



Distribuição Gratuita

10.000 Exemplares / mensal

Folha do Síndico

A informação dirigida



24 anos

Ano V - N° 48 - Janeiro / 2014 - Brasília - DF - site: www.jornaldosindico.com.br email: folhadosindico@hotmail.com

de **7h às 8h**

Rádio Mania 104.1 FM

UP GRADE
SEU PATRIMÔNIO MERECE O MELHOR

Terceirização de Mão de Obra Especializada em Condomínios

Orçamento sem compromisso!

9230-1501 / 3358-1605

★★★★★

CONFIANÇA

Prestadora e Locadora de Serviços Especializados em Condomínios

JARDINAGEM LIMPEZA

SEGURANÇA 24h ZELADORIA

(61) 9611-0622 / 8579-0525
3361-8352 / 8274-5299
confiancaprestadoradeservicos@yahoo.com.br
Site: www.empresaconfianca.com.br
SIA Trecho 3 - Lts. 625/695
Sala 217 Bloco "C"

Os vilões da convivência entre vizinhos

Página 14



Veja nesta edição

Pet

Animais em condomínio: eterna polêmica

Página 8



Assessoria Condominial

Desconto de pontualidade, a forma correta de implantar

Página 9



Administração

Saiba como prevenir prejuízos causados pelos raios

Página 13



Real Capachos
você sabe onde pisa

(61) 3551-0051

Cobrimos Gramíneas de Condições

PREÇOS ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

Capachos Personalizados

São produtos em fibra de vinil, podendo ser pintado, ou vulcanizado. Funciona como uma barreira para sujeiras. É um ótimo marketing para seu negócio.

Clean Kap

Os tapetes de nylon são extremamente duráveis, atuam na contenção de sujeiras, pó e principalmente umidade, além de reter 1,5 litros de água por m², fibras anti-alérgicas, variedade de cores, fácil manutenção e maior custo-benefício.

Real Capachos
você sabe onde pisa

www.realcapachos.com.br
EQS 414 415 Bl. A Sala 112 Asa Sul

Stofcar
O conforto em seu carro e em seu lar

Capas de proteção para cabines de elevadores

Tel.: (61)3273-2384
Email: vendas@stofcar.com

COBRIMOS ORÇAMENTOS

PROATIVA

SERVÇOS GERAIS
Limpeza e Conservação de Condomínios

Mais agilidade e dinamismo.

Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF
Tel.: (61) 3965-7278 | 7817-4904 | 8102-3269
E-mail: proativaservicos@gmail.com

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

EXPEDIENTE



Publicação Mensal da:



Tels.: (61) 3362.0732 / 3361.4769
folhadossindico@hotmail.com

**Autorizado pela
Publik Editora Ltda.
para uso da marca.**

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Diretor:
Aldo Araujo Silva Junior
folhadossindico@hotmail.com

Redação:
Andréa Mattos
Reg. prof. 1224 LSF 14 DRT/BaA

Designer Gráfico:
Harlen Borges Frigo
(61) 8175.3866

Assessoria Jurídica:
Dr. Atila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Cecília Lima
Desirée Miranda
Aldo Junior

FRANQUEADOS:

ABC Paulista/SP - 11 4509.5853
5.500 Exemplares
ruy@jornaldossindico.com.br

Aracaju/SE - 79 0000.0000
2.000 Exemplares
robinson@jornaldossindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 4009.3971
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldossindico.com.br

Belém/PA - 91 3246.5534
5.000 Exemplares
belem@jornaldossindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
16.000 Exemplares
marcio@jornaldossindico.com.br

Brasília/DF - 61 3022-2717
10.000 Exemplares
brasilia@jornaldossindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldossindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
maurilei@jornaldossindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3283.2627
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldossindico.com.br

Goiânia/GO - 62 3091.2021
6.000 Exemplares
goiania@jornaldossindico.com.br

Natal/RN - 84 3086.9884
3.000 Exemplares
natal@jornaldossindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldossindico.com.br

Petrolina/PE - 87 8825.9245
1.000 Exemplares
petrolina@jornaldossindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldossindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldossindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldossindico.com.br

Sorocaba/SP - 15 3418.1181
3.000 Exemplares
sorocaba@jornaldossindico.com.br

A Folha do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Publik Editora Ltda.

Nossa Mensagem

Mais um ano se inicia e com ele surgem várias obrigações a serem cumpridas dentro do condomínio. A mudança de ano muitas vezes coincide também com a alternância do mandato do síndico. Janeiro é, portanto, o momento de “arrumar a casa” para a nova jornada que se inicia.

É importante que o novo síndico se inteire de tudo o que diz respeito à gestão do condomínio. Como está a estrutura física do prédio? É necessário fazer algum reparo? Quando foram as últimas manutenções/vistorias de cada item? Ainda em relação à estrutura, quando foi a última vistoria do Corpo de Bombeiros? Como está o seguro do patrimônio?

Em relação aos funcionários, os pagamentos de remuneração e tributos estão em dia? Como será a escala de férias do ano? Uma das questões mais delicadas: como estão as finanças do condomínio? É preciso fazer uma análise detalhada das receitas e despesas, do que entra e sai do caixa, para não ser responsabilizado por alguma falha da gestão anterior.

Todas essas ponderações aqui citadas são destinadas ao novo síndico, porém, é também prudente que o síndico antigo também faça. Uma autoavaliação sempre é bem-vinda, mesmo quando já se está familiarizado com os afazeres rotineiros do condomínio. O início do ano é um bom momento para colocar na ponta do lápis os erros que não devem ser mais cometidos e os objetivos que se deseja alcançar.

A Folha do Síndico lembra também que janeiro é mês de férias

de verão e muita gente aproveita a época para sair da rotina e ir curtir a praia. Na seção “Seu Condomínio” desta edição falamos um pouco sobre os imóveis de temporada. Condomínios de veraneio, aqueles que não são ocupados o ano inteiro, merecem cuidados especiais.

Eles geralmente estão localizados próximos ao mar e sofrem com os efeitos erosivos da maresia, o vento úmido que vem do mar em direção ao continente. Esse brisa repleta de gotículas de água salgada favorece o surgimento de mofo e a oxidação, processo químico que provoca a corrosão de objetos metálicos. Na matéria, conheça medidas práticas para minimizar os efeitos da maresia e evitar prejuízos maiores ao condomínio.

Na seção “Cotidiano”, apresentamos três casos reais de transtornos causados entre vizinhos. Os três relatos servem para ilustrar situações comuns em vários condomínios espalhados pelo país, problemas nos quais os síndicos muitas vezes têm quem intervir: brigas por vagas de garagem, barulho provocado por crianças e transtornos causado por animal doméstico.

Este último tema ganha uma abordagem mais detalhada na seção “Pet”. Relembramos aqui a velha polêmica sobre a presença de bichos de estimação em condomínios. Há vários entendimentos por parte dos juristas, conheça as opiniões divergentes de dois advogados.

Desejamos a todos uma ótima leitura e um 2014 repleto de grandes realizações!



INDICADORES / MÊS

		Set/13	Out/13	Nov/13	Dez/13	Ano	12 meses
Poupança Antiga (1)	(%)	0,5079	0,5925	0,5208	0,5496	6,37	6,37
Poupança (2)	(%)	0,5079	0,5925	0,5208	0,5496	5,82	5,82
TR* (1)	(%)	0,0079	0,0920	0,0207	0,0494	0,19	0,19
TJLP	(%)	0,41	0,42	0,41	0,42	5,07	5,07
FGTS (6)	(%)	0,2545	0,3389	0,2674	0,2961	3,20	3,20
Débitos Fed ** Selic (3)	(%)	0,71	0,81	0,72	0,79	8,22	8,22
DI Over (2)	(%)	0,70	0,80			-----	----
UPC ***	(R\$)	22,31	22,32	22,32	22,32	0,04	0,04
UFESP	(R\$)	19,37	19,37	19,37	19,37		18,44
FCA / SP	(R\$)	1,8690	1,8690	1,8690	1,8690		1,6994
UFM	(R\$)	115,00	115,00	115,00	115,00		108,66
Salário Mínimo	(R\$)	678,00	678,00	678,00	678,00	9,00	9,00
Salário Mínimo SP (6)	(R\$)	755,00	755,00	755,00	755,00	755,00	690,00
UFIR (7)							---

Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Janeiro de 2014						
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	8	-----
FGTS	7	-----
INSS / IRRF	20	-----
PIS	20	-----

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	743,67	785,84	766,40
Faxineiro	746,08	785,84	767,93
Trab.Serv.Gerais	746,08	832,89	767,93
Jardineiro	746,08	832,89	767,93
Porteiro (Diurno e Noturno)	801,00	990,12	869,40
Garagista (Diurno e Noturno)	770,46	990,12	-----
Zelador	803,00	990,12	793,34
Aux.de Escritório/Administração	973,94	1.044,51	958,39
Vigia	-----	990,12	796,52
Encarregado	-----	1.261,98	975,34
Vale Alimentação	370,00 Mensal	23,00 Dia Trabalho	22,00 Dia Trabalho

Tabela do INSS - 2013		
Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.247,70	8,00%	Valor da Quota Alta de Salário-Família 33,16
De 1.247,71 até 2.079,50	9,00%	Quem Receber até 646,55
De 2.079,51 até 4.159,00	11,00%	Valor da Quota Baixa de Salário-Família 23,36
		Quem Receber até 971,78
		Salário Mínimo
Teto Máximo 4.159,00	11,00%	Valor do Salário Mínimo 678,00

Salário Mínimo para 2013	R\$ 678,00
---------------------------------	------------

Tabela do IRRF - 2013		
Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 1.710,78	0,00%	0,00
De 1.710,78 até 2.563,91	7,50%	128,31
De 2.563,91 até 3.418,59	15,00%	320,60
De 3.418,59 até 4.271,59	22,50%	577,00
Acima de 4.271,59	27,50%	790,58
Dedução por Dependente		171,97
Recolhimento Mínimo do IRRF		10,00

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 – MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). (4) Juro pela taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) Taxa DI Over com base na cotação diária da Anbima; (6) Valores: R\$ 755,00, R\$ 765,00 e R\$ 775,00, com vigência a partir de fevereiro; (7) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R\$ 1,0641; BTN + TR cheia – suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.

Fonte: Folha Online, Valor Econômico

Seu Condomínio

Imóvel de veraneio pode sofrer com efeitos da maresia

Edifícios localizados próximos à praia são mais suscetíveis à deterioração por provocada pela maresia, o vento úmido que vem do mar em direção ao continente. Esse brisa repleta de gotículas de água salgada favorece o surgimento de mofo e a oxidação, processo químico que provoca a corrosão de objetos metálicos.

Os efeitos da maresia não são tão perceptíveis em um condomínio residencial onde há ocupação permanente, pois nele certamente há manutenção constante dos equipamentos e vigilância por parte do síndico e moradores. São os imóveis de temporada os mais vulneráveis aos prejuízos causados pela maresia. Isso ocorre porque eles são usados com pouca frequência, geralmente durante os três meses de alto verão.

O síndico de um condomínio de veraneio deve ser cauteloso e não descuidar do edifício. Cuidados preventivos podem evitar um prejuízo grande. Para evitar surpresas desagradáveis ao chegar no local para curtir as férias, é importante efetuar manutenções anuais dos equipamentos instalados nas residências, seguindo o manual dos fabricantes.

Entre os itens que devem ser observados estão: verificar as condições dos elevadores instalados nos condomínios, se a desinsetização e desratização estão em dia, se as condições das instalações elétricas e hidráulicas da unidade e dos equipamentos instalados nas áreas comuns estão ok, checar também o funcionamento das bombas instaladas para levar a água até a caixa. A limpeza das piscinas e higieniza-



ção das caixas d'água também são importantes, pois no período do verão que serão mais requisitadas.

A estrutura básica do prédio também deve ser observada. Os principais danos causados pela maresia são: fissuras no revestimento externo, corrosão da armadura do concreto (pilares, lajes e vigas), infiltração de água de chuva para o interior do prédio, desenvolvimento de fungo e mofo – que escurecem e degradam a fachada.

A época ideal para para restauração de fachadas, repinturas, terraços e telhados, é o verão, exatamente o período de alta temporada. Infelizmente esse é um transtorno necessário, pois se trata do período de maior insolação com chuvas não prolongadas. Já obras internas, como restauração de pisos e paredes internas, impermeabilização de cisternas e reservatórios podem ser

feitas no inverno sem prejuízos.

Se bem planejada e executada, a pintura das paredes e tetos valoriza o preço de venda do imóvel no mercado imobiliário, além de proporcionar maior apelo decorativo e conforto aos residentes. Em imóveis próximos à praia a umidade excessiva pode se tornar um problema. Portanto, focos de umidade precisam ser eliminados antes da pintura. A sugestão é utilizar produtos antimofos para acabar com a concentração e, depois de solucionado o problema, lixar a parede para retirar o que estiver descascando.

As estações da primavera e do outono são apropriadas para limpeza de calhas e caixas de gordura, para-raios dentre outros detalhes que não necessitam tanta exposição.

Cai o número de ações judiciais por falta de pagamento de condomínio



Levantamento realizado mensalmente pelo Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP nos fóruns da cidade de São Paulo mostra que, em outubro deste ano, o número de ações de cobrança por falta de pagamento da taxa condominial caiu 14,3%. No mês, foram ajuizadas 808 ações, contra 943 protocoladas em setembro. Na comparação com outubro de 2012 (837 registros), a queda foi de 3,5%.

No acumulado dos dez primeiros meses, houve queda de 6%. De janeiro a outubro, foram protocoladas 8.402 ações, diante de 8.939 registradas no mesmo período de 2012.

Conforme explica Hubert Gebara, vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Sindicato, dentre os fatores que contribuíram para reduzir as pendências, estão os acordos extraju-

diciais, que surtem efeito na maioria das vezes.

“Os inadimplentes preferem negociar e pagar parcelado”, afirma o dirigente, acrescentando que, para o condomínio, é melhor receber parcelado do que esperar anos por um resultado na Justiça. “Os síndicos precisam continuar reforçando a cobrança”, aconselha.

Histórico – Em 2006, foram registradas 17,2 mil ações judiciais por falta de pagamento de condomínios nos fóruns da cidade de Paulo. Esse número caiu para 15,9 mil em 2007 e manteve a tendência de queda em 2008, com 13,1 mil registros. Em 2009, diminuiu ainda mais, chegando a 11,4 mil ações. Sofreu ligeiro aumento em 2010 (11,8 mil casos) e despencou para 9,9 mil ações em 2011. Em 2012, foram ajuizados 10,5 mil processos.

Fonte: SECOVI

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

BANCO DO BRASIL

CEB

coletor para resíduos

Contêiner para resíduos, fabricado em Polietileno de Alta Densidade (PEAD) com matéria-prima virgem e proteção UV, várias cores. Cap. 120, 240 e 360L. (Padrão americano e europeu).

Coletor para resíduos em chapa galvanizada e pintura eletrostática a pó (personalizados). Cap. 32L. Ideal para áreas internas.

Carro para compras com trava-car (opcional), com protetor de borracha para quinhas e elevadores, capacidade para 100 e 200L.

Placas de sinalização

Estante educativa para coleta seletiva com papeleira de 50L, fabricada em PEAD, tratadas com raios UV com chave, montadas conforme o perfil dos resíduos.

Sinalizadores de segurança.

PAPELEIRO EM AÇO INOX

TIGRE ACESSÓRIOS E EQUIPAMENTOS LTDA.
 CLSW 300-B Bloco 1 Lojas 9/11 - SUDOESTE - BRASÍLIA - DF
 TEL.: (61) 3344 3721 / 3344 1153 / CEL.: (61) 9963 5414
 Site: www.tigreacessorios.com.br
 email: vendas@tigreacessorios.com.br

Inadimplência

Por Ricardo Hermeto |

A história sem um fim para a inadimplência

Regras duras, ações nas Justiça, tratativas de soluções: o vale-tudo contra o desequilíbrio das contas condominiais

O assunto não é novo e tampouco está perto de se esgotar. Mas aumenta a impaciência dos gestores condominiais com os inadimplentes. Independente do amparo legal, sobe exponencialmente o grau de penalidades contra aqueles que atrasam o pagamento das cotas condominiais.

Proibição do uso de piscina e de ocupação nos espaços de festas, até o extremo de barrar o uso de elevador do prédio, estão entre as atitudes tomadas contra o devedor do condomínio. O que faz com que os inadimplentes procurem a Justiça para impedir que novos constrangimentos e cobranças abusivas se efetivem.

Alguns andam conseguindo barrar a ação excessiva – e, às vezes, exagerada. Na primeira quinzena de dezembro, num bairro de classe alta da capital capixaba,



Vitória, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou que um condomínio compensasse em R\$ 10 mil uma família que foi proibida de usar o elevador por ter ficado dois meses com as taxas condominiais em atraso, considerando a decisão que o elevador é um serviço imprescindível. A ministra Nancy Andrighi decidiu que a penalidade foi vexatória e humilhante para o morador inadimplente.

É bom saber que os serviços essenciais como água, luz e gás não podem ser cortados, mesmo que a inadimplência do morador já registre um tempo elástico. Por outro lado, o braço da penalidade pode agir parcialmente na área de uso comum, como piscina, sauna e academia, por serem não essenciais. O assunto é polêmico entre os especialistas, com alguns defendendo que não há como impedir o morador inadimplente

de ter acesso ao espaço comum do condomínio.

A proibição é válida, desde que esteja contida na convenção dos moradores, que estabelece regras para itens como: uso de salão de festas, espaço gourmet, cinema, spa, churrasqueiras, etc. Nesses casos, a tolerância é zero contra aqueles que devem e não pagam. Inclusive, a Justiça entende que se um condômino tem dinheiro para bancar festas no prédio, então deveria ter dinheiro primeiro para quitar a dívida condominial.

O complicado é que a negatificação do condômino inadimplente não resolve o problema financeiro da gestão condominial. Por outro lado, a maioria das multas acabam favorecendo o morador inadimplente, pois chegam até 2% do valor do condomínio sobre o valor em atraso.

A decisão de recorrer à Justiça para cobrar o débito é uma opção, após esgotadas as tentativas de oferecer formas de pagamento, desconto de multas e juros. Sem existir possibilidade de acordo, resta aos condomínios irem ao Judiciário para penhorar bens e, dependendo do valor da dívida, é possível haver sequestro do saldo de conta-corrente ou poupança dos inadimplentes, como também apreensão de carros ou mesmo o imóvel para liquidar a dívida.

O fato é que todos têm que estar conscientes de que a inadimplência desequilibra as contas dos condomínios, pois a maioria deles cobram exclusivamente o valor exato para arcar com as despesas regulares do prédio. Assim, a melhor maneira para tentar recuperar a situação financeira é negociar o débito com os devedores.

HORÓSCOPO FOLHA DO SÍNDICO



áries

A primeira semana de 2014 vai terminando num bom ritmo pra você. Passadas as borrascas astrais, hoje é possível estruturar planos. Mercúrio e Saturno clareiam suas metas profissionais com realismo. Lua e Netuno inspiram romantismo no amor.

Embora as comunicações estejam um tanto instáveis hoje, será no confronto de ideias que você mais aprenderá. Pequenas ou grandes viagens podem ser o assunto do dia. Sonhos esclarecedores, intuições poderosas. Anote-as para entender depois.



touro

Astral muito bom para se dedicar as artes; se você tem ou não talento, mergulhe de cabeça em momentos de criatividade super estimulante! Sorte e proteção num dia bom para manifestar sentimentos e batalhar por uma vida mais agradável.



gêmeos

Astral ótimo pra você hoje, tudo desanuvia e você já pode se dar ao luxo de se movimentar com mais liberdade por aí. Confrontos entre o que você quer e o que seu parceiro deseja são inevitáveis. Aprenderão mais sobre o outro com esses embates.



câncer



leão

Atividade social em destaque produz frutos e resultados no futuro, daí a importância de escolher muito bem seus pares e companhias - seja no trabalho ou na vida íntima. No meio da tarde a Lua entra em Peixes criando o clima ideal para um amor intimista.

Contato passageiro entre a Lua e Netuno em Peixes de tarde e a noite elevam e inspiram, mas também trazem enganos e erros de julgamento, pois você tende a se perder em imagens bonitas demais. Reaja! A noite, programa com música cria o clima para o amor.



virgem



libra

Seja prudente e sóbrio com assuntos financeiros de dia. Você flui em total sintonia com as emoções e as ideias alheias hoje. Intuição ajuda no amor, e eventos inesperados clareiam dúvidas domésticas e íntimas. Apoios e ajudas providenciais.

O astral de hoje está mesmo propício a você. Durante a manhã e início da tarde, concentre-se com objetividade nos assuntos familiares e íntimos. Cuide da casa, da família. Depois, tempo para namorar e curtir o lado inspirador da vida, vá com tudo!



escorpião



sagitário

Espírito esportivo em alta neutraliza sobrecarga de dias anteriores. Intuição mais forte clareia dúvidas e orienta caminhos originais. A noite será ótima para namorar e vale caprichar no requinte e na qualidade com que vai demonstrar suas intenções.

Concentração astral em seu signo é garantia de brilho e desenvoltura, mas é preciso - hoje e amanhã - ser menos rígido em sua comunicação, a não ser que esteja a fim de comprar uma boa briga. Parcerias flutuam ao sabor dessas diferenças.



capricórnio



aquário

Até o meio da tarde a Lua transita em seu signo, configurando um período bacana pra cuidar mais de si e menos dos outros. Vale ir para um SPA, uma cachoeira, sair livre e solto por aí, apenas com seus botões. De noite, autoconfiança orienta no amor.

Entre hoje e 2ª feira terá de se concentrar no parceiro e trabalhar as diferenças de expectativas; e você conta com uma dose extra de garra e tirocinio. A Lua em seu signo a partir da tarde pede um período de recolhimento para cuidar mais de suas necessidades.



peixes

Dia a dia

Por Ricardo Hermeto |

Desperdício diário de água no país é um absurdo!

Nossas avós já diziam que sabendo usar não vai faltar, mas...

O Brasil ainda é campeão mundial no desperdício de água tratada e distribuída, com a perda entre 37% a 42% e um prejuízo de bilhões de dólares por ano. Os números são assustadores diante de bilhões de litros jogados fora, diariamente, nas capitais brasileiras, que daria para abastecer milhões de pessoas. Levantamentos detectaram que a perda maior se dá entre a retirada dos mananciais e a chegada às torneiras. Entretanto, o consumidor não está livre da culpa. Em condomínios, por exemplo, o que se perde de água resulta em rombo no orçamento das famílias.

É muito desperdício e ele se faz presente - sorrateiro e abundante - pelo desleixo de cada um por não ter olhos e ouvidos atentos ao que anda acontecendo dentro de casa ou pelas áreas comuns de um condomínio. Periodicamente todos deveriam averiguar válvulas de banheiro e torneiras desgastadas, como também dar a devida atenção aos banhos prolongados, lavagem de roupas sem planejamento, crianças brincando com água e outras manias que perpetuam a cultura da abundância nacional - então, pra que economizar!

A conta de água conjunta em condomínios residenciais é uma das causas do alto consumo em regiões urbanas. É fácil constatar que o usuário acaba não tendo o mesmo cuidado com o aumento do consumo de água assim como tem com a conta de luz. É por isso que pequenas transformações em hábitos diários podem gerar grandes

mudanças, sendo a conscientização uma das ferramentas estratégicas para diminuir o desperdício.

O brasileiro gasta, em média, 40 litros de água a mais que o total de 110 litros per capita recomendado pela Organização das Nações Unidas (ONU). Em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Vitória, o consumo ultrapassa 220 litros por dia. Por isso, é importante sugerir algumas mudanças de hábito para reduzir o desperdício no uso doméstico.

É importante trabalhar com a consciência de que se está lidando com um recurso limitado, cada vez mais escasso e que passa por uma série de processos até chegar a casa de cada um. A conservação é responsabilidade de todos: seja da concessionária de saneamento, diminuindo as perdas; seja dos prefeitos, evitando a degradação de mananciais; seja do consumidor final, evitando o desperdício e o uso desnecessário.

Feche a torneira

Todo consumidor de água pode ajudar a economizá-la, abandonando hábitos arraigados.

No banheiro:

- reduza o tempo de banho e economize pelo menos seis litros a cada minuto,
- encha a banheira só até a metade,
- feche a torneira enquanto faz a barba ou escova os dentes - você economizará de 10 a 20 litros por minuto,

- instale descargas de vaso sanitário de baixo consumo,
- não jogue lixo no vaso,
- não dispare a descarga desnecessariamente e
- não use a mangueira como vassoura - primeiro limpe o local, lave depois.

Na cozinha e na lavanderia:

- feche a torneira enquanto ensaboia a louça. Ela desperdiça de 10 a 20 litros por minuto, enquanto uma cuba cheia d'água não gasta mais do que 38 litros, no total;
- compre modelos de máquina de lavar roupas e louça que consumam pouca água. Só ligue os equipamentos quando estiverem cheios e prefira usar o ciclo mais curto;
- instale aeradores nas torneiras, que diminuem o volume consumido, porém não sua eficácia.

No lazer:

- lave o carro ou o quintal com balde, não com mangueira. Se quiser, use dois baldes, um com água e sabão, outro com água limpa.

Por toda a parte:

- feche bem as torneiras. Uma torneira que goteja lentamente perde cerca de 50 litros por dia.
- chame um encanador para que ele elimine todos os vazamentos da casa.

Repeteco

Funções do Conselho Fiscal no Condomínio

Art.1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre a conta dos síndicos. Este parecer não substitui a aprovação das contas por assembleia, devendo na verdade ser um poderoso subsídio para esta decisão. Alguns equívocos ocorrem na prática. Por exemplo: em alguns condomínios, o conselho funciona como substituto à assembleia, aprovando verbas para obras, alterações em áreas comuns, e até modificando decisões de AGO e AGE.

É preciso ter em mente que a assembleia é o órgão de maior poder no condomínio. Suas decisões obrigam a todos, inclusive ao síndico e ao Conselho Fiscal. Este nunca poderá substituir uma Assembleia nas atribuições que a lei dos condomínios dá a ela. Se algum item da convenção for contrário ao código Civil (ou a qualquer outra lei ou resolução municipal, estadual ou federal), não tem validade legal.

O conselho pode ter inquilinos? Inadimplente pode ser eleito?

A lei não coloca impedimentos à eleição de inquilinos, apenas proíbe a eleição de inadimplentes.

O conselho pode mudar uma decisão de uma assembleia?

Não. As decisões de uma assembleia de condôminos são alteráveis apenas por outra, sempre respeitados os quoruns e votações corretos. Nem mesmo o síndico pode alterar ou ignorar

as resoluções aprovadas em assembleia.

O Conselho Fiscal pode aprovar as contas no lugar da assembleia?

Não. A prestação de contas unicamente ao conselho não tem amparo legal nenhum. Código Civil determina que anualmente deve ser realizada uma Assembleia Ordinária, na qual o síndico vai prestar contas do ano anterior e apresentar a previsão orçamentária para o ano seguinte da sua gestão.

O Conselho fiscal substitui a assembleia em algum caso?

Não. Para realizar uma obra, alterar parte comum, Regulamento Interno e Convenção, é necessário convocar uma assembleia e respeitar os quoruns e votações estabelecidos por lei.

O síndico pode indicar o Conselho Fiscal?

Não. O conselho deve ser eleito da forma prevista pela convenção do condomínio, com mandato de no máximo 2 anos. É permitida a reeleição.

É preciso formar uma chapa para a eleição do Conselho Fiscal?

A princípio **não**.

Condôminos podem se candidatar-se individualmente, a não ser que a Convenção do condomínio determine a formação de um grupo fechado que concorrerá aos três cargos do conselho.

Por: Andréa Mattos

A autora é jornalista e colaboradora da Folha do Síndico.

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!**



Especial

Convenções sem registro e os seus efeitos na relação condominial

Nos tempos atuais vem ocorrendo dentro e fora dos condomínios grandes debates quanto à eficácia da convenção sem registro entre os condôminos. Há aqueles que defendem a desnecessidade de registro em cartório, tendo em vista a sua aprovação prévia em assembleia. Aqueles que ressaltam a importância do registro pelo menos no cartório de títulos e documentos. E por último um grupo mais seleto, que entende da importância de registrá-la tanto no cartório de títulos e documentos, quanto no ofício imobiliário.

Registre-se que o presente artigo, visa trazer elucidacões quanto à validade da convenção sem registro entre as unidades que integram o condomínio, independentemente da figura que ocupa o imóvel.

Tenha-se presente o que preceitua o “caput” do artigo 1.333 do Código Civil Brasileiro:

“A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.”

Como se vê acima, o artigo em evidência é claro no que diz respeito à obrigatoriedade e aplicabilidade das regras oferecidas na convenção condominial a todos os condôminos, desde que tenha havido a sua aprovação por um quorum mínimo de dois terços das unidades que compõem o condomínio.

Sublinha-se ainda que o mesmo artigo em sua parte final reporta-se aos condôminos que sem exceções ou privilégios se submeterão às normas da convenção aprovada, ainda que sem registro, quer sejam “os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.”

Importa esclarecer que também se submeterão à convenção, o herdeiro, o promitente comprador, o inquilino, o cessionário, mesmo que aleguem o seu desconhecimento. Daí sua obrigatoriedade não só para os condôminos como para qualquer ocupante de unidade.

Assim, deve-se reiterar que regularmente aprovada, adquire a convenção força obrigatória para todos os condôminos. Sua natureza estatutária reflete até a

aqueles que não consentiram ou por tornaram-se ausência ou até mesmo por recusa e discordância de seus termos.

Se aparentemente, no momento da vigência do Código Civil de 2002, não havia parâmetros para qualquer interpretação contrária à lei civil, foi proveniente dos tribunais de São Paulo, Rio de Janeiro e Goiás os recursos especiais, os quais atraíram as diretrizes para a súmula 260 do STJ que validou ainda mais o texto do artigo 1.333 “caput” da carta civil.

“A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.” Sem dúvida, mediante a súmula 260, não há de se duvidar quanto à legalidade da aplicação das normas da convenção sem registro a aqueles que integram a sociedade condominial.

Entende-se, então, que havendo violação por algum condômino às regras da convenção estarão automaticamente sujeitos às suas sanções, sendo umas dessas, multa. Cabe por fim, com a intenção de não deixar lastros para discussões futuras, fazer breves considerações quanto aos efeitos da convenção sem registro a terceiros.

Voltemos ao artigo 1.333, fazendo referência agora ao seu parágrafo único: “Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.” Observa-se assim que para que recaiam os efeitos da convenção contra um ou mais terceiros estranhos a comunidade comunitária, há de ser necessário o seu registro no cartório imobiliário competente, vindo as suas normas a conhecimento de todos.

Em resumo, há de se ressaltar que a convenção não registrada, mas aprovada, faz lei entre os condôminos, passando-se a disciplinar as relações internas do condomínio. Já o registro da convenção de condomínio tem por finalidade precípua imprimir-lhe validade contra terceiros. Por essa razão, não pode o condômino recusar-se a cumprir os seus termos.

Fonte: Revista Síndico

Por: Alexandre Guimaraes - advogado do escritório Schneider Advogados Associados

A **Folha do Síndico** traz para Brasília um dos maiores Jornalistas Esportivos do Brasil!

Paulo Vinicius Coelho, o **PVC** da: **ESPN BRASIL**

Futebol, Jornalismo, Televisão, Esportes e muito mais



Carreira

PVC formou-se em jornalismo em 1990, pela Universidade Metodista de São Bernardo do Campo. Começou a carreira como repórter do Diário do Grande ABC, no mesmo ano, depois de trabalhar em pequenos jornais de São Bernardo do Campo. Em 1991 ingressou na Editora Abril, primeiro como estagiário da revista Ação, depois como repórter da Placar. Ganhou os prêmios Abril de 1993, 1995 e 1997, pela melhor matéria de esportes da editora. Em 1997 mudou-se para o Lancel!, como repórter-especial, colunista e, mais tarde, editor-executivo. Deixou o jornal em 2008, quando passou a escrever para a Folha de S. Paulo, a partir de 1 de setembro. Em 2011, deixou a Folha e passou a assinar uma coluna no O Estado de S. Paulo.

Desde 2000 é comentarista da ESPN Brasil. É membro efetivo do grupo de comentarista dos programas Bate-Bola 1ª Edição, Linha de Passe e Loucos por Futebol, e já participou de edições do Fora de Jogo, do canal irmão ESPN. Ocupa também a função de principal comentarista em transmissões de jogos para o canal e para a rádio ESPN. É frequentemente enviado para comentar in loco partidas da Liga dos Campeões da UEFA e outros campeonatos europeus, nos quais além de comentar durante a transmissão participa de programas nos dias que a antecedem dando informações obtidas no local.

Entre 2002 e 2009, acumulou a função de chefe de reportagem na ESPN Brasil, até deixar o cargo, que exercia ao lado do comentarista Mauro Cezar Pereira (que também deixou o cargo). O substituto foi o produtor e editor Luciano Silva, que é especializado em Basquete, mas também cobre outras modalidades.

Cobriu as Copas do Mundo de 1994, 1998, 2006 e 2010.





Público-alvo:
Amantes de Futebol e Estudantes de Jornalismo.
 Uma grande oportunidade de interagir com um dos maiores jornalistas esportivos do Brasil

Adquira já o seu Convite! Venha participar de um Bate Papo com PVC, 2 horas e meia de muita interação!

Maiores Informações:
3022-2717 - 8209-9999 **Data: Março de 2014**

Sr. Síndico

Atualize os dados do seu condomínio junto à folha do síndico pelo e-mail

folhadosindico@hotmail.com

e receba gratuitamente seu exemplar mensal.



Folha do Síndico

Gestão Condominial

Responsabilidades de um síndico de condomínio

O tema abordado neste artigo é de suma importância àqueles que são ou pretendem ser síndicos em um condomínio, pois, apesar de não se exigir nenhuma qualificação específica, podendo, até não condômino exercer o cargo, o Código Civil, no seu artigo 1.348, enumera as atribuições e deveres do síndico. Iremos, portanto, abordar o tema não de forma exaustiva, mas buscando dar importância aos itens mais significativos.

Segundo nosso mestre, Caio Mário da Silva Pereira, “o síndico, eleito em assembleia, é o representante geral dos condôminos, salvo renúncia ou destituição”. O síndico será eleito em assembleia, para administrar por um prazo não superior a 2 (dois) anos, podendo ser a atividade remunerada ou não. A ata de eleição é o instrumento hábil para a representação dos condôminos, razão pela qual se recomenda que seja registrada no Cartório de Títulos e documentos, para conferir autenticidade e ficar à disposição do condomínio em caso de extravio da cópia.

No artigo 1348 do Código Civil temos os poderes de representação do síndico e suas funções administrativas.

1) Ao síndico compete convocar a assembleia dos condôminos, ou

seja, sempre que for necessário, e no mínimo uma vez por ano para prestar contas, deve o síndico convocar uma assembleia geral;

2) Representar o condomínio, em juízo ou fora dele, praticando os atos necessários à defesa dos interesses dos condôminos. O síndico é o responsável por resguardar os direitos da coletividade, fazendo cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações assembleares, e, caso seja necessário, deverá fazer esta defesa judicialmente. Quando a questão se tornar litigiosa, ou seja, quando chegar às vias judiciais, aconselha-se que o síndico, por cautela, sempre que possível, represente pessoalmente o condomínio. A não ser se em assembleia for conferido a um terceiro alguns poderes de representação, dentre eles o de estar em juízo em nome do condomínio;

3) Falando em cumprimento da convenção e do regimento interno, é importante esclarecer que as convenções confeccionadas antes do novo código têm validade, mas não possuem várias vantagens que a lei nova trouxe para o mundo jurídico. Sendo assim, é importante que verifiquemos se já não está na hora de atualizar a convenção e com isso, desfrutar dos benefícios que a lei

proporciona;

4) A gestão dos empregados, prestadores de serviços ou empresas que prestam serviços para o condomínio também é função do síndico, devendo este estar atento as mudanças trabalhistas e aos contratos firmados, de forma a preservar o patrimônio condominial. Além de verificar a manutenção e conservação de elevadores, serviços hidráulicos, das portarias, manutenção de fundo de reserva e zelar pela segurança do prédio. Vale ressaltar que quando o condomínio contrata empresas de vigilância, por exemplo, deve observar se os encargos trabalhistas estão sendo devidamente pagos pela empresa contratante, pois, em caso de demanda judicial, normalmente, o empregado cobra, de forma subsidiária, do condomínio;

5) Uma função bem conhecida é a prestação de contas e a elaboração da previsão orçamentária, ambas anuais, o síndico que não o fizer estará a sujeito a uma ação judicial de prestação de contas, na qual terá de prestar estas contas em juízo. Quando o condomínio não utilizar uma administradora para auxiliar nos balancetes e demais prestações, o próprio síndico deverá fazê-lo, estando pronto para

prestar contas a qualquer momento e mostrar comprovantes a qualquer condômino que solicitar;

6) Uma das principais funções do síndico é cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar multa devidas. A questão da cobrança passe a ser um tanto delicada na medida em que os condôminos, são antes de tudo são vizinhos. O ideal é ser utilizado um padrão de cobrança, com prazos e cobranças rígidas, pois quando se abre mão para um, por uma questão de isonomia, outros podem requerer o mesmo benefício. Insta salientar, que o imóvel responde pela dívida, independentemente se está ou não alugado, ou seja, quem responde é o condômino, podendo ter seu imóvel levado a hasta pública para quitar os débitos. O próprio Código Civil deu várias saídas para a imposição de multas, incluindo a multa para o condômino que reiteradamente descumpra com seus deveres, multa para o condômino anti-social e a multa para aquele que atenta contra o sossego, saúde e salubridade, ou seja, modalidades de multa que podem ajudar na administração do condomínio;

7) Falemos do seguro obrigatório, ou seja, o síndico é obrigado, anualmente, a fazer o seguro da

edificação, esta tarefa é por demais relevante. Pode-se ainda incluir seguro sobre responsabilidade civil do condomínio, do síndico e danos elétricos. Assim estará cumprindo o ditames legais e resguardando o patrimônio da coletividade;

8) Por fim, tocamos no assunto da destituição do síndico. Conforme o artigo 1.349 do código civil, a assembleia convocada para este fim específico, poderá pelo voto da maioria absoluta de seus membros, ou seja, do participantes da assembleia, destituir o síndico. A destituição ocorrerá quando o síndico: – praticar irregularidades; – não prestar contas; e, – não administrar convenientemente o condomínio. Esta última possibilidade é bem ampla e ficará a critério da assembleia definir o que seria “conveniente”.

Este foi apenas um breve resumo que pretendeu demonstrar as responsabilidades e obrigações atribuídas ao síndico, desta forma teremos gestores conscientes dos atributos do cargo, para assim administrarem melhor o patrimônio da coletividade.

Fonte: Revista Síndico

Por: Aline Oliveira - advogada do escritório Schneider Advogados

Dicas



Bombas d'água

O uso racional da energia elétrica e água deve ser um objetivo do síndico de condomínio, não apenas por esta medida assegurar uma economia considerável de dinheiro na hora de fechar as contas do mês, mas também por cumprir uma obrigação com o meio ambiente.

É preciso estar sempre vigilante em relação aos equipamentos de uso comum do prédio, a exemplo das bombas d'água. O modo mais eficiente de racionalizar o gasto energético das bombas d'água é verificar periodicamente os vazamen-

tos nas tubulações e juntas.

O motor elétrico da bomba d'água consome muita energia quando utilizado sem critério. Economiza-se energia nas bombas quando não aciona o sistema muitas vezes por dia e não utiliza o sistema no horário de ponta da carga do prédio e do sistema elétrico da concessionária.

Toques de cores

Quer mudar a cara de um ambiente gastando pouco? Renovar a coloração das paredes garante uma renovação seja no hall de entrada, salão de festas, espaço gourmet

ou qualquer outra área comum do condomínio.

Esse ar de novidade pode ser conseguido modificando apenas uma única parede do ambiente, ao invés de todas. Pintar uma única parede ou fazer a aplicação de uma textura é algo simples e que causa grande impacto.

Uma dica é investir em cores que estão em alta na decoração, como os tons de azul ou de amarelo. Outra opção para mudanças rá-

pidas é apostar nos papéis de parede ou outros tipos de revestimento. Que tal começar o ano novo ousando na decoração? Experimente!

Cartão de crédito

Muitos síndicos não sabem, mas, igualmente a uma pessoa física, o condomínio pode ter um cartão de crédito próprio. Alguns bancos oferecem cartões de crédito específicos para condomínios. Trata-se de um business card, ou seja, um cartão específico para pessoa jurídica. Seu condomínio já possui uma conta bancária? Então procure saber se o seu banco oferece o serviço

O cartão vem grafado com o nome do condomínio e o nome do síndico em vigência. Por este motivo, a cada final de mandato e troca de síndico dentro do prazo de validade do cartão de crédito, o mesmo deverá ser substituído por um mais recente.

Os cartões de crédito são iguais aos demais para pessoas físicas e podem ser utilizados nos mesmos equipamentos de leitura (maquinetas e caixas eletrônicos). É possível também parcelar compras, o que pode ser uma boa estratégia em planejamento de obras, por exemplo.

Pet**Animais em condomínio: eterna polêmica**

De acordo com a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), o Brasil ocupa o quarto no ranking de população de animais de estimação no mundo. Segundo o levantamento da associação, estima-se que existam no país 37,1 milhões de cães, 21,3 milhões de gatos, 19,1 milhões de aves e 2,1 outros animais domésticos (incluindo roedores e répteis). Toda essa população habita não apenas casas, mas também apartamentos.

Aí se encontra um ponto de conflito. A presença de bichos de estimação em condomínios residenciais parece ser uma polêmica que não tem fim. Muitos desentendimentos entre vizinhos são gerados por este motivo e, quando não resolvidos no âmbito doméstico, acabam por chegar aos tribunais. A questão é controversa, pois a interpretação entre os próprios operadores do Direito pode variar em cada caso.

Para alguns juristas, um condomínio que proíbe a criação de animais domésticos pode ser contestado judicialmente. O argumento é de que não há na legislação brasileira nenhum dispositivo que vete a permanência de animais em apartamentos ou casas. Não existindo essa proibição nem na



Constituição Federal nem no Código Civil, julga-se que o que não é proibido por lei, é consequentemente permitido.

Para o advogado Dr. Adriano Dias, especializado em direito imobiliário e condominial, manter animais em unidades condominiais é exercício regular do direito de propriedade (Artigo 1228 e seguintes do Código Civil), o qual não pode ser glosado ou restringido pelo condomínio. O limite ao exercício do direito de propriedade é o respeito ao direito alheio ou direito de vizinhança. Assim sendo, a manutenção do animal no condomínio somente poderá ser questionada quando existir perigo à saúde, segurança e salubridade aos demais

condôminos.

“Há ainda leis municipais que determinam, em cada cidade, um número limite de animais por residência (independente de ser casa ou apartamento) e as condições em que esses animais devem ser mantidos. Em São Paulo, por exemplo, a lei municipal 13.131, rege que não é permitido criar, alojar e manter mais de 10 animais em residência particular, sejam cães, gatos ou cães e gatos simultaneamente. Essa lei ainda define que cabe aos proprietários cuidar para que seus animais tenham condições adequadas de alojamento, alimentação, saúde, higiene e bem-estar, criando-os em locais compatíveis com seu porte e ao abrigo de intempéries climáti-

cas”, informa o Dr. Adriano Dias.

Outros advogados, a exemplo do Dr. Franco Mauro Russo Brugioni, especialista em Direito Civil, possuem outro entendimento. “Esta questão não é regulamentada por legislação, ficando relegada às normas internas do condomínio e assembleias de condôminos. Ou seja, são os próprios condomínios que regulamentam a presença ou não de animais de estimação”, analisa o advogado.

Não há também especificação sobre o que pode e o que não pode ser criado no ambiente doméstico, brecha que abre espaço para os criadores que optam por bichos mais exóticos como aranhas, iguanas, cobras etc. “Qualquer animal passível de domesticação pode ser considerado como um animal de estimação, desde que não haja ilegalidade ou proibição de criação em cativeiro e não se cause prejuízo ao condomínio e risco aos demais condôminos. Não se pode imaginar, por exemplo, a criação de um leão em um apartamento, haja vista a exposição dos condôminos a risco e a exposição do animal a maus tratos”, esclarece Brugioni.

Por não existir um dispositivo legal que disponha sobre a criação de animais domésticos, os condomínios ficam livres para impor

suas próprias regras. Os exageros, entretanto, devem ser observados. Exigências extremas como uso permanente de focinheira e estrangulador em áreas comuns, castração, cirurgia de cordas vocais, acesso restrito pela escada são algumas regras consideradas desnecessárias.

Em setembro de 2013, a 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo deu parecer favorável a uma moradora de um edifício para esta circular na área condominial com o seu cão conduzido na coleira. O caso teve início porque na convenção do condomínio dela consta a determinação de transporte de animais de estimação exclusivamente no colo. A autora da ação alegava ser impossibilitada de erguer seu cão da raça golden retriever por possuir 59 anos e problemas na coluna.

“As exigências razoáveis dependem muito do tipo de condomínio e dos espaços existentes em áreas comuns. De qualquer forma, é sempre recomendável que se exija uso de elevador específico, proibição de passeio e necessidades nas áreas comuns, uso de coleira, proibição de animais que causem distúrbios como barulho excessivo risco de doenças ou riscos aos demais condôminos”, pondera o Dr. Franco Brugioni.

Terceirização de Mão de Obra - Especializada em Condomínios



SEU PATRIMÔNIO MERECE O MELHOR

Orçamento sem compromisso!

9230-1501 / 3358-1605

Seu patrimônio merece o melhor!

Nossos Serviços:

- Limpeza e conservação de ambientes
- Portaria 24 horas
- Ajardinamento
- Demarcação de estacionamentos
- Limpeza de caixas d'água e gordura
- Terceirização de secretárias, garçons, copeiras, recepcionistas, ascensoristas e outros
- Locação de mão de obra especializada

★★★★★

CONFIANÇA

Prestadora e Locadora de Serviços Especializados em Condomínios.

- ★ SEGURANÇA ★
- ★ LIMPEZA ★
- ★ ZELADORIA ★
- ★ JARDINAGEM ★

3222.4408 / 8579.0525 / 9611.0622

A Folha do Síndico quer ter você aqui!

SEJA UM DOS SÍNDICOS EM AÇÃO!

Mande um e-mail para: folhadosindico@hotmail.com contando todas as suas realizações à frente de seu condomínio e compartilhe o sucesso de sua gestão com toda comunidade condominial do DF.

Classificados

Classificados

Folha do Síndico
A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro/2014

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Janeiro 2014

Automação Predial

Seja um Síndico melhor!

Descubra o **apartweb**
seu condomínio nas nuvens.

saiba mais em:
www.apartweb.com.br ou entre em contato.

4001.5000
Em dias úteis, das 9 às 18h

Segurança Eletrônica

INTERCOM
Segurança Eletrônica

- * Vendas, Instalação e Contrato de Manutenção
- * C.F.T.V. (Cameras)
- * Portas e Portões Automáticos
- * Interfones e Rede Telefone
- * Alarmes Residencial e Comercial
- * Cerca Elétricas e Etc.

Eliel

(61) 3374-2266 - 9644-3042 - 8465-6982
9243-5902 - 8164-2891

E-mail: intercom.cftv@hotmail.com

Consertos

SAPATARIA FONTENELE

Bolsas, Solados, Malas, Barracas, Jaquetas de Couro
Mochilas, Saltinhos e Pinturas, Consertos em geral.

Fabricação de Malotes - Lavagem de Tênis

sapatariafontenele@hotmail.com

AOS 4/5 Bloco B Subsolo - Lj. 69
Octogonal - Brasília - DF (em baixo da Drograria Brasil) (61)3233-7446

Acessórios

ACESSÓRIOS PARA CONDOMÍNIOS

GLSW, Quadra 300 B, Bloco 1,
Lojas 09/11 Sudoeste - Brasília DF
61 3344-3721 - 61 3344-1153

TIGRE

MS Sistema de Segurança Eletrônica

Venda, instalação e manutenção de:
Interfones, Centrais de portaria digital, Câmeras,
Circuito fechado de TV, Fechadura eletrônicas,
Portões Eletrônicos, Entre outros

4141-7227 / 9143-6021 / 9949-1666 / 8484-3217
msprestadoreservicos@hotmail.com

Autorizada
Assistência Técnica em:
Máquinas de lavar - Geladeira

Shalom
Refrigeração

Compra e Venda
Técnico Responsável: EUCLIDES

3568-2815 / 9216-1393 / 8558-7242 Aceitamos Cartões

QI 03 Conjunto Z Casa 03 - Guarã

Advocacia Condominial

AJ Mendes Santos
ADVOGADOS

Antonio José Mendes Santos
OAB-DF 3401

SEPS 714/914 - Bloco D - Centro Executivo Sábim, 431/2
CEP: 70390-145 - Asa Sul/DF - drajms@terra.com.br
Fones: (61) 3345-7686 / 9970-7017 - Fax: (61) 3346-1737

PONTA
Tecnologia

Sistema de câmeras de segurança (CFTV)
Manutenção de Interfones
Alarmes de Segurança

Especializada em Condomínios

Orçamento sem compromisso!

Qd. 05 - Lt. 42 - Setor Leste Gama/DF
ao lado do Omega Super Troca - Tel: 3041.0286 / 8406.5679

Bordados e Uniformes

Bordart Brasil

Logomarcas - Bordados em Geral
Uniformes - Transfer em Camisetas

bordartbrasildf@gmail.com
(61) 3037-5451 / 9925-5445 / 8186.0006
Conj. E - Lj. 122 - Feira do SIA
Conj. C - Lj. 195/197/198 - Feira dos Importados

ATACADÃO DO UNIFORME
UNIFORMES PROFISSIONAIS

JALECOS - CALÇAS - GANDOLAS
CAMISAS - CAMISETA - CAMISETAS - AVENTALS - BONÉS
Bordados Computadorizados - Silk - Sublimação

atacadaodouniforme@hotmail.com
vendas.atacadaodouniforme@gmail.com
ADEC Qd. 01 Conjunto C Lote 14 - P. Sul
(61) 3458-2471 / 3358-5557 / 3458-3297

Assessoria Condominial

ESPECIALIZADA EM ASSessorIA CONDOMINIAL

JROFFICE (61) 3011-7300
jreic@terra.com.br
www.jrofficen.com.br

Intermedium Segurança Eletrônica

Trabalhamos com venda, instalação e manutenção de:

- Controle de acesso
- Cameras de Segurança (CFTV)
- Interfonia
- Alarme, cerca elétrica, cancelas e portões automáticos

Especializados em Condomínios

(61) 8666-8064 / 8215-9207
Thomas Borges
intermedium.comercialdf@gmail.com

Surge uma nova força para os Síndicos e Subsíndicos

Assosíndicos-DF
Associação dos Síndicos e Subsíndicos do Distrito Federal

IMOBCON
ASSessorIA E ADMINISTRação CONDOMINIAL

A IMOBCON administra seu condomínio com segurança, eficiência, seriedade e solidez

3042-9734/8446-2489

Centro Comercial Cruzeiro
Bloco D 20 Sala 331 - Cruzeiro Velho

GARANTE BRASIL

Inadimplência ZERO

Fazendo a Diferença para o seu Condomínio!
www.garantecondominio.com.br
Alameda Shopping - Taguatinga (61) 3046-3600

SIC

Contabilidade Empresarial, Abertura, Encerramento e Atualização de Firmas, Assessoria e Consultoria Empresarial e Assessoria Condominial

siccontabilidade@terra.com.br (61) 3242-5961 / 9645-4571
W3 Sul - CRS Quadra 509 Bloco C entrada 51 Salas 02 e 04 - Brasília - DF

servcol
administradora de condomínios

www.servcol.com.br

Av. Castanheiras, lote 820
Ed. Big Center, sala 309
Águas Claras, Brasília-DF
(61) 3435-5432

Para Refletir

A força da sua inveja é a velocidade do meu sucesso, e a certeza da minha vitória!!!

Classificados

Classificados

Folha do Síndico A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro/2014

Janeiro 2014

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Manutenção Predial

REALIZE CONSTRUÇÕES
REFORMA E MANUTENÇÃO EM GERAL
Residenciais e Condominiais

Especializada em Condomínios

Orçamentos sem compromisso!

Fones: (61) 3381-4418 / 9298-6759

IMPÉRIO
VENDAS E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Makita BOSCH Eberle Wap

WWW.imperioobombas.com.br

Fones: (61) 3397-4281 / 3597-5547
Cel.: 9983-8148 / 9983-8062

BLOCO 03 MÓDULO 34 - EXPANSÃO DA FEIRA DO PRODUTOR - VICENTE PIRES - DF

Especializada em condomínios.

SILVA BRANCO
CONSTRUTORA E SERVIÇOS

- Menor desgaste nas relações entre moradores
- Oferecer soluções inteligentes baseadas nos interesses comuns
- Gestão com imparcialidade e isonomia
- Buscar em cada cliente a solução certa para atender as suas necessidades

Solicite já sua proposta

AE 04 Bloco B1 Sala 607 Ed. Três Irmãos Brasília/DF
E-mail: comercial@silvabrancoconstrutora.com.br
site: www.silvabrancoconstrutora.com.br

Fone: 3382-3006 / 3382-3007 Fax: 3382-3005

Orçamento sem COMPROMISSO

RENOVE
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Manutenções Prediais
Empresas, Residências e Condomínios

Atendimento Personalizado

Fones: (61) 9915-9997 / 8216-2252

Elétron
Consultoria, Treinamento e Manutenção

Problemas com a manutenção elétrica? eletronreinamento@gmail.com

Pronto atendimento 24 horas por dia

Atendemos em todo o DF

Telefone: (61) 9936-4332

DF.Capital
CONTROLE INTEGRADO DE PRAGAS E VETORES
DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA

(61) 3965-6250 / 3965-6590 / 8635-6859 / 9509-4163

dfcapital_bsb@hotmail.com QNL 12 - Bloco 1 - Casa 16 - Tag. Norte - DF



Lanches e Refeições

Marmitex Gostinho de Minas

Entregamos sem custos adicionais em sua empresa e condomínio

Melhor preço do mercado (61) 3042-7997
Cardápios Variados (61) 8409-3393
adm.gostinhodeminas@gmail.com (61) 8491-2421

A melhor pastelaria de Brasília
E os melhores salgados

PASTELARIA SÃO CARLOS

Aceitamos Encomendas
(61) 3234-0444 Sia Sul - Quadra 4C



Vidraçarias

Atendemos em todo DF

50 Anos de tradição

Vidraçaria Planalto - SIA

Vidros temperados, Box e Espelhos

Orçamento sem compromisso

Descontos Especiais

SIA - Quadra 03-C - Nº 21 - Brasília-DF
Fone: (61) 3042-9091



Síndico Profissional

GSP
Grupo de Síndicos Profissionais

- Planejamento de Tarefas
- Administração de Recursos Humanos
- Conhecimento de Legislação Trabalhista
- Compromisso com Redução de Custos
- Gestão Patrimonial
- Gestão de Contratos de Serviços
- Planejamento de Manutenção Predial
- Profissionais Especializados

Uma empresa do grupo

JR office

3361-4344 / 9970-7873

Alfredo Oton de Lima
Síndico Profissional

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

Telefone: 9972-6152



Equipamentos de Segurança

SHOPPING DO EPI
TUDO PARA SUA PROTEÇÃO!

Orçamento sem compromisso!
Entregamos em todo DF

Capacetes

Luvas

Calçados de Proteção

Cones

Óculos

Aventais

As melhores marcas e equipamentos!



www.shoppingdoepi.com.br

Email: cotacao@shoppingdoepi.com.br
Av. Samdu Sul - CSC 08 - Lt. 03/04 Lj. 05/06
Taguatinga Sul - Fax: 3028-7400
Fone: 3028-7111

TUDO PARA SUA PROTEÇÃO!

Construção Fachadas Equipamentos Consultoria técnica de engenharia
 Chaveiros Reforma
 Portões eletrônicos
 Manutenção
 Dedetização

Classificados

Classificados

Folha do Síndico

A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro/2014

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Janeiro 2014

Tapetes e Acessórios

Assessoria Condominial

Real Capachos
 você sabe onde pisa

(61) 3551-0051

Cobrimos Orçamentos da Concorrências.

Capachos Personalizados
 São produtos em fibra de vinil, podendo ser pintado, ou vulcanizado. Funciona como uma barreira para sujeiras. É um ótimo marketing para seu negócio.

Clean Kap
 Os tapetes de nylon são extremamente duráveis, atuam na contenção de sujeiras, pó e principalmente umidade, além de reter 1,5 litros de água por m², fibras anti-alérgicas, variedade de cores, fácil manutenção e maior custo-benefício.

Capa para elevador
 Confeccionado sob medida em Lona 650, espuma interna para amortecimento de impacto, fixação e pitons.

Fitas Antiderrapante
 Próprio para rampas, escadas, pisos. Aplicação Fácil. Reduz o perigo de quedas e derrapagens. Segurança para empresas, residências e condomínios

Sauna kap
 Pisos modulados, especialmente para áreas úmidas. São peças de 30cmX30cm, em resina de PVC. Tipo suspensão. São peças de encaixe com fáceis montagens. São aplicadas em saunas, banheiros, vestiários e decks de piscinas. Disponíveis em várias cores.

Real Capachos
 você sabe onde pisa.

www.realcapachos.com.br
 EQS 414/415 Bl. A Sala 112 Asa Sul

Stofcar
 Capas de proteção para cabines de elevadores

(61)3273-2384 vendas@stofcar.com

Seu condomínio está de cabeça para baixo?

Nós organizamos para você!

Alguns de nossos serviços:

- Dpto. Pessoal
- Dpto. Administrativo
- Dpto. Contabilidade
- Site Condominial
- Reservas On-line
- Emissão de Boletos
- Digitação de Atas
- Editais de Convocação
- Assessoria em Assembléias
- Previsões Orçamentárias

JROFFICE

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

Toninho Pop
 e OS CABEÇAS DA NOTÍCIA

de 7h às 8h

Rádio Manhã 104.1 FM

Classificados

Folha do Síndico

A informação dirigida

Este caderno de classificados é parte integrante do Jornal Folha do Síndico Janeiro/2014

Janeiro 2014

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Material de Limpeza

Atendemos em todo DF



QUALIDADE
Materiais de Limpeza e Descartáveis

(61) 8448-5888 / 9360-5574
qualidade.limpeza@live.com

QNN 06 - Bloco D - Loja 02
Ceilândia-DF

Terceirização de Mão de Obra

Atuação com foco nos detalhes e na qualidade em servir.

Conservação e limpeza predial;
Terceirização de mão de obra;
Auxiliar Administrativo;
Segurança desarmada;
Recepção;
Motorista;
Portaria;
etc.

SOLICITE AGORA UM ORÇAMENTO



Qualifoco
SCRN 716 Bl. H Lj. 30 - Brasília DF CEP 70770-680
www.qualifoco.com • fone: (61) 3327-3336

Sistemas de Incêndio

Especializada em SISTEMAS DE INCÊNDIOS E PÁRA-RAIOS



3022-2455
8536-8697

SIA Qd. 04C - Lt. 11 - Lj. 27 - Sl. 02
CEP: 71200-040 - SIA Sul - DF
Site: www.efernandeseng.com
Email: junior@efernandeseng.com.br

Terceirização de Mão de Obra

★★★★★

CONFIANÇA

Prestadora e Locadora de Serviços Especializados em Condomínios.

JARDINAGEM LIMPEZA SEGURANÇA 24h ZELADORIA

(61) 9611-0622 / 8579-0525
3361-8352 / 8274-5299

E-mail: confiancaprestadoreservicos@yahoo.com.br
Site: www.empresaconfianca.com.br

SIA Trecho 3 - Lotes 625/695 - Sala 217 Bloco "C"

Seu patrimônio merece o melhor!



UP GRADE
SEU PATRIMÔNIO MERECE O MELHOR

Terceirização de Mão de Obra Especializada em Condomínios

9230-1501 / 3358-1605

UNIVERSO

Limpeza - Conservação - Portaria
Segurança - Serviços Pós Obras



Robson
Diretor Comercial
robsondf@yahoo.com.br

(61) 3377-1002 / 9823-6345
(61) 8449-0944 / 9373-2709

SHPS 502 Conj. A Lt. 47 Lj. 01 - P. Sul - Ceilândia - DF

www.servlimp.com



SERV LIMP
seu patrimônio em boas mãos

Brasília - DF
Rua 19, Lote 06 - Pólo de Modas
Guará II - CEP: 71.070-519
Fone: 61 3301-9200

Mais agilidade e dinamismo.



PROATIVA

SERVIÇOS GERAIS
Limpeza e Conservação de Condomínios

Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF
Tel.: (61) 3965-7278 | 7817-4904 | 8102-3269
E-mail: proativaservicos@gmail.com

foxservicosltda@hotmail.com



F.O.X. Serviços

- Segurança armada e desarmada
- Agente de portaria
- Shows e eventos em geral
- Conservação e Limpeza
- Terceirização de mão de obra

Especializada em Condomínios

End.: STRC Trecho 04 - Conjunto A - Lote 09
Tel.: 3376.3640 / 9152.6622

Imóveis

a sua IMOBILIÁRIA



JR office
CONTABILIDADE IMOBILIÁRIA

Vendemos ou administramos seu imóvel com segurança e solidez

CONDIÇÕES E TAXAS ESPECIAIS PARA CONDÔMINOS E CLIENTES

Fones: (61) 3361-4344 e 9970-7873

Especializada em condomínios.



SILVA BRANCO
CONSTRUTORA E SERVIÇOS

- Menor desgaste nas relações entre moradores
- Oferecer soluções inteligentes baseadas nos interesses comuns
- Gestão com imparcialidade e isonomia
- Buscar em cada cliente a solução certa para atender as suas necessidades

Solicite já sua proposta

AE 04 Bloco B1 Sala 607 Ed. Três Irmãos Brasília/DF
E-mail: comercial@silvabrancoconstrutora.com.br
site: www.silvabrancoconstrutora.com.br

Fone: 3382-3006 / 3382-3007 Fax: 3382-3005

Cortinas e Persianas



atual
Persianas Ltda.

Persianas Verticais, Horizontais, Nacional e Importados, Porta Sanfonada, Box, Piso Durafloor e Reforma em Geral

Fones 3274-6262
3272-4139

SCLN 408 - Bloco E - Loja 14
atualpersianas@yahoo.com.br

FALA ANUNCIANTE

Depoimentos sobre veiculação de publicidade



“ Nossa expectativa de retorno da publicidade na Folha do Síndico tem sido surpreendente, com vários fechamentos de contratos”

Rodrigo Rodrigues - Proprietário da Realize



“ A Folha do Síndico me surpreendeu com o retorno do anúncio. Neste primeiro mês fechamos excelentes negócios.”

Wesley Rosa - Diretor Comercial



“ A parceria entre a Confiança Serviços e a Folha do Síndico com os anúncios veiculados tem trazido excelentes negocios e ampliação da empresa.”

Simone Feitosa - Diretora Comercial

Anuncie você também na Folha do Síndico e seja um empreendedor de sucesso como estes anunciantes.

Email: folhadosindico@hotmail.com
Fone: 3022-2717

Assessoria Condominial Por Aldo Junior |**Desconto de pontualidade,
a forma correta de implantar**

Aldo Junior
Diretor da JR Office
(61) 8209-9999

VALE A PENA LER DE NOVO

Com a mudança e atualização do código civil em 2002 os legisladores alteraram a multa incidente sobre o atraso das taxas condominiais que variava entre 10% e 20% nas convenções condominiais para 2%. Esta medida radical, ocorreu com o objetivo de readequar a realidade financeira do país em virtude do plano real na época, causando um grande impacto nas finanças dos condomínios porque a multa anterior de 20% de certa forma coibia a inadimplência dos moradores em condomínios.

Diante do novo quadro a partir do código civil de 2002, administradores de condomínios passaram a enfrentar o fantasma da inadimplência com muito mais intensidade e de forma real, visto que os moradores em virtude da multa irrisória criada pelo novo código de 2%, passaram a deixar de contribuir em dia com os pagamentos das taxas condominiais e priorizaram outras obrigações em que a penalidade por atraso seria maior, tais como cartões de crédito e cheque especial por exemplo.

Com o objetivo de tentar reverter este quadro caótico, os condomínios por uma questão meramente de sobrevivência inseriram em suas cobranças mensais o famoso e polêmico desconto de pontualidade.

O desconto de pontualidade, passou a partir de então a representar uma medida de salvação imediata para os condomínios, tentando evitar o aumento dos índices de inadimplência que inviabilizavam as administrações condominiais, pois os síndicos pela falta de recursos financeiros, não conseguiam adimplir suas contas mensais e muito menos fazer qualquer tipo benfeitoria ou reforma no prédio.

Em meados de 2003, os condomínios pela absoluta necessidade, instituíram o desconto de pontualidade nas taxas condominiais



“ Este artigo visa alertar aos síndicos e administradores do DF, sobre a necessidade de readequação... ”
Aldo Junior

gerando grande polemica e sendo conseqüentemente alvo de inúmeras ações judiciais objetivando ratificar uma possível ilegalidade, pois a medida incomodava bastante os devedores, que se viam obrigados a pagar o que antes compensava atrasar.

No âmbito do judiciário, a questão é tratada com o entendimento majoritário pela legalidade do desconto desde que seja aplicado com duas datas diferentes. Para exemplificar, se o vencimento do condomínio se dá no dia 10 de cada mês, conforme a visão jurisprudencial, deverá ser criada uma data anterior por exemplo dia 08 para que o morador efetue seu pagamento com o referido desconto. Desta forma, ou seja, com duas datas, o judiciário tem entendido ser legal a aplicação deste desconto. Ainda perduram muitos condômi-

nios que utilizam a mesma data de vencimento para aplicar o desconto, neste caso o entendimento jurídico seria da aplicação de uma multa disfarçada podendo ensejar neste caso específico a caracterização de multa excessiva, passiva de nulidade e devolução de valores pagos supostamente a mais.

Este artigo visa alertar aos síndicos e administradores do DF, sobre a necessidade de readequação do sistema de cobrança das taxas CONDOMINIAIS em caso de aplicabilidade de apenas uma data de vencimento a fim de evitar o pagamento de indenizações, simplesmente pela falta de entendimento da forma correta de implantação de um sistema que, nos dias de hoje, representa para os condomínios a manutenção e a segurança dos índices de inadimplência em níveis suportáveis.

Você pergunta e a Folha Responde

Encaminhe suas dúvidas para folhadosindico@hotmail.com

Sra. Natália Prudente

Condômina do Cruzeiro

Dr. Aldo Junior, Estamos com problemas em nosso condomínio na SHCE 1405, nosso síndico nunca está disponível a atender as necessidades dos condôminos, além de termos uma taxa extra há 5(cinco) anos. O que podemos fazer para cobrar o que ficou acordado nas reuniões passadas ?

R: Primeiramente notificar oficialmente o síndico com todas as reivindicações contidas no documento, para que possam marcar uma reunião a fim de tratar das pendências. Se não forem atendidos em resposta a notificação, a Lei prevê que 1/4 (um quarto) de condôminos, podem convocar uma assembléia geral para os devidos esclarecimentos, até com possibilidade de destituição do síndico se for o caso.

Sra Verônica Bastos

Síndica do Gama-DF

Dr. Aldo Junior, o que fazer com condôminos barulhentos?

R: Aplicar a convenção e o regimento interno basicamente. Normalmente as convenções e os regimentos prevêem sanções e multas para os infratores. O administrador deve notificar com base nas normas estabelecidas, e se perdurar a situação aplicar as

multas previstas e em ultimo caso, acioná-lo judicialmente.

Sra. Mariza Soares

Síndica Águas Claras -DF

Dr. Aldo Junior, não tenho fundo de reserva constituído, como implementar ?

R: Deve-se inicialmente verificar se há previsão na convenção da constituição do fundo. Havendo previsão, o procedimento será a marcação de uma assembléia geral extraordinária com pauta especifica de instituição da contribuição do fundo de reserva, instituindo em sua maioria o percentual de 5% até no máximo 10% sobre a taxa condominial.

Elisabeth Marques

Guará/DF

Dr Aldo Junior, como inquilina posso participar de assembléia e votar na eleição de síndico?

R: Pode participar sim. Quanto ao voto, devemos analisar mais profundamente se a convenção do condomínio permite a participação de inquilinos em assembléia e principalmente se permite votar, pois o condômino é sempre o proprietário. Outro detalhe importante é verificar a possibilidade de representar o proprietário por meio de procuração, neste caso, se a convenção permitir não haverá problema de voto.



Portal Folha do DF

WWW.FOLHADOSINDICO.COM

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

- Downloads
- Notícias
- Enquetes

- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções



Jurisprudência

Decisões dos Tribunais em matérias sobre questões de condomínios

TJ-PA - APELAÇÃO CIVEL AC 200530019981 PA 2005300-19981 (TJ-PA)

Data de publicação: 19/12/2005

Ementa: Convenção de condomínio - animais - proibição - validade. 1- Convenção de condomínio que proíbe expressamente permanência de animais em apartamentos de qualquer espécie, excetuando aves canoras, em gaiolas. 2. Ausência de prova por parte do apelante de não ocorrência de incômodo (de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança) aos condôminos. 3. Recurso conhecido e por maioria negado provimento, para manter a decisão de 1º grau.....

TJ-PA - APELAÇÃO CIVEL AC 200530055472 PA 2005300-55472 (TJ-PA)

Data de publicação: 19/12/2005

Ementa: Convenção de condomínio - animais - proibição - validade. 1. Convenção de condomínio que proíbe expressamente permanência de animais em apartamentos de qualquer espécie, excetuando aves canoras, em gaiolas. 2. Ausência de prova por parte do apelante da não ocorrência de incômodo (de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade ou à segurança) aos condôminos. 3. Recurso conhecido e por maioria negado provimento, para manter a decisão de 1º grau.....

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 195158 MG 2012/0132936-9 (STJ)

Data de publicação: 29/11/2012

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. PROIBIÇÃO E PERMANÊNCIA DE ANIMAIS. ESTATUTO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE. TEMAS ABORDADOS NO VOTO VENCIDO. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA DE FATO. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ausência de prequestionamento dos dispositivos legais tido por violados impede o conhecimento do recurso especial (Súmula 282/STF). 2. “A questão federal somente ventilada no voto vencido não atende ao requisito do prequestionamento” (enunciado 320 da Súmula do STJ). 3. “A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial” (Súmula 5/STJ). 4. “A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial” (Súmula 7/STJ). 5. Agravo regimental a que se nega provimento.

TJ-DF - Apelação Cível APL 822937720088070001 DF 0082293-77.2008.807.0001 (TJ-DF)

Data de publicação: 30/03/2012

Ementa: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO COMINATÓRIA.

AGRAVO RETIDO. INDEFERIMENTO DE PROVAS. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. APELAÇÃO CIVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO. CRIAÇÃO DE CÃES DE GRANDE PORTE. VIOLAÇÃO ÀS REGRAS DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE RETIRADA DOS ANIMAIS. CABIMENTO. MULTA PECUNIÁRIA. REDUÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. NOS TERMOS DO ART. 130 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, O MAGISTRADO PODE INDEFERIR A PRODUÇÃO DE PROVAS INÚTEIS OU PROTETÓRIAS. 2. MOSTRA-SE CORRETA A DETERMINAÇÃO DE RETIRADA DE CÃES DE GRANDE PORTE MANTIDOS EM CANIL COM FINS COMERCIAIS EM IMÓVEL LOCALIZADO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, CONTRARIANDO AS NORMAS DE DIREITO DE VIZINHANÇA E DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. 3. O VALOR DA MULTA DIÁRIA TEM POR ESCOPO COMPELIR O OBRIGADO AO CUMPRIMENTO DA DECISÃO JUDICIAL, DEVENDO, PARA TANTO, SER FIXADO DE MANEIRA RAZOÁVEL E PROPORCIONAL. ASSIM, MOSTRA-SE CABÍVEL A REDUÇÃO DO MONTANTE FIXADO A TÍTULO DE ASTREINTES, DE MODO A EVITAR QUE A PENALIDADE NÃO SE CONVERTA EM FONTE DE ENRIQUECIMENTO INDEVIDO DA PARTE AUTORA. 4. AGRAVO RETIDO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70044500155 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 30/09/2011

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO COMINATÓRIA. CONDOMÍNIO. REMOÇÃO DE ANIMAIS DE UNIDADE CONDOMINIAL. GATOS. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. REQUISITOS PRESENTES. ART. 273 DO CPC. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. (Agravo de Instrumento Nº 70044500155, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nara Leonor Castro Garcia, Julgado em 29/09/2011)

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 3344651620108260000 SP 0334465-16.2010.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 04/02/2011

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO- CONDOMÍNIO. AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. PRETENSÃO DE RETIRADA DE ANIMAIS (CÃES) DO LOCAL. LIMINAR DEFERIDA EM PRIMEIRO GRAU PARA RE-

DUÇÃO DO NÚMERO DE ANIMAIS DE (15) QUINZE PARA (03) TRÊS, NO PRAZO DE 10 (DEZ) DIAS, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 200,00 (DUZENTOS REAIS). Aquele que possui cachorros possui o dever legal de conservá-los impedindo que causem qualquer espécie de constrangimento ou perturbação. Os documentos trazidos aos autos convergem na versão dos agravados em indicar que existe manifesta perturbação aos vizinhos. Direito de Vizinhança. Uso anormal da propriedade. Decisão monocrática mantida. RECURSO IMPROVIDO.

TJ-RS - Recurso Cível 71003940541 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 10/08/2012

Ementa: RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. ALEGAÇÕES DE OFENSAS PROFERIDAS EM ASSEMBLÉIA DO CONDOMÍNIO. DEMANDADO QUE TERIA CHAMADO A AUTORA DE “MAL AMADA, MAL VIVIDA, MALDOSA, NÃO SER PESSOA SÉRIA”. EXPRESSÕES EMPREGADAS PELO REQUERIDO EM CONTEXTO DE BELIGERÂNCIA ENTRE AS PARTES, QUER EM SITUAÇÃO PRETÉRITA, QUER NA PRÓPRIA REUNIÃO. CONTEXTO NO QUAL, PELO ÂNIMOS EXALTADOS, AS PALAVRAS PROFERIDAS NÃO APRESENTAM A MESMA CARGA OFENSIVA QUE TERIAM EM OUTRA SITUAÇÃO. AUSÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR. 1. A assembleia do condomínio na qual teria o requerido dito...

TJ-SC - Agravo de Instrumento AI 72177 SC 2011.007217-7 (TJ-SC)

Data de publicação: 25/07/2011

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. PRETENSÃO DE PERMITIR A CIRCULAÇÃO DE ANIMAIS NO ELEVADOR DE UNIDADE CONDOMINIAL. VEDAÇÃO EXPRESSAMENTE PREVISTA NO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. MEDIDA LIMINAR INDEFERIDA. FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA NÃO COMPROVADOS INITIO LITIS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. A tutelar cautelar pressupõe a existência conjunta dos requisitos do fumus boni iuris e do periculum in mora, sendo que o primeiro diz respeito à plausibilidade do direito invocado e o segundo ao receio da irreparabilidade ou difícil reparação desse direito. Não comprovado, initio litis, ambos os requisitos ensejadores da medida liminar, afigura-se inviável o seu deferimento, razão pela qual se mantém incólume a decisão obargada.

Encontrado em: Agravo: Condomínio Edifício Stella Maris Agravo de Instrumento AI 72177 SC 2011.007217-7 (TJ-SC) Joel Figueira Júnior

TJ-DF - APELAÇÃO CIVEL APC 20040110398566 DF (TJ-DF)

Data de publicação: 21/02/2008

Ementa: CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO DE SE MANTER ANIMAIS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS. 1 - EMBORA EXPRESSA A CONVENÇÃO, PROIBINDO MANTER ANIMAIS DE QUALQUER ESPÉCIE NA UNIDADE AUTÔNOMA, DEVE-SE DESPREZAR O FETICHISMO NORMATIVO, QUE PODE CARACTERIZAR O “SUMMUM IUS SUMMA INJURIA”, RESERVANDO-SE A SOLUÇÃO DO LITÍGIO AO EXAME DA PROVA E DAS CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES DO CASO. 2 - DEMONSTRADO QUE SE TRATA DE ANIMAL DE PORTE MÉDIO, INOFENSIVO E SAUDÁVEL E QUE MANTÊ-LO NO INTERIOR DO APARTAMENTO NÃO TRAZ QUALQUER INCÔMODO, TRANSTORNO OU PERIGO AOS MORADORES, MITIGA-SE A DETERMINAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. 3 - APELAÇÃO NÃO PROVIDA

TJ-DF - Apelação Cível APL 398566020048070001 DF 0039856-60.2004.807.0001 (TJ-DF)

Data de publicação: 21/02/2008

Ementa: CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO DE SE MANTER ANIMAIS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS. 1 - EMBORA EXPRESSA A CONVENÇÃO, PROIBINDO MANTER ANIMAIS DE QUALQUER ESPÉCIE NA UNIDADE AUTÔNOMA, DEVE-SE DESPREZAR O FETICHISMO NORMATIVO, QUE PODE CARACTERIZAR O “SUMMUM IUS SUMMA INJURIA”, RESERVANDO-SE A SOLUÇÃO DO LITÍGIO AO EXAME DA PROVA E DAS CIRCUNSTÂNCIAS PECULIARES DO CASO. 2 - DEMONSTRADO QUE SE TRATA DE ANIMAL DE PORTE MÉDIO, INOFENSIVO E SAUDÁVEL E QUE MANTÊ-LO NO INTERIOR DO APARTAMENTO NÃO TRAZ QUALQUER INCÔMODO, TRANSTORNO OU PERIGO AOS MORADORES, MITIGA-SE A DETERMINAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. 3 - APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

Encontrado em: AFASTAMENTO, PROIBIÇÃO, CONVENÇÃO, CONDOMÍNIO, COMPROVAÇÃO, INEXISTÊNCIA, PREJUÍZO, CONDÔMINO,... DOMÉSTICO, INTERIOR, UNIDADE AUTÔNOMA, OBRIGATORIEDADE, APLICAÇÃO, VEDAÇÃO, CONVENÇÃO, CONDOMÍNIO,

TRF-1 - AGRAVO DE INSTRUMENTO AG 47283 MG 2007.01.00.047283-2 (TRF-1)

Data de publicação: 30/05/2008

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO.

EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE ANTERIOR AOS EMBARGOS À EXECUÇÃO OPOSTOS SOBRE MESMA MATÉRIA. APRECIÇÃO DA PRIMEIRA VIA DE DEFESA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. CONDIÇÃO DA AÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS. RESPONSABILIDADE PESSOAL DO SÍNDICO DE CONDOMÍNIO. ART. 135, I, DO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL. CONDENAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA EM HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.

1. Ocorre a preclusão consumativa em relação ao meio de defesa que, impugnando o mesmo ato decisório, verse sobre igual matéria, outrora questionada em outra via de impugnação. 2. Comprovado que o direito de defesa do agravante se exauriu com a interposição da Exceção de Pré-Executividade, em 03/05/2007, impõe-se a sua apreciação e o consequente não-conhecimento dos embargos à execução opostos posteriormente, em que se enfrenta a mesma questão. 3. Conforme reiterada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, cabível é a exceção de pré-executividade quando a questão relativa à ilegitimidade, que geralmente requer dilação probatória, puder ser resolvida por prova inequívoca. 4. A legitimidade passiva ad causam, por ser matéria de ordem pública (condições da ação), impõe o reconhecimento, de ofício e a qualquer tempo. 5. Para fins da responsabilização pessoal do síndico é necessário que os fatos geradores do débito exequendo sejam contemporâneos ao período em que este exercia a administração do condomínio. Precedentes. 6. Vencida a Fazenda Pública, os honorários devem ser fixados nos termos do art. 20, § 4º do CPC, não devendo se afastar, contudo, dos critérios estabelecidos no artigo 20, § 3º do CPC, aferindo-se o grau de zelo do profissional, o lugar de prestação do serviço, a natureza e importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, sob pena de aviltamento da atividade do advogado. 7. Agravo de instrumento a que se dá provimento....

Encontrado em: LEG:FED LEI: 005869 ANO:1973 ART : 00020 PAR: 00003 PAR: 00004 ART : 00333 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Condomínios: contratação e destituição de administradora

preferível que os condôminos, antes, destituíssem o síndico. O contrato de administração de condomínios,... ou não o síndico a dispensá-la. Isso é problema entre o síndico e os condôminos. A jurisprudência confirma... à ...

Notícia Jurídica • Espaço Vital • 11/07/2011

Manutenção

Vazamento de gás põe em risco segurança do condomínio

Além de energia e água, já é muito comum que condomínios residenciais sejam também abastecidos com gás, substituindo assim os antigos botijões. Ele pode ser fornecido na versão GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) ou Gás Natural (mais comum nos grandes centros urbanos).

Dispor de gás encanado traz um certo conforto ao condômino, que passa a pagar por isso junto às demais contas rotineiras ao invés de ter de ficar repondo o produto sempre que acabar. Porém, a distribuição de gás no condomínio pode acarretar riscos para a estrutura do prédio e seus moradores, caso não seja feita a manutenção correta nas tubulações.

Os equipamentos usados para distribuição do gás de uso doméstico são certificados e devem atender aos requisitos mínimos estabelecidos na norma NBR 13.128 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). A instalação de uma central de gás exige afastamento, ventilação e acesso adequado ao tamanho e à capacidade de armazenamento. As revendas ou distribuidoras de gás legalizadas sempre apresentarão um laudo ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) assinado por um engenheiro. O síndico deve exigir esse laudo.

Nesses casos, prevenir é bem melhor que remediar. Os principais riscos ao condomínio é o de explosão (quando há liberação de grande volume de gás) ou intoxicações de pessoas e animais domésticos (em caso de vazamentos menores). No Brasil, as distribuidoras de gás têm o dever legal de disponibilizar apoio, orientação e assistência técnica a todos os consumidores. Não há fiscalização dentro dos condomínios por parte do poder público, a menos que seja feita alguma denúncia. Normalmente, em caso de



denúncia, a própria concessionária vai ao local e promove uma vistoria técnica.

O gás que é distribuído em condomínios possui odor característico justamente para facilitar a detecção de possíveis vazamentos. Portanto, o cheiro de gás é o principal alarme de que algo está errado. As primeiras providências mais aconselháveis são fechar as válvulas, ampliar a ventilação natural do local, desligar as fontes de ignição (como interruptores ou outros equipamentos eletroeletrônicos) e, logo em seguida, desocupar a unidade em questão até que seja feita uma vistoria.

O síndico deve estar atento a qualquer aumento significativo da

conta de gás, pois este pode ser um indicio da existência de vazamento. Caso as contas sejam individualizadas, é importante que cada proprietário também esteja vigilante em relação a isso.

A manutenção da rede de distribuição de gás deve constar no calendário de vistorias do síndico. Fazer uma revisão geral de equipamentos e instalações nas áreas de distribuição da edificação, nos apartamentos, bem como vistoriar fogões e aquecedores uma vez ao ano, são as boas práticas para garantir a segurança dos condôminos. As tubulações merecem atenção. Se houver ferrugem aparente, contate uma empresa especializada em manutenção.

Energia Solar: solução para todos?

A energia solar já é utilizada há muitos anos para aquecimento da água, sendo muito difundida em alguns países. Mas vale ressaltar que a cultura habitacional é a de edifícios residenciais baixos, com até dez andares, e que não fazem sombra uns nos outros, levando a um ótimo desempenho do sistema. As soluções praticadas são simples e baratas, com kits de aquecimento solar individuais locados na cobertura dos prédios, compostos por placas solares, reservatórios de água quente, bombas de recirculação e válvulas de operação do sistema.

No Brasil, temos a prática do aquecimento de água com kits há muitos anos, principalmente em habitações unifamiliares e hotéis.

Um exemplo interessante foi o praticado em Belo Horizonte, que há 20 anos tinha a cultura do uso de chuveiros elétricos, o que levava a demandas altíssimas de energia. A concessionária de energia mineira, CEMIG, criou então um plano de tarifas muito atraente para os usuários de energia solar, levando numerosos edifícios a adotar o sistema. Em São Paulo, o chuveiro elétrico já havia sido abandonado na década de 80, substituído por

aquecedores a gás de passagem individuais, mais econômicos.

Com a lei municipal 14.459, de 2007, regulamentada em 2008, o uso de energia solar para aquecimento da água tornou-se obrigatório nos imóveis residenciais com quatro bacias ou mais. A lei, entretanto, ignora que este tipo de imóvel é de luxo e para uma minoria. Nos imóveis com até três bacias, só é necessário prever o sistema, não instalá-lo. Ficam ainda de fora as moradias populares, executadas em grande parte pelo próprio governo.

A lei deveria tratar não de número de bacias, mas de pontos de consumo de água quente. Outro problema são os grandes edifícios, com até 600 apartamentos, que não têm área suficiente para a instalação das placas solares na cobertura.

Apesar da boa intenção, a atual lei municipal não atinge a maioria da população, que precisa ajudar no planejamento energético para o futuro.

Fonte: AP Zero 1

Por: Paulo Rewald - Diretor de Normalização do Secovi-SP (Sindicato da Habitação).



PROATIVA

SERVIÇOS GERAIS
Limpeza e Conservação de Condomínios

A Proativa oferece de forma dinâmica e com alto grau de eficiência os mais diversos serviços para o seu condomínio e empresa, trazendo segurança e comodidade.

MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA
Porteiros • Garagistas • Serventes limpeza
Telefonista • Recepcionista • Secretárias
Atendentes • Jardineiro • e outros

Orçamento sem compromisso!

Tel.: (61) 3965-7278 | 7817-4904 | 8102-3269
E-mail: proativaservicos@gmail.com
Qd. 19 Conj. B Lt. 05 - Sala 104
Edifício São José II - SOF SUL/DF

Mais agilidade e dinamismo.

Especializada em SISTEMAS DE INCÊNDIOS E PÁRA-RAIOS



Sistemas de SPDA e Aterramento • **Portas Corta Fogo** • **Sistemas de Incêndio:**

- Sistema fixo de CO2.Gá FM-200
- Sistema de Bombeamento para Hidrantes/Sprinklers e Água Potável
- Hidrantes/Sprinklers e Água Potável
- Hidrantes
- Sprinklers
- Alarme e Detecção
- Sistema de Pressurização de Escadas

SIA Qd. 04C - Lt. 11 - Lj. 27 - Sl. 02 CEP: 71200-040 - SIA Sul - DF Site: www.efernandeseng.com Email: junior@efernandeseng.com.br 3022-2455 8536-8697

Bem Estar

Seis passos para viver mais

A expectativa de vida do brasileiro está aumentando e o número de pessoas com mais de 65 anos no Brasil deve ser quadruplicado em cinco décadas, apontam estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Isso se deve aos avanços da tecnologia no combate a doenças, às melhorias nas condições básicas de saneamento e aumento da renda familiar e, sobretudo, ao auto-cuidado.

O brasileiro está mais vigilante em relação à própria saúde. Algumas das principais causas de morte de pessoas com mais de 60 anos no país são doenças cardiovasculares (entre elas, o infarto), doenças respiratórias e diabetes. Males que podem ser controlados, desde que descobertos prematuramente e acompanhados por médicos.

Em nossas reportagens, buscamos ser fonte de informação ao Síndico não apenas nos temas que tangem o seu exercício diário dentro do condomínio, mas também ao que diz respeito ao seu bem estar como pessoa. Para começar o ano dando uma atenção especial a sua saúde, confira seis passos para viver mais e alcançar a maturidade com tudo.

1 Faça exames. “Entre as mulheres, a mamografia deve ser realizada anualmente depois dos 40 anos. Se houver indicação clínica, pacientes de alto risco e com histórico de câncer de mama na família podem começar a realizar exames preventivos mesmo antes dos 35 anos. Os homens devem fazer o exame de toque retal e dosagem de PSA total no sangue a partir dos 50



anos. Aqueles com histórico familiar de câncer de próstata devem iniciar o rastreamento a partir dos 40 anos. O ‘antígeno prostático específico’ é bastante utilizado no diagnóstico precoce do câncer de próstata e no seguimento da doença, pós-tratamento. Para homens e mulheres, o eletrocardiograma é muito importante. Quem não tem histórico familiar pode começar a fazer parte da bateria de exames anuais a partir dos 50 anos. Dependendo das orientações do médico cardiologista, o eletrocardiograma deverá ser acompanhado do teste ergométrico e do ecodoppler cardiograma”, diz o médico ultrassonografista Leonardo Piber, do Cen-

tro de Diagnósticos Brasil (CDB), em São Paulo.

2 Tome vacinas. Nos Estados Unidos, gripe e pneumonia são a sétima causa de morte entre idosos. No Brasil, de acordo com o Ministério da Saúde, a situação é mais crítica: ocorreram mais de 70 mil mortes relacionadas à gripe somente em 2008 (incluindo pneumonia e bronquite), sendo que os idosos somavam 90% dos casos.

3 Seja fisicamente ativo. Todas as pessoas – não só os idosos – deveriam se preocupar em fazer atividades aeróbicas e fortalecer os músculos de forma regular. Enquanto os exercícios aeróbicos me-

lhoram o sistema cardiovascular, também acrescentam diversão à rotina da população – que se reúne para caminhar, nadar, andar de bicicleta, jogar tênis ou futebol, por exemplo. O Centro de Controle e Prevenção de Doenças norte-americano recomenda 30 minutos de atividades diárias ou duas horas e meia por semana.

4 Coma mais frutas e vegetais. Uma dieta rica em frutas e vegetais está associada a um risco menor de câncer, doenças do coração e diabetes. Depois dos 65 anos, o ideal é ingerir no mínimo cinco porções de frutas e vegetais por dia. Também para as doenças oculares essa dieta é recomendada.

“Além de comer porções menores várias vezes ao dia, o modelo ideal de refeição deve incluir frutas, legumes e verduras frescas – já que os alimentos antioxidantes oferecem grandes benefícios também à saúde ocular, retardando doenças como catarata, degeneração macular, olho seco e tantas outras”, diz Renato Neves, diretor-presidente do Eye Care Hospital de Olhos.

5 Pare de fumar. Apesar de todos os esforços do Ministério da Saúde para banir o cigarro das campanhas publicitárias, o tabaco ainda é a maior causa passível de prevenção de doenças e mortes. “Trata-se de um fator de risco que está relacionado diretamente a várias doenças, como o enfisema pulmonar, e diversos tipos de câncer”, acrescenta Maria Teresa Natel, médica radiologista do Centro de Diagnósticos Brasil (CDB).

6 Trate a hipertensão. Dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) revelam que um em cada três adultos sofre de hipertensão arterial – condição que responde por metade de todas as mortes por derrame ou problemas cardíacos. No Brasil, a pesquisa Vigitel, do Ministério da Saúde, aponta que 24,3% da população tem pressão alta e a doença é mais comum entre as mulheres. Para viver mais e melhor, nesse caso, é importante medir a pressão com regularidade, tomar religiosamente os medicamentos prescritos pelo médico e modificar o estilo de vida – reduzindo a quantidade de sal na comida, parando de fumar e fazendo mais exercícios.

(Redação com assessoria)



Construção:

- Construção Civil
- Incorporação
- Manutenção Predial
- Pavimentação
- Saneamento
- Reformas em geral
- Reforma de fachadas em geral



SILVA BRANCO
CONSTRUTORA E SERVIÇOS

Fone: 3382-3006 / 3382-3007
Fax: (61) 3382-3005

AE 04 Bloco B1 Sala 607 Ed. Três Irmãos Brasília/DF
E-mail: comercial@silvabrancoconstrutora.com.br
site: www.silvabrancoconstrutora.com.br

Especializada em condomínios.

Menor desgaste nas relações entre moradores

Oferecer soluções inteligentes baseadas nos interesses comuns

Gestão com imparcialidade e isonomia

Buscar em cada cliente a solução certa para atender as suas necessidades

Solicite já sua proposta



Prestação de serviços:

- Terceirização de mão de obra especializada
- Jardinagem
- Brigada de incêndio
- Apoio administrativo
- Proteção à aviação civil
- Monitoramento Eletrônico
- Limpeza e conservação
- Limpeza Hospitalar
- Limpeza Urbana
- Mensageiros
- Office boy

Administração

Saiba como prevenir prejuízos causados pelos raios

O Brasil é o país com a maior incidência de raios no mundo. Segundo o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe), são mais de 50 milhões de raios por ano concentrados principalmente entre os meses de outubro e março, condição que preocupa e deve ser motivo de alerta.

Além de representar perigo ao ser humano, essa descarga de energia pode danificar eletrônicos e eletrodomésticos, acarretando prejuízos financeiros. Os danos elétricos causados por raios constituem grande parcela dos sinistros cobertos por seguros patrimoniais. Nos últimos três anos, o Grupo Segurador Banco Do Brasil e Mapfre atendeu 55,5 mil ocorrências para reposição e reparação de aparelhos danificados em decorrência da oscilação elétrica. No Estado de São Paulo, local com alta incidência de raios, foram mais de 15,14 mil sinistros, 27% de todo o país.

De acordo com o superintendente de Sinistros do Grupo BB e Mapfre, Tulio Dias Carvalho, o ciclo de raios começa com maior intensidade a partir do mês de dezembro. “Nossos dados mostram que 38% das ocorrências acontecem durante o verão, mais que as demais estações do ano. É importante que a população saiba que a seguradora tem um papel relevante nesse momento, pois auxilia o cliente e repõe seu prejuízo”, afirma.

Em virtude deste e outros riscos, é de suma importância que o síndico mantenha em dia o seguro do condomínio. A cobertura garante a indenização em caso de perdas materiais e danos à estrutura do prédio. Além dessa precaução,



faz-se necessária a vigilância constante e manutenção nos para-raios. Apesar de ficar meio escondido em um lugar de difícil acesso, ele é uma peça fundamental para garantir a segurança dos condôminos e também a funcionalidade de seus eletrodomésticos.

Os critérios para obrigatoriedade da instalação de pára-raios pode variar entre as legislações estaduais, mas, via de regra, é uma exigência para prédios a partir de 30 metros de altura. O ideal é que o síndico agende uma vistoria anual para verificar as condições da peça: a resistência do aterramento, troca de isoladores oxigados, pintura do mastro (anticorrosiva), cabos bem tensionados.

Tulio Dias Carvalho também aponta que, caso não seja possível evitar problemas com os raios, o consumidor deve entrar em contato com a sua seguradora. “A indenização por danos elétricos é uma cobertura importante e complementar, escolhida no momento da contratação da apólice. Na dúvida, entre em contato com seu corretor / seguradora, que terá uma equipe especializada para orientar sobre

como você pode proceder”, explica Carvalho.

Atitudes que você pode adotar para evitar prejuízos:

- Fique atento com a manutenção do sistema elétrico da sua residência ou empresa. Certifique-se que tenham circuitos elétricos compatíveis com os aparelhos e os equipamentos utilizados no dia a dia.
- Durante tempestades evite utilizar aparelhos eletrônicos conectados à fonte de energia (televisão, computador, microondas, etc.).
- Também procure se afastar de tomadas, janelas, vidraças e portas metálicas e não atenda o telefone, exceto se o aparelho for sem fio.
- Se possível, instale estabilizadores de energia, como módulos isoladores ou no-break, nos aparelhos que necessitam estar diretamente ligados a rede elétricas (como computadores, impressoras etc.).
- Não utilize uma única tomada para vários aparelhos.



Qualifoco

Atuação com foco nos detalhes e na qualidade em servir.

Conservação e limpeza predial;

Terceirização de mão de obra;

Auxiliar Administrativo;

Segurança desarmada;

Recepção;

Motorista;

Portaria;

etc.



**SOLICITE AGORA
UM ORÇAMENTO**

SCRN 716 Bl. H Lj. 30 - Brasília DF CEP 70770-680
www.qualifoco.com • fone: (61) 3327-3336



O seu condomínio em boas mãos

Cobrança Administrativa / Extrajudicial e Judicial - Serviço de Motoboy
Confecção de Balancetes - Assessoria Jurídica - Editais de Convocação
Digitação de Atas - Emissão de Boletos - Recursos Humanos
Condomínio Online - Conservação, Limpeza e Portaria.

A IMOBCON administra seu condomínio com segurança, eficiência, seriedade e solidez

Agende uma visita e confira nosso trabalho e nossos preços

Fone: 3042-9734/8446-2489

End: Centro Comercial Cruzeiro - Bloco D 20 Sala 331 - Cruzeiro Velho



Encarte Fácil

AGORA VOCÊ PODE EN CARTAR A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA. É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE

(61) 3022-2717

folhadosindico@hotmail.com



Matéria Capa

Três vilões da convivência entre vizinhos

Viver em comunidade nunca foi tarefa fácil. O ser humano, por sua natureza, tem a necessidade de marcar seu território e para fazer isso, muitas vezes termina por extrapolar seus limites e invadir o espaço alheio. Um condomínio é um patrimônio coletivo.

Há as unidades, as quais são de posse individual de cada um de seus proprietários, e há também áreas compartilhadas entre todos. Além da estrutura física, também são relativos à coletividade conceitos mais abstratos como valorização e segurança do imóvel.

Administrar um condomínio é estar em contato permanente com o choque de interesses entre pessoas de mentalidades, posturas e comportamentos distintos. Quem se propõe a ocupar o importante papel de síndico tem que estar preparado para lidar com os conflitos e agir como “fiel da balança”, ou seja, mediador entre os condôminos. Listamos aqui, três casos reais que exemplificam alguns dos principais fatores “vilões” geradores de impasses entre vizinhos.

Barulho – Esse é o primeiro da lista em praticamente todos os condomínios! A microempresária



Livia Almeida, moradora de Orlinda (PE), morou em apartamento térreo por três anos e se sentia incomodada pelo barulho provocado pelas crianças do prédio. “Até então, eu só havia morado em casa e não imaginei que o barulho fosse tanto para os moradores do térreo. Era bola batendo na minha janela o dia todo, bicicleta... Enfim, coisas de criança, mas que acabavam me atrapalhando”, conta. A questão, de acordo com Livia, é que o condomínio não dispunha de área de lazer adequada. “Por conta disso, as crianças brincavam perto dos apartamentos. Eu não gostava de ficar reclamando, então mudei para outro prédio e desta vez esco-

lhi o terceiro andar”, disse.

Garagem – Mesmo quando as vagas são determinadas para os apartamentos, há ocorrências de motorista estacionando em espaço alheio. Imagine só o que acontece nas chamadas “garagens rotativas” muito comuns em condomínios de pequeno porte. São aquelas cujo número de vagas não corresponde à quantidade de unidades, ou seja, fica com a vaga o morador que chegar primeiro ou – em ambientes mais civilizados – pode ser estabelecido um rodízio semanal. Parece confuso e, sim, este método normalmente gera confusão. A estudante Maria Cavalcanti afirma que no prédio em que morou

durante os primeiros anos da faculdade em João Pessoa (PB), o sistema gerava discussão entre os moradores. “Às vezes era porque visitantes estacionavam, noutras porque a própria administradora do condomínio elegia este ou aquele apartamento como dono da garagem. Ou seja, ninguém sabia o que era rotativo e o que não era”.

Animais – A presença de bichos de estimação no condomínio rende muitas polêmicas que chegam ao Judiciário, inclusive. O fato é que nem todas as pessoas são afeitas a animais e se incomodam em ter de dividir áreas comuns com eles. A advogada Márcia Ferreira já teve uma desagradável surpresa ao abrir a porta de casa. “Encontrei fezes do cachorro da minha vizinha não apenas em meu capacho, mas em todo o corredor do andar, chegando até o elevador. Compreendo que o animal certamente deveria estar doente e não teve culpa, mas era obrigação da dona limpar tudo. Isso não foi feito. Depois fui cobrar uma explicação para o ocorrido e fui recebida com agressões verbais. Levei a questão ao síndico do condomínio e fui tratada com indiferença”, reclama.

Legislação

Tudo o que você queria saber sobre Aviso Prévio

Aviso prévio é o nome que se dá no Brasil à comunicação antecipada e obrigatória que, numa relação de emprego na qual não existe prazo determinado para o fim do contrato. Uma parte (empregado ou empregador) deve avisar à outra de que deseja rescindir o contrato de trabalho existente.

A Lei 12506, promulgada em 2011 modificou a regulamentação do aviso. Com ela, o prazo mínimo do aviso prévio continua sendo de 30 dias, porém a cada ano trabalhado este prazo deve ser aumentado em três dias, limitando-se este acréscimo a 60 dias. Assim, caso o empregado tenha até um ano de contrato de trabalho, o seu aviso prévio será de 30 dias.

A advogada especialista em Direito Material e Processual do Trabalho Sandra Sinatora exemplifica. “Contando com dois anos



de contrato de trabalho, seu aviso prévio será de 36 dias. Contando com cinco anos de contrato de trabalho, o aviso prévio será de 45 dias e assim sucessivamente. Portanto, o aviso prévio de 90 dias não se tornou regra geral e será válido somente para aqueles empregados que completarem 20 anos ou mais na mesma empresa”, esclarece.

É exigido do empregado que ele trabalhe no período do aviso, seja ele concedido pelo empregador ou pelo próprio empregado. Na hipótese de não haver a pres-

tação de serviços nesse período haverá o pagamento de uma indenização correspondente ao mesmo período, não superior ao valor do salário pago ao empregado.

Na Nota Técnica do Ministério do Trabalho e Emprego nº 184/2012, o Ministério do Trabalho e Emprego afirma que o aviso prévio proporcional deve ser aplicado somente em benefício do empregado, ou seja, quando o mesmo for dispensado imotivadamente. Nos pedidos de demissão, o prazo continua a ser de 30 dias.

O artigo 488 DA CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) trata da redução da jornada de trabalho no curso do aviso prévio. A advogada Sandra Sinatora explica que, nos termos Nota Técnica nº 184/2012 emitida pelo TEM, ficam mantidas as possibilidades previstas no artigo 488 da CLT, podendo o empregado optar pela redução de duas horas de sua jornada diária ou sete dias corridos.

Uma última dúvida que tanto os empregados quanto os empregadores têm é saber se o aviso prévio é contado para fins previdenciários. A resposta é sim, ele integra o contrato de trabalho para todos os efeitos legais, seja ele indenizado ou trabalhado. Para tanto, o empregado deve estar atento em relação a data de baixa em sua CTPS que deve corresponder ao dia que terminaria o aviso prévio caso o mesmo fosse trabalhado.

Folha do Síndico

Anuncie
seu
produto
ou
serviço
no
melhor
jornal
de
assuntos
condominiais
do DF



folhadosindico@hotmail.com

3022-2717

PONTA
Tecnologia

Especializada em Condomínios

Sistema de câmeras de segurança (CFTV)

Manutenção de Interfones

Alarmes de Segurança

5 Anos
no mercado

Orçamento sem compromisso!

Qd. 05 - Lt. 42 - Setor Leste Gama/DF
ao lado do Omega Super TrocaTelefones:
3041.0286 / 8406.5679

Nota Jurídica

Condomínio tem legitimidade para propor ação de nunciação de obra nova contra condômino

Ao negar recurso de um condômino contra um condomínio localizado em Minas Gerais, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) admitiu ação de nunciação de obra nova demolitória movida por pelo condomínio contra o condômino que realizou uma obra irregular a qual alterou a fachada e trouxe risco para a segurança do prédio.

A decisão foi tomada pela Terceira Turma do STJ, seguindo voto do relator, o ministro Sidnei Beneti. Concluiu-se que o artigo 934 do Código de Processo Civil (CPC), em situações como essa, confere legitimidade ao condomínio para ajuizar a ação em defesa da coletividade de condôminos que representa.

O caso teve início quando o condômino em questão foi acusado de iniciar uma obra para transformar seu apartamento em cobertura, sem o consentimento formal de todos os proprietários nem licença da prefeitura, e ainda invadindo área comum do prédio e provocando alterações na fachada.

O condomínio, por sua vez, ajuizou ação de nunciação de obra nova combinada com demolitória contra o condômino, pedindo a paralisação e demolição de construção irregular em uma unidade do prédio.

O argumento era de que, com a obra, o condômino responsável teria contrariado o Código Civil, a convenção do condomínio e a legislação local sobre edificações e posturas. O condomínio afirmou ainda que a obra feriu a estética do prédio e colocou em perigo suas fundações, que são bem antigas.

Em primeira instância, o condômino foi condenado a demolir a obra, devolvendo o imóvel ao estado anterior. O prazo estipulado foi de 30 dias, sob pena de multa diária, além da possível conversão em perdas e danos. O condômino

apelou da sentença, mas o Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) manteve a condenação.

Inconformado, o proprietário do apartamento recorreu ao STJ sustentando que a ação de nunciação de obra nova seria inadequada para o caso, já que a demanda teria caráter possessório e não envolveria direito de vizinhança.

Ao analisar a questão da via processual eleita, o ministro Sidnei Beneti rechaçou a tese do condômino. Ele destacou que o TJMG, mesmo reconhecendo a invasão da área comum, considerou adequado o uso da ação de nunciação de obra nova para impedir o desenvolvimento de uma construção que poderia trazer prejuízo ao prédio como um todo. Entre outras razões, o tribunal mineiro citou que o perito reconheceu a existência de sobrecarga para a estrutura do edifício, representada pela construção de suíte, cozinha, banheiro, área de serviço e de lazer na cobertura.

Fique sabendo!

Ação de Nunciação de Obra Nova é uma ação judicial que irá repercutir no exercício da posse. Ela será cabível em três oportunidades: 1) Pelo proprietário ou possuidor para impedir edificações em imóvel vizinho que cause prejuízo ao seu direito; 2) Pelo condômino para evitar obras que prejudiquem a coisa alheia; 3) Pelo município para evitar obras contra as determinações legais. A nova obra, pela maneira que será feita, infringe leis ou convenções, tais como regras de vizinhança, e por isso deve ser combatida. Essa ação tem o objetivo de impedir a continuidade da obra, paralisando seu prosseguimento. Caso a obra já tenha sido concluída essa ação não será cabível, sendo necessário, nesse caso, ajuizar uma outra ação para que a coisa seja desfeita.

(Redação com STJ)

Receita do Mês

Suco de limão e manjericão

O Suco de limão e manjericão é uma combinação diferente e elegante para o verão



Ingredientes

- . 2 limões
- . 2 xícaras (chá) de água
- . 7 cubos de gelo
- . 6 folhas de manjericão italiano
- . Açúcar a gosto

Modo de preparo

1. Retire as sementes e a casca do limão. Aproveite os gomos, mas sem a película branca.
2. Ponha no liquidificador e adicione os demais ingredientes.
3. Bata bem,coe e sirva.



Inadimplência ZERO

Fazendo a Diferença para o seu Condomínio!

Seu condomínio sofre com inadimplência? Não consegue realizar nenhum tipo de obra por falta de dinheiro? Não tem consultoria jurídica para auxiliar no cotidiano de seu condomínio? Não sabe como resolver estes e outros problemas?

Pensando nestes e outros problemas que um condomínio sofre, principalmente o financeiro, a empresa Garante que há 30 anos se dedica exclusivamente aos Condomínios traz a solução para você síndico ou administrador: sistema de adiantamento integral das despesas mensais!

A empresa Garante adianta ao Condomínio, na data do vencimento, todos os gastos que teve no decorrer do mês, ou seja, todas as despesas que o condomínio teve com a manutenção, limpeza, segurança, funcionários, encargos trabalhistas, prestadores serviços, seguro predial, impostos, e até mesmo as despesas extraordinárias como fundo de reserva, fundo de obras, bem como obras urgentes e necessárias.

Assim, o Condomínio não precisará mais socorrer a empréstimos bancários com juros absurdos, deixará de utilizar o limite da conta corrente (cheque especial), e um dos pontos mais importantes efetuará o pagamento de todas as suas contas na data do vencimento, deixando de pagar multas, juros e correção que são aplicados aos inadimplentes, ou seja, o Condomínio terá autonomia financeira para administrar corretamente o bem de todos!

Como Funciona?

Exemplificando: um Condomínio possui uma receita mensal de aproximadamente R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que o vencimento das taxas condominiais é todo dia 10 de cada mês. Assim, a empresa Garante na data do vencimento adianta ao Condomínio o valor integral da receita, não tendo o Condomínio que aguardar os condôminos realizarem o pagamento das cotas condominiais, muito menos ter que cobrá-los.

Solucionando o principal problema - o financeiro - o Condomínio poderá realizar todos os tipos obras sejam elas de manutenção, benfeitorias até mesmo as urgentes, valorizando o patrimônio de todos os condôminos!

Quais outros benefícios meu Condomínio terá?

Pensando sempre no cotidiano de um Condomínio a empresa Garante ainda fornece um apoio jurídico para o Condomínio, onde o síndico poderá tirar suas dúvidas, por exemplo: aplicar uma multa por infração ao Regimento Interno; elaboração de uma ata para aprovação de uma despesa muito onerosa; como proceder nos casos de condôminos baderneiros; entre outras dúvidas que surgirão no dia a dia.

Ressaltando que os honorários advocatícios, bem como as custas processuais serão arcados pela Garante, e não pelo Condomínio!

O Condomínio contará também com: cobrança amigável realizada por equipe especializada; cobrança jurídica especializada; possível adiantamento de despesas urgentes a serem suportadas pelo condomínio; adiantamento para reforma do condomínio; emissão de boletos bancários para pagamento em toda rede bancária e casas lotéricas; fornecimento de relatório atualizado dos condôminos inadimplentes, entre outros benefícios que auxiliarão muito o Condomínio!

Com uma única solução a Garante resolve todos os problemas de seu Condomínio!

A Garante, uma empresa amiga do Condomínio, visa sempre o melhor para todos os seus atuais e futuros clientes, por isso constantemente se atualiza e se especializa para atender o Condomínio em seu cotidiano!

A Garante faz a diferença para seu Condomínio!



VALORIZANDO O BEM-ESTAR DA VIDA URBANA

Centro Comercial Alameda Shopping e Tower - CSB 02 - lote 01/04 - Sala 335 - Torre B - Centro
 Fone: (61) 3046-3600 - Taguatinga - DF - CEP 72.015-901 - e-mail:
 contatobrasilia@garantecondominio.com.br
 www.garantecondominio.com.br

A Folha do Síndico agora no **Facebook**

Curta nossa página no **Facebook**

e fique por dentro das melhores notícias sobre assuntos condominiais



Desde 1992, a SERVLIMP atua no Segmento de Prestação de Serviços Gerais e Administração de Condomínio. Nos serviços de conservação e limpeza são oferecidos todo o material e mão-de-obra, com profissionais treinados e qualificados, que podem ser contratados separadamente ou em conjunto.



seu patrimônio em boas mãos



CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Terceirizando a mão de obra você ficará livre de todas as responsabilidades inerentes a funcionários próprios.

VANTAGENS

Qualidade dos serviços;
Apresentação dos funcionários;
Bom atendimento;
Parceria comercial;
Serviços adicionais e muito mais.

ÁREAS DE ATUAÇÃO

Centros clínicos;
Faculdades;
Hospitais;
Empresas privadas;
Condomínios verticais e horizontais; e
Shoppings

Acesse nosso site e conheça melhor os nossos serviços: www.servlimp.com

Brasília - DF

Rua 19, Lote 06 - Pólo de Modas
Guará II - CEP: 71.070-519
Fone: 61 3301-9200

Maceió - AL

Rua José Pontes de Magalhães Nº 70
Jatiúca Trade Residence - Ed. Itália - Sala 503
CEP: 57.036-250 - Fone: 82 3337-1698

www.servlimp.com



Cuidamos
de tudo
para você
ficar
tranquilo.



servcol
administradora de condomínios

Segurança, transparência e agilidade
na gestão de seu condomínio.

Assessoria em Serviços Contábeis
Assessoria Administrativa
Assessoria Jurídica e Cobrança
Recursos Humanos
Condomínio Online

Av. Castanheiras, lote 820, Edifício Big Center,
Sala 309, Águas Claras, Brasília-DF

61. 3435-5432 www.servcol.com.br