



Distribuição Gratuita
10.000 Exemplares / mensal

Mala Direta
Postal
CORREIOS
Distribuição Lei 6.538/78

Folha do Síndico

A informação dirigida



Ano X - Nº 106 - Período: Setembro/Octubre 2019 - Brasília - DF - site: www.folhadosindico.com email: folhadosindico@hotmail.com

Segurança Patrimonial

Pág 08

Segurança no condomínio:
Portas corta fogo são obrigatórias?

Administração

Pág 10

Manutenção dos apartamentos de cobertura: Responsabilidade de quem?

Coluna do Dr. Condomínio

Pág 11

As perguntas mágicas na gestão condominial

Gestão Financeira

Pág 18

Síndico com contas não aprovadas: o que fazer agora?

É legal aplicar desconto pontualidade na taxa de condomínio?

Desconto de pontualidade:
Ajuda no combate da inadimplência ou uma multa disfarçada?

Pág 12



Menos um problema para o síndico...

Mais uma solução para o condomínio!

Alguns de Nosso Serviços

- Assessoria Contábil
- Apoio Administrativo
- Departamento de Pessoal
- Planejamento Estratégico
- Site Condominial
- Reservas On-line

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

Orçamento sem compromisso!

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



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

Síndico360º
Curso de Síndico Profissional DR Condomínio

APRENDA CONDOMÍNIO E MULTIPLIQUE SEUS CLIENTES

- ✓ Curso de Síndico Profissional
- ✓ Curso para Porteiros e Zeladores
- ✓ Curso de Segurança em Condomínios

MAIS INFORMAÇÕES
(61)3011-7316

www.doutorcondominio.com

SOLICITE JÁ UMA PROPOSTA!
(61)3356-8514 (61)98235-6915
www.grupocontralsolucoes.com.br

SOLUÇÕES QUE VALORIZAM SEU PATRIMÔNIO.



15 anos de tradição EM SERVIÇOS DE QUALIDADE!

AGENTES DE LIMPEZA RECEPTIONISTAS
AUXILIAR ADMINISTRATIVO ZELADOR
BRIGADISTA PARTICULAR AGENTE PREDIAL

CENTRAL SOLUÇÕES
Terceirização

SMART 360 SOLUTIONS
61. 3045-6255
62. 3434-7927
smart360.com.br

SEGURANÇA ELETRÔNICA

- CFTV, Controle de acesso, portão eletrônico e interfone;
- Portaria virtual;
- Segurança perimetral;
- Detecção contra incêndios.



Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
Especializada em Condomínios



Mais de 20 anos no mercado

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

www.b2btidf.com.br

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:
Piscineiro - Jardineiro - Pequenos reparos - Manutenção elétrica e hidráulica - Dedetização

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Outubro de 2019						
D	S	T	Q	Q	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	7	-----
FGTS	7	-----
INSS / IRRF	18	-----
PIS	25	-----

Seicon-DF - 2019

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	1.107,60	1.161,93	1.174,82
Faxineiro	1.110,72	1.161,93	1.177,16
Trab.Serv.Gerais	1.110,72	1.231,50	1.177,16
Jardineiro	1.110,72	1.231,50	1.177,16
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.192,88	1.463,96	1.332,70
Garagista (Diurno e Noturno)	1.147,12	1.463,96	-----
Zelador	1.209,52	1.463,96	1.216,10
Aux.de Escritório/Administração	1.449,76	1.544,39	1.469,11
Vigia	-----	1.463,96	1.332,70
Encarregado	1.451,84	1.865,94	1.495,09
Vale Alimentação	587,00 Mensal	36,50 Dia Trabalhado	36,50 Dia Trabalhado

Validade: 31/12/2019

Sindiserviços-DF - 2019

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.306,47
Auxiliar Administrativo	1.239,06
Auxiliar de Serviços Gerais	1.198,87
Encarregado de Limpeza	2.397,73
Encarregado Geral	3.061,96
Garagista	1.306,47
Jardineiro	1.770,00
Office-Boy/Contínuo	1.198,87
Zelador	1.306,47
Vale Alimentação	33,00 Dia Trabalhado

Índice de Custos Condominiais

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
nov/17	320,137	1,04	2,60	2,70	346,226	0,00	2,84	2,84	285,744	5,70	6,78	6,78	297,738	0,52	-1,41	-0,88	266,225	0,19	-2,07	-1,72	258,263	0,52	-1,41	-0,88
dez/17	320,684	0,17	2,77	2,77	346,226	0,00	2,84	2,84	285,744	0,00	6,78	6,78	300,388	0,89	-0,53	-0,53	268,311	0,78	-1,30	-1,30	260,562	0,89	-0,53	-0,53
jan/18	321,167	0,15	0,15	2,80	346,226	0,00	0,00	2,84	285,744	0,00	0,00	6,78	302,671	0,76	0,76	-0,41	270,311	0,75	0,75	-1,13	262,542	0,76	0,76	-0,41
fev/18	321,813	0,20	0,35	3,00	347,155	0,27	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,78	302,883	0,07	0,83	-0,42	271,688	0,51	1,26	-0,40	262,726	0,07	0,83	-0,42
mar/18	322,208	0,12	0,48	3,13	347,155	0,00	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,78	304,821	0,64	1,48	0,20	273,102	0,52	1,79	0,15	264,407	0,64	1,48	0,20
abr/18	322,565	0,11	0,59	3,50	347,155	0,00	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,97	306,558	0,57	2,05	1,90	274,437	0,49	2,28	1,58	265,914	0,57	2,05	1,90
mai/18	323,435	0,27	0,86	3,97	347,155	0,00	0,27	3,12	285,744	0,00	0,00	6,97	310,789	1,38	3,46	4,27	277,683	1,18	3,49	3,56	269,584	1,38	3,46	4,27
jun/18	326,339	0,90	1,76	4,97	347,155	0,00	0,27	3,12	294,234	2,97	2,97	9,68	316,601	1,87	5,40	6,94	283,043	1,93	5,49	6,21	274,625	1,87	5,40	6,94
jul/18	328,025	0,52	2,29	5,53	347,155	0,00	0,27	3,12	300,686	2,19	5,23	11,22	318,215	0,51	5,93	8,26	286,026	1,05	6,60	8,15	276,026	0,51	5,93	8,26
ago/18	328,482	0,14	2,43	5,66	347,155	0,00	0,27	3,12	300,686	0,00	5,23	11,22	320,443	0,70	6,68	8,91	287,710	0,59	7,23	8,91	277,958	0,70	6,68	8,91
set/18	329,476	0,30	2,74	5,87	347,155	0,00	0,27	3,12	300,686	0,00	5,23	11,22	325,314	1,52	8,30	10,05	291,324	1,26	8,58	9,58	282,183	1,52	8,30	10,05
out/18	337,982	2,58	5,39	6,67	360,790	3,93	4,21	4,21	300,686	0,00	5,23	11,22	328,209	0,89	9,26	10,81	293,440	0,73	9,37	10,43	284,694	0,89	9,26	10,81
nov/18	337,644	-0,10	5,29	5,47	360,790	0,00	4,21	4,21	300,686	0,00	5,23	5,23	326,601	-0,49	8,73	9,69	292,060	-0,47	8,85	9,70	283,299	-0,49	8,73	9,69

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

Tabela Referencial de Pró-Labores Condominiais

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

Atualizada em 02/01/2019

* Sujeita à alterações

Tabela do INSS - 2019

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.751,81	8,00%	Valor da Quota Alta de Salário-Família 46,57
De 1.751,82 até 2.919,72	9,00%	Quem Receber até 907,77
De 2.919,73 até 5.839,42	11,00%	Valor da Quota Baixa de Salário-Família 32,80
		Quem Receber até 1.364,43
		Salário Mínimo
Teto Máximo 5.839,42	11,00%	Valor do Salário Mínimo 998,00

Salário Mínimo para 2019 R\$ 998,00

Tabela do IRRF - 04/2015

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

TRPC - OBSERVAÇÕES

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

2- Isenção – Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de pró-labore indireto a isenção de (1)uma taxa condominial da unidade do síndico;

3- Subsídico - São duas as referências de remuneração do subsídico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referência de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;

4 - Condomínios Clube – Os condomínios classificados como “Clube” são aqueles com grandes torres residenciais (normalmente acima de 800 unidades) e revestido de complexo comercial agregado, além de área coletiva de grande complexidade e variedade como: piscinas, quadras de esportes, auditórios, Home Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC o percentual de 10% a 12% em média;

5 - Condomínios Comerciais – No caso de condomínios comerciais ou mistos, acrescenta-se ao pró-labore referencial o percentual de 7,35% a 14%;

6 - Síndico Profissional – As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços.

Nossa Mensagem

Uma das grandes discussões Brasil a fora no mercado condominial, se trata da aplicação do desconto de pontualidade nas taxas condominiais. Uma forma eficiente de combater a inadimplência ou uma multa disfarçada? Especialistas e o judiciário divergem sobre o tema, e muitos questionam sua aplicabilidade em diversos Estados do Brasil. Este mês nossa matéria de capa levanta a questão. Não perca esta sensacional matéria.

Na coluna Garagem o tema é: sorteio de vagas. Com conduzir a assembleia que irá decidir um ponto tão importante e de grande interesse dos condôminos. Mas definir as regras também tem grande relevância. Entenda então os procedimentos corretos para fazer os sorteios e evitar possíveis nulidades.

Na coluna do PVC, o colunista de esportes mais premiado do Brasil traz os índices de média de público do Brasileirão e compara os números dos campeonatos anteriores. Veja as constatações e estatísticas exclusivas que o somente PVC sabe!

Na coluna Segurança Patrimonial o tema deste mês são as portas corta fogo. Muitas vezes desprezadas e somente lembradas quando se necessita delas em casos de pânico. Sua obrigatoriedade, toda sua importância para fuga e salvamento de pessoas e na prática como agir em casos de incêndio.

Na coluna Administração falamos este mês sobre a polêmica das coberturas em condomínios. Motivos de discussões constantes as coberturas envolvem ainda

uma particularidade: Quem deve fazer a manutenção das áreas de coberturas? A Folha do Síndico responde tudo sobre este tema tão importante para a comunidade condominial.

Dr. Condomínio Aldo Junior este mês mexe com as artimanhas e estratégias para lidar com conflitos e os interesses dos condôminos, e traz as perguntas mágicas da gestão condominial. Não deixe de ler, pois as dicas podem lhe ajudar em sua gestão!

Isso é a Folha do síndico! O jornal mais lido pelo mercado condominial!

E muito ainda mais para você síndico!!!

Boa Leitura !!!!

A Elegância de seu Ambiente

Essências e Aromas para deixar seu condomínio mais agradável!!

- Lavanda Francesa
- Alecrim
- Algodão
- Alfazema
- Cheirinho de Bebê
- Vanilla

DESCONTOS ESPECIAIS PARA CLIENTES

JROFFICE
Assessoria Condominial

(61) 98217.7777

A **Folha do Síndico** Informação Dirigida agora no **Facebook**

Curta a página da **Folha do Síndico** e fique por dentro das melhores notícias sobre **Assuntos Condominiais do DF**

Curta nossa página no **Facebook**



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: contato@teclardf.com.br

ABS

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

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

Instalação e recuperação para sistemas de:

- Alarmes e detecção de incêndios;
- Sprinklers;
- Portas corta-fogo;
- Hidrantes, Mangueiras (testes em mangueiras).

Bombas de recalque e quadros de comando.

98552-5956 (Telegram) sg@pcsa.com.br

A EMPRESA QUE **VOCE** BUSCA!



vargas engenharia

CONSTRUÇÕES

REFORMAS

MANUTENÇÕES EM GERAL

A empresa atua nas áreas da construção civil com foco em ampliação e reforma de imóveis comerciais e residenciais com pró-atividade e otimização de recursos, considerando ainda os aspectos econômicos, funcionais e ambientais de cada projeto.

(61) 3028-1514



WWW.VARGASENGENHARIA.COM



[VARGASENGENHARIA](https://www.facebook.com/VARGASENGENHARIA)

24 e 25 OUT 2019
BRASÍLIA/DF

Local: Auditório do SINDUSCON DF - SIA Trecho 2/3

Horário: das 14h às 21h

www.folhadosindico.com

Ciclo de Palestras 2019 CONDOMINIAIS

Folha do Síndico

5 Anos

Treinamento e Desenvolvimento em Gestão Condominial

Patrocinadores Master



Controle de Acesso e Limpeza



Patrocinadores



- ◆ Palestras
- ◆ Debates
- ◆ Fornecedores
- ◆ Coffee break
- ◆ Prêmios e
- ◆ muito mais



Realização



Mídias de Divulgação



**Coluna do PVC**Por
Paulo Vinícius Coelho |

Depois de doze rodadas, Brasileirão baixa de 21 mil pagantes por jogo



Os levantamentos do globoesporte.com e do perfil do Brasileirão são divergentes, porque incluem dados de público pagante, o primeiro, e presente, o segundo. São ambas fontes confiáveis para saber quanto cada clube consegue de média de espectadores por jogo. Este blog também faz seu levantamento e já tem 250 partidas computadas. Ao final da 25ª rodada, o índice de espectadores nos estádios segue sendo o mais alto desde 1983, mas pela primeira vez, desde a 14ª rodada, caiu da casa dos 21 mil. São atualmente 20.957, pelo levantamento do arquivado deste blog. Em 1987, na Copa União, foram 20.877

Este é o primeiro campeonato a alcançar, em qualquer momento da temporada, a casa dos 21 mil. Daí não ser alarmante voltar para a faixa de 20.900. Mas foi resultado de seqüências de públicos ruins de clubes que alavancam a média. À parte o desempenho assombroso do Flamengo, o Corinthians tem a segunda melhor



média e registrou apenas 22 mil pagantes contra o Athletico Paranaense, na quinta-feira (10). O Palmeiras tem o quarto melhor índice e levou só 19 mil pagantes, 21 mil presentes, na vitória sobre o Botafogo no sábado (12).

A disparada do Flamengo pode ser uma faca de dois gumes na tentativa de o campeonato ter o melhor registro da história — precisaria de 22.953 para igualar o ano de 1983. Se, por um lado, a seqüência de triunfos rubro-

negra leva mais gente ao Maracanã, por outro pode tirar corintianos, são-paulinos e palmeirenses dos estádios. O Flamengo é o maior trem pagador do país, mas a alavanca do Brasileirão 2019 foi o fato de haver cinco clubes com 30 mil pagantes: Flamengo, Corinthians, São Paulo, Palmeiras e Fortaleza.

O Fortaleza desceu um pouco e agora tem 29.900 pagantes por partida. O Castelhão lotado contra o Flamengo deve fazer subir esta média de novo.

O quadrado de Tite



Por Mauro Jácome |

Os quatro amistosos da Seleção Brasileira após a Copa América serviram para mostrar que o nosso futebol está longe do primeiro nível mundial. Foram jogos sem grande apelo competitivo, Tite fez alguns testes, os “europeus” estão no começo de temporada. Há que se levar isso em conta, no entanto, sabemos que o futebol da amarelinha anda pobre, muito pobre.

Daqui para a frente, as forças devem se concentrar nas eliminatórias e, mais, na preparação para a próxima Copa. Em meados de novembro, o Brasil faz seus dois últimos amistosos do ano: Argentina na Arábia Saudita e Coreia do Sul nos Emirados Árabes. Em março de 2020, o Brasil começa a caminhada para a classificação para o Catar.

As coisas dentro e fora de campo continuam girando em torno do umbigo de Neymar. Isso é péssimo para o futebol do time da CBF. As recentes declarações do rapaz se

colocando acima de tudo e de todos, mesmo contendo uma ou outra verdade, foram absurdas. Antes, teve o caso com o PSG. O que me espanta é que está se perdendo de vista a fronteira entre o normal e a indignação. Tudo segue como se nada tivesse acontecido.

Com relação a Tite, percebe-se que o técnico continua conservador. Os testes foram tímidos. As equipes que começaram os jogos tiveram a seguinte base: Ederson, Daniel Alves, Marquinhos, Thiago Silva e Alex Sandro; Casemiro, Arthur, Coutinho; Gabriel Jesus, Firmino e Neymar. Tite não sai do quadrado. Ele mira um time entrosado e com muitos minutos jogados, mas, ao mesmo tempo, não prepara alternativas confiáveis.

O bonde está andando. O futebol brasileiro está, há tempos, sem conquistar resultados representativos no âmbito mundial. Se continuar nessa toada, dificilmente vai brilhar na Copa do Catar. Vai ser mais uma decepção.

Você não pode deixar de ler!

DR
Condomínio
Aldo Junior



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

ALL PRINT
EDITORA

FUTURA

O Futuro da Conservação está aqui

Vigilância Desarmada - Conservação de Condomínios - Edifícios Comerciais e Centros Clínicos - Zeladoria em Geral
Administração Geral de Condomínios - Ronda Motorizada em Condomínios - Serviços de Jardinagem - Portaria Diurna e Noturna.

Fones: 61 **3032-6217 / 3032-5579**

SCIA Quadra 14 - Conjunto 01 - Lote 07 - Salas 201/204
CEP: 71.250-105 - Cidade do Automóvel - Brasília/DF
futuraconservadora@gmail.com

FAZER SEU CONDOMÍNIO MAIS SUSTENTÁVEL

é da nossa
conta.

até **120**
MESES

a partir de
0,89% a.m.

CARÊNCIA
até **6 MESES**

O Crédito Socioambiental que o seu condomínio precisa para fazer a diferença no mundo!

Canais de Atendimento Sicoob Credijustra

 credijustra.com.br/contacondominio  atendimento@credijustra.com.br

 (61) 99837-1005  0800 940 1590  /sicoobcredijustra

Atendimento
em dias úteis
de 9h às 18h
Horário de Brasília

Sorteio de vagas de garagem em condomínio: passo a passo de como fazer

Nem todos os condomínios contam com lugares demarcados no estacionamento. Nesses casos, a tática do rodízio de vagas de garagem pode ser mais prática para o síndico, mas causa bastante atrito entre vizinhos. Especialmente por isso, o sorteio de vagas de garagem em condomínio é uma das opções mais utilizadas.

Nesta publicação vamos explicar tudo sobre o assunto, além de oferecer dicas sobre como realizar o sorteio de vagas de garagem em condomínios que você gerencia. Confira:

Assembleia de sorteio de vagas de garagem em condomínio

Para instaurar esse sistema no condomínio que você gerencia, o primeiro passo é realizar uma reunião de assembleia. É importante que essa etapa seja feita de forma prática, uma vez que reuniões sobre distribuição de vagas de garagem podem levar horas e horas.

Por ser um tema polêmico e que causa muitas dúvidas, primeiro o síndico deve conferir a opinião dos moradores. Isso pode ser realizado através de uma enquete online enviada pelo software de gestão condominial. Desta forma, é possível saber se os moradores têm interesse ou não de fazer um sorteio de vagas de garagem em condomínio.

Se o retorno dos moradores for positivo, o síndico pode passar para a próxima fase do plano: convocar uma reunião de assembleia para esclarecer dúvidas, como uma espécie de pré-sorteio de vagas de garagem em condomínio.

Nesse encontro, deve-se apresentar o mapa do estacionamento e as regras para sorteio de vagas em condomínio. Ao final, deve ser realizada uma votação para definir se o condomínio vai realizar o sorteio ou não.

O quórum para sorteio de vagas de garagem em condomínio varia conforme a convenção e o regimento interno. Se os documentos autorizam a demarcação de vagas de garagem com base em sorteio, a votação precisa de quórum simples. Ou seja, 50% + 1 é o suficiente para passar a proposta. Por outro lado, se a legislação interna do condomínio possui normas contra o tema, será necessário fazer uma mudança no documento. Para alterar a convenção, é preciso quórum de dois terços de aprovação de todos os condôminos.

Além disso, separamos algumas dicas sobre como realizar um bom sorteio de vagas de garagem em condomínio:

Regras para sorteio de vagas de garagem em condomínio

Montamos uma lista de regras para o sorteio de vagas de garagem em condomínio. Você pode utilizá-las durante a sua reunião de assembleia focada neste assunto:

- O sorteio deve ser feito com transparência, de forma democrática e justa;
- O sorteio de vagas de garagem em condomínio precisa ser aprovado em assembleia antes de ser realizado;
- O sorteio não pode ir contra as regras estipuladas

na convenção do condomínio;

- O sorteio é para todos os condôminos, inclusive os inadimplentes;
- Idosos, deficientes e pessoas com dificuldade de locomoção devem ter prioridade e receber vagas de fácil acesso;
- Cada condômino terá até 3 minutos para anunciar qual vaga gostaria de ter (o tempo pode variar conforme o interesse do síndico e o perfil do condomínio);
- No caso de ausência, a unidade será chamada novamente ao final do sorteio. Se o responsável não comparecer, a vaga será determinada pelo síndico;
- Em geral, condôminos têm o direito de negociar vagas com outro morador. Caso isso ocorra, o acordo deve estar documentado e o síndico precisa ser notificado;
- Um novo sorteio de vagas de garagem em condomínio será realizado após dois ou três anos, caso seja de interesse dos condôminos.

Cada síndico deve adaptar as regras para sorteio de vagas de garagem em condomínio para a realidade do empreendimento, levando em consideração as suas necessidades.

Por fim, essas regras devem ser divulgadas previamente e lidas antes de sortear as vagas de garagem em condomínio. Ademais, é fundamental que seja feita uma votação para confirmar se todos os presentes compreendem as normas estabelecidas.

Finanças Condominiais

Já pensou em viver em um condomínio sustentável?

A preocupação com temas como qualidade de vida e meio ambiente tornou-se um movimento crescente nos últimos anos e inspirou a muitos ao redor do mundo todo a se empenharem no resgate do verde em meio ao cinza das grandes construções.

Cada vez mais, percebemos movimentos que buscam por alternativas mais ecológicas, já sendo possível ver projetos que têm o verde como protagonista em diferentes países, inclusive no Brasil. Muitos deles com redução de consumo de água, energia e de resíduos sólidos, além de contribuírem para o clima e o desenvolvimento do planeta e claro, com redução considerável de gastos, visto que práticas como reaproveitamento de água, são adotadas.

As construções sustentáveis passaram a ganhar força a partir da exigência mundial de projetar espaços que reduzam os impactos no ecossistema, contribuindo para manter uma boa qualidade de vida dos habitantes e pessoas ao redor.

Outra vantagem que justifica o crescimento desses tipos de construções é a valorização do imóvel, tendo em vista que o mercado valoriza esse tipo de habitação. Este é um processo que ocorre naturalmente, já que sua obsolescência é menor e a proposta ecológica contribuem para maior rapidez na ocupação.

PRÁTICAS SUSTENTÁVEIS

Em condomínios residenciais, as ações coletivas são mais fáceis de serem implementadas. Com diálogos e debates entre todos os moradores é possível criar regras que todos devem seguir para tornar o condomínio sustentável. Desde pequenas ações que podem ser feitas individualmente até a implementação de mudanças estruturais para o condomínio. Alguns exemplos são: a instalação de painéis solares; implementação de tubulações de reaproveitamento de água ou de captação de água da chuva; instalação de lixos de coleta seletiva ou container de compostagem; jardins suspensos e tantas outras.

QUALIDADE DE VIDA

Além de ajudar o meio ambiente, um condomínio sustentável garante maior qualidade de vida para os condôminos, uma vez que implica em uma maneira mais consciente de se viver. Uma das certificações do IWBI (International WELL Building Institute) prioriza a busca de índices de qualidade de vida e seus resultados vão desde a qualidade do ar; iluminação; conforto a bem estar e aumento da felicidade.

Buscar por alternativas mais ecológicas, é uma possibilidade cara num primeiro momento, mas o retorno é imensurável, desde o sentimento de responsabilidade à certeza de viver uma vida mais harmônica e feliz.

Oferecimento:



Segurança no condomínio: Portas corta fogo são obrigatórias?

Administrar um condomínio não é fácil, pois engloba gerenciar diversas atividades, tais como as manutenções do prédio, atividades operacionais, contabilidade, etc. Para garantir a segurança de todos, além das boas práticas e ações preventivas, temos também os equipamentos essenciais.

Dentre os principais equipamentos de segurança em condomínios, estão as Portas Corta Fogo, também conhecidas como “PCF” ou “Portas de Emergência”.

Mas as Portas Corta Fogo são obrigatórias?

É indiscutível a necessidade de adotar-se medidas de segurança preventiva, incorporando práticas seguras na rotina de condôminos e funcionários. Pois a conscientização sobre segurança contra incêndios em condomínios diminui a probabilidade de ocorrências desta natureza.

Um dos objetivos das normas adotadas pelo condomínio deve ser limitar o desenvolvimento do incêndio, que facilitará a evacuação do prédio e a intervenção dos meios de socorro.

Logo, quando o assunto é segurança contra incêndios, não são poucos os “itens” aos quais os síndicos/administradoras devem estar atentos.

Vejamos alguns exemplos de extrema importância para prevenção e combate a incêndios em condomínios:

- Rotinas/Ações Preventivas;
- Equipamentos de Detecção e Combate ao Fogo;
- Planos de Emergência;
- Portas Corta Fogo;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), dentre outros.

Também, é importante colocar placas de sinalização pelo condomínio para orientar condôminos, funcionários e visitantes. Ainda, é preciso ter consciência que os equipamentos de segurança são investimentos, pois além de ajudar a salvar vidas, evitam grandes prejuízos patrimoniais.

Apesar de não chamar muito nossa atenção, as Portas Corta Fogo são equipamentos comuns no dia a dia. Este tipo de porta tem a finalidade de manter a fumaça e o fogo longe das escadas utilizadas como passagem alternativa aos elevadores, devendo sempre ficar fechadas, porém sem trancas! Isso porque, caso a porta fique habitualmente aberta, poderá danificar o seu sistema de fechamento e, na ocorrência de um incêndio, não vedará de forma eficaz.

Como se vê, as Portas

Corta Fogo são extremamente necessárias para a segurança em condomínios.

Logo, as Portas Corta Fogo devem sempre ser de boa qualidade e altamente resistentes!

Conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT é a NBR 11.742 que “fixa as condições exigíveis de construção, instalação e funcionamento de porta corta fogo do tipo de abrir com eixo vertical, para saída de emergência”. Assim, é necessário que a empresa contratada para “cuidar” das Portas Corta Fogo seja especializada em segurança contra incêndio, com serviços certificados pela NBR 11.742. Pois, a manutenção das Portas Corta Fogo é imprescindível para que elas cumpram sua efetiva função.

Com a manutenção em dia, estas portas são capazes de conter as chamas, o calor e a fumaça proveniente do fogo, evitando propagação rápida para outros andares. Desse modo, por se tratar de um equipamento indispensável de segurança, as Portas Corta Fogo são regulamentadas e obrigatórias! E sua manutenção é uma das responsabilidades do síndico/administradora do condomínio. Também é de responsabilidade do síndico/administradora o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB.

O AVCB é o documento oficial que comprova se as

exigências legais de segurança do condomínio estão sendo cumpridas. Este documento é obtido após aprovação do projeto de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e vistoria realizada pelo Corpo de Bombeiros correspondente a localização do condomínio.

Importante

Síndicos/administradoras que negligenciam as normas de segurança contra incêndio podem responder civil e criminalmente! Ademais, é preciso atentar que manter a segurança do condomínio em dia é crucial para receber o seguro em caso de incêndio!

Já em condomínios antigos, nos quais não haja possibilidade de instalar as Portas Corta Fogo é importante o síndico/administradora buscar o Corpo de Bombeiros

local para que juntos busquem medidas alternativas de segurança, porém são casos de exceção!

Como vimos, proteger o condomínio depende de dedicação do síndico/administradora, colaboração dos condôminos e funcionários, além de boas práticas e equipamentos de segurança eficazes.

Na prática

Tratando-se de condomínio, todos têm um papel importante para tornar o local o mais seguro possível. A segurança do seu condomínio deve ser prioridade, não corra riscos e faça sempre a manutenção das Portas Corta Fogo.

Cuidar da segurança do condomínio é parte primordial para uma boa gestão!



Master House
MANUTENÇÕES & REFORMAS

Pensou em construir ou reformar o seu imóvel, mas não quer dor de cabeça?

Oferecemos serviços diferenciados com **excelência, pontualidade e limpeza!** Conte com os melhores profissionais qualificados do mercado.

Engenheiro, arquiteto, pedreiro, pintor, electricista, encanador, gesso, marido de aluguel e muito mais.

#ligapraMaster e peça um orçamento sem compromisso!

SCL/S Quadra 207 - Bloco A,
Loja 29 - Asa Sul, Brasília - DF
brasilia@masterhousesolucoes.com.br

(61) 3711-6610
(61) 99664-1234
www.masterhousesolucoes.com.br

Direto dos Tribunais

Justiça manda indenizar morador que teve apartamento invadido em MS

Um morador de Campo Grande será indenizado por ter tido o apartamento invadido por pessoas do próprio condomínio, em 2009. A decisão é do juiz titular da 5ª Vara Cível de Campo Grande, Geraldo de Almeida Santiago, e ainda cabe recurso.

De acordo com divulgado nesta quinta-feira (31) pela assessoria de imprensa do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJ-MS), consta no processo que a invasão aconteceu durante os dias de Carnaval.



O morador do apartamento passou alguns dias na casa da noiva, mas foi várias vezes no imóvel pegar pertences. Ao chegar ao local no dia 1º de março, se deparou com tudo revirado, vários es-

tragos, objetos mexidos e alimentos e produtos de limpeza utilizados e esparramados pelo chão.

Ele registrou boletim de ocorrência e foi constatado que o imóvel havia sido inva-

dido por crianças, moradores do condomínio. Diante disso, acionou a Justiça e pediu indenização aos pais das crianças e ao residencial.

Em contestação, os pais confirmaram a invasão do apartamento, mas negam a ocorrência de vandalismo e dano, sob o argumento que o autor não comprovou os prejuízos materiais sofridos, como também os danos morais.

O juiz afastou a responsabilidade do condomínio, uma vez que ele é responsável pelas áreas de uso co-

mum. Além disso, somente poderia ser responsabilizado caso realizasse a segurança interna dos apartamentos e repassasse os custos aos seus condôminos, o que não ocorreu.

O magistrado determinou que os pais das crianças paguem reembolso no valor de R\$ 100,00 referente ao pagamento de duas faxinas necessárias para reorganizar o apartamento, R\$ 390,38 devido ao prejuízo com produtos danificados e utilizados e ainda R\$ 3 mil de indenização por danos morais.



SMART
360
CLEAN

Soluções integradas
para **Condomínios**

61. 3045-6255 - Águas Claras - Brasília-DF
62. 3434-7927 - St Bueno - Goiânia-GO
smart360.com.br

Manutenção dos apartamentos de cobertura: Responsabilidade de quem?

São comuns nos condomínios conflitos envolvendo a manutenção das lajes de cobertura: afinal, de quem é a responsabilidade?

Nem sempre os apartamentos de cobertura são sinônimo de imóvel valorizado. Unidades localizadas nos últimos andares de edifícios - sejam os apartamentos tipo ou os de cobertura, com um andar geralmente ocupado por piscina e terraço -, podem se transformar em dor de cabeça para o condômino e, principalmente, para o síndico. A cobertura se transforma em zona de conflito, onde é difícil definir responsabilidades quanto à manutenção.

Para o engenheiro e administrador de condomínios Sérgio Meira, diretor de condomínios do Secovi-SP, na grande maioria dos casos a responsabilidade pela manutenção da laje de cobertura do edifício é do condomínio. “Já quando a área de cobertura só tem acesso pelo apartamento do último andar, então essa unidade deve dar manutenção àquele espaço”, define. Nas áreas de cobertura pertencentes ao condomínio encontram-se a fixação da antena coletiva, da haste do pára-raios, o acesso às caixas d'água superiores, a luz piloto e o guarda-corpo de alvenaria ou gradil. Todos são equipamentos aos quais o condomínio deve prestar a manutenção correta e indicada. A instalação inadequada de uma antena de televisão, por exemplo, sem a construção de um pedestal de concreto para sustentá-la, pode causar danos à impermeabilização e prejuízos ao apartamento do último andar. “A despesa de fazer a coisa certa é menor do que o prejuízo futuro”, adverte Meira.

Vale lembrar que o Código Civil reserva um artigo à questão, o 1344: “Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua

conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.” “A lei frisa que o proprietário da cobertura é o responsável por qualquer obra de conservação, incluindo impermeabilização, e, conseqüentemente, por danos causados as unidades condominiais que se encontram nos andares abaixo da cobertura. Assim, por si só, basta a unidade afetada, vítima, acionar o causador do problema e obterá um ressarcimento de danos, uma obrigação de fazer algo, ou de não fazer, entre outros pedidos”, informa o advogado e consultor jurídico condominial Cristiano De Souza Oliveira. Na opinião de Miguel Arcângelo, autor do livro Administração de conflitos em condomínios (Editora Qualitymark), se o teto do último apartamento é formado pela laje que forma o esqueleto do edifício, é área comum a todos e, portanto, pertence ao condomínio. “Quem deve fazer o reparo em qualquer dano, vazamento, rachaduras, é o condomínio ou a construtora, se o prédio ainda estiver na garantia”, avalia.

Em alguns casos, porém, restam dúvidas sobre a propriedade da área. Segundo o advogado Michel Rosenthal Wagner, especialista na área imobiliária, tanto na convenção como no documento de instituição do condomínio pode haver a discriminação do que é área comum em se tratando de lajes de cobertura. Também as plantas da edificação detalham esses espaços. “Na dúvida, o síndico deve consultar um advogado ou, se possível, até mesmo a construtora do edifício”, diz Michel, reforçando que nem sempre o bom senso é o suficiente para determinar a responsabilidade pelos espaços. “É importante que o síndico tenha informações nesse sentido. Se for uma área comum, é inquestionável que o condomínio é o responsável pela manutenção”, completa. Se problemas com a imper-

meabilização causarem infiltrações no apartamento do último andar e danos às instalações internas da unidade, o condomínio deverá ressarcir o morador.

Para evitar transtornos futuros, o administrador Sérgio Meira recomenda uma fiscalização rotineira na laje e no telhado efetuada pelo zelador. Esporadicamente, e conforme a idade do edifício, até mesmo uma vistoria por engenheiro deve ser encomendada. “A impermeabilização da laje possui uma proteção mecânica. É importante deixá-la em ordem. Se essa massa de cimento e areia se destaca, a manta asfáltica fica em contato direto com as intempéries. Portanto, deve ser refeita”, afirma. Manter sempre a laje limpa é outro cuidado necessário, evitando problemas nos condutores de águas pluviais, como calhas e ralos. O telhado também deve receber manutenção periódica, especialmente descupinização. “Algumas vezes a área embaixo do telhado vira um depósito de entulho”, diz Meira, ressaltando que prédios com telhado normalmente possuem lajes sem impermeabilização ou com impermeabilização vencida.

Na verdade, além de zona de conflito, em muitos edifícios as lajes de cobertura são áreas negras, até mesmo utilizadas como ponto de uso de drogas. “É preciso que os condomínios questionem até que ponto fazem trabalhos preventivos para que a comunidade utilize corretamente seus espaços”, aponta o advogado Michel Wagner. “Por ser uma área comum, uma laje de cobertura pode ser um lugar precioso, um local vazio em cidades onde lutamos por mais espaços”, sustenta. Desde que possível tecnicamente, Michel defende uma ocupação saudável pelo condomínio das lajes. Elas podem se transformar em solários e, desde que não sejam cobertas, não interferem no volume

SERVIÇOS PLANEJADOS COM O PRAZO E A QUALIDADE QUE VOCÊ PRECISA



CONCRETUS
Engenharia e Construções

EQUIPE ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- OBRAS - CONSTRUÇÕES - REFORMAS
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- ADEQUAÇÕES DE ÁREAS INTERNAS
- PLANEJAMENTO - CONTROLE - FISCALIZAÇÃO

ENTRE EM CONTATO, NÓS TEMOS A SOLUÇÃO PARA SUA OBRA

Tel. 61 99992.3365 - condominios@concretusconstrutora.com.br
www.concretusconstrutora.com.br



CastroValle
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

COMPROMISSO HA
15 ANOS
DESDE 2004

LIGUE AGORA E AGENDE UMA VISITA!



- PROJETOS E LAUDOS TÉCNICOS
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- REFORMA DE PILOTIS
- INSTALAÇÕES E MANUTENÇÕES
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- PINTURA DE PISOS EM EPÓXI
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REFORMA DE TELHADOS

@castrovalleengenharia | WWW.CASTROVALLE.COM.BR | 61 3234 3023



R-FIT
ASSESSORIA ESPORTIVA



Especializada em promover saúde, bem estar e muita diversão através de atividades físicas

Agende uma visita conosco em seu condomínio e **GANHE UM SUPER AULÃO DE ZUMBA!**

99134.6834

de área construída do edifício. Uma ocupação adequada da laje inclusive evita os famosos “puxadinhos”: são comuns os casos em que proprietários dos apartamentos do último andar se apoderam de áreas do topo dos prédios, causando longas e custosas ações judiciais. “As lajes reúnem um potencial enorme de área de utilização. Para transformar uma laje em solário acredito no quorum de 2/3, já que se estaria melhorando a destinação da área. Nesse caso, mais uma vez a legislação favorece condomínios que vivem sob uma democracia participativa”, finaliza o advogado.



I'm green

MULTIUSO
USO GERAL

- Prático
- Econômico
- Ecologicamente correto
- Produzido a partir da cana de açúcar

PRONTA ENTREGA!



Coleta de fezes do cão Separar alimentos Roupas sujas

PEÇA JÁ O SEU!

Plastline Plásticos Inteligentes (61)99668-1221

karenrietsuboi@hotmail.com

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Setembro / Outubro de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Setembro / Outubro de 2019

Equipamentos



TEC-LAR ENCERADEIRAS

Venda, manutenção e peças de qualquer marca e modelo de **ENCERADEIRA**

(61) 3465-2322
contato@teclardf.com.br
www.teclardf.com.br



Parceiros Folha do Síndico

SÍNDICOS PROFISSIONAIS



Síndico Profissional
Ronaldo Levi

Transparência e Honestidade nas prestações de contas

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



Marcelo Faria
SÍNDICO PROFISSIONAL

CONDOMÍNIO SEGURO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Experiência na área condominial, transparência e ótima relação custo/benefício

Excelente Atendimento!
(61)98116.1200
www.marcelosindico.com.br

Controle de Pragas

Serviço Especializado para condomínios!

DEDETIZAÇÃO
PRODUTO NATURAL (Sem Cheiro)

Escorpiões - Desratizações - Descupinizações
Baratas/Aranhas - Moscas/Formigas - Carrapatos/Pulgas
Repelentes p/ POMBOS - Mosquitos da DENGUE

www.shemadedetizacao.com.br

LIMPEZA E DESENTUPIMENTO EM GERAL

Caixas d'água - Reservatórios - Colunas de Prédios
Caixas de Gorduras - Canaletas - Calhas - Esgotos
Pias - Tanques - Ralos - Lavatórios - Vasos Sanitários

Sérgio
Químico Ind.
CRQ 12.200-141
98197-1967



Jussara Faviero
Síndica Profissional

COMPETÊNCIA E EXPERIÊNCIA EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Atendimento Exclusivo
Asa Sul - Asa Norte - Noroeste

(61) 99972.5558

“ Em gestão de condomínio o que importa não é o grau de dificuldade imposto pelas demandas, mas sim o grau de comprometimento do síndico nas soluções. ”

DR Condomínio
Aldo Junior

www.doutorcondominio.com

Anuncie aqui
(61)3011-7316
e mostre a sua marca

Folha do Síndico



RC
radiocondominio.com

A número 1 em Informação Condominial

Fim de semana
Uma programação inédita e exclusiva pra você!

SÁB DOM 5h Programa do Macho Vêi
Muita fuletagem e bom humor em um programa dedicado aos porteiros e zeladores de todo o Brasil

SÁB 12h Ti Ti Ti da Fama
Tudo sobre o mundo dos famosos

SÁB 22h Especial RC
1 hora com as melhores músicas do seu artista preferido

DOM 12h Especial Roberto Carlos
Músicas e curiosidades sobre a vida do Rei

Acesse: Radiocondominio.com ou baixe o aplicativo

R Radiosnet

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 Setembro / Outubro de 2019

Setembro / Outubro de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Engenharia

A EMPRESA QUE VOCE BUSCA!



vargas engenharia

CONSTRUÇÕES REFORMAS MANUTENÇÕES EM GERAL

A empresa atua nas áreas da construção civil com foco em ampliação e reforma de imóveis comerciais e residenciais com pro-atividade e otimização de recursos, considerando ainda os aspectos econômicos, funcionais e ambientais de cada projeto.

(61) 3028-1514

WWW.VARGASENGENHARIA.COM VARGASENGENHARIA

COMPROMISSO HA 15 ANOS DESDE 2004



CastroValle
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

LIGUE AGORA E AGENDE UMA VISITA!



PROJETOS E LAUDOS TÉCNICOS RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS PINTURA DE PISOS EM EPÓXI
REFORMA DE PILOTIS IMPERMEABILIZAÇÃO
INSTALAÇÕES E MANUTENÇÕES REFORMA DE TELHADOS

@castrovalleengenharia WWW.CASTROVALLE.COM.BR | 61 3234 3023

Equipamentos



AQUI VOCÊ ENCONTRA TUDO!
DESDE 1996 OFERECENDO OS MELHORES PRODUTOS E SERVIÇOS PARA DIVERSOS SEGMENTOS



MAIS DE 30 MIL ITENS

(61) 3462-5000 WWW.1LINHA.COM.BR

Reformas e Manutenção



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
maioconstrucao@gmail.com



ATIVIDADE VERTICAL
Soluções nas Alturas

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

AV. CONTORNO 405 LOTE 01 SALA 03 - NÚCLEO BANDEIRANTE
+55 61 3025 5474 | +55 61 98557 3285 | 99247 1414
CONTATO@ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR
WWW.ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR
/ATIVIDADEVERTICAL



Master House
MANUTENÇÕES & REFORMAS

Realizamos todo o tipo de Manutenção e Reformas residenciais e prediais!

ALVENARIA, ELÉTRICA, HIDRÁULICA, PINTURA, JARDINAGEM, MARRIDO DE ALUGUEL E MUITO MAIS.
SCL/S Quadra 207 - Bloco A, Loja 29 - Asa Sul, Brasília - DF

(61) 3711-6610
(61) 99664-1234

Essências e Aromas



LACOMBE
ESSENCIAS & AROMAS

A Elegância de seu Ambiente

Essências e Aromas para deixar seu condomínio mais agradável!

- Lavanda Francesa
- Alecrim
- Algodão
- Alfazema
- Cheirinho de Bebê
- Vanilla

DESCONTOS ESPECIAIS PARA CLIENTES

(61) 98217.7777

Instituições Bancárias



SICOOB Credijustra

Crédito Socioambiental
Ajuda o futuro e facilita o agora!
O seu condomínio se preocupa com o mundo.

Entre em contato pelo Whatsapp:
(61) 99837-1005

Terceirização de Mão de Obra

TERCEIRIZAR é confiar!
Conte conosco!




PROATIVA
LIMPEZA E CONSERVAÇÃO

Solicite um orçamento
proativaservicos@gmail.com
(61) 3965-7278



B2B
TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em Condomínios

Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

Mais de 20 anos no mercado

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:

- Piscineiro
- Jardineiro
- Pequenos reparos
- Manutenções
- Detetização

SRIA QE 38 | CL 2
Lote 09 | Sala 201
Guará II/DF

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

Solicite um orçamento sem compromisso!

Anuncie aqui
(61) 3011-7316
e mostre a sua marca



Folha do Síndico

Classificação

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 Setembro / Outubro de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Setembro / Outubro de 2019



Terceirização de Mão de Obra



Assessoria Condominial

CENTRAL SOLUÇÕES
Terceirização

- ◆ AGENTES DE LIMPEZA
- ◆ RECEPCIONISTAS
- ◆ AUXILIAR ADMINISTRATIVO
- ◆ AGENTE PREDIAL
- ◆ ZELADOR
- ◆ BRIGADISTA PARTICULAR

SOLUÇÕES DE QUALIDADE PARA SEU CONDOMÍNIO!
Solicite já uma proposta!
(61)3356-8514 (61)98235-6915
www.grupocentralsolucoes.com.br

JR OFFICE
Assessoria Condominial

Alguns de nossos serviços:

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

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

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

EXCELÊNCIA EM TERCEIRIZAÇÃO

A Qualifoco Serviços garante a qualidade dos serviços prestados, promovendo a valorização da sua equipe por meio de um tratamento íntegro e humanizado, além de investir em treinamentos contínuos e benefícios que proporcionam o bem-estar social e a qualidade de saúde do trabalhador.

Confira nossos serviços em: www.qualifoco.com

QUALIFOCO
Serviços

PESSOAS CUIDANDO DE PESSOAS E DE BENS

f [qualifocoservicos](https://www.facebook.com/qualifocoservicos)

ig [qualifoco](https://www.instagram.com/qualifoco) 61 **3327-3336**

FUTURA
O Futuro da Conservação está aqui

Vigilância Desarmada - Conservação de Condomínios - Edifícios Comerciais e Centros Clínicos - Zeladoria em Geral
Administração Geral de Condomínios - Ronda Motorizada em Condomínios - Serviços de Jardinagem - Portaria Diurno e Noturno.

Fones: 61 **3032-6217 / 3032-5579**

SCIA Quadra 14 - Conjunto 01 - Lote 07 - Salas 201/204
CEP: 71.250-105 - Cidade do Automóvel - Brasília/DF
futuraconservadora@gmail.com

Oferecimento

Dica do Mês
SEGUROS

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

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

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

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

Curta nossa página no **Facebook**
JR Office Contabilidade

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Folha do Síndico

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Setembro / Outubro de 2019

Setembro / Outubro de 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Assessoria Condominial



CENTRAL SOLUÇÕES
Condomínios

SOLUÇÕES QUE VALORIZAM SEU PATRIMÔNIO.
GESTÃO CONDOMINIAL, RESIDENCIAL E COMERCIAL

- ASSESSORIA ADMINISTRATIVA CONDOMINIAL
- CONTROLE DE INADIMPLÊNCIA EFICIENTE
- ASSESSORIA CONTÁBIL - PRESTAÇÃO DE CONTAS
- ATENDIMENTO JURÍDICO DE QUALIDADE

15 anos de tradição
EM SERVIÇOS DE QUALIDADE!

Solicite já uma proposta!
(61)3356-8514 (61)98235-6915
www.grupocentralsolucoes.com.br

A Notícia chega
onde você estiver

Entre em contato
com a Folha do Síndico
e receba seu
exemplar por email

Curta nossa página no
Facebook

Folha do Síndico
Distrito Federal

3011-7316

folhadosindico@hotmail.com

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

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

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

Telefone: (61) 3011-7316

Email: folhadosindico@hotmail.com

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

Desde de 2004 a **Folha do Síndico** vem sendo eleita, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising/Pequenas Empresas e Grandes Negócios)



Folha do Síndico
A informação dirigida

Portal Folha do Síndico DF

WWW.FOLHADOSINDICO.COM

Acesse nosso site, participe das promoções e concorra a prêmios exclusivos

- Downloads
- Notícias
- Enquetes

- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções

As perguntas mágicas na gestão condominial

Coluna do
DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office
e da Folha do Síndico

Quando estamos lidando com condôminos a palavra mágica não é “se”, mas “quando”. Muito provavelmente você vai encontrar nos corredores do prédio um condômino que por algum motivo se aborreceu com você, com algum colaborador ou com sua gestão em geral.

Saber lidar com essas questões de cunho pessoal e interesse individual quase sempre são importantes para o gestor condominial, que vale a pena lembrar são muito comuns no dia a dia do síndico.

A chave para transformar condôminos insatisfeitos em fãs de sua gestão é saber lidar com cada situação especificamente. Diariamente os síndicos se deparam com situações inusitadas e pedidos delicados dos condôminos, que normalmente pretendem descumprir as normas estabelecidas.

Ao encontrar um condômino muito aborrecido pelos corredores do prédio, evidentemente por ter sido negado algum pedido, ouça atentamente suas reclamações e faça a primeira



MATÉRIA EXCLUSIVA

pergunta mágica: “O que eu posso fazer para deixá-lo satisfeito?” Em seguida além de se deparar com o espanto dele, ele – o condômino – irá imediatamente relatar seu caso e lhe fazer o pedido.

Evidentemente que o síndico deve fazer aquilo que lhe é permitido, mas o bom senso pode resolver muita coisa. Muitas vezes você como gestor condominial não poderá atendê-lo por vedações na convenção ou no regimento interno, mas a primeira pergunta mágica tem o poder de desarmar o oponente e transforma-lo em solução suas necessidades.

Saber ponderar com o condômino sobre suas limitações e as possíveis vedações legais podem ajudar bastante na solução de um problema.

Um exemplo bem claro sobre este assunto refere-se a um caso de um condômino que queria alugar o espaço da churrasqueira porém, o regimento interno vedava a entrada de convidados ao limite de 5. O condômino insistia de queria levar 9 convidados por se tratar de uma festa de família e não abria mão do pedido. Ciente o condômino da impossibilidade de sua pretensão queria ganhar a questão na força. Inteligentemente o síndico chamou os conselheiros e os informou sobre o pedido do condômino e imediatamente encaminhou a saída. Como não havia reserva para o mesmo fim de semana da outra churrasqueira localizada ao lado daquela locada, haveria a possibilidade de aumentar os convidados para 10 pessoas, mas como? Simplesmente disponibili-

zando a churrasqueira livre ao condômino, porém a cobrança da taxa de aluguel do espaço no mês seguinte e viabilizando assim a demanda do condômino.

Finalmente o condômino ficou muito feliz com a saída proposta pelo síndico e mais feliz ainda porque aumentou o espaço para sua comemoração.

Resumindo a situação: 1º) o síndico atendeu ao pedido do condômino no aumento de convidados de sua festa; 2º) não prejudicou o condomínio isentando qualquer taxa prevista, evitando precedentes, mas cobrando a taxa da churrasqueira após 30 dias apenas adiando o pagamento e todos ficarão felizes.

Mas às vezes ele – o condômino – lhe faz dois pedidos: o primeiro você poderá atender, mas o segundo não é possível, mas é viável. Neste momento você síndico precisa encontrar um equilíbrio no atendimento da demanda e tentar transformar

a insatisfação e satisfação.

Procure sempre usar a palavra SATISFEITO é muito importante psicologicamente e entendida no mundo inteiro, além de continuar a negociação emocional psíquica no fundo com o objetivo de satisfazê-lo. Saiba colocar a palavra no momento certo e aproveite a nova oportunidade e faça outra segunda mágica depois que encaminhar a solução: “Isso vai deixá-lo satisfeito?”.

Provavelmente você irá atender a demanda do condômino desde que a solução seja inteligente, viável e não prejudique ninguém. O conceito de satisfação tem o poder de massagear o ego do condômino proporcionando-lhe alegria e bem estar imediatos. Por outro lado, em seu íntimo ele se sentirá valorizado e engrandecido com a solução da situação de forma amistosa e passará consequentemente a respeitá-lo pela postura administrativa, com o tempo ser seu fã.

Aposte nisso!

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

Investimento Certo
Retorno Rápido

Seja um **FRANQUEADO** de **SUCESSO**

Folha do Síndico
A informação dirigida

Mais informações através do site
www.folhadosindico.com



Roosevelt
ENGENHARIA

- Modernização dos Quadros da CEB
- Elaboração de Projetos Elétricos
- Soluções em Infraestrutura Predial
- Soluções em TV Coletiva Digital
- Realização de Laudos Técnicos
- Instalação e Manutenção de Quadros elétricos

A melhor solução para o seu Condomínio

Prestamos serviços de manutenção predial completa

- ◆ Sistema Elétrico
- ◆ TV Coletiva
- ◆ C.F.T.V
- ◆ Sistema de Automação
- ◆ Portões e Interfone

+55 61 9966-4557

www.rooseveltengenharia.com.br

É legal aplicar desconto pontualidade na taxa de condomínio?



**MATÉRIA
CAPA**

Desconto de pontualidade:

Ajuda no combate da inadimplência ou uma multa disfarçada?

Alguns condomínios habitualmente condicionam seus condôminos ao chamado desconto ou abono pontualidade, trata-se de um desconto concedido àqueles que pagam suas taxas condominiais até a data de vencimento. Ultrapassado este período o valor da taxa condominial é acrescido do tal desconto, isto é, passa a ter valor diferenciado para os inadimplentes, além da cobrança de juros e multa de 2%.

Entretanto, muitos síndicos e administradores desconhecem que quando há cumulação do desconto pontualidade com a multa por inadimplência ocorre dupla penalização do condômino, o que é vedado, pois nitidamente ilegal. Ainda, o valor para cobrança da inadimplência é aquele previsto com o “desconto”:

“Nos débitos condominiais, incide em ilegalidade tanto o chamado abono pontualidade, como a denominada provisão de contingência, sempre que prevista a multa por inadimplemento. [...] No referente ao abono pontualidade, que se insere

entre as chamadas sanções premiais, afronta à lei civil, que não admite a redução do valor a que está sujeito o condômino, posto implicar em aumento na quota-parte dos condôminos que não desfrutarem do prêmio, além de terem que arcar com a multa por inadimplência” (TJSC, Apelação Cível n. 2013.010648-1, de Joinville, rel. Des. Eduardo Mattos Gallo Júnior, j. 24-03-2015).

Abaixo, segue explanação do Ministro do Superior Tribunal de Justiça Marco Aurélio Bellizze em recente decisão sobre o tema:

“Geralmente quando se fala em ‘desconto de pontualidade’, esse instituto é tratado como gênero. Contudo, vislumbram-se nele duas espécies/circunstâncias distintas: o desconto de pontualidade propriamente dito, e o desconto em razão de antecipação do pagamento das despesas condominiais.

Na verdade, o desconto de pontualidade seria gênero, do qual o desconto por antecipação seria espécie. Melhor esclarecendo, o desconto advindo do paga-

mento por antecipação seria aquele pelo qual o condomínio, após aprovação, estabelece, por exemplo, que a taxa condominial terá vencimento no dia 10 do mês de referência e será concedido um desconto de determinado percentual ou de um valor fixo se o pagamento for realizado até o terceiro dia útil do mês de referência, por exemplo. Nesse caso, se o condomínio efetua o pagamento de forma adiantada, de fato, é beneficiado com o pagamento a menor, mostrando-se esse desconto verdadeiro, real. Caso efetue somente a partir do terceiro dia do mês de referência até o dia 10, deverá pagar o valor normal. Essa espécie de desconto por antecipação é perfeitamente admitida e nela não se vislumbra nenhuma irregularidade.

Entretanto, há casos outros em que o condomínio estipula, por exemplo, que o condômino poderá auferir um desconto de determinado valor se realizar o pagamento das despesas condominiais até o dia de seu vencimento. Passado, porém, um dia após o ven-

cimento e não efetuado o pagamento, pode o condomínio cobrar do condômino não só o valor normal fixado para a taxa de condomínio - sem o denominado desconto de pontualidade -, como também juros de mora em virtude do inadimplemento e da multa de até 2% sobre o débito em razão do atraso, como preconizado no parágrafo 1º do art. 1.336.

Nessa última hipótese, o valor apontado como desconto pela pontualidade não seria mais do que uma forma disfarçada de fixação de multa exorbitante pelo atraso no pagamento da taxa condominial, pois no caso de inadimplência, o condômino seria duplamente penalizado, pois deverá pagar o valor fixado para a taxa mais a multa de 2%. Evidentemente, isso implica em duplicidade da multa incidente sobre um mesmo fato gerador, o que não se mostra lícito.

Ou se aplica o desconto ou a multa moratória, jamais as duas. Na realidade, nessa última hipótese, o valor real da taxa condominial é aquela estabelecida com desconto, e não o valor cheio, visto

que o condomínio não pode contar com aquele acréscimo em sua contabilidade, já que existe a possibilidade de todos os condôminos pagarem na data do vencimento, beneficiando-se do cogitado ‘desconto’. (STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 873.608 - DF; RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. DJ 16/03/2016).”

Portanto, a prática do desconto pontualidade quando visa penalizar o inadimplente com acréscimo do desconto e cumulação com multa por inadimplência sobre a taxa condominial, após o vencimento desta, é ilegal. Assim, o condomínio deve evitá-la a fim de se resguardar de possível demanda judicial para devolução dos valores cobrados indevidamente.

Ainda, todas as disposições, práticas e formas de cobrança acerca da contribuição condominial devem estar previstas em convenção, e na omissão desta decididas em assembleia conforme o quórum exigido.

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!**



Subsíncido: Quais são suas responsabilidades?

O síndico ainda é a personalidade mais lembrada quando se pensa em administração de condomínio. Reclamações, problemas e até mesmo elogios estão sempre voltados à figura do síndico. Sendo assim, qual é a função do subsíncido ou subsíncida no contexto das responsabilidades da gestão de condomínio?

Por lei, o Art. 1347 do Código Civil atribui ao síndico o compromisso com os atos administrativos do condomínio. No entanto, o Art. 1348 determina que o síndico pode contar com a assessoria de terceiros para realizar essas atividades condominiais. E é nessa ajudinha extra que entra o cargo de subsíncido.

O que diz a legislação sobre subsíncido?

O Código Civil se omite com relação à definição das funções de subsíncido, dando autoridade para o que for expresso na convenção do condomínio. Sendo assim, cabe ao condomínio identificar as necessidades e atribuições deste novo personagem dentro da administração.

Além de determinar se o condomínio deve ou não ter subsíncido, a convenção também deve abordar as seguintes questões acerca do assunto:

Detalhes sobre a eleição de subsíncido:

- Qual a periodicidade?
- Qual o prazo limite de mandato?
- Há permissão de reeleição?

Há limite no número de subsíncidos?

- Condomínios com mais de uma torre ou bloco podem contar com um subsíncido por edificação, caso seja necessário.

Em que situações o subsíncido assume a posição de síndico?

- Durante o período de férias do síndico;
- Nas ausências de curto prazo;
- Em caso de renúncia, destituição ou morte do antigo síndico.

Condomínio oferece remuneração para subsíncido?

- Por ser apenas um cargo auxiliar, não é comum o subsíncido receber salário. Porém, condomínios com grandes demandas, podem oferecer algum tipo de honorário.

Se houver remuneração para subsíncido, o valor deverá ser estipulado por convenção e o condomínio deverá arcar com as mesmas contribuições previdenciárias que o síndico.

Assim como o conselho fiscal, o subsíncido deve ser eleito através de uma reunião de assembleia previamente convocada. No entanto, não é obrigatório eleger o subsíncido no mesmo momento da eleição do síndico. Ou seja, é possível fazer votações em reuniões separadas, sempre levando em consideração o que diz a legislação condominial.

Subsíncido: Conheça seus direitos e deveres

Os direitos e deveres dos subsíncidos são definidos pela convenção do condomínio. Da mesma forma, as responsabilidades desse profissional também são estabelecidas pelo documento.

Em geral, podemos resumir os deveres mais comuns dos subsíncidos na seguinte lista:

- Manter contato frequente com o síndico;
- Compreender quais são os objetivos da gestão;
- Ter conhecimento sobre o que está acontecendo dentro do condomínio;
- Agir como porta-voz dos moradores do prédio, bloco ou torre que representa;
- Saber como se posicionar perante reclamações dos moradores;
- Realizar reuniões com o síndico do condomínio;
- Respeitar as normas estabelecidas pela convenção, regimento interno e decisões tomadas em assembleia;
- Oferecer um meio de comunicação direta com os condôminos, através de redes sociais ou softwares de gestão condominial.

Cada empreendimento condominial deve estipular quais são os deveres do subsíncido, com base nas suas próprias necessidades. Essas informações, bem como os direitos do subsíncido, devem ser aprovadas em assembleia geral e, em seguida, incluídas à convenção do condomínio.



**Laudos
Projetos
Obras**

PENTAG
ENGENHARIA

A ENGENHARIA INTELIGENTE
AO SEU ALCANCE!

ELABORAÇÃO DE PROJETOS COM EXECUÇÃO
DE SERVIÇOS DE SANEAMENTO - DRENAGEM
PAVIMENTAÇÃO - AJARDINAMENTO
PAISAGISMO - INSTALAÇÕES PREDIAIS

FÁBRICA PRÓPRIA DE PRÉ-MOLDADOS

pentag@pentag.com.br **3346-6478**
www.pentag.com.br

OFERECEMOS O QUE TEM DE MELHOR PARA NOSSOS CLIENTES



CONTROL

ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL

-ADMINISTRATIVO
-CONTABILIDADE
-JURÍDICO

-CAPACITAÇÃO PROFISSIONAL
-DEPARTAMENTO PESSOAL
-SÍNDICO PROFISSIONAL

(61) 3202-6218 / 3202-6219

WWW.CONTROLBSB.COM.BR
CONTATO@CONTROLBSB.COM.BR
SCIA, QD. 14, CJ.01, LT 07, SL. 103- CIDADE DO AUTOMÓVEL



QUALIFOCO
Serviços

Portaria e recepção

Limpeza e conservação

Serviços Gerais

Brigada

Veja todos os nossos serviços no site: www.qualifoco.com

TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE.

61 3327.3336

"Pessoas cuidando de pessoas e de bens"

QUALIFOCO
Serviços

Condomínio é denunciado por barulho e mau cheiro

Quem mora no entorno do Condomínio Sierra Park passou a conviver, desde o início do ano, com um odor típico da produção de metano e com o ruído de bombas utilizadas na estação de tratamento de esgoto.

De acordo com um dos vizinhos, Marcos Antônio Correia, o problema acabou com o sossego da família, que, há 14 anos, mora na Rua Evilásio Canuto Marques, na Serraria.

“A casa de máquina era colada com o meu muro do quintal. O resultado é que ninguém conseguia dormir, porque ficava ligada 24 horas. Junte a isso o fato de convivemos com o mau cheiro, que praticamente colocou minha casa dentro de uma fossa”, desabafou Marcos.

O proprietário do imóvel, que está com a casa à venda, por outra razão, teme que enquanto uma solução não for encontrada, a casa perca seu valor. “Quem vai querer morar nessas condições”, indaga Marcos.

Diante do problema, ele e um outro morador recorreram ao Ministério Público Estadual (MPE), a fim de que uma solução seja encontrada.



INVESTIGAÇÃO

A Secretaria Municipal de Proteção ao Meio Ambiente (Sempma) e o Batalhão Ambiental foram acionados e confirmaram as denúncias, levando a construtora responsável pela obra a buscar soluções.

A primeira delas foi a mudança de local das bombas. Elas foram removidas para o lado oposto e, segundo o funcionário da administradora do condomínio, em breve serão isoladas dentro do solo, numa caixa cimentada.

Ontem, a Gazeta esteve no local e constatou que o trabalho vem sendo realizado.

Mas, os moradores ain-

da desconfiam da medida. Eles até reconhecem que o ruído reduziu, mas ainda incomoda, principalmente para quem mora próximo ao local da estação. “O barulho, de fato, deu uma diminuída, mas ainda é possível ser ouvido além da vibração. Quando ao mau cheiro, infelizmente, continua. À noite é ainda pior”, afirma Marcos apontado para outros imóveis vítimas do problema.

No próximo dia 24 deste mês, o promotor de Justiça Alberto Fonseca, que já instaurou um inquérito para apurar o caso, vai ouvir todos os envolvidos. “A audiência é uma investigação. Vamos identificar o nível do problema e analisar se é caso de reparação ou recuperação e, ainda, um Termo de Ajustamento de Conduta”.

Síndico 360°
Curso de Síndico Profissional **DR** Condomínio Aldo Junior

APRENDA CONDOMÍNIO E MULTIPLIQUE SEUS CLIENTES

Programa

- Legislação
- Mercado condominial
- Gestão administrativo-financeira
- Obrigações fiscais
- Marketing pessoal



Vagas Limitadas!

Faça sua inscrição pelo site www.doutorcondominio.com

Informações: (61)3011-7316



61 98115.0232

Construção e reforma
Recuperação de fachadas
Estrutura metálica

ASTOKE
ENGENHARIA

astokeengenharia.com.br
atendimento.astoke@gmail.com

SICOOB Credijusta

Crédito Socioambiental

Ajuda o futuro e facilita o agora!

O seu condomínio se preocupa com o mundo.

Entre em contato pelo Whatsapp:
 (61) 99837-1005

Readequação Elétrica de Edificações

1. **Inadequação de Instalações Elétricas representa grande risco para a segurança das pessoas e do Patrimônio**



2. **Incidentes Elétricos são uma das principais causas de Incêndio**

3. **Srs. Síndicos, ajam e previnam tragédias!**



Contato: Eng. Paulo Araujo
 011-98596-9969

Sindicância Por Alexandre Berthe |

Condomínio pode ser responsabilizado por omissão do síndico?

Quem enfrenta, ou já enfrentou, problemas em condomínio sabe o quão importante é a atuação do síndico, inclusive por disposição legal

No entanto, em algumas situações, ainda que o condômino que se sente prejudicado adote os procedimentos necessários para realizar a reclamação, não raramente, nos deparamos com relatos de que nenhum posicionamento foi adotado pelo síndico e o problema continua existindo.

Porém, como é sabido, por inúmeros fatores, em um condomínio há casos de repulsa entre condôminos, especialmente causados por problemas relacionados ao uso de vaga na garagem e barulho. E, muitas vezes, essa repulsa se torna tão exacerbada que os indivíduos passam a sofrer de um grau de intolerância elevadíssimo, ao ponto de, por exemplo, um simples barulho ser interpretado como extremamente lesivo e ofensivo.

A situação é visível ao analisarmos os livros de ocorrência, ocasião em que é perceptível a intolerância entre condôminos que frequentemente registram reclamações recíprocas em longos textos e requerendo

insistentemente a aplicação de multa ou outra punição.

Assim, primeiramente, antes de falar em omissão do síndico, é preciso avaliar se estamos diante de uma situação em que há a existência de animosidade entre condôminos, caso em que, desde que inexista comprovação de violação das regras condominiais, foge das atribuições do síndico solucionar o problema, ainda que possa intermediar, cabendo ao condômino que se sentir lesado fazer uso do judiciário para proteger/reparar o direito que alega possuir.

Porém, em outras situações, realmente observamos que o síndico, pelos mais diversos fatores, que vão desde a ausência de conhecimento legal ou até mesmo a divergência, ou convergência, interpessoal com os condôminos passa a ser omissa na busca de soluções para as reclamações realizadas.

E, é exatamente essa omissão que pode refletir em prejuízo ao condomínio. Isso porque, o condômino, na figura do síndico, quando lhe competir, tem a obrigação legal de adotar os meios necessários para fazer respeitar as regras do condomínio, inclusive, se for o caso, adotando os me-

canismos legais, sob pena do condomínio ser condenado pela atitude omissa do seu representante (síndico) que, dependendo da situação, também poderá responder em conjunto, pelos prejuízos eventualmente causados decorrente de tal omissão

Contudo, reitera-se, em que pese existir a declinada possibilidade de responsabilização do condomínio, esse tipo de situação deve ser analisada com muita cautela, pois, dentre outras situações, é necessário avaliar principalmente se o condômino teria legitimidade para adotar algum procedimento legal sem a participação do condomínio ou não.

Outrossim, em casos análogos, quando o condomínio for condenado a indenizar em decorrência de ato ilícito (omissão) de seu representante, há situação em que o síndico poderá também ser condenado a ressarcir o condomínio dos prejuízos que deu causa.

Dessa forma, percebemos o quão importante é para quem quiser concorrer ao cargo de síndico o conhecimento de seus deveres, caso contrário poderá responder com o próprio patrimônio por danos causados em razão do cargo que ocupa.



INTERCOM
Seguranca Eletrônica

Vendas, instalação e Contrato de Manutenção,
C.F.T.V (Cameras), portas e Portões Automáticos,
Interfones Residencial e Comercial, Cerca Elétrica e Etc...



61 3374-2266 / 61 4102-2266 / 61 99673-9798
61 98465-6982 / 61 99644-3042 / 61 98164-2891

PISOS e PLAYGROUNDS

Frete e montagem grátis.

Atendemos todo DF e região.

Piso emborrachado de absorção de impacto. Várias cores e modelos.

Playgrounds Freso Com certificado em segurança O mais resistente do mercado

Arte Ped Playgrounds (61) 3547.7911 | 9 8149.5920 | 9 9528.8048
www.facebook.com/artepedplayground | arte@artepedagogica.com.br

TERCEIRIZAR
é confiar!

Conte conosco!



Solicite um orçamento
proativaservicos@gmail.com
(61)3965-7278



ATIVIDADE VERTICAL

Soluções nas Alturas



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

FUNCIONÁRIOS QUALIFICADOS E HABILITADOS EM CONFORMIDADE COM AS NORMATIZAÇÕES DO MINISTÉRIO DO TRABALHO. UTILIZAÇÃO DE EPIS ADEQUADOS, ESPECIALMENTE DESENVOLVIDOS PARA TRABALHOS EM ALTURAS.

AV. CONTORNO 405 LOTE 01 SALA 03 - NÚCLEO BANDEIRANTE

+55 61 3025 5474 | +55 61 98557 3285 | 99247 1414

CONTATO@ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR

WWW.ATIVIDADEVERTICAL.COM.BR

f /ATIVIDADEVERTICAL

Trabalhista Por **Guilherme Diehl de Azevedo** |

Guarda de chave na portaria pode trazer problemas

Muitos moradores têm o hábito de deixar a chave do apartamento na portaria - quando viajam ou mesmo no dia a dia - para filhos, parentes ou para prestadores de serviço como empregados domésticos

Outra situação é aquela em que os proprietários deixam a chave com porteiros ou zeladores quando o apartamento está disponível para locação ou venda prática que acaba favorecendo a entrada de desconhecidos no condomínio e fragilizando a segurança. Diante de tais situações, pergunta-se: qual a responsabilidade jurídica do condomínio se houver algum problema como furtos, danos no imóvel e entrada de pessoas não autorizadas?

Para o advogado Felipe Luz, especialista em Direito Imobiliário, se ocorrer algum evento (furto, dano) e ficar comprovado que houve relação desse evento com alguma ação ou omissão do porteiro que estava com as chaves, o condomínio pode ser, sim, responsabilizado nos termos do artigo 186 e 927 do Código Civil. “Esta prática, acredito, não deve ser utilizada, não apenas por questão de segurança, mas

também por uma questão administrativa. Imaginem se todos os condôminos resolvessem deixar as chaves na portaria”, pontua o advogado.

Especialista em Direito Processual Civil, com extensão em Advocacia Condominial, o advogado Guilherme Diehl de Azevedo lembra que sempre que se deixa algo em poder de outra pessoa para que esta a guarde por um período determinado ou por alguma situação, o que se está realizando, em verdade, é um contrato de depósito. Assim, toda e qualquer questão referente a essa situação deve respeitar os ditames do Código Civil em seus artigos 627 a 646.

A exemplo do advogado Felipe Luz, Azevedo também lembra que o Código Civil dispõe acerca da responsabilidade civil para casos onde o dever legal ou contratual, uma vez descumprido, gera danos à outra parte (artigos 186 e 927). Exemplo: o con-

dômino entregou as chaves para que fossem entregues ao seu filho, mas o porteiro as entregou a estranhos e estes furtaram objetos do imóvel, o porteiro terá o dever de indenizar o condômino nos prejuízos causados pela sua ação.

No entanto, mesmo que o porteiro não tenha autorização para ficar com as chaves, se ficar, o condomínio é responsável por todas as suas ações, posto que é seu empregador. Se, ao contrário, o condômino entrega suas chaves ao porteiro sob determinação de que as mesmas fossem entregues ao seu filho e/ou a terceiros determinados, como, por exemplo, algum representante de uma imobiliária, e estes, recebendo as chaves, acabam gerando danos ao imóvel, o condômino não tem direito de exigir posterior reparação de eventuais danos ocasionados pelas pessoas autorizadas por si a retirarem a chave.



AQUI VOCÊ ENCONTRA TUDO!
DESDE 1996 OFERECENDO OS MELHORES PRODUTOS E SERVIÇOS PARA DIVERSOS SEGMENTOS



MAIS DE 30 MIL ITENS

(61) 3462-5000 WWW.1LINHA.COM.BR



ARMAZÉM CANTINHO DO CÉU

UM ARMAZÉM DE SABORES SECOS E MOLHADOS, PARA ATIÇAR O SEU PALADAR

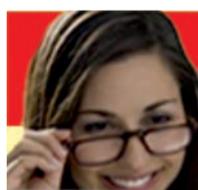
Garimpamos produtos especiais e diferenciados por Toda parte do Brasil, dando sempre prioridade para os produtos mais artesanais.



DOCES, QUEIJOS, BISCOITOS FINOS, PIMENTAS, GELÉIAS, PÃES E MUITO MAIS

VENHA NOS FAZER UMA VISITA!
CLN 115 - BLD - Lj 60
Asa Norte /Brasília/DF

61 3037-2021



Tem sempre alguém a procura do seu produto...



(61) 3011-7316

folhadosingico@hotmail.com.br

Folha do Síndico
A Informação Dirigida

Essências e Aromas para deixar seu condomínio mais agradável!

- ✿ Lavanda Francesa
- ✿ Alecrim
- ✿ Algodão
- ✿ Alfazema
- ✿ Cheirinho de Bebê
- ✿ Vanilla



A Elegância de seu Ambiente

(61) 98217.7777

Inspeção predial: tudo que você precisa saber!

Estamos vivendo em um cenário de incertezas econômicas e políticas cada vez maiores no Brasil, e diversos segmentos estão sendo afetados pela crise, como o setor imobiliário, e isso não é segredo para ninguém. O que também não é segredo é que em um contexto como esse, o normal é cortar gastos e despesas, para tentar economizar o máximo possível, não é mesmo? E é nesse momento que os síndicos e administradores de condomínios acabam deixando de lado algo de extrema importância e que pode se tornar uma enorme dor de cabeça no futuro: a inspeção predial.

A inspeção predial é um assunto muito relevante e é exigida por lei!

Assim, nesse artigo iremos falar sobre o que é a inspeção predial e a sua importância para evitar acidentes, ações judiciais contra síndicos e a desvalorização de imóveis.

Afinal, o que é inspeção predial?

Também conhecida como vistoria técnica ou au-

to vistoria, o próprio termo já diz basicamente do que se trata, mas indo mais a fundo, é a análise isolada ou combinada das condições técnicas, de uso e de manutenção da edificação. São avaliados desde os pequenos detalhes até as situações mais urgentes.

Mas quem deve realizar esse trabalho?

Você provavelmente acredita que qualquer pessoa pode realizar esse serviço, como o zelador do seu condomínio ou até mesmo o síndico, afinal, dificilmente alguém vai saber mais sobre o que acontece no prédio do que o próprio gestor. Mas na verdade, a inspeção predial deve ser realizada por um profissional capacitado, como um engenheiro ou arquiteto, ou empresas de conservação, desde que estejam devidamente registradas. No entanto, a responsabilidade de contratar esses profissionais é inteiramente do síndico ou do responsável pelo condomínio, assim como informar a prefeitura o conteúdo do laudo técnico. Além disso, cabe a ele

também, a tomada de decisão para o cumprimento dos processos e procedimentos apontados no laudo técnico.

Agora vou te explicar um pouco mais como é feito o processo!

Atualmente, a norma que regula a manutenção das edificações é a ABNT NBR 5674. Existem diversas regras e etapas a serem executadas de acordo com cada edifício. O recomendado é que inclua pelo menos esses elementos: instalações hidráulicas e elétricas, estrutura, elevadores, impermeabilização, revestimentos internos e externos, exaustão mecânica, coberturas, telhados, ventilação, esquadrias e climatização.

A inspeção predial vai detectar problemas de falta de conservação e a sua periodicidade vai depender desse fator e da manutenção da edificação vistoriada. Após finalizada a vistoria, há a entrega de um laudo técnico, ou seja, um documento que vai informar as condições de estrutura, manutenção, segurança e conservação do edifício, assim como

as correções e intervenções necessárias. Como já foi dito acima, esse laudo deve ser informado à Prefeitura. Havendo a necessidade de ajustes, a Prefeitura deverá ser informada após a conclusão dos mesmos.

Já entendi o que é, quem é o responsável e como é feito, mas será que é tão importante assim?

Primeiro, uma vez que a inspeção predial detecta problemas de falta de conservação, ao realizar essa medida você vai evitar a perda de valor patrimonial do seu condomínio a médio e longo prazo. Casos de negligência e falta de zelo acabam por prejudicar o edifício e aumentar a sua deterioração. A depreciação de um patrimônio muitas vezes é ocasionado devido a falta de manutenção adequada.

Além disso, é necessário enxergar que a manutenção inadequada ou a falta dela aumenta consideravelmente o risco de acidentes. Uma pesquisa realizada pelo IBAPE SP comprovou que mais de 60% dos acidentes

ocorridos em edifícios tem origem na falha de manutenção e uso. Essa pesquisa demonstra a seriedade desse assunto. Os itens de segurança com certeza devem ser vistos como prioridade, mas um pequeno ajuste no no piso do salão de festas, pode evitar enormes problemas, uma vez que os síndicos podem ser responsabilizados civil e criminalmente por acidentes ocorridos devido a má conservação predial. O síndico é responsável legal pelo condomínio, por isso é sua responsabilidade manter a segurança e manutenção do patrimônio em comum.

Por isso, é fundamental a conscientização dos síndicos e gestores condominiais sobre inspeção predial. É uma forma de evitar transtornos, acidentes, e processos intermináveis, além de melhorar o dia a dia dos moradores. Negligenciar essas ações é trazer prejuízo para o condomínio e para a própria gestão.

Na hora de cortar gastos, tome cuidado para não excluir algo tão fundamental para o seu edifício com as manutenções.

INVISTA NA SAÚDE E SEGURANÇA DE SUA EDIFICAÇÃO

INSPEÇÃO PREDIAL TODOS OS SISTEMAS	MANUTENÇÃO PREDIAL GESTÃO E EXECUÇÃO	PROJETOS EXECUTIVOS CIV - ELE - MEC
LAUDOS ATERRAMENTO - SPDA GLP - OUTROS	PERÍCIAS E ASSESSORIA PROCESSOS JUDICIAIS	FISCALIZAÇÃO E AUDITORIA OBRAS E SERVIÇOS
INCÊNDIO PROJETO - EXECUÇÃO MANUTENÇÃO	GESTÃO DE REFORMAS NBR 16280	EQUIPE ESPECIALIZADA MULTIDISCIPLINAR

perícia
predial.com

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA &
MANUTENÇÃO PREDIAL

☎ 61 3973-2780 📞 61 98123-3337

comercial@periciapredial.com

www.periciapredial.com



RUA 25 SUL, LOTE 30, BLOCO A, SALA 104
PARKSTYLE SHOPPING ÁGUAS CLARAS, DF - 71.927-180

Gestão Financeira

Síndico com contas não aprovadas: o que fazer agora?

Um condomínio bem gerido possui um indicativo muito importante: boa saúde financeira. O que fazer em caso de síndico com contas não aprovadas?

Um condomínio bem gerido possui um indicativo muito importante: boa saúde financeira. Porém, em muitos casos, acontece de existir um síndico com contas não aprovadas, comprometendo as finanças do edifício. A partir dessa ocorrência, os condôminos começam a levantar hipóteses para saber o motivo, mas poucos sabem como proceder diante da situação. Veja o que fazer!

A obrigação do síndico em prestar contas

O síndico possui algumas obrigações estabelecidas no Código Civil relacionadas à administração do condomínio. Além das tarefas de zelar pelas leis condominiais e representar o condomínio em juízo e fora dele, possui a obrigação de prestar contas à assembleia anualmente e quando exigidas. É o que dispõe o artigo 1.348 do Código.

Para cumprir a regra, diz o artigo 1.350 que ele deverá convocar anualmente a assembleia de condôminos, na forma prevista na convenção, para prestar contas. Se o síndico não convocar a reunião, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Como proceder com o síndico com contas não aprovadas

A recusa das contas é feita na assembleia de condôminos convocada para que o síndico preste informações

acerca do que foi realizado. Portanto, os primeiros passos a serem tomados no caso de contas não aprovadas se dão neste momento da assembleia. Para tanto, deve-se registrar em ata:

- Os motivos que levaram à recusa (gastos acima do limite da Convenção, obras realizadas sem aprovação necessária, serviços superfaturados, multas pagas por culpa do síndico etc.);
- O prazo para que o síndico corrija e rerepresente as contas;
- A nova data para realizar a prestação das contas corrigidas;
- A contratação de uma empresa de auditoria para analisar as contas, caso haja reprovação das contas corrigidas ou caso o síndico não as apresente;
- A reposição de valores ao condomínio pelo síndico se ficar comprovada a falta de dinheiro ou de comprovantes por parte dele;
- A contratação de advogados para ingressar com uma ação na Justiça, caso o síndico se recuse a efetuar os acertos financeiros com o condomínio, decorrentes das contas não aprovadas.

Se essas providências não foram tomadas na assembleia de prestação de contas, os condôminos devem convocar nova assembleia para que tais ações sejam debatidas e registradas.

Por fim, sem prejuízo das providências acima, se restarem comprovadas as irregularidades, os condômi-

nos podem trocar a gestão do condomínio e destituir o síndico. A destituição do síndico tem cabimento nos casos em que há prática de irregularidades, ausência de prestação de contas ou má administração do condomínio.

Porém, isso só deve acontecer se ficarem comprovadas as irregularidades, uma vez que, caso o síndico prove que não houve qualquer erro nas contas, poderá ingressar com uma ação de danos morais contra o condomínio.

Como prevenir a apropriação indébita

Todocondomínio pode ter um Conselho Fiscal, ao qual compete dar parecer sobre as contas prestadas pelo síndico. Essa é a única previsão legal que tangencia a situação do síndico com contas não aprovadas, e, como a lei é silente sobre o assunto, o procedimento pode estar previsto na convenção de condomínio ou no regimento interno.

O ideal é que, em condomínios maiores, exista, ao menos, o Conselho Fiscal. Dependendo da complexidade, é interessante contar com uma empresa de auditoria para acompanhar mensalmente a administração financeira realizada pelo síndico, evitando apropriação indébita.

O síndico com contas não aprovadas não efetua uma boa gestão no condomínio e pode ser responsabilizado na Justiça por isso.

Conserto de elevador é despesa ordinária ou extraordinária?



O conserto do elevador é uma despesa ordinária, já que é uma manutenção do equipamento de uso comum do condomínio.

Assim, cabe ao inquilino arcar com essas despesas.

Por exemplo, se um componente queima e o elevador para de funcionar, cabe aos moradores pagarem por essa peça, e entre os moradores está incluído os inquilinos.

Agora, se uma peça que funciona é substituída no intuito de valorizar o patrimônio do condomínio, caberá ao proprietário arcar com tais custos.

As despesas ordinárias incluídas na taxa de condomínio de um imóvel, quando essa taxa existir devem ser pagas pelo locatário. Entre elas estão:

- despesas com água, luz, gás e energia;
- limpeza e conservação, incluindo pintura das áreas comuns;
- pagamento dos salários;
- pagamento de tributos diversos e encargos trabalhistas;
- manutenção dos equipamentos e instalações de uso comum (elevadores, instalações elétricas e hidráulicas e portões);
- pequenos reparos nas dependências e nas instalações de uso comum;
- reposição do fundo de reserva destinado ao custeio de despesas ordinárias.



A MELHOR COMIDA INDIANA DE BRASÍLIA

CONDIMENTOS E TEMPEROS ESPECIAIS VINDOS DIRETO DA ÍNDIA

Venha saborear nosso Curry de Camarão, Curry de Carneiro, Curry de Espinafre com queijo, saladas especiais e o nosso delicioso PÃO NAAN

TUDO PREPARADO POR UM CHEF DE COZINHA GENUINAMENTE INDIANO

Rua 25 sul lote 30 Bloco A loja 6 Edifício Park Style - Águas Claras **613970.2867**



Penhora de bens de condomínio: o que os credores podem receber?

Os credores dos condomínios como, por exemplo, prestadores de serviços, normalmente ficam sem saber o que fazer e a pergunta clássica é: se eu entrar com ação contra o condomínio, vou penhorar o que? A caixa d'água? O elevador? O Código de Processo Civil de 1973, no artigo 671, já previa a penhora de crédito do devedor.

O novo Código, por sua vez, reza no artigo 854, que “para possibilitar a penhora de dinheiro em depósito ou em aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exequente, sem dar ciência prévia do ato ao executado, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, que torne indisponíveis ativos financeiros existentes em nome do executado, limitando-se a indisponibilidade ao valor indicado na execução”.

Assim, o credor deve en-

trar com ação contra o condomínio e, por ocasião da penhora, requerer que sejam penhorados valores existentes na conta corrente.

Entretanto, como parte desses valores tem como destino o pagamento de salários e encargos, o credor deve requerer que, mensalmente, seja penhorada uma porcentagem da renda do condomínio até a quitação do débito.

Esta porcentagem pode ser alterada, segundo o Tribunal de Justiça de São Paulo, “caso se mostre excessiva, comprometendo as atividades essenciais do condomínio ou alguém daquilo que efetivamente tenha condições de ser utilizado mensalmente para a quitação do débito, ficando sob a responsabilidade do depositário, a ser nomeado pelo juiz, para verificar a real situação financeira do condomínio e avaliar o percentual exato da arrecadação mensal, submetendo-o à apreciação judicial (Agravo de Instrumento nº 2255887-

29.2015.8.26.0000)”.

O Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial nº 829.583) também entende possível a penhora sobre parte da arrecadação do condomínio.

Aplica-se ao condomínio, por analogia, a regra atinente à possibilidade da penhora sobre o faturamento de empresa.

Segundo a relatora, ministra Nancy Andrighi, “A despeito da sua personalidade restrita, é inegável que o condomínio tem aptidão para adquirir e exercer direitos e contrair obrigações. Ainda que não vise ao lucro, não pode ser tratado como simples estado de indivisão de bens. O condomínio, enquanto ente constituído para gerir um patrimônio comum, deve realizar o seu mister com eficiência, objetivando sempre a preservação e o cumprimento dos direitos e deveres de condôminos e terceiros. Diante disso, con-

clui-se pela possibilidade de penhora sobre a arrecadação mensal do condomínio. A medida, porém, além de ter de respeitar a gradação legal do art. 655 do CPC, deve obedecer a outro requisito, que já era jurisprudencialmente exigido por este STJ e que agora se encontra no art. 655-A, § 3º, do CPC, qual seja, a nomeação de ‘depositário, com a atribuição de submeter à aprovação judicial a forma de efetivação da construção, bem como de prestar contas mensalmente, entregando ao exequente as quantias recebidas, a fim de serem imputadas no pagamento da dívida’. Na hipótese específica do condomínio, nomeia-se um depositário, a quem incumbirá apresentar, para aprovação do Juiz, a forma de levantamento dos recursos e o esquema de pagamento do débito, cuidando inclusive para que o percentual fixado sobre a arrecadação mensal do condomínio não inviabilize o próprio funcionamento deste”.



A contratação de um seguro individual para um apartamento específico interfere no seguro geral do condomínio?

É preciso analisar que o seguro imposto pela lei em o objetivo de obter recursos para a reconstrução da edificação em caso de sinistro. “Assim, se alguns condôminos contratam seguro pelo valor real e outros por um valor vil, poderá haver dificuldade para reconstrução do prédio. Pois nem todos terão recursos para enfrentar de imediato o custo normal da reconstrução”, explica.

A irresponsabilidade dos condôminos que contratam seguro com um preço excessivamente baixo e não dispõem de meios para suportar os custos de reconstrução afetará o patrimônio dos que convencionaram o seguro na forma da lei, e, como já vimos, é de responsabilidade única do síndico.

Assim, em regra, não existe nenhuma interferência na contratação de um seguro individual em relação ao seguro obrigatório por lei. Todavia, seria interessante ao síndico que ao fazer um seguro obrigatório ao seu condomínio, já solicitasse também os “pacotes” das companhias para àqueles que pretendam fazer um seguro individual por unidade condominial e um “pacote” relacionado às coberturas opcionais.

O recomendável é procurar um corretor idôneo e honesto para tanto, escolhendo companhias reconhecidas no mercado, que apesar de serem um pouco mais caras, pelo menos garantem o pagamento do sinistro. Cuidado para não ser enganado, adquirindo “gato por lebre”. provas para chegar ao autor, a responsabilidade pelo ato passa a ser de todos os moradores do condomínio.

Síndico 360°

Curso de Síndico Profissional



**Vagas
Limitadas!**

APRENDA CONDOMÍNIO E MULTIPLIQUE SEUS CLIENTES

E AINDA

Curso de **Porteiros
e Zeladores**

Faça sua inscrição pelo site
www.doutorcondominio.com



DR
Condomínio
Cursos

B2B

*Cuidamos do seu condomínio
com qualidade e segurança!*

Mais de
20 anos
no mercado

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em
Condomínios

Clientes B2B têm vantagens especiais
sem custos adicionais como:

- Piscineiro
- Jardineiro
- Pequenos reparos
- Manutenção elétrica e hidráulica
- Dedetização

**Solicite um orçamento
sem compromisso!**

SRIA QE 38 | CL 2
Lote 09 | Sala 201
Guará II/DF

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

www.b2btidf.com.br