, o magistrado indeferiu qualquer tipo de indenização e viu má intenção no processo judicial. "Isso implica indeferimento do pleito de horas extras e seus consectários, bem como do reconhecimento da litigância de má-fé", na forma prevista pela redação do artigo 793-B da CLT, estabelecida na reforma trabalhista.

Por ser litigante de má-fé, o trabalhador terá de pagar escreveu o magistrado na R\$ 2,5 mil por danos morais à empresa. Além disso, foi estabelecido o pagamento de R\$ 5 mil, 10% do valor atribuído à causa, de honorários de sucumbência, para pagar as custas do advogado do empregador. Antes da reforma trabalhista, os honorários de sucumbência não eram cobrados.

> A decisão não deixa de ser polêmica, já que alguns juristas entendem que a reforma trabalhista pode ser aplicada apenas a ações judiciais apresentadas após o início da validade da lei.





(61) 3234-7939 / (61) 99906-6797 (61) 98312-9438 🕓 / (62) 99854-6353 www.azicsengenharia.com.br contato@azicsengenharia.com.br





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



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

Solicite já uma proposta!

Novo endereço com sala mais ampla SCIA Qd. 14 Conj. 1 Lt. 7 Sl. 201 a 204 Cidade do Automóvel - Brasília DF Tel:(61) 3032-6217 / 3032-5579 E-mail: futuraconservadora@gmail.com



## Direito de Vizinhança

## Ar-condicionado: o direito de preservar a fachada versus o conforto do morador



Kênio de Souza Pereira

fachada abrange as quatro faces do edifício, sendo um bem comum dos condôminos, que a lei protege para preservar a sua harmonia visual e evitar sua desvalorização. Dessa maneira, consagrou--se a norma de que é vedada a instalação de aparelho de ar-condicionado quando este causa prejuízo estético, já que os equipamentos se assemelhavam a caixotes. Mas, agora, diante da elevação da temperatura mundial, com os termômetros superando os 32 graus celsius, até mesmos em regiões que eram conhecidas por serem frias, vemos os Tribunais de Justiça decidindo a favor dos moradores e ocupantes que instalam ar-condicionado. Em alguns casos entende-se ser desumano impor um desconforto excessivo e em outros vemos que alguns tipos de aparelhos não afetam de forma danosa a fachada.

#### **É COMUM CONVENÇÃO REGULAR MATÉRIA DE FORMA CONFUSA**

A questão é polêmica, devendo os casos serem analisados com bom senso, sem apego a posturas ultrapassadas, pois a Lei nº 4.591/64 que regulamenta os condomínios, foi criada há 50 anos. Por outro lado, não devemos desprezar o direito da coletividade preservar a harmonia da fachada, sendo realmente importante evitar a depreciação da fachada que é fundamental para a valorização das unidades imobiliárias.

As convenções em geral são pessimamente redigidas, copiadas de modelos antigos sem qualquer critério, sendo comum estipular o quórum unânime para tudo que envolve a fachada, o que é um equívoco. A lei exige o quórum unânime apenas quando a alteração é praticada por um condômi-

no. Não é exigido este mesmo quórum quando a alteração decorre de uma obra que seja realizada em prol do interesse coletivo, como, por exemplo, a troca do revestimento da fachada, diante do surgimento de infiltrações ou das pastilhas que se soltaram. Neste caso o quórum da maioria simples dos presentes autoriza a obra, pois esta é necessária, sendo que a assembleia se limitará a escolher qual empresa fará a obra, o valor aprovado do orçamento e a sua forma de pagamento.

#### **BOM SENSO DEVE PREVALECER**

Diante da grande variedade de aparelhos de refrigeração que possibilitam a instalação de maneira mais discreta, às vezes dentro da varanda ou na área de serviço, constata-se que muitos moradores têm obtido conforto sem afrontar a coletividade, pois não prejudicam o visual estético quando age de maneira criteriosa.

Muitos edifícios permitem a instalação nas fachadas dos fundos e laterais, já que a frontal é que consiste na parte mais visível e, portanto, merecedora de maior proteção. Já em vários outros é autorizada a instalação dos aparelhos somente nas esquadrias das janelas, dentro de uma determinada simetria, sendo vedado apenas que seja perfurada a al-

Mas, há situações que se torna inviável a instalação de alguns aparelhos na fachada frontal, especialmente nos edifícios de alto padrão, que são revestidos com matérias especiais, pois a depreciação em alguns casos é inaceitável. Basta vermos que muitos edifícios gastam verdadeiras fortunas para revestir em vidro ou outros materiais nobres para valorizar as unidades, sendo comum estes possuírem lajes e outras alternativas para instalação da refrigeração, caso já não tenham ar-condicionado central.

#### CONVENÇÃO NÃO É LEI

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao jugar o processo nº 700.22661474, esclareceu que apesar da convenção do prédio proibir, esta não pode ser vista como uma norma ditatorial. Desembargadores do TJRGS fizeram um paralelo com os julgados em SP, RJ e MG, onde apesar da convenção proibir animais na maioria dos prédios, estes são aceitos, desde que não perturbem.

Com base no mesmo raciocínio autorizaram o ar--condicionado na fachada do prédio porque o local onde foi instalado não gerou dano estético, ou seja, desde que não haja prejuízo é possível instalar esse equipamento.



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

FUNCIONÁRIOS QUALIFICADOS E HABILITADOS EM CONFORMIDADE MINISTÉRIO DO TRABALHO 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

## Manutenção Por Herlane Meira |

## Vazamentos e infiltrações em condomínios geram dor de cabeça aos moradores

escolha de morar em um condomínio cos-⊾tuma ser acompanhada pela comodidade e pela segurança que o ambiente pode proporcionar. Ao optar por esse tipo de moradia, muitos pensam em como residir ali daria menos trabalho do que cuidar de uma casa. Isso, porém, nem sempre é verdade, uma vez que morando em condomínios deve-se dar atenção não apenas à manutenção da sua área particular, como também das áreas comuns do empreendimento.

Algo que pode gerar questionamentos e problemas entre vizinhos e síndico é quando ocorre algum imprevisto. Pode ser um vazamento entre apartamentos, a rede de gás, uma infiltração que esteja vindo da fachada - tudo deve ser estudado com cautela. É preciso estar atento aos primeiros indícios de infiltrações, buscando identificar o foco o mais rápido possível. Porém, antes de falar em responsabilização, deve-se primeiro tentar identificar a origem do vazamento. Isso porque tanto pode ser oriundo da tubulação da área comum quanto da área privativa.

Maurício Barroso, diretor das administradoras de condomínios da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi--MG), ressalta que o síndico é eleito para ser o administrador do condomínio, sendo o responsável pela manutenção de todas as partes de interesse coletivo. "As áreas de uso comum, como garagem, jardim, solo, telhado, fachada, pilares, piscina, entre outras, são de manutenção do condomínio e, consequentemente, de responsabilidade do síndico."

"Normalmente, o fundo de reserva tem a finalidade de atender essas despesas imprevisíveis e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais. É responsabilidade do síndico, em conjunto com a administradora, cuidar para efetuar os reparos necessários" - Maurício Barroso, diretor das administradoras de condomínios da CMI/Secovi-MG

Segundo Maurício, se for constatado que o problema deve ser resolvido pelo prédio, a questão precisa ser tratada da forma mais ágil possível, além de informar aos moradores o que está acontecendo. "Normalmente, o fundo de reserva tem a finalidade de atender a essas despesas imprevisíveis e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais. É responsabilidade do síndico, em conjunto com a administradora, cuidar para efetuar os reparos necessários. Caso o valor ultrapasse esse fundo, é preciso uma reunião com os moradores e agir de acordo com a legislação de cada condomínio", explica.

O diretor esclarece ainda que, em casos de vazamento entre apartamentos, o proprietário da unidade originadora do problema é o responsável pelas despesas da obra. "Se o vazamento vem do apartamento de cima, por exemplo, o responsável pela unidade deve arcar com os custos da obra, tanto a que realizará o conserto do vazamento quanto a obra de reparo nas áreas afetadas, que podem ser de outras unidades ou áreas de propriedade comum."

#### **INQUILINO**

Caso a infiltração tenha origem em um imóvel alugado, será do proprietário o dever de arcar com todas as despesas. "A obrigação perante o condomínio é sempre do proprietário do imóvel. Independentemente de qualquer obra, o síndico sempre deve se dirigir ao locatário, que é quem irá repassar algum problema na estrutura do imóvel ao inquilino", afirma o diretor da CMI/Secovi-MG. "Se for identificado que o inquilino é o responsável pelas despesas com infiltrações/vazamentos em razão do mau uso e conservação do imóvel, os custos são acertados entre proprietário e inquilino", complementa Maurício.

#### EXPEDIENTE

## Folha do Sindica

Publicação Mensal da:



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

Autorizado o uso da marca por:



Fundador: Aroldo de Lima Marcelo

**Diretor Geral / Editor:** Aldo Araujo Silva Junior folhadosindico@hotmail.com

Designer Gráfico: Harlen Borges Frigo (61) 98175.3866

Tiragem: 10.000 Exemplares

Web:

3.000 Disparos

Abrangência: DF e Entorno

Franqueado

Goiânia/GO Grupo Atto Condominial Itda. (62)3637-6979 / (62)3637-7011

Contatos:

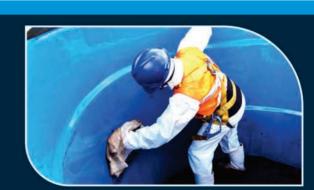
(61) 3011-7316 folhadosindico@hotmail.com

www.folhadosindicodf.com.br

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







## Quando foi a última limpeza de caixa d'água em seu condomínio?

É muito importante mantermos a qualidade da água que consumimos em casa. Essa água deve estar livre de impurezas e contaminação. A água vem da rua para as nossas casas e fica armazenada em nossas caixas d'água para ser usada no nosso dia através de torneiras, filtros, chuveiro e mangueiras. A limpeza de caixa d'água periodicamente é de extrema importância para a saúde dos moradores.

Muitas dessas doenças são transmitidas pela ingestão de alimentos contaminados ou água, que por vezes são contaminados por terem sido limpos com uma água já impura de nossas caixas d'água, ou, outra forma de contaminação comum, através do contato da pele com água contaminada, como em chuveiros e torneiras.

Muitas pessoas têm o costume de fazer a limpeza de caixa d'água uma vez por ano, porém essa não é a forma mais adequada de mantê-las longe de contaminação. O correto, e, portanto, mais adequado e eficaz modo de se manter a qualidade da água é fazendo a limpeza com um intervalo de, no mínimo, seis meses entre uma limpeza e outra, e mantendo-a sempre bem tampada, para impedir que a caixa se torne um criadouro de mosquitos transmissores de doenças.

## **QUALIDADE EM TERCEIRIZAÇÃO**

Reconhecida pela qualidade dos serviços prestados, a **Qualifoco Serviços** está sempre aprimorando suas técnicas, com inovação, presteza e eficiência no atendimento aos seus clientes. Em sua busca por sempre melhorar seus processos de trabalho, a empresa segue com ênfase na eficácia do trabalho e no mais alto padrão de qualidade de seus serviços. Treinamentos específicos e contínuos, campanhas motivacionais e valorização do profissional fazem parte dos fatores fundamentais para o nosso crescimento e sua satisfação.



