Um produto JROFFICE Inteligência Condominial

Distribuição Gratuita
10.000 Exemplares / mensal

Mala Direta Postal
CORREIOS
Distribuição Lei 6.538/78

Folha do Síndico®

A informação dirigida

Ano IX - N° 93 - Período: Janeiro / fevereiro 2018 - Brasília - DF - site: www.folhadosindicodf.com.br email: folhadosindico@hotmail.com

Segurança — Pág 05
Período de férias requer mais cuidado na segurança dos condomínios

Coluna Dr. Condomínio — Pág 11
O recebimento de pró-labore do sindico é um direito personalíssimo, e não se transfere entre gestões de síndicos

Trabalhista — Pág 15
Uso indevido do WhatsApp pode gerar demissão por justa causa

Finanças — Pág 16
Fundo de reserva! Precisa? Para quê serve? Onde investir?

SEGURANÇA CONDOMINIAL
Quer reduzir sua taxa de condomínio e aumentar a segurança?
Conheça as nossas soluções inovadoras!
NEWLINE SISTEMAS DE SEGURANÇA
(61) 3562-3990
www.newlineseguranca.com.br

QUALIFOCO Serviços
Solicite uma proposta: 3327.3336
TERCEIRIZAÇÃO E SERVIÇOS INTEGRADOS
COM QUALIDADE
Pessoas cuidando de pessoas e de bens.
www.qualifoco.com
/qualifocoservicos @qualifoco

AMERICAN SERVICE
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
Conservação e Limpeza - Porteiros
Zeladores - Serventes de Limpeza
Encarregados - Jardineiros
Garagistas - Recepcionistas
Motoristas - etc
Especializada em condomínios!
Não feche negócio sem falar com a gente
4101-1516 / 9277-7001
contato@americanservicedf.com.br
SBS – Qd. 02, Lote 12, Bloco E sala 206, Ed. Prime

Soluções que valorizam seu patrimônio.
CENTRAL SOLUÇÕES Terceirização
ESCOLHA A MELHOR OPÇÃO PARA O SEU CONDOMÍNIO.
PROFISSIONAIS
• Agente de limpeza • Recepcionista
• Auxiliar administrativo
• Agente predial • Zelador
• Brigadista particular
Conheça todas as vantagens da terceirização!
SOLICITE JÁ UMA PROPOSTA!
(61) 3356-8514 98235 6915
15 anos de tradição em serviços de qualidade!
Acesse nosso site:
www.centralsolucoesdf.com.br
Lavínia Design

Orçamento sem compromisso!
Porteiros • Garagistas • Serventes limpeza
Telefonista • Recepcionista • Secretárias
Atendentes • Jardineiro • e outros
PROATIVA
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
Tel.: (61) 3965-7278 | 9137-4878 | 9133-2134
E-mail: proativaservicos@gmail.com
Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Fevereiro de 2018						
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			

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	7	------
FGTS	7	------
INSS / IRRF	20	------
PIS	23	------

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

Tabela Referencial de Pró-Labores Condominiais

TRPC

Oferecimento JROFFICE Inteligência Condominial

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

* 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

Salário Mínimo para 2017	R$ 937,00

Tabela do IRRF - 04/2015

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

Índice de Custos Condominiais

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

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
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

TRPC - OBSERVAÇÕES

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 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 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 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/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

Feliz 2018 ! Este ano promete muito agito!!! Copa do mundo, eleições e muitas emoções pela frente. Mas a Folha do sindico continuará trazendo para você sindico muita informação de qualidade com os melhores colunistas do Brasil !

Pra começar o ano com pé direito prepare seu porteiro!!! Na coluna Portaria, a Folha do Sindico traz grandes dicas para o treinamento dos porteiros de condomínios do DF. Controle de moradores, limpeza e mudanças são alguns itens essenciais para um atendimento de excelência em sua portaria!!!

Na coluna Segurança tudo sobre os cuidados com seu imóvel desocupado por muito tempo e a importância do sindico neste contexto de período de férias. Uma das principais dicas é: não fornecer detalhes de sua viagem!!!

Dr. Rodrigo Karpat lembra que o período de fim de ano e recebimento de 13º salário pode contribuir bastante para a redução da inadimplência de seu condomínio. Agilidade e eficiência na cobrança pode ser o grande diferencial. Dr. Rodrigo ainda ressalta a importância de um bom acordo para resolver as demandas e os resultados para o orçamento condominial.

E como anda a limpeza da fachada de seu prédio? Na coluna manutenção de fachada veja as dicas de nossos especialistas e as responsabilidades dos síndicos nesta questão tão importante!!!

Dr. Condomínio Aldo Junior abre uma polêmica sobre o pró-labore dos síndicos. Será que um pró-labore aprovado numa gestão anterior pode ser recebido pelo atual sindico? Veja a posição de um dos maiores especialistas do Brasil em assuntos condominiais, não percam !

E muito mais para você sindico!!!

Boa Leitura !!!!

Portaria

Treinamento de porteiro em 10 passos

O porteiro é a chave de acesso de todas as pessoas que entram e saem do prédio ou condomínio e ter um treinamento de porteiro adequado é essencial para a segurança do local. Ao abrir a garagem e portão principal deve-se ter um cuidado redobrado para que não caia em armadilhas de ladrões e assaltantes.

Existe uma série de procedimentos que devem ser seguidos no treinamento de porteiro para que os moradores se sintam mais seguros em relação à portaria. A atenção é fundamental para essa profissão.

Como fazer o treinamento de porteiro corretamente?

Primeiramente, deve haver uma boa relação entre o porteiro contratado e o síndico do condomínio, para que em caso de qualquer irregularidade o síndico seja avisado. Com isso, deve-se fazer uma supervisão do trabalho periodicamente e um treinamento de porteiro para recapitular os procedimentos mensalmente. Não só com o síndico, os porteiros também devem manter uma boa relação com os moradores do condomínio para que também estejam cientes de que as regras devem ser seguidas.

Algumas orientações para o treinamento de porteiro do seu condomínio:

1- Controle de moradores

Deve haver uma lista com o nome e a cor, o tipo e a placa do carro de cada morador que deve ser checada sempre que for abrir o portão da garagem.

2- Cadastro de visitantes

Na chegada de um visitante, o correto é que o deixe entrar apenas depois da aprovação do morador por meio de um interfone e, assim, cadastrá-lo com nome, documento, horário de entrada e saída do condomínio e apartamento ou nome do morador visitado. Esse procedimento somado a um sistema de cameras de segurança permite o maior controle sobre a circunlação de pessoas no condomínio. Nunca deverá permitir a entrada de algum estranho sem a autorização de um condômino ou do síndico.

3- Entregadores

O ideal é que o morador vá até a portaria para pegar a entrega, mas se não for possível, também deve haver o cadastro do entregador com nome, empresa que trabalha e o nome ou apartamento do morador que ele vai fazer a entrega.

4- Empregados externos

No caso de alguma requisição de serviço externo para o condomínio, o síndico deve avisar ao porteiro e cadastrar o indivíduo com os horários de entrada e saída do condomínio e o serviço que está sendo prestado.

5- Ética

Sempre tratar as pessoas igualmente com respeito, discrição e ter respeito com o sigilo e a privacidade dos moradores. O porteiro não deve ficar comentando sobre a vida dos moradores e evitar comentários sobre assuntos que não tem relação com a portaria.

6- Recebimento de correspondências

Após receber cartas ou encomendas, mantê-las na portaria até o morador ir buscar ou entregar a ele quando entrar no condomínio. No caso de encomendas, deve avisa-los assim que chegar, pois pode haver urgência.

7- Mudanças

Só deve ser permitida quando o condômino avisar e permitir a entrada dos funcionários que auxiliam na mudança por escrito.

8- Ausência

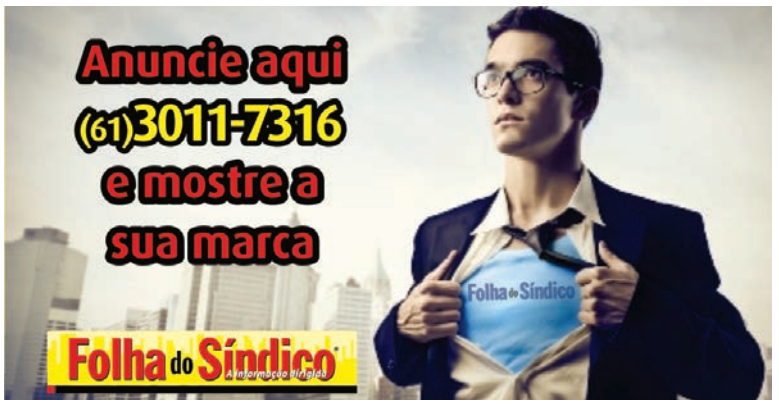
Oriente seu porteiro a nunca sair do posto, a não ser em situações emergenciais como no caso de prestar socorro a algum morador. No caso do porteiro precisar sair em outra situação qualquer, deve chamar outro funcionário com treinamento de porteiro para substituí-lo na vigília.

9- Livro de ocorrências

Em todo o fim de turno, o porteiro deve escrever no caderno de ocorrências o que aconteceu durante o turno.

10- Limpeza

O porteiro deve manter o seu ambiente sempre limpo e organizado.



Segurança

Período de férias requer mais cuidado na segurança dos condomínios

Quem planeja viajar no final do ano e pretende deixar a casa sozinha precisa de certos cuidados em relação à segurança. Nessa época, alguns condomínios viram alvo de invasores e, por isso, algumas atitudes podem evitar problemas. Além das precauções básicas, como certificar-se que todas as portas e janelas estão travadas, fechar os registros de água e gás é também uma medida importante a ser tomada.

Quem planeja viajar no final do ano e pretende deixar a casa sozinha precisa de certos cuidados em relação à segurança. Nessa época, alguns condomínios viram alvo de invasores e, por isso, algumas atitudes podem evitar problemas. Além das precauções básicas, como certificar-se que todas as portas e janelas estão travadas, fechar os registros de água e gás é também uma medida importante a ser tomada.

Atenção deve ser redobrada no final de ano (Foto: Divulgação)

O Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) recomenda que os moradores de condomínios deixem as chaves e o telefone de contato com algum parente ou amigo próximo, de preferência alguém que não more no mesmo local. Avise um vizinho de confiança sobre a sua ausência, assim ele poderá ficar atento a qualquer movimentação estranha.

Não é seguro fornecer muitos detalhes sobre a data de retorno aos funcionários do condomínio. Cancelar a entrega de jornais e revistas neste período também é uma ótima medida de segurança, já que o acúmulo deste tipo de correspondência poderia delatar uma residência vazia.

De acordo com Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP, o síndico tem papel fundamental para a segurança do condomínio. “É ele que deve ajudar na conscientização dos condôminos para situações de risco”, afirma Gebara. O Secovi sugere que os síndicos evitem dar férias aos funcionários nesta época, para não desfalcar o quadro. Além disso, é essencial que o zelador teste sempre os sistemas de segurança e alarme.

Para os moradores que ficarem em casa neste final de ano, a garagem necessita de atenção extra por ser um dos pontos mais vulneráveis do condomínio. Pesquisa do Secovi e de empresas de vigilância revelam que, nos últimos anos, 80% das invasões a condomínios ocorreram pela garagem. Na entrada com o carro, a sugestão é que o condômino acenda a luz interna do veículo ou abaixe o vidro ao chegar. Desta maneira, os funcionários da portaria podem ter certeza de que o motorista é morador do prédio e não algum invasor que tomou posse do controle remoto da garagem.

Fonte: ZAP Imóveis

Coluna do Dr. Karpat

Quitação de débitos

Final de ano é ótimo período para reaver valores atrasados

Rodrigo Karpat

Todas as despesas do condomínio são custeadas pelos condôminos na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. A falta de pagamento de qualquer um deles acarretará no aumento da cota aos demais. Isso ocorre porque o condomínio não possui outra fonte de receita que não seja as cotas dos moradores, com exceção daqueles que oferecem outros serviços e cobram por eles, como vagas avulsas para estacionamento ou aluguel de salão de festas.

Desta forma, o condomínio tem duas opções no momento de elaborar a previsão orçamentária, que deve ser realizada anualmente nos moldes do artigo 1.350 do Código Civil:

1) Calcular o percentual de inadimplência com base no histórico do condomínio e, quando os valores em aberto forem recebidos e revertidos ao caixa do condomínio, realizar uma assembleia para decidir se o montante será utilizado em benfeitorias ou na forma de desconto nas cotas condominiais, anteriormente oneradas pela inadimplência. De qualquer forma, é certo que a atraso no pagamento colabora para o acréscimo no valor do condomínio, o que pode representar, inclusive, a desvalorização do patrimônio, em razão da elevação da cota condominial.

2) Optar em trabalhar com o valor de rateio sem considerar a inadimplência futura, entendendo assim que todas as unidades irão pagar e, na medida do inadimplemento, ratear a parte. Porém, o condomínio deve ter cuidado porque não é só o devedor com valor elevado em aberto preocupante. Aquele que não paga pontualmente também traz problemas, deixando o condomínio, muitas vezes, sem fluxo de caixa para honrar com seus compromissos corretamente. A consequência disso é o acréscimo com multas e correções nos pagamentos realizados pelo condomínio com atraso.

Um dos principais compromissos financeiros do condomínio nos finais de ano é o pagamento do 13º dos funcionários - com a 1º parcela prevista para 30 de novembro e a 2ª parcela para 20 de dezembro. A despesa com mão de obra varia entre 50% e 60% da arrecadação mensal do condomínio e o 13º equivale a mais um salário para cada funcionário, além dos respectivos encargos sociais.

Diante da necessidade de reforçar o caixa, esse momento é oportuno para que o síndico tente negociar e receber os valores devidos pelos moradores inadimplentes. Cabe a ele a prerrogativa de parcelar o pagamento mediante necessidade do condomínio, mas nunca deve abrir mão de valores previstos em multa, juros e correção.

O acordo entre as partes é importante, seja pela necessidade de verba para completar o valor com o 13º dos funcionários do condomínio, como para o morador começar o novo ano sem dívidas. Caso o compromisso entre as partes seja por meio de parcelas, sugere-se a elaboração de um termo de confissão de dívida, com comunicação imediata no processo judicial e pedido de suspensão do mesmo até a quitação integral do débito.

Direto do Senado

Entra em vigor lei que obriga manutenção de sistemas de ar condicionado

Todos os edifícios, públicos ou privados, serão obrigados a fazer a manutenção de seus sistemas de ar condicionado. É o que determina a Lei 13.589/2018, sancionada na quinta-feira (4) e publicada nesta sexta-feira (5) no Diário Oficial da União.

A lei já entrou em vigor para novas instalações de ar condicionado. Para sistemas já instalados, o prazo para cumprimento dos requisitos é de 180 dias depois da regulamentação da lei, a ser feita posteriormente.

Os edifícios terão que fazer a manutenção dos sistemas de climatização a partir de um Plano de Manutenção, Operação e Controle, com o objetivo de prevenir ou minimizar riscos à saúde dos ocupantes. O plano deverá obedecer a parâmetros regulamentados pela Resolução 9/2003 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e posteriores alterações, assim como às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O objetivo é garantir a boa qualidade do ar interior, considerando padrões de temperatura, umidade, velocidade, taxa de renovação e grau de pureza.

A lei será aplicada a todos os edifícios, mas os ambientes climatizados de uso restrito – laboratórios e hospitais, por exemplo - deverão obedecer a regulamentos específicos.

A matéria tem origem no Projeto de Lei da Câmara (PLC) 70/2012, aprovado no Senado em agosto de 2013.

Veto

O Ministério da Justiça e Segurança Pública recomendou o veto ao trecho do projeto que obrigava a responsabilidade técnica do Plano de Manutenção, Operação e Controle a engenheiro mecânico. De acordo com o presidente da República, Michel Temer, na razão para o veto, tal regra cria reserva de mercado sem necessidade.

Fonte: Senado Federal

Folha do Síndico esportes

Coluna do PVC

Por
Paulo Vinícius Coelho |

Neymar e Coutinho fazem Brasil ter os dois mais caros do planeta

Alguém dirá que, em 1997, Denílson foi o jogador mais caro do mundo ao ser contratado pelo Betis por US$ 35 milhões de dólares e que quebrava assim o recorde da venda de Ronaldo, do Barcelona para a Internazionale. Há controvérsias. O valor de Denílson circulou em várias cifras diferentes e o mais correto é considerar US$ 27 milhões. Se é assim, pela primeira vez o Brasil tem dois jogadores encabeçando a lista dos mais caros da história: Neymar (220 milhões de euros) e Coutinho (160 milhões).

Não que seja fundamental. No mesmo ano em que Ronaldo e Denílson eram vendidos por cifras incríveis, Ronaldo foi eleito o melhor do planeta pela Fifa e Roberto Carlos ficou em segundo lugar. É melhor ter os dois melhores jogadores do mundo do que ter os dois mais valiosos. Ainda que, de fato, Ronaldo e Roberto Carlos não formassem uma dupla e houvesse naquela década jogadores mais fantásticos do que o extraordinário lateral brasileiro.

Da época dos melhores do mundo para a fase dos mais caros, a distância é colossal. De verdade, às vezes as grandes transferências parecem merecer levar para a Europa o velho bordão do programa do Jô Soares, dos anos 1980: ''E ninguém vai preso!?'' Da lista dos dez mais caros da história, cinco foram negociados nos últimos doze meses: Neymar, Coutinho, Dembele, Lukaku e Van Dijk. Em junho, Mbappé se juntará ao quinteto, porque o Paris Saint-Germain terá de pagar 180 milhões de euros para tranformar obrigatoriamente o empréstimo do Monaco em compra.

Todas as seis transferências recordistas citadas custaram mais de 80 milhões de euros. Alguém aí ouviu falar em crise?

Os dirigentes do futebol europeu, não.

Como lembrança, quem se deslocou de Londres a Barcelona para sacramentar o negócio, semana passada, foi o agente de jogadores Kia Joorabchian.

Apesar de o mercado produzir números incompatíveis com a realidade, o Brasil tem pela primeira vez na história — ou segunda, se você levar em contra Denílson e Ronaldo — os dois mais caros de todos os tempos. Para quem julgava esta a pior geração de todos os tempos do Brasil, não é nada mau. Ainda que se espere pelo dia em que o Brasil volte a ter os dois melhores jogadores do mundo, em vez de os mais caros.

Já?

Por Mauro Jácome |

2014 foi outro dia e já estamos em ano de Copa. Será que o Brasil tem chances ou vai ser mais uma ilusão? Por ter sido no Brasil, virou uma das favoritas. Quando a coisa evoluiu, vimos que não era tão simples assim e, pior, quando aconteceu a tragédia do Mineirão, foram disparadas causas para todos os lados. Não faltaram motivos 'post mortem'.

Uma coisa podemos ter certeza: a Seleção tem menos conversa fiada (tipo Família Scolari) e mais treinamento. Lógico que em um torneio curto, de poucas chances de recuperação, as principais seleções andam no fio da navalha, mas a tendência é que o Brasil seja competitivo. Tite tem uma visão mais técnica do futebol.

Vários jogadores brasileiros estão voando. Marcelo está numa fase exuberante no Real Madrid. Paulinho está em franca ascensão no Barcelona. Tem uma capacidade extraordinária de marcar e se apresentar dentro da área adversária. Messi está se entendendo muito bem com o brasileiro. Coutinho, agora no Barça, pode ser o 10 que há muito o futebol brasileiro não tem. Aquele cara que faz algo inesperado. Neymar ainda tem rompantes de mimo, mas deve amadurecer no PSG e, efetivamente, jogar mais para a equipe. Gabriel Jesus é um atacante de movimentação que o esquema de Tite exige. Tem muita capacidade para aparecer no lugar certo, na hora certa.

O futebol brasileiro não aprendeu com a Copa passada. Taticamente, continua insistindo no erro de supervalorizar o jogo aéreo. Pouco se joga pelo chão. Outro detalhe é a formação deficiente dos jovens. Muito corte estilizado de cabelo, barbinha, dancinha e pouco fundamento. A base não está caprichando para que o lateral saiba cruzar, o volante saiba sair jogando, os meias saibam cobrar uma falta no ângulo, faça triangulações, infiltrações. O futebol mudou, mas alguns detalhes genuinamente brasileiros precisam ser recuperados. Quando alguém daqui mostra qualidades próprias do nosso futebol, estoura na Europa. Talvez, uma campanha brilhante em 2018 desperte quem comanda o futebol por aqui, porque nem na tragédia acordaram.

ALFA
Conservação e Reformas
- Construção e Reformas
- Pinturas em Geral
- Elétrica e Hidráulica
- Serralharia
- Impermeabilização
- Jardinagem

Terceirização de Mão de Obra:
- Porteiros
- Vigias
- Garagistas
- Limpeza pós obra
- Conservação e Limpeza

Orçamento sem Compromisso
e-mail: alfaconservacaoereformas@gmail.com 3025 6239 - 9199 1539 - 8240 1816

FUTURA
CONSERVADORA LTDA
"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

De Olho na Segurança

Entrada em condomínio

Moradores não são obrigados a se identificar

Ser impedido de entrar no condomínio onde mora por falta de identificação específica no carro gera indenização.

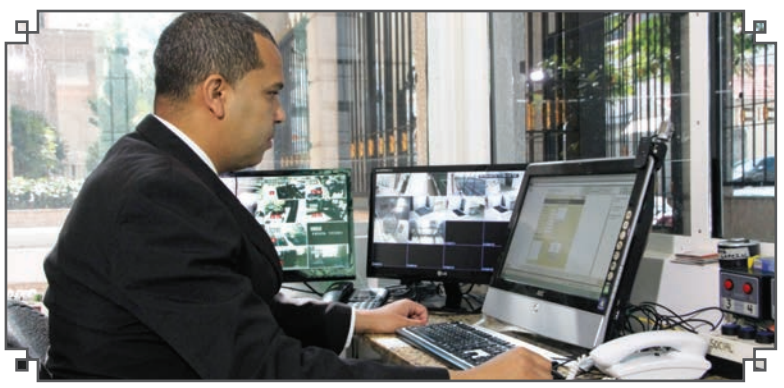
Assim entendeu a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais de Rio Branco ao determinar que um condomínio residencial da capital acriana indenize uma moradora em R$ 1.500.

Ela afirmou ter passado por situação vexatória quando foi proibida de entrar porque o automóvel estava sem adesivo, descumprindo regra interna. Segundo a autora, isso ocorreu apenas porque o veículo era novo.

O pedido foi rejeitado pelo 1º Juizado Especial Cível da Comarca de Rio Branco, mas a moradora recorreu contra a sentença insistindo ter direito a receber indenização por danos morais.

O juiz Marcelo Coelho, relator do recurso, reconheceu que o uso do adesivo era regra, mas disse que a moradora foi reconhecida pela portaria, tanto que conseguiu entrar a pé no local.

"É patente a ocorrência de ofensa de ordem moral à recorrente em razão do impedimento de entrada nas dependências do condomínio onde reside com seu veículo novo, isto por que a proibição se mostrou desproporcional diante das peculiaridades do caso concreto, causando vexame e sensação de impotência", disse o relator. O voto foi seguido por unanimidade. Com informações da Assessoria de Imprensa do TJ-AC.



Você é o nosso convidado Especial!

UNASÍNDICO® 2018

REDEFININDO SUA GESTÃO

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

Cobertura Exclusiva

BAND

RÁDIO BAND NEWS FM

Organização e Patrocínio Master:

JR OFFICE

Mídia Oficial:

Folha do Síndico

Mídias de Apoio:

104,1 METRÓPOLES FM

ANTENA 1

18 e 19 MAIO

★ BRASÍLIA ★

*Gestores Condominiais: Síndicos, Subsíndicos e Conselheiros Fiscais

MAIS INFORMAÇÕES:

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

PRÉ-INSCRIÇÕES:

www.unasindico.com.br

Não serão aceitas inscrições no dia do evento

DR Condomínio Aldo Junior

e sua Equipe de palestrantes

Dr. Rodrigo Karpat
Sócio da Karpat Advogados e Colunista do Sindiconet

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

Dr. Hamilton Quirino
Advogado e Autor do Livro "Manual do Síndico"

Ricardo Kapart
Administrador de Empresas e Diretor da Gabor RH

Rosely Schwartz
Auditora e Autora do Livro "Revolucionando o Condomínio"

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

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

Manutenção de Fachada

5 dicas para fazer a manutenção adequada da fachada do condomínio

Uma das grandes dificuldades que os síndicos enfrentam é a diferença de prioridades dos moradores do prédio. Enquanto uns querem reformar o salão de festas, outros acham mais importante ter um parquinho para as crianças brincarem. Há também quem não queira fazer nenhum investimento por não ser morador, mas somente proprietário do imóvel.

Quando se fala em manutenção então, a conversa tende a se estender por algumas reuniões de condomínio. Porém, a fachada é uma das partes mais importantes, seja para quem mora quanto para quem é investidor. Afinal, quem compraria um apartamento em um prédio com a fachada deteriorada? Por isso, em termos de manutenção condominial, a fachada do condomínio é um dos itens mais discutidos. Entenda:

Manutenção da fachada do condomínio: 5 dicas para não ter dor de cabeça

1.Consulte um profissional

Antes de fazer qualquer obra em seu condomínio, a contratação de um arquiteto é fundamental. No caso da manutenção da fachada, essa contratação tem necessidade legal.

Isso porque o arquiteto contratado para fazer o projeto na época da construção do prédio pode ter direitos autorais sobre a obra. Por isso, fazer a obra sem consulta-lo, além de ser um risco do ponto de vista prático, pode ainda acarretar em um processo contra o condomínio.

2.Tudo depende do material

Atualmente, são muitos os materiais que podem ser utilizados na fachada predial. Pastilhas, pedras, concreto aparente, cerâmica. Cada material requer um tipo diferenciado de manutenção.

Por isso, contrate uma empresa especializada no material que compõe a sua fachada atual e também no que será utilizado na reforma. A qualidade desse serviço pode comprometer tanto a estética quando a infraestrutura do prédio, devido, por exemplo a falta de impermeabilização nas paredes.

3. Limpeza tem que ser programada

Uma das utilidades do fundo de reserva do prédio é a manutenção predial. A limpeza e a manutenção da fachada devem ser previstas desde o início.

Em algumas regiões mais chuvosas, em prédios localizados em ruas não pavimentadas ou mesmo em regiões de terreno mais avermelhado, a limpeza do prédio deve ser mais frequente, evitando o acúmulo de sujeira. Além de melhorar a estética do prédio, é possível estender um pouco o tempo até a manutenção.

4. Qual a frequência da manutenção da fachada do condomínio?

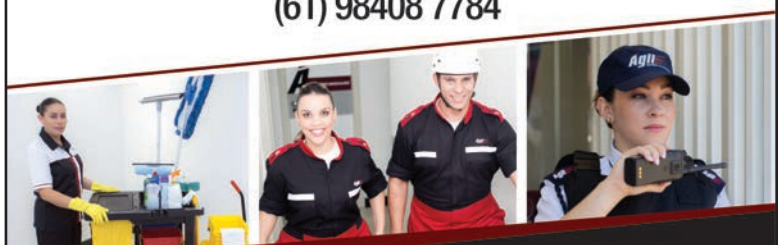
Embora isso dependa muito do tipo de revestimento da fachada do prédio, a manutenção das áreas externas do prédio, em geral, é feita a cada três anos. Isso também depende da frequência da limpeza até então.

Em geral, os fabricantes dos materiais utilizados para o revestimento já possuem orientações claras do tempo adequado de manutenção. No caso de pastilhas e revestimentos cerâmicos, há uma outra preocupação, pois, caso queira se manter o mesmo desenho ou coloração já existente, é preciso garantir que haja o estoque das peças, o que pode ser bem difícil se passado muito tempo da construção.

5. Fique atento à legislação

Em algumas cidades a limpeza e manutenção da fachada dos prédios são alvo da legislação especifica. Isso quer dizer que prédios que não estejam de acordo com os requisitos de limpeza e tempo de manutenção podem receber multas da prefeitura, além de ter que executar o serviço de forma imediata, em prazo determinado pelo órgão fiscalizador.

Lembre-se: o Código Civil dispõe sobre os deveres dos síndicos, dentre os quais está "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores" (Artigo 1.348, V).

GRUPO Ágil
VIGILÂNCIA E SERVIÇOS GERAIS
Com mais de 20 anos de atuação no DF, o Grupo Ágil oferece soluções para todas as áreas de apoio de seus clientes, disponibilizando equipe qualificada e supervisão 24 horas.
• Conservação e limpeza;
• Serviços de portaria;
• Bombeiro civil (Brigadista);
• 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

GRUPO Ágil
SOF/Norte Quadra 04 Conjunto D Lote 07/10

Agende sua visita técnica GRATUITA!
AZICS ENGENHARIA
Soluções Inteligentes
Atuamos na Construção Civil e na Área Ambiental
Obras e Reformas em geral
Impermeabilizações
Pinturas em geral
Fiscalizações de obra
Juntas de dilatação
Revitalização de fachadas
Serviços Elétricos
Trabalhos e Estudos Ambientais
Elaboração de estudos ambientais
PCA/RCA, EIA RIMA, PRAD, PGRS
Licenciamento Ambiental
Outorga de uso da água
Faça seu orçamento sem compromisso!
(61) 3234-7939 / (61) 99906-6797
(61) 98312-9438 / (62) 99854-6353
www.azicsengenharia.com.br
contato@azicsengenharia.com.br

TEC-LAR AR CONDICIONADO
Tecnologia LG com qualidade de atendimento Tec Lar
Revenda autorizada LG com 60% de economia de energia e linha decorativa, com os melhores preços, você só encontra aqui!

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

Classifolha Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui! Folha do Síndico®

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro / Fevereiro de 2018

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Acessórios

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO?
DEIXE COM A GENTE!

ECOndomínios
Equipamentos para Condomínios

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

(61) 3344-1153
(61) 3344-3721
www.econdominiosdf.com.br

Síndico Profissional

SEJA UM SÍNDICO PROFISSIONAL DE SUCESSO!

Anuncie!
3011-7316

Folha do Síndico®
A informação dirigida

Síndico Profissional

Síndico Profissional
Ronaldo Levi

Transparência e Honestidade
nas prestações de contas

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

Altelina Soares F. da Silva
Síndica Profissional

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

Telefone: 99639-2576

Controle de Pragas

Serviço Especializado para condomínios!

DEDETIZAÇÃO
PRODUTO NATURAL (Sem Cheiro)
Escorpiões - Desratizações - Descupinizações
Baratas/Aranhas - Moscas/Formigas - Carrapatos/Pulgas
Repelentes p/ POMBOS - Mosquitos da DENGUE
www.shemadedetizacao.com.br

LIMPEZA E DESENTUPIMENTO
EM GERAL
Caixas d´agua - Reservatórios - Colunas de Prédios
Caixas de Gorduras - Canaletas - Calhas - Esgotos
Pias - Tanques - Ralos - Lavatórios - Vasos Sanitários

Sérgio
Químico Ind.
CRQ 12.200-141
98197-1967

Márcia Cristina Martins
Síndica Profissional

Minha missão é administrar seu
condomínio com seriedade e
transparência!

Telefone: 98468-5201

Rogério Macedo de Queiroz
Síndico Profissional

Administrando seu condomínio
com seriedade e transparência!

Telefone: 98144-9870

Equipamentos de Segurança

PORTARIA REMOTA 24h

- Redução de até 60% da taxa de condomínio
- Monitoramento 24h
- Ganho de Segurança

4002-6767
NEWLINE SISTEMAS DE SEGURANÇA
www.newlineseguranca.com.br

Tem sempre alguém procurando o seu PRODUTO...

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

Classifolha Classificados
Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui! Folha do Síndico

(61) 3011-7316
folhadosindico@hotmail.com

Classifolha Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui! Folha do Síndico®

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro / Fevereiro de 2018

Engenharia

Agende sua visita técnica GRATUITA!

Nossos Serviços:
- Construção e Manutenção em Geral
- Revitalização de Fachada
- Pintura em Geral
- Revestimentos em Geral
- Telhados
- Pareceres e Laudos Técnicos

PIVA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

Equipe de Profissionais Qualificada e Experiente

Orçamento sem compromisso:
(61) 3221-1026 | (61) 9 9693-1767
piva@pivaengenharia.com.br
WWW.PIVAENGENHARIA.COM.BR

Reformas e Manutenção

KSV · PINTURAS E SERVIÇOS PREDIAIS LTDA.

Fone: 61 3562-3429
99307-4759
98542-0933

- Reformas e Pinturas
- Impermeabilização
- Elétrica e Hidráulica

IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS, CALHAS E RUFOS

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

MAIOTO ENGENHARIA

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

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

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

Terceirização de Mão de Obra

PROATIVA LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

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/DF
Tel.: (61) 3965-7278 | 9137-4878 | 9133-2134
E-mail: proativaservicos@gmail.com

Especializada em condomínios!

AMERICAN SERVICE
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Conservação e Limpeza - Porteiros - Zeladores
Serventes de Limpeza - Encarregados - Jardineiros
Garagistas - Recepcionistas - Motoristas - etc

Não feche negócio sem falar com a gente!

4101-1516 / 9277-7001 / contato@americanservicedf.com.br
SBS – Qd. 02, Lote 12, Bloco E, sala 206, Ed. Prime

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 CONSERVAÇÃO
- SILICONIZAÇÃO
- SERVIÇOS DE ALPINISMO INDUSTRIAL
- SERVIÇOS 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
/ATIVIDADEVERTICAL

O SEU PRÉDIO PRECISA DE UM CUIDADO PROFISSIONAL?

agende uma visita técnica gratuita

Nossos Serviços

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

BROZON engenharia

61 3361-0707
Sia Trecho 03 Lote 990 - Ed. Itaú - Sala 118
Brasília - DF - www.brozon.com.br

FUTURA CONSERVADORA LTDA

"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

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

Encarte Fácil

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

Classifolha Classificados Folha do Síndico

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro / Fevereiro de 2018

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Terceirização de Mão de Obra

Equipamentos

Assessoria Condominial

Classifolha Classificados Folha do Síndico

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro / Fevereiro de 2018

Assessoria Condominial

Seguro Condominial

Tapetes

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

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

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)

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO!

Telefone: (61) 3011-7316
Email: folhadosindico@hotmail.com

Folha do Síndico
A informação dirigida

Portal Folha do Síndico 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 recebimento de pró-labore do sindico é um direito personalíssimo, e não se transfere entre gestões de síndicos

Diretor da JR Office e da Folha do Síndico
Coordenador Geral da UNASÍNDICO
doutorcondominio09@hotmail.com

O pró-labore atribuído aos síndicos como é de conhecimento geral, tem como objetivo custear as despesas do exercício do cargo do sindico tais como: deslocamentos para compras, custos com telefone, gasolina dentre outras despesas inerentes ao cargo.

As assembleias condominiais em regra geral estabelecem os parâmetros para os valores que serão pagos ao sindico de pró-labore ou de forma cumulativa com a isenção da taxa condominial.

Normalmente, essa despesa é inserida em orçamento para aprovação conjuntamente com as outras despesas que compõem o universo de contas orçamentárias.

Agora surge a dúvida: o sindico que sucede o atual tem o direito pelo principio da continuidade de usufruir deste mesmo beneficio?

Mas diante disso, ocorrem outras dúvidas: as normas que definiram os parâmetros estabelecidos na gestão anterior estarão prevalecendo na gestão futura? Pode a atual gestão aproveitar a decisão anterior em continuidade a direito anteriormente aprovado? Este é o nosso tema.

Os direitos da personalidade são normalmente definidos como um direito irrenunciável e intransmissível de que todo indivíduo tem de controlar o uso na defesa de sua essencialidade e dignidade.

Todos os direitos de personalidade, tem suas características fundamentais, e são absolutos por conterem, em si, um dever geral de abstenção, intransmissíveis porque não podem ser transferidos à esfera jurídica de outra ordem, por conclusão são indisponíveis visto que são insuscetíveis de disposição ou conveniência, e consequentemente irrenunciáveis por não ultrapassar os limites do seu titular.

Portanto, em breve análise, um direito personalíssimo é relativo à pessoa beneficiada – no caso o sindico - que os recebeu de modo intransferível, e somente por ele poderá ser exercido.

Por esta análise teleológica e jurídica sobre os direitos de personalidade, o entendimento do instituto jurídico nos induz a concluir que um sindico não pode se beneficiar ou estender um direito pessoal de recebimento ou isenção de um pró-labore concedido a outro síndico posterior a sua gestão.

Para exemplificar imaginemos a seguinte situação: um sindico assume a gestão de um condomínio, e o sindico anterior vinha recebendo um pró-labore pré-estabelecido em orçamento anterior de R$ 2.800,00. O sindico que assume continua a receber o mesmo pró-labore, sem sequer propor a aprovação do valor ou mediante determinação em orçamento. Diante da situação fática surge a questão: ele poderá seguir recebendo os valores anteriores aprovados para o mandato do ex-sindico? A resposta é não.

Por se tratar de um direito personalíssimo, o atual sindico , em tese, não deve receber pró-labore até que, de forma especifica a assembleia defina seu parâmetro de retirada ou o orçamento aprovado o delimite.

Esse entendimento pode evitar inúmeros questionamentos de condôminos quanto a recebimento indevido de valores não aprovados, e que podem a qualquer momento ou até em assembleia geral serem questionados para devolução pelo recebimento sem a devida autorização.

> Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.
>
> Grifos Nossos (...)

Fica claro o entendimento do Legislador no sentido de que todas as despesas do condomínio devem ser reavaliadas anualmente, dentre elas o pró-labore do sindico. Portanto os valores determinados e aprovados em assembleia devem ser revistos, considerando a possibilidade de aumento ou até quem sabe de redução de algumas rubricas previstas anteriormente.

Portanto por medida de precaução o sindico deve se certificar que, o pró-labore que receberá futuramente em sua gestão está aprovado em assembleia dentro da vigência de seu mandato, ou ainda que esteja expresso em orçamento aprovado em AGO de forma detalhada, tanto o valor a ser retirado à titulo de pró-labore, quanto a eventual isenção combinada com o valor em pecúnia.

Responsabilidade

Por
Paulo Caldas Paes |

Correspondências, chaves e encomendas: o porteiro de meu prédio deve recebê-las?

Os incessantes fluxos de objetos, correspondências, encomendas e chaves deixadas nas portarias dos edifícios trazem sérios riscos de transtornos aos condomínios, conforme avalia o advogado Paulo Caldas Paes, que deixa aqui algumas dicas aos síndicos.

1- O zelador pode se responsabilizar pela entrega de correspondência e documentos aos condôminos?

Os condomínios geralmente proíbem a entrada do carteiro em suas dependências por questões de segurança e praticidade, por isso, as correspondências e demais documentos acabam entregues na portaria do edifício. Contudo, a atitude pode criar sérios transtornos ao condomínio em casos de extravio, pois alguém terá que ser responsabilizado por eventual prejuízo causado ao condômino. O ideal é que os condomínios instalem caixas de correspondências, na qual cada unidade possuirá uma gaveta para acolher as suas cartas e documentos, tornando-se o condômino único responsável pela retirada.

2 - É correto o zelador receber encomendas de eletrodomésticos, eletrônicos ou pequenos móveis?

Diferentemente da entrega de correspondências ou documentos, a recepção de eletrodomésticos, eletrônicos ou pequenos móveis deve ser realizada diretamente ao condômino. Muitas lojas incluem que a responsabilidade pela integralidade do bem cessa no momento da entrega do mesmo. Assim, mediante eventual dano constatado pelo condômino após a entrega do produto, a vendedora estará isenta de responsabilidade. Recomenda-se então que, caso o condômino não possa receber diretamente o bem, que ele assine autorização de recebimento ao condomínio e o exima de responsabilidade em caso de dano ou avaria.

3 - O zelador ou o porteiro podem guardar a chave da unidade para entrega a empregado do condômino?

Em hipótese alguma se recomenda esta possibilidade. Na eventualidade de furto de algum bem existente na unidade, o condomínio poderá ser responsabilizado civilmente pela indenização ao condômino.

Gábor RH
Consultoria • Treinamento • Seleção

CURSO DE SÍNDICO PROFISSIONAL

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

Ricardo Karpat

André Junqueira

Aldo Junior (Dr. Condomínio)

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

"Já 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!"

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

Síndico Profissional Gábor RH Consultoria • Treinamento • Seleção Certificado

SÓ CONTRATE SÍNDICOS PROFISSIONAIS CERTIFICADOS PELA GÁBOR RH!

www.gaborrh.com.br | (11) 2366-6500 | contato@gaborrh.com.br

Por Dentro da Lei

Por Alexandre B. Pinto |

Quedas de objetos em condomínio, de quem é a responsabilidade?

Não raramente, condomínios são condenados a pagar indenização por danos morais e materiais decorrentes de objetos lançados e/ou decorrentes de quedas involuntárias, cujo valor arbitrado é partilhado entre todos os condôminos quando do pagamento da taxa condominial.

Assim, para a vítima do ato danoso, a identificação real do causador do dano, salvo casos específicos, não necessita de maior aprofundamento, pois o art. 938[1] do Código Civil prevê a responsabilidade daquele que habitar prédio em responder pelo prejuízo causado, portanto o condomínio está legitimado a figurar no polo passivo da demanda, situação que ocorre com muita frequência.

É por isso que quando da contratação do seguro predial obrigatório é sempre aconselhável ao síndico que pesquise as seguradoras que ofertem também seguro contra terceiros, situação que pode amenizar o prejuízo do condomínio em caso de intercorrência futura.

Porém, a previsão contida no Art.938 e até mesmo a cobertura do seguro não exclui o direito do condomínio em adotar os procedimentos necessários no afã de identificar o causador do prejuízo e aplicar as penalidades contidas nas regras condominiais e exigir a reparação monetária do prejuízo causado.

Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Outrossim, frequente são os casos em que o causador do prejuízo são empresas contratadas pelo próprio condomínio para realizar reformas e/ou pintura, principalmente na fachada, portanto a escolha de uma empresa idônea e a previsão contratual do dever de ressarcir deve estar sempre presente.

Contudo, em alguns casos, quando o causador do dano for algum condômino ou qualquer pessoa que esteja em sua unidade, e isso puder ser identificado desde o princípio, é prudente que o síndico adote de imediato os procedimentos necessários para sua punição e, desde que formalmente solicitado, forneça à vítima ou autoridade os dados solicitados, lembrando-se ainda que caso exista o registro do ocorrido pelo sistema de monitoramento de TV é prudente que o síndico solicite o arquivamento dos dados.

Não obstante, e como normalmente ocorre, quando há relatos do lançamento de cigarro, lixo, liquido e outras situações, em que o condômino lesado consegue identificar o condômino infrator, é aconselhável ao síndico interferir somente quando realmente existir prova real da autoria, evitando assim os riscos de participar de uma discussão entre vizinhos, cabendo nesse caso ao interessado buscar o que entender cabível para proteção de seus direitos.

Conclui-se, portanto, nos moldes das decisões abaixo, o quão rígido são as decisões judiciais para casos de queda de objeto, e em alguns casos além da responsabilização civil pode existir também consequências no âmbito penal, por conseguinte, é fundamental que o síndico seja extremamente rigoroso sempre quando for noticiado desse tipo de infração.

Síndico Profissional

Atas mal redigidas provocam dúvidas nas deliberações

MATÉRIA CAPA

Gabriel Karpat

Nenhum documento produzido pelo condomínio é mais importante que as atas das assembleias. Porém, nem sempre os que a elaboram tem a noção exata da importância que esse instrumento poderá representar tanto no presente quanto no futuro.

Toda essa relevância tem motivo. Os questionamentos originários de atas que suscitam dúvidas, além das simples controvérsias nas interpretações, podem parar na justiça para que o judiciário solucione a contestação decorrentes de redações mal efetuadas ou registros discutíveis. Ainda assim, mesmo nesses casos, os juízes têm na ata a sua melhor fonte para a tomada de decisão.

Registros incertos das manifestações dos condôminos, deliberações sem especificar a abrangência claramente ou o seu início são algumas das questões que provocam dúvidas na leitura das atas e contestações por parte dos condôminos. Por isso mesmo, algumas podem até mesmo se tornar absolutamente ineficazes. Isso sem mencionar a inclusão de decisões não tomadas ou a exclusão de decisões tomadas.

Enfim, uma série de irregularidades que não refletem a realidade das resoluções votadas na ocasião.

O Código Civil não incluiu em seus artigos que se referem aos condomínios qualquer referência quanto à elaboração das atas das assembleias. Mas, é esse documento que produzirá todos os efeitos normais e legais na administração dos condomínios, desde a eleição do síndico, a aprovação das contas e da previsão orçamentária, até questões discutidas de menor ou de maior relevância.

A abrangência da ata atinge a todos os condôminos, mesmo os ausentes na assembleia. Sua elaboração é incumbência do secretário indicado pelo presidente eleito para conduzir os trabalhos, e igualmente aceito pela maioria dos presentes. Importante, também, é observar as restrições que muitas convenções impõem no tocante à proibição do síndico dirigir os trabalhos.

Algumas vezes, o presidente se recusa a assinar a ata, divergindo com o teor apresentado pelo secretário responsável pela redação dos assuntos e deliberações tratadas nas assembleias. Inicialmente, temos por entendimento que o secretário entrega ao presidente a redação da ata e este tem por responsabilidade revisá-la, podendo incluir ou eliminar algo que entende não ter sido um relato fiel dos acontecimentos.

Nesse contexto, há situações facilmente contornadas com, por exemplo, a elaboração de errata que esclareça ou complemente a redação daquilo que foi efetivamente deliberado mas não claramente registrado. Esse documento também assinado pelo presidente e pelo secretário deverá ser igualmente distribuído a todos. Muitas vezes, isso é necessário nos casos de nomes de síndico ou de membros do conselho com grafia errada.

Há, entretanto, situações mais complexas e de soluções não tão fáceis assim. Nesses casos, a inclusão do item 'leitura e aprovação da ata anterior (mencionando a data)' na "Ordem do Dia" da próxima assembleia se torna um instrumento eficaz. Essa leitura deve conter as informações da ata, bem como as deliberações da reunião anterior. Uma outra possibilidade é convocar uma nova assembleia e ratificar todas as deliberações tomadas na anterior. Dessa forma, o novo documento produzirá os efeitos esperados.

Para evitar esse tipo de ocorrência, uma boa alternativa é gravar as assembleias que, por se tratarem de ato público e informado, entendemos não ferir a privacidade dos condôminos. A gravação, inclusive, representa uma fonte de consulta eficaz nas eventuais dúvidas que possam haver nas transcrições.

Outro cuidado preventivo se dá na escolha correta do condômino que dirigirá os trabalhos. Deve-se eleger um presidente com autonomia e serenidade para conduzir as matérias, capaz de respeitar o direito de participação de todos, inibir as ponderações não relacionadas com os itens da pauta e, finalmente, que aceite a vontade da maioria, mesmo que esta seja contrária a sua.

Esse zelo é fundamental e permitirá que a condução da assembleia seja harmoniosa, além de assegurar que a produção da ata seja condizente, relatando fielmente os assuntos ali tratados pelos condôminos.

---

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

Trabalhista Por Douglas Ribas Jr. |

Uso indevido do WhatsApp pode gerar demissão por justa causa

Já defendi a legalidade de que a empresa, fazendo uso do seu poder diretivo, tome conhecimento dos e-mails trocados pelo empregado, em horário de trabalho, por meio das ferramentas por ela disponibilizadas. Caso não tenha lido tal artigo, ele pode ser acessado na página da minha coluna no Canaltech.

Frequentemente, recebo consultas questionando sobre a possibilidade de demissão por justa causa em razão de uso indevido de IMs (Instant Messenger, os mensageiros instantâneos), a exemplo do WhatsApp e do Skype, dentre tantas outras ferramentas dessa natureza. Assim, me parece oportuno abordar o tema.

Importante salientar que o uso indevido de IM acontece apenas quando o empregado utiliza os recursos de comunicação oferecidos pelo empregador - como o WhatsApp do número corporativo ou ferramentas como o Slack - para fins que não sejam relacionados ao trabalho. Vale citar algumas condutas que já verifiquei como deslizes por parte de empregados:

1. compartilhamento de pornografia através do WhatsApp;

2. dedicação à atividade remunerada que não aquela explorada pela empresa (colaborador do departamento contábil vendia suplementos e vitaminas para colegas de trabalho e para terceiros, em pleno horário de expediente);

3. participação muito ativa em listas e grupos de discussão a respeito de videogame ou qualquer outro hobby;

4. paquera via Skype e por aí vai.

Em todos esses casos os empregados estavam passíveis de demissão por justa causa, com amparo, sobretudo, nas alíneas do artigo 482 da CLT que autorizam a dispensa em razão de ato de improbidade, incontinência de conduta ou mau procedimento, negociação habitual sem permissão do empregador, desídia no desempenho das funções e ato de indisciplina ou insubordinação.

A Justiça do Trabalho vem entendendo que as ferramentas oferecidas pela empresa para o desempenho das funções dos empregados não admitem desvio de finalidade, principalmente quando verificada sua utilização de modo contrário à lei e aos bons costumes. Por conta disso, via de regra, as decisões judiciais têm confirmado a aplicação da demissão por justa causa calcada no uso indevido de comunicadores instantâneos disponibilizados pelos empregadores.

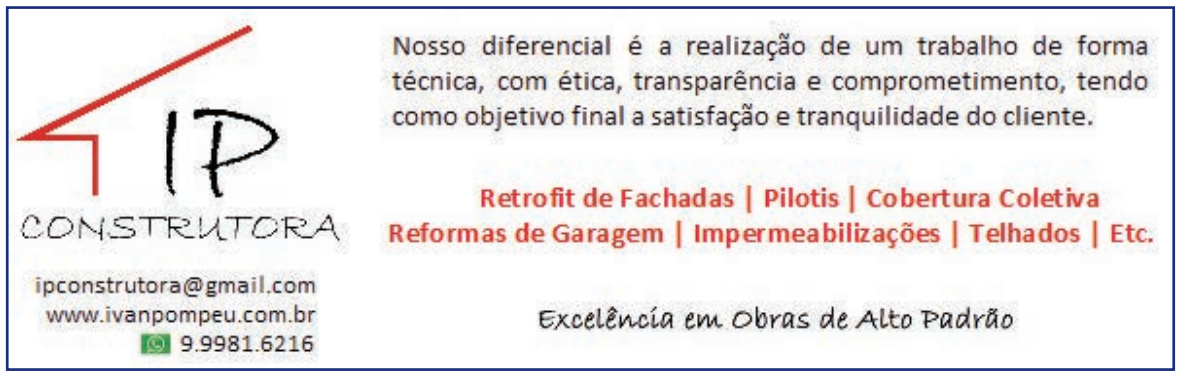
Sendo você gestor ou empregador, importante alertar sua equipe a respeito da política interna da empresa sobre a utilização das ferramentas de comunicação (não só os IMs, como também e-mails), deixando claro, inclusive, que pode haver monitoramento em razão do poder diretivo que cabe à empresa. Essa transparência, por certo, tornará mais robusta a posição da empresa na eventualidade de que a severa decisão de demitir alguém por justa causa venha a ser questionada em juízo.

Nesse sentido, por vezes recomendo uma gradação de providências antes de se levar adiante a demissão por justa causa. A depender do ocorrido, pode ser viável a aplicação de advertência ou suspensão, uma vez que, tais medidas surtem efeito educativo, reservando-se a medida mais drástica para a reincidência por parte do colaborador. De todo modo, as medidas a serem tomadas sempre dependerão da política da empresa e de cada caso concreto.

Por outro lado, se você é empregado e se sentiu injustiçado por conta de demissão por justa causa, convém uma autoanálise: Eu errei? Onde errei? Minha conduta errada foi reiterada ou isolada? Causei prejuízo moral ou material a alguém? Ao errar, fui devidamente advertido? Tive possibilidade de defesa ou de me explicar perante meu superior?

Finalizando, em se tratando de demissão por justa causa, a prática tem mostrado que cada caso é único, sendo importante uma análise, quer da conduta do empregado, quer da forma pela qual o empregador conduziu a situação.

Na dúvida, conte com a assessoria do departamento jurídico para melhor avaliar a questão, oferecendo segurança frente à decisão a ser tomada.



Finanças

Por
Maike Cabral dos Santos |

Fundo de reserva! Precisa? Para quê serve? Onde investir?

Com a entrada em vigor do novo Código Civil em 2002, a criação do Fundo de Reserva deixou de ser obrigatória, como era previsto na Lei 4591/64. Sendo assim não há mais a obrigatoriedade de criação do fundo de reserva. Porém, as Convenções são a Lei do condomínio, e, a cobrança deve permanecer quando determinada na mesma. Em caso de inexistência de definição na Convenção, o fundo de reserva poderá ser criado em deliberação de Assembléia, especialmente convocada para este fim, respeitando-se o quórum necessário para esta decisão, caso exista disposição neste sentido.

Normalmente, as convenções prevêem uma alíquota que varia entre 5 e 20% do valor da cota condominial, no entanto, em alguns casos, os moradores determinam um valor fixo, para arrecadar o montante para determinado fim, como por exemplo, a pintura do condomínio.

Então, geralmente sim, precisa ser constituído o fundo de reserva em seu condomínio, é obrigação do síndico cumprir, e fazer cumprir as normas determinadas na convenção do condomínio.

Para quê serve o fundo de reserva?

A destinação dos recursos do fundo de reserva, se não estiver expressamente determinado na Convenção do Condomínio, deve ser decidida em assembléia geral. Ele tanto pode servir para despesas emergenciais, quanto funcionar como uma poupança para a realização de grandes obras no futuro.

No dia a dia do prédio, os recursos costumam cobrir despesas como, por exemplo:

- Pintura do edifício;
- Consertos de vazamentos;
- Recuperação de telhados;
- Pagamento de indenizações trabalhistas derivadas de ação judicial.

Existem alguns casos onde a Convenção estipula um teto financeiro para a composição do fundo de reserva. Quando atingido, suspende-se a sua cobrança. Porém, quando forem utilizados os recursos, é determinada a recomposição do fundo.

O que faço com este dinheiro? Onde investir?

O fundo de reserva tende a atingir montantes expressivos, então, o síndico deve buscar instituições financeiras para aplicação do dinheiro, como forma de evitar que ocorra desvalorização por conta da inflação. Esta opção requer o acompanhamento do conselho fiscal do condomínio, além de total transparência nas prestações de contas.

É recomendável que esses recursos sejam aplicados em caderneta de poupança ou CDI, em conta própria, evitando aplicações de risco, e, zelando para que não se confundam com o movimento rotativo de caixa.

Recomenda-se ainda a síndicos e gestores de condomínio que evitem utilizar os recursos do fundo de reserva para o pagamento de despesas corriqueiras. Deve-se sempre, ou elevar o valor da conta condominial, ou criar rateios, nos casos de desequilíbrio orçamentário e preservar a integridade do fundo.

Muitos Condomínios confundem o Fundo de Reserva com recursos de giro de caixa, e, simplesmente perdem o controle do uso. A conta do Fundo se restringe às Despesas Extraordinárias, pois foi para isso que foi instituído.

Em nossa assessoria, sempre recomendamos que o fundo de reserva seja guardado, e, seja destinado à pintura do edifício, já que a mesma deve ser executada, geralmente, entre três e cinco anos, nos casos de não surgirem despesas extraordinárias onde tenha que ser utilizado os valores acumulados.

Conservação

Condomínios devem fazer desinsetização a cada 6 meses

A desinsetização preventiva é obrigatória em todos os condomínios. O controle das pragas urbanas, como baratas, formigas, aranhas e ratos, é recomendado nas áreas comuns dos prédios – salão de festas, churrasqueiras, garagens, corredores - pelo menos a cada seis meses, segundo o Instituto Biológico, de São Paulo.

Os corredores e as lixeiras são pontos estratégicos. Contudo, escolher a empresa que vai fazer o serviço não é tão simples. Primeiro o administrador do prédio tem que fazer o orçamento com várias empresas. O valor cobrado deve estar embutido na taxa do condomínio.

Enquanto os técnicos aplicam os produtos químicos, a orientação é que os moradores fiquem dentro dos apartamentos, pois o veneno faz mal para a saúde de qualquer um. Crianças e animais de estimação são mais sensíveis, por isso todo o cuidado com o cheiro forte deve ser tomado.

Para a aplicação, é preciso que a administração do prédio determine data e hora, para que os condôminos possam se preparar. O local precisa estar liberado, sem a presença de pessoas e animais.

Cuidados

Os produtos utilizados são venenos que fazem mal a saúde de todos, portanto é contra-indicado tanto para humanos, quando para animais. As pessoas que são alérgicas não podem passar pelo local por três horas depois da desinsetização.

Para os animais domésticos é preciso tomar ainda mais cuidado. Eles podem até morrer se inalarem ou lamberem o produto.

A desinsetização não pode ser realizada junto com a limpeza da caixa d'água, pois o veneno passado nas áreas comuns pode contaminar a água. Essa é uma dica muito importante porque muitas empresas fazem os dois serviços ao mesmo tempo.

Fonte: SPTV

Coluna da Central

Férias no condomínio: atividades programadas podem entreter as crianças

Com a chegada das férias escolares, os condomínios passam a ter uma demanda maior no uso da área de lazer, que se torna uma alternativa viável para as famílias que deixam de viajar. Entreter as crianças nessa época representa não apenas segurança para os pais, como também pode evitar reclamações, evitando que o barulho se torne um problema.

Neste cenário, a criatividade se torna a maior ferramenta dos condomínios. Podem ser contratados serviços externos, como empresas de recreação, que ficarão responsáveis por direcionar as atividades com as crianças; ou os próprios moradores podem desenvolver as atividades outdoor.

Dentre as opções, os condôminos podem em comum acordo para decidir o que será feito, deliberando, também, como o rateio dos custos será feito. Vale lembrar que os preços que as empresas de recreação cobram podem ser negociados, uma vez que a estrutura utilizada será a do próprio prédio.

Se há a disponibilidade de uma área de lazer variada, o espaço pode ser utilizado pelas crianças, durante as brincadeiras propostas. Os salões de festa também podem atender às atividades lúdicas, oficinas temáticas ou criação de brinquedotecas. Se há pouco espaço, porém, vale a pena investir em atividades coletivas, incentivando os pequenos a participarem. Pode-se ainda rever as normas do condomínio e flexibilizar regras referentes ao uso de bicicletas e skates na área comum, durante o período.

Vale ressaltar que é preciso observar atentamente as normas de segurança. O síndico é responsável por garantir a manutenção das áreas comuns, evitando acidentes. É preciso checar a limpeza e conservação dos brinquedos do playground e/ou brinquedoteca, a manutenção da piscina e a orientação dos locais em que crianças não podem ficar sozinhas. Os cuidados devem ser redobrados também em relação a elevadores, garagem, escadaria, e áreas de acesso restrito, como caixas d'água e casa das máquinas. Importante lembrar aos moradores que porteiros, zeladores e funcionários do condomínio não são responsáveis pelas crianças.

Lenir Borges
Assessoria Comercial
Central Soluções
(61) 3356-8514

Rerforma Trabalhista

Nova lei trabalhista:

Troca de roupa e lanche serão descontados da jornada

A nova lei trabalhista, que entra em vigor em novembro, muda o critério que define o horário de trabalho. Atualmente, o período que o empregado está dentro da empresa é considerado como tempo à disposição do empregador, independente do que estiver fazendo. Com a nova lei, os minutos que o funcionário gasta, por exemplo, para colocar o uniforme ou no cafezinho com os colegas serão descontados da sua jornada.

A lei diz que atividades realizadas dentro da empresa como descanso, estudo, alimentação, interação entre colegas, higiene pessoal, práticas religiosas e troca de uniforme não serão contabilizadas no horário de trabalho.

Advogados explicam que o tempo gasto pelo empregado desde a residência até a efetiva ocupação do posto de trabalho e para o seu retorno, caminhando ou por qualquer meio de transporte, inclusive o fornecido pelo empregador, não será computado na jornada de trabalho.

No caso do uso de uniforme, esclarecem os especialistas que caso haja a imposição de que a troca deva ser feita dentro da empresa, esse tempo deverá ser contabilizado dentro da jornada. Mas, caso não haja essa exigência, o tempo usado para a troca de roupa não contará como trabalhado.

De acordo com os advogados consultados, atualmente, a jornada engloba, por exemplo, o tempo que o empregado leva dentro do ônibus fornecido pela empresa e o lanche feito antes do início do expediente. “Tudo aquilo que é feito dentro ou em função da empresa se caracteriza como jornada de trabalho”, explica.

Especialistas em direito e processo do trabalho, lembram que a Justiça trabalhista entende atualmente como tempo à disposição todo o período dentro da empresa, ainda que executando atividades particulares como estudos, lazer, descanso ou até aguardando a melhoria do trânsito nas grandes cidades antes de retornar para casa.

Salientam ainda que hoje não está especificado qual é a verdadeira jornada de trabalho e os intervalos. “Não tem como especificar horário de chegada, descanso, refeição”, diz.

As novas regras valerão para todos os trabalhadores, ou seja, independem de negociação, e não haverá a necessidade de constar no contrato de trabalho.

Algumas normas coletivas preveem que o tempo de deslocamento interno, troca de uniforme ou mesmo o tempo ocioso não são computados na jornada de trabalho. Entretanto, atualmente a Justiça do Trabalho tende a invalidar esse entendimento.

Com a nova lei, não serão considerados como horas extras, por exemplo, os momentos em que o empregado fica na empresa para esperar o trânsito diminuir ou a chuva passar. O mesmo vale para quaisquer atividades particulares feitas dentro da empresa.

TIRA DUVIDAS NOVA LEI TRABALHISTA

Com a nova lei, idas ao banheiro serão descontadas?

De acordo com os advogados, as idas ao banheiro continuam a fazer parte da jornada e não serão descontadas, por se tratarem de necessidades fisiológicas do ser humano.

Já o banho, por se enquadrar no caso de higiene pessoal, não entra na jornada de trabalho e, portanto, pode ser descontado.

No entanto, a exceção deverá ser feita para os casos em que o banho é obrigatório para início ou encerramento das atividades em razão da natureza delas, como trabalhadores expostos a substâncias tóxicas ou perigosas.

Como as empresas farão o controle das atividades consideradas fora da jornada de trabalho?

De acordo com especialistas, o ideal é que o funcionário encerre suas atividades profissionais, batendo o cartão no final da jornada, e depois estará liberado para suas atividades particulares dentro da empresa. O controle dessas atividades será definido por cada empresa, e tudo deverá ser registrado. Caso não haja registro, prevalecerá a jornada suscitada pelo empregado.

Se eu sofrer um acidente no percurso da casa para o trabalho terei ainda os direitos assegurados?

O acidente de percurso é aquele que ocorre quando o trabalhador se desloca de sua casa até o local de trabalho e vice-versa, não importando o meio de transporte usado pelo trabalhador. O acidente de percurso prevê os mesmos direitos trabalhistas e previdenciários que o acidente de trabalho, ou seja, aquele ocorrido durante o expediente.

De acordo com juízes do Trabalho consultados, mesmo com a mudança, continuarão sendo previstos os diretos do trabalhador no caso do acidente de percurso. São eles: recebimento de auxílio-doença acidentário, auxílio-acidente, aposentadoria por invalidez e pensão por morte, dependendo das consequências do acidente, além de estabilidade no emprego por 12 meses após o término do auxílio-doença e reabilitação pessoal e profissional.

Proteção

Por José Elias de Godoy |

Entrada de estranhos no condomínio

Liberação só deve ser efetuada após identificação e confirmação

Os marginais, atualmente, têm-se utilizado dos mais diversos ardis para entrar nos condomínios com a finalidade de cometerem algum tipo de delito contra seus moradores.

Tem-se observado, ultimamente, que jovens chegam na portaria dos prédios e se dizem parentes de moradores, informando dados de condôminos e forçando a entrada.

Aliado a isso, o porteiro recebe, simultaneamente, uma ligação telefônica, onde o interlocutor se diz morador de uma determinada unidade e pede para liberar a entrada dos jovens, supostos parentes que estão aguardando do lado de fora.

Com estas informações o porteiro acaba liberando o acesso dessas pessoas ao interior do edifício que furtam um ou mais apartamentos, mediante arrombamento ou "mixando" suas portas.

Diante do exposto, é importante saber que o porteiro deve ser orientado que antes de tomar atitudes para liberar entrada de estranhos ao prédio, certifique-se que a autorização, via fone, partiu realmente de um morador.

Cabe lembrar que, dessa forma, a comunicação fica vulnerabilizada e sem a devida credibilidade.

Para evitar tal cenário, a portaria deverá manter um cadastro atualizado de todos condôminos servindo como fonte de consulta para os porteiros a fim destes contatarem diretamente com os moradores e não, simplesmente, liberando entrada de estranhos por meio de uma ligação telefônica, onde a outra parte se diz morador, sem que haja a devida confirmação e veracidade da chamada.

Fora isso, deve-se tomar algumas precauções nas entradas dos condomínios, iniciando-se pela identificação de toda e qualquer pessoa estranha que queira entrar no prédio, isso do lado de fora dos portões, perguntando-lhe o nome, com quem gostaria de falar além de indagar qual apartamento irá visitar.

Feito isso, deve-se entrar em contato com o morador, verificando a possibilidade deste recebê-lo ou não. Sendo autorizado dever-se-á franquear a entrada do visitante, cadastrando seus dados em livro próprio, ou ainda no sistema informatizado, liberando sua entrada.

Os funcionários de portaria devem ser conscientizados que nunca podem abrir os portões sem a autorização expressa do morador, do zelador ou do gerente predial.

Todas estas dificuldades estão intimamente relacionadas com a falta de qualificação destes profissionais uma vez que a única forma de se modificar comportamentos distorcidos é através de um bom treinamento, que deixa de ser um gasto para ser um excelente investimento, com a certeza que haverá melhoria na prestação de serviço da mão de obra de portaria.

Agindo-se preventivamente e com conhecimento, é que se poderá minimizar esses riscos e dificultar o acesso dos ladrões que querem se aproveitar das vulnerabilidades e fazer os condomínios vítimas de suas artimanhas.

EXPEDIENTE

Folha do Síndico
A informação direcionada

Publicação Mensal da:
JR OFFICE
Tel.: (61) 3011-7300
folhadosindico@hotmail.com

Autorizado o uso da marca por:
JR OFFICE

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

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

Designer Gráfico:
Harlen Borges Frigo
(61) 98175.3866

Tiragem:
10.000 Exemplares

Web:
3.000 Disparos

Abrangência:
DF e Entorno

Franqueado
Goiânia/GO
Grupo Atto Condominial ltda.
(62)3637-6979 / (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 prévia autorização da JR Office.

Dica do DR Condomínio
Aldo Junior

A importância da desinsetização para prédios e condomínio

Várias pragas urbanas (a exemplo das baratas, formigas, aranhas e ratos) se escondem em pontos estratégicos de condomínios e prédios. E pelo tamanho da estrutura de concreto, dá para imaginar o tempo que se gastaria até que você encontre, por acaso, um dos vários esconderijos dessas pragas urbanas. Até lá, elas podem ser dezenas ou centenas de pequenos seres prontos para trazer diversos problemas para sua casa.

Os cuidados necessários durante a desinsetização

Enquanto os técnicos estiverem aplicando a desinsetização, é importante que você e seus animais de estimação se mantenham distante da área, pois o contato com o veneno pode trazer problemas a saúde. É justamente por isso que os especialistas em desinsetização usam roupas e acessórios para realizarem esse tipo de trabalho.

Contrate a melhor empresa

Se você é o responsável pela contratação de uma empresa especializada em desinsetização, lembre-se de informar aos moradores o dia e horário em que eles deverão evitar as áreas que serão desinsetizadas. Porém, se você contratar uma empresa responsável, registrada, experiente e com forte presença no mercado, você será informado sobre todos os procedimentos adequados para a segurança dos moradores, além de um trabalho rápido e eficiente.

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.

Confira nossos serviços em: www.qualifoco.com

61 3327.3336

QUALIFOCO
Serviços

PESSOAS CUIDANDO DE PESSOAS E DE BENS

CHEGAMOS!

FILIAL
ÁGUAS CLARAS
LED ÁGUAS CLARAS

Agora os síndicos de Águas Claras têm uma referência do mercado condominial na sua cidade

Os MELHORES serviços de Assessoria para o seu condomínio!

Conheça o OfficeBook
A melhor pasta de prestação de contas do DF

JROFFICE
Inteligência Condominial

(61) 3011-7300 / 3044-7585
comercial@jroffice.com.br

Matriz e Filial Próprias

www.jroffice.com.br