

Manutenção
corretiva ilimitada
e preventiva
mensal

COMETASERV

Veja anúncio na pág 4

(79) 3011-0505 / 9 9684-0505
www.cometaserv.com.br

3.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano III • Edição 26 • MARÇO 2018 • www.jornaldosindico.com.br/aracaju

cad
graffics

www.cadgraffics.com.br

Veja anúncio na pág 6

Visitantes querem usar a piscina, e agora?

VALOR
IMÓVEIS

Na hora de escolher uma
imobiliária não dá para
abrir mão da tranquilidade

Atendimento via WhatsApp
(79) 9 9979-4222

Av. Augusto Maynard, nº 163 - São José - Aracaju/SE
(79) 3226-4222 | 99850-5222 - valorimobiliaria.com.br #valorimobiliaria



GRUPO

JOÃO IZAIAS
CONTÁBIL, CONDOMINIAL E IMÓVEIS

A *melhor*
escolha, para o
seu *condomínio*,
em suas mãos.

(79)3211-3163 / 99818-8896 (VIVO) ☎

Rua Dr. Celso Oliva, 469, 13 de Julho

Facebook: @joaoizaiascontabilidade
www.jicontabilidade.com.br

TRABALHO SEGURO!

Conte com a consultoria:

EXATTA SE
SEGURANÇA E SAÚDE DO
TRABALHO

eSocial CREA-SE MTE

(79) 3303-5053 / 99663-3931 seg.exattase@gmail.com

Rua Pedro José do Nascimento, 2992 - Conj. Medice II
Bairro Luzia - CEP: 49046-000 - Aracaju/SE

Os condomínios com piscina vêm crescendo cada vez mais, principalmente por ser uma ótima forma de se divertir em época de férias escolares, por exemplo. Tendo em vista isto, os condôminos chamam amigos e parentes para curtir a piscina do prédio, mas sem saber se isso é permitido ou não.

Páginas 10 e 11

GRUPO CONTADATA

Contadata
CRC/SE 234 CRECI PJ/SE 348

- CONTÁBIL
- CONDOMINIAL E
- IMOBILIÁRIA

Rua Joventina Alves, 285 - Bairro Salgado Filho - Aracaju/SE

Tels.: (79) 4009-9850 - 4009-9851 - contadata@contadataltda.com.br - www.contadataltda.com.br

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Circulação: 10 a 28 de MARÇO

Fundador: Aroldo de Lima Marcelo

Jornalista Responsável

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

Redação: Andréa Mattos

Reg. prof. 1224 LSF 14 DRT/BA

Assessoria Jurídica

Dr. Átila Gadelha Marcelo • OAB/BA 24.542

Diretor em Aracaju

Roberto Santos • (79) 99638-6567/3022-1451

Depto. Comercial em Aracaju

(79) 99103-0741 • 3022-1451

Editoração em Aracaju



jon6than@outlook.com • (79) 98103-6238

Franqueados

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

Aracaju/SE - 79 3262-3520 - 3.000 Exemplares
roberto@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 4009.3971 - 13.500 Ex.
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

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

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030 - 16.000 Ex.
marcio@jornaldosindico.com.br

Brasília/DF - 61 3964.1757 - 8.000 Exemplares
brasil@jornaldosindico.com.br

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

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

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902 - 20.000 Ex.
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

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

Salvador/BA - 71 3354-0310 - 8.000 mil exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

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

COMO CONTRATAR FUNCIONÁRIOS PARA SEU CONDOMÍNIO ?

Descubra qual tipo de empregado e de contrato prevista pela Consolidação das Leis do Trabalho é mais vantajosa para seu condomínio.



Belª. Mirelly Maiary Guimarães Silva-OAB/SE 9.691

Advogada da banca de Direito Trabalhista e Previdenciário do Escritório Fortes e Almeida. Especializada em Direito do Trabalho e em Direito Previdenciário pelo CERS.

e-mail: duvidas@fortesealmeida.adv.com.br

Após a implantação das novas regras trabalhistas em 11 de novembro de 2017, muitas dúvidas começaram a surgir quanto a forma mais benéfica de contratação de funcionários.

Tal dilema não foi diferente no âmbito dos condomínios, seja ele edifício ou de lotes, pois a dispensa de empregados é uma das primeiras medidas tomadas pelos síndicos quando se trata de enxugar os custos do condomínio.

É cediço que a contratação formal de funcionários no Brasil é muito custosa, tendo em vista que além de ser pago o salário convencional (seja ele o mínimo ou não) também são incorporadas as verbas contratuais - horas extraordinárias, adicional noturno, adicional de insalubridade/periculosidade, contribuição previdenciária ao INSS, Seguro contra Acidente de Trabalho (SAT), Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), licença maternidade, plano de saúde (verba não obrigatória), vale transporte (verba não obrigatória), férias, 13º salário, entre outras-, e as verbas rescisórias (aviso prévio e multa do FGTS) em caso de dispensa do funcionário.

Por este motivo, é que a matéria em tela vem elencar quais são as modalidades de contratação de funcionários que possuem o respaldo na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), e qual é mais viável para o condomínio em relação ao custo X benefício.

Primeiramente, é bom esclarecer que a reforma trabalhista reforça os tipos de empregados e contratações já existentes, mas também formaliza e traz novas modalidades

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e ideias emitidas em artigos assinados ou em matérias pagas, bem como promessas ou conteúdo expressos em anúncios aqui publicados, sendo de responsabilidade exclusiva dos anunciantes. proibida reprodução total ou parcial sem prévia autorização.

SEU
CONDOMÍMINO É
TRANSPARENTE?

Com a Síndico Office
você tem segurança
e transparência
para seus recursos.

SÍNDICO
Office

•sindicoffice •sindico.office
duvidas@sindicoffice.com.br

www.sindicoffice.com.br

79 3027.3711 / 99631.3711

Rua Edmundo da Silveira Coelho, nº 61
1º andar - Conj. Santa Lúcia
B. Jabotiana - Aracaju/SE

**AMIGO SÍNDICO FAÇA SUA RENDA EXTRA, NOS
INDIQUE CLIENTES VENDA E ALUGUEL E GANHE
POR CADA CAPTAÇÃO.**

**LIGUE AGORA E FAÇA SEU CADASTRO PARA
PARTICIPAR DESSE PROJETO.**



Imobiliária
Cristina Souza

79 3021-0844

79 99631-5769



des de contratação que antes não eram muito aceitas pelo âmbito jurídico,

Desta forma, a título de modalidade de contratação já existente e que não se alterou, temos a forma direta (art. 443, da CLT) que é aquela pactuada diretamente pelo próprio condomínio e o empregado, onde o condomínio atual como o empregador na relação de emprego e o contrato é a prazo indeterminado ou determinado. Sendo o condomínio legalmente responsável, quando devidas, pela quitação de todas as verbas contratuais durante o contrato de trabalho, bem como as verbas rescisórias em caso de dispensa.

Já as modalidades que sofreram alterações ou que foram criadas no novo ordenamento jurídico trabalhista, foram: a terceirização e a figura do autônomo exclusivo, que é uma novidade na CLT.

A terceirização é uma modalidade de contratação já existente e muito conhecida pelos condomínios, a qual trata da contratação de funcionários por intermédio de uma empresa especializada (empresa

interposta), esta por sua vez é a responsável legal pela contratação dos funcionários, bem como a quitação de todas as verbas contratuais e rescisórias. Contudo, o condomínio é responsável subsidiário (súmula 331, IV, do TST) na relação trabalhista, caso não tenha existido o adimplemento das verbas trabalhistas dos empregados envolvidos e a empresa contratada não possa arcar com os débitos trabalhistas (caso de falência).

A novidade desse instituto é que a CLT possibilitou a contratação de empregados para a atividade fim da contratante, possibilitando assim a facilidade de contratação de mão de obra qualificada e que não configurará relação de empregado com o condomínio onde é prestado o serviço, ressalvado, como já dito, a hipótese de inadimplemento da empresa interposta.

Por conseguinte, temos uma inovação que é a figura do autônomo exclusivo. Esse ponto é o mais difícil e até então polêmico da reforma trabalhista, pois o autônomo exclusivo nada mais é do que um profissional liberal que pode prestar seus serviços a apenas uma empresa e mesmo assim não ter futuramente um vínculo empregatício reconhecido.

O que a nova CLT fez foi dar legalidade a esse tipo de pacto laboral, a fim de facilitar a contratação de funcionários sem ter todas aquelas obrigações acessórias (verbas contratuais e rescisórias) ao contrato. Flexibilizando assim, as relações trabalhistas.

Após a análise suscita de cada instituto, abordaremos agora quais os encargos trabalhistas e fiscais atrelados a cada modalidade de contratação:

a) A contratação direta como já se sabe, engloba todas as verbas já elencadas acima, bem como afastamento em caso de doença antes e durante o recebimento do benefício previdenciário, estabilidade acidentária ou gestacional.

b) Na terceirização, o empregado terceirizado também é contemplado com todos os benefícios abarcados numa contratação direta pelo condomínio, no entanto o dever para pagamento das verbas trabalhista recai diretamente a empresa interposta, aliás em caso de insatisfação ou na falta de um empregado terceirizado, a empresa interposta deverá encaminhar outro funcionário para o posto desocupado.

c) E o último, o autônomo exclusivo não tem direito a nenhum daqueles benefícios trabalhistas, tendo em

SÍNDICO, FATURAMOS PARA CONDOMÍNIO!



**BLOCO
CIMENTO**

AREIA ENSACADA

ARGAMASSAS

PISOS E REVESTIMENTOS

ENTRE OUTROS...

EDMUNDO CASA E CONSTRUÇÃO

DISK ENTREGA: (79) 3241-2147 / 99968-3936

RUA ALAGOAS, 1021 - SIQUEIRA CAMPOS, ARACAJU



FERREIRA COSTA ENGENHARIA

MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIOS

Construções e reformas

Regularização predial

Elétrica e Hidráulica

Cobertura e Telhado

Projetos e execução

Prevenção e combate
a incêndio

Pinturas e revestimentos
em fachadas

Solicite seu
orçamento

(79) 3024-0020
(79) 99922-9343

Em parceria com
MGCONSULTE

Empresa devidamente registrada no CREA-SE

Rua João Ouro, 261 - Jabotiana - Aracaju/SE

www.ferreiracostaengenharia.com.br

contato@ferreiracostaengenharia.com.br

[ferreiracostaeng.br](https://www.facebook.com/ferreiracostaeng.br) [@ferreiracostaengenharia](https://www.instagram.com/ferreiracostaengenharia)

vista que este não é empregado. Porém, é de obrigação do contratante a retenção na fonte e o pagamento de 11% do INSS do autônomo, além da retenção e pagamento na fonte do IRPF quando for o caso de incidência, bem como o ISS que deverá ser observada a legislação municipal. Contudo, estes valores retidos na fonte são descontados do pagamento vertido ao autônomo, entretanto, salienta-se que é de obrigação do empregador o pagamento de 20% referente a contribuição social patronal.

Nesse ínterim, é importante deixar claro que em nenhuma hipótese a informalidade beneficia o condomínio, pois a reforma trabalhista busca diminuir os índices de desemprego e informalidade no país, lançando sanções em caso de não registro por cada funcionário a multa (art. 47, Lei nº 13.467/2017) no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais).

Por se tratar de um tema complexo, se faz necessário uma assessoria contábil e jurídica competente, especializada na área e com foco nos condomínios para assim esclarecer qual forma de contratação é mais viável para a realidade de cada condomínio. Observando assim, a melhor relação custo x benefício.

E então, pensando em como reformular seu quadro de funcionário? Compartilhe sua opinião com a gente na Página do Fortes e Almeida no Facebook após a publicação desse artigo. Sua opinião é importante para que todos possam compreender melhor esse assunto.

Ficou com alguma dúvida?! Entre em contato via duvidas@fortesealmeida.adv.br.

PRAZO DE GARANTIA DAS CONSTRUTORAS: MOTIVO DE ATENÇÃO POR PARTE DOS SÍNDICOS



Saulo Álvares Carvalho de Jesus
Advogado, Síndico e Mediador de Conflitos.
Vice-Presidente da Comissão de Mediação,
Conciliação e Arbitragem da OAB/SE.
sauloalvares@acnlaw.com.br

A construção de um edifício é algo extremamente complexo. Envolve elaboração de projeto, seleção de materiais, contratação de mão de obra especializada, observância a normas legais e atenção com prazos de entrega. Num contexto complexo assim, é de certa forma previsível que em determinados momentos ocorram falhas de execução.

Tais falhas no mundo jurídico possuem conceituações diferentes a depender da sua natureza. São consideradas “vícios” as falhas referentes à adequação daquilo que foi entregue em relação ao que fora anteriormente contratado em termos de qualidade e quantidade, por exemplo.

Quando essas inadequações colocarem em risco a segurança do consumidor, no entanto, aí passamos a falar não mais em vícios, mas sim em “defeitos”.

Pois bem, tratamos desses conceitos de modo muito superficial apenas para que tenhamos em mente o seguinte: ainda que a complexidade de uma obra possa acarretar eventuais falhas de execução, gerando vícios ou defeitos, a responsabilidade por tais falhas é sempre daquele a construiu.

O art. 618 do Código Civil estabelece o seguinte: “Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo”. Ou seja,

a responsabilidade do empreiteiro ou construtor existe e está atrelada ao prazo irredutível de cinco anos. Essa é a famosa garantia da obra que tanto ouvimos falar.

Isso decorre naturalmente das relações de cunho civil em sentido amplo. Quando se fala em particular das relações eminentemente de consumo, deve ser levar em conta a legislação específica, qual seja, o Código de Defesa do Consumidor - CDC, que em seu artigo 27 estabelece prazo similar para requerer a reparação por danos provenientes da má execução da obra por parte do construtor.

E QUANDO O PRAZO DE CINCO ANOS É ULTRAPASSADO? SIGNIFICA QUE PERDI O DIREITO DE RECLAMAR TAIS FALHAS?

Não necessariamente. Há uma súmula do Superior Tribunal de Justiça - STJ, de número 194, que estabelece o seguinte: “Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”. Mas calma! Antes de se animar com o prazo de 20 anos indicado na súmula, convém uma observação. Tal prazo se referia ao antigo Código Civil de 1916. Atualmente, o prazo prescricional considerado é de dez anos, por força do Art. 205 do Código Civil de 2002.

Mas vamos lá, como isso se aplica na prática? O prazo de garantia da obra é de cinco anos, porém, caso se constate fora desse prazo que a falha se deu quando da vigência da garantia, a responsabilidade persistirá.

Isso ocorre porque em muitos casos os vícios e defeitos são ocultos, revelando-se apenas com o passar do tempo e nada mais justo do que responsabilizar o empreiteiro pela falha ocorrida na execução da obra, ainda que as consequência tenham sido percebidas fora do prazo de garantia.

Apesar de tudo isso, é muito importante que o síndico saiba que nem todos os itens relacionado à obra possuem garantia tão extensa. Esta se relaciona especialmente aos aspectos de solidez e segurança da edificação. Determinados elementos possuem garantias menores e devem ser verificadas pelo síndico juntamente com o



COMETA SERV

Especializada em manutenção de alarme, câmera, cerca elétrica, portão, interfone, telefone, antena coletiva e sistema de incêndio em condomínios.

MANUTENÇÃO CORRETIVA ILIMITADA E PREVENTIVA MENSAL.

Os chamados técnicos podem ser monitorados via App, SMS e e-mail.



ATENDIMENTO EM ATÉ 6h ÚTEIS.
 Desconto de 20% na fatura mensal, caso o atendimento não inicie dentro do horário.

30 DIAS GRÁTIS PARA TESTE!

- ✓ Motor reserva para Portão.
- ✓ DVR reserva.
- ✓ Atendimento aos Domingos e Feriados (opcional).

Associada à:

ASSINDCON/SE
Associação Brasileira de Síndicos, Condôminos e Empresas Afins
Unidade: Sergipe

Registrada ao:

CREA-SE
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura

(79) **3011-0505 / 9 9684-0505**

www.cometaserv.com.br



Destak
Serviços

SOLUÇÃO EXATA A MEDIDA QUE VOCÊ PRECISAR!

- Revegetação
- Limpeza e Conservação predial
- Imunização de pragas urbanas
- Limpeza de caixa d'água
- Locação de Mão de Obra Qualificada
- Projeto paisagísticos e manutenção de áreas verdes
- Limpeza de fossas sépticas, Hidrojateamento e caixas de gordura



CONHEÇA NOSSO SITE:
destakservicos.com.br/








Tel: 79 3232-1381 / 9952-6060
 Av. Alexandre Alcino, 1800
 Bairro: Santa Maria - Aracaju/SE

corpo jurídico do condomínio.

A IMPORTÂNCIA DA PREVENÇÃO PARA A MANUTENÇÃO DA GARANTIA

Outro ponto de vital importância a ser observado é o fato de que a garantia está intrinsecamente condicionada à realização por parte do condomínio da manutenção preventiva adequada.

Todo equipamento demanda manutenção preventiva para a sua efetiva funcionalidade. A garantia existirá desde que o condomínio venha regularmente adotando medidas necessárias para assegurar essa funcionalidade plena. Tomando-se estes cuidados e ainda assim havendo falha, não resta dúvida: responde a construtora.

Lembremos sempre: o direito baseia-se em uma relação de prestações e contraprestações.

Por isso é recomendável que o síndico estabeleça e siga um plano periódico de manutenção contemplando todos os pontos do condomínio que demandam atenção, como por exemplo, caixas de gordura, caixas d'água, pára-raios, sistemas elétricos, hidráulicos, de combate à incêndio, entre outros.

Tenhamos sempre em mente que um pouco mais de atenção na prevenção elimina uma série de dores de cabeça com a resolução de problemas. É uma questão de planejamento e tem tudo a ver com compliance, tema que tratamos anteriormente.

Lembre-se: bom síndico é síndico bem informado! Sucesso na sua gestão!

REPETECO

Quorum para obra comum

*Luiz Fernando de Queiroz

A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos.

A pergunta dirigida ao TeleCondo lançou dúvida quanto à apresentação do artigo 1.342 do novo Código Civil, o qual não tem correspondência no Código Civil de 1916 e que trata sobre a realização de acessões em áreas do condomínio.

A questão está assim vazada: "Foi realizada uma chamada assembléia geral extraordinária em que ficou determinada a transferência do dinheiro da poupança do condomínio (reservado para pintura do prédio) e aprovada a execução de uma guarita (segundo consta, não compareceram nem 15 pessoas de um total de 52 apartamentos), a qual tomará espaço de área de lazer comum, onde será feito um corredor, um muro na beira da piscina e uma rampa para entrada de um dos prédios. Pergunta-se: quantas pessoas deveriam estar presentes na assembléia para aprovação destes projetos e também se é de 2/3 dos presentes ou se é de 2/3 do total dos 52 moradores, ou se é 100% dos moradores.

A solução do questionamento encontra resposta no citado artigo, que diz:

"Art. 1.342. a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos, das partes próprias, ou comuns".

Deduz-se da norma transcrita que o quorum necessário para efetuar obras, como a guarita, que trazem um acréscimo às utilidades do prédio, sem obstaculizar o uso das partes próprias ou comuns, é de 2/3 (dois terços) de todos os condôminos. No caso em exame, será necessário que, em assembléia extraordinária, 35 proprietários se manifestem favoravelmente.

A unanimidade de votos somente será exigida na hipótese de se pretender construir um novo pavimento ou outra edificação no terreno do condomínio. É o que dispõe a regra seguinte à citada, in verbis:

"Art.1.343. a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos".

Com relação à construção de uma guarita, lembramos ao leitor que a

jurisprudência brasileira tem feito vista grossa às disposições da lei sempre que, por motivo de segurança, alguma imposição legal tenha que ser desobedecida. Assim foi, por exemplo, no caso da instalação de grades nos andares inferiores dos edifícios, o que, em tese, feriria a incolumidade da fachada. A justiça entende que o fator segurança prepondera sobre o estético. Idem, com relação à colocação de redes de proteção nas sacadas.

Portanto, mesmo que haja eventual prejuízo à utilização de partes comuns, ou desvio de sua finalidade (construção de guarita no lugar do playground), se isto for aprovado em razão da segurança do prédio, a obra atingir parte de uso privativo de algum proprietário (exemplo: um canto de seu terraço), só será possível com sua anuência, mas, mesmo assim, não será exigido unanimidade.

Lembramos que o quorum legal é este, mas que, se a convenção dispuser de modo contrário, prevalece o que nela está escrito (Cód. Civil, art. 1.352, parág. Único.).

***Autor do TPD-Direito Imobiliário e do Guia do Condomínio IOB e colaborador do Jornal do Síndico.**



FERREIRA SOUZA
CONSTRUÇÕES

Somos uma empresa especializada em construção, reforma, manutenção e elaboração de projetos com toda infraestrutura para atender plenamente às necessidades do cliente.

Conheça alguns dos nossos serviços:

- Elaboração de projetos
- Consultoria e Laudo pericial
- Construção e Reforma em geral
- Manutenção Predial e Administração de obra

Responsável técnico:
Eng. Civil Alison Santana

Av. Padre Nestor Sampaio, 140 - Bairro Luzia • Aracaju-SE
(79) 99127-9797 • 99998-2570 • ferrieriasouzaconstrucoes@gmail.com



SHOPPING DA REFRIGERAÇÃO

Uma linha completa do tamanho da sua necessidade

Purificadores

Bebedouros

Filtros e refis

Multicopos

Av. Mamede Paes Mendonça, 537
Centro • Aracaju/SE
Fone: (79) 3214-3423 • 3214-3434 • 98127-8417
shoppingdarefrigeracao@infonet.com.br
contato@gdasse.com.br



3SEG
Serviços Terceirizados

SOMOS ESPECIALISTAS
EM SOLUÇÕES PARA MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA.

REDUZA OS GASTOS DO SEU CONDOMÍNIO E
IMPLEMENTE PROFISSIONAIS CAPACITADOS
PARA CADA FUNÇÃO.

WWW.3SEG.COM.BR
COMERCIAL@3SEG.COM.BR

 3SEG.COM.BR
  3023-1711 | 99169-0004
 3SEG_SERVICOS
 RUA CAMPOS, 952 - SÃO JOSÉ

Nova lei torna obrigatória manutenção de ar-condicionado em prédios públicos e de uso coletivo

Os responsáveis pelos aparelhos de ar-condicionado instalados em edifícios de uso público e coletivo deverão ter um plano de manutenção, operação e controle (PMOC), com critérios estabelecidos pela Anvisa e pela ABNT. As novas regras estão na Lei nº 13.589/2018, sancionada em janeiro pelo presidente Michel Temer.

O gerente geral de condomínios da Apsa, Jean Carvalho, explica que tanto condomínios residenciais, quanto corporativos e comerciais deverão se adequar às novas normas. “A nova lei se aplica também aos ambientes climatizados de uso restrito, sendo que cada tipo possui uma série de regulamentos específicos”, afirma.

Os parâmetros de qualidade dos sistemas de climatização e dos planos de manutenção deverão obedecer aos critérios da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). No caso da Anvisa, as normas já são conhecidas e estão na Resolução nº 9, de 16 de janeiro de 2003.

Proprietários, locatários e prepostos responsáveis por locais com ar-condicionado já instalado terão 180 dias a partir da regulamentação da lei para fazer as adequações.

Fonte : Douglas Mota



EXATA
Construção e Manutenção LTDA

TRABALHAMOS COM:

- Construções e reformas
- Pinturas, restaurações e revestimentos de fachadas
- Manutenções preventivas e corretivas
- Coberturas e telhados;
- Sistemas de Prevenção e combate à incêndio
- Reforma de Piscinas
- Pisos e revestimentos
- Impermeabilização e Vedação
- Serviços de Elétrica de baixa, média tensão e SPDA
- Serviços de hidráulica
- Laudos, vistoria, inspeção e perícias
- Consultoria, acompanhamento e fiscalização de obras



PARA OUTROS SERVIÇOS, CONSULTE-NOS:

 exataconstrucao@itda@gmail.com
 79 99138-0261
 @exataconstrucao
 Rua "O" • Loteamento Aquarius II • Bairro Aruanda




- Levantamento Cadastral
- Desenho de Projetos (CAD)
- Plotagem de Projetos
- Escaneamento de Projetos
- Cópia Xerográfica

MATRIZ (AJU) **FILIAL (AJU)** **FILIAL (LAG)**
 (79) 3246-2011 (79) 3246-1765 (79) 99805-7146

www.cadgraphics.com.br



Filtros & Cia

A Filtros & Cia há 20 anos trabalhando para melhoria da água, com produtos exclusivos e instalados por nossa equipe técnica. Começamos em 1998 com a revenda autorizada e pioneira dos purificadores de água Soft by Everest, em seguida com filtros Big20 com refil de malha de aço inox para os condomínios não precisar mais lavar as caixas d'água, Aquecedores a gás Digital Lorenzetti com 3 anos de garantia e por último Bloqueadores de Ar HG revenda e instalação exclusiva, sucesso em condomínios verticais e horizontais com água individualizada ou não. Produto no qual só paga se houver a redução nas contas de água! Todos os produtos são para melhoria da qualidade da água e/ou a sua economia garantida. Qualquer dúvida só ligar para Aliomar no tel: 79 99674 0416 o Dr. Água.



Síndico

No seu condomínio as **assembleias** costumam dar **problemas?**

A Brasil Condomínio tem a solução.
Consulte-nos e tenha uma gestão de sucesso!

Brasil
Condomínio
agência Aracaju

Rua Pedro José do Nascimento, nº 2982
Bairro Luzia - Conjunto Médice II | Aracaju/SE
(79) 3085-1863 Tím (79) 9 9100-5921
Vivo (79) 9 9844-0427 Oi (79) 9 8822-6496
www.brasilcondominio.com.br

Administração de Condomínio para apoiar, valorizar e tranquilizar.

REDUZ O VALOR DA CONTA EM ATÉ

50%



BLOQUEADOR DE AR
PARA CASA E CONDOMÍNIO.

PEÇA O SEU E SÓ PAGUE
DEPOIS DA REDUÇÃO DA SUA CONTA.

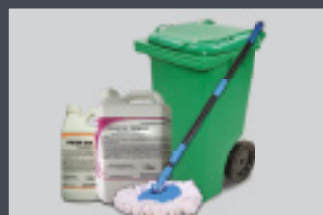
LIQUE
79 3231-0440 / WHATSAPP 99674-0416
OU NO VÍDEO
AV. AUGUSTO FRANCO, 2980
CENTER DESIGN | LOJA 02

Filtros & Cia

Protfer
PROTEÇÃO E FERRAMENTAS
WWW.PROTFER.COM.BR

AV. COELHO E CAMPOS, 978

(79) 4009-5353



**EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO
E FERRAMENTAS**



INSPEÇÃO PRÉVIA DE OBRAS EM CONDOMÍNIOS – PARTE 2



ENG. LEONARDO MEDINA
Especialista em Engenharia Condominial, Patologia das Construções, Estruturas de Concreto e Metálica e Perícias de Engenharia.

Na matéria anterior, vimos que algumas leis foram sancionadas no intuito de estabelecer a prevenção e a manutenção da solidez dos empreendimentos através de inspeções prediais, diante a fatos históricos de sinistros ocorridos nos últimos anos no Brasil. Respondendo a segunda pergunta; por que estas situações ainda acontecem?

Estas situações ainda acontecem por diversos motivos. Em um grande estudo de patologia das construções, em pesquisa realizada no Brasil, pela Universidade de São Paulo – USP, referente as causas dos problemas de manifestações patológicas em edificações, foi possível observar que 40% das patologias nas-

cem nos projetos devido a erros de “projeto”; 28% são referentes a execução das obras; 18% são referentes ao mau uso dos materiais aplicados na obra, inclusive o concreto; 10% se refere ao uso do empreendimento. Ou seja, a forma como as pessoas utilizam os seus apartamentos de forma indiscriminada, a exemplo, desde uma reforma sem critérios até acréscimos de cargas não previstas e 4 % refere-se ao planejamento e concepção do empreendimento. Portanto, qual a mensagem que esse estudo quer nos passar? Ele quer nos mostrar, no caso específico de condomínios, a importância de se ter uma atenção muito grande junto as questões de reformas e das implicações da ausência do plano de manutenção preventiva.

Exemplificando este entendimento, citamos: Ora, se 40% das manifestações patológicas vem de erros de projeto, esta situação poderá se potencializar e se agravar ainda mais, face a

obras de reformas, tanto nas unidades autônomas quanto nas partes comuns, sem qualquer tipo de critério e de atenção de um técnico especializado e capacitado, conforme preconizado na norma de reformas 16280:2015. Como consequência, tal fato, poderá levar a situações que vão desde a perda da garantia do empreendimento até danos sérios e comprometedores! O que influenciará o gestor condominial a responder por tais ocorrências. Infelizmente em nosso dia a dia, podemos ver de perto algumas oportunidades como estas acontecendo.

Da mesma forma que a ausência de um plano de manutenção preventivo poderá inviabilizar a identificação precoce se o problema que ocorre é apenas o desgaste natural decorrente da perda da vida útil do material ou componente, ou se é uma questão de vícios construtivos e redibitórios.

Para que o empreendimento possa atender a vida útil mínima desejada, no caso das es-



ENGENHARIA COM TECNOLOGIA PARA
SUA CONFIANÇA E SEGURANÇA

ENGENHARIA CONDOMINIAL

- > Inspeção Predial Completa e Subaquática em piscinas;
- > Laudo Técnico de recebimento de obra;
- > Laudo Técnico de recebimento das partes comuns do empreendimento;
- > Laudo Técnico para Acompanhamento de Reformas - NBR 16280/2015;
- > Laudo Técnico Pericial;
- > Laudo de Técnico de Vistoria de Vizinhança;
- > Laudo Técnico de Sinistros;
- > Laudo de Vistoria Cautelar;
- > Elaboração de Plano de Manutenção Predial - NBR 5674:2012.

CONSULTORIA CONDOMINIAL

- > Auxílio na tomada de decisões;
- > Avisos sobre novas leis e Normas;
- > Suporte de Engenharia em ações judiciais;
- > Apoio na contratação de empresas de Engenharia;
- > Organização de Assembleias – Editais de Engenharia e assessoria geral;
- > Assessoria para Manutenção, Reformas e Serviços em Geral;
- > Representação do Condomínio Perante Órgãos da Administração Pública e outras Instituições na área de Engenharia;
- > Equipes de : Arquiteto, Engenheiros Civil, Eletricista, Mecânico e Meio Ambiente.

truturas de concreto predial, 50 anos, o plano de manutenção preventivo se faz inevitável, e observado por norma técnica.

Atualmente, participo da ABNT junto ao comitê CB - 002 - Comissão de Estudo para criação da primeira Norma Técnica de Inspeção Predial no Brasil. Um trabalho sério e profundo que conta com a participação de outros colegas de vários estados. Uma das principais importâncias desse trabalho é de se estabelecer critérios e parâmetros de como se fazer uma inspeção predial, que possa expressar o retrato da realidade do empreendimento assistido.

Não só de forma visual, mas também com a utilização de exames através de ensaios técnicos tecnológicos. Estas propostas contidas nessa nova norma irão proporcionar a sociedade, segurança, tranquilidade, confiabilidade e assertividade daquilo que está sendo inspecionado. Afinal, tudo que qualquer paciente deseja saber é conhecer o estado de sua saúde e as suas doenças, para poder tratá-las e com isso garantir longos anos de vida, com qualidade de vida!

Seguro condominial: obrigação indispensável

Conforto, segurança e lazer. Inúmeros são os benefícios de morar em condomínio atualmente. No entanto, eventuais sinistros estão sujeitos a acontecer a qualquer momento, independente do lugar. A importância do seguro condominial torna-se cada vez mais indiscutível, uma das provas disso é que a sua contratação é obrigatória por lei. Esse item, apesar de ser de total responsabilidade do síndico, não deve ser encarado como mais uma obrigação, e sim como uma forma de proteção do patrimônio.

Pensando em proteger bens coletivos que custaram anos de trabalho e dedicação, é necessário estar atento a tudo que se diz respeito sobre esse assunto. Antes de qualquer coisa, o seguro precisa ser bem contratado, com coberturas corretamente avaliadas e valores estabelecidos com critérios e conhecimentos específicos. Por esse e outros motivos, a Cottar Corretora é a melhor opção. Voltada para riscos empresariais, a Cottar trabalha com performance de consultoria presencial. O tipo de atendimento ideal quando se trata de seguros.

O consultor de negócios da empresa, Normam Junior, explica que através da consultoria presencial, é possível fazer uma análise real dos supostos riscos que estão acometidos em determinados locais. De acordo com ele, a Cottar busca entender, através do contato presencial, o perfil do seu cliente e apresentar uma proposta econômica, de acordo com a sua real necessidade. Normam enfatiza que cada condomínio exige coberturas diferenciadas e todos os aspectos devem ser estudados.

Ele exemplifica o caso de condomínios que possuem um grande número de veículos de alto padrão, onde é necessário analisar e apresentar soluções para possíveis situações que venham ocasionar prejuízos envolvendo os mesmos. “Não basta apenas contratar um pla-

no, é preciso estar atento se o condomínio está realmente seguro, analisando todas as áreas e respeitando o perfil do local”, ressalta Normam.

A Cottar Corretora oferece um seguro sob medida para condomínios verticais residenciais, comerciais, mistos, de escritórios e/ou consultórios, flats e apart-hotéis, bem como condomínios residenciais horizontais. Oferece coberturas que protegem o condomínio, o síndico e os colaboradores, além de facilidades e benefícios na contratação, serviços emergenciais gratuitos, preços e condições de pagamentos vantajosos. A Cottar Corretora entende que a vida é melhor sem medo e traz soluções inovadoras e específicas para segurar o seu patrimônio com as melhores condições.

Fonte: Cottar Corretora

USO DA PISCINA

É OBRIGATORIO O BASTÃO DE CHUVEIRO ANTES DE ENTRAR NA PISCINA.

PROIBIDO TALAR DE BANHO NÃO APROPRIADOS, SEM COMO RECUSAR O CARIÓTIPO DA PISCINA.

O CONDOMÍNIO NÃO SE RESPONSABILIZA POR NENHUM ACIDENTE.

CRANES E ADOLESCENTES SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PAIS OU RESPONSÁVEIS.

É PROIBIDO BANHO COM USO DE BRONZEADORES, CREMES E/OU PRODUTOS AFINS, BRINÇOS, COLARES E SEUS SIMILARES.

HORARIO DE FUNCIONAMENTO DAS 8H AS 18H DE TERÇA A DOMINGO EM PERÍODO DE FÉRIAS E DE QUARTA A DOMINGO EM PERÍODO DE ALUGA.

É PROIBIDO PARA QUE CIRCULA A PISCINA

CONSUMIR BEBIDAS E QUALQUER ALIMENTOS.

UTILIZAR BÓIAS, PRANCHAS, PATINS, SKATE, BICICLETAS E OUTROS BRINQUEDOS QUE INCOMODAM AOS BANHISTAS.

BANHISTAS: EXCETO BRINQUEDOS PROIBIDOS PARA PISCINA, COBERTURAS, PULOS OU BRINCADEIRAS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA DOS BANHISTAS.

PORTA COPOS, PRATOS E OUTROS OBJETOS DE VIDRO OU DE LOÇA SEM COIS TÁLEIS.

FUMAR NESTE LOCAL (CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 3.756/05).

EQUIPAMENTOS SONOROS COM VOLUME ABUSIVO.

ENTRADA DE CÃES E OUTROS ANIMAIS.

IDENTIFIQUE-SE NA PORTARIA

▶ PARE O CARRO E DESLIGUE O FAROL;
▶ ACENDA A LUZ INTERNA DO VEÍCULO;
▶ BAIXE O VIDRO DO PASSAGEIRO;
▶ NÃO PRECISA BUZINAR;
▶ MOTOQUEIRO, RETIRE O CAPACETE;
▶ REDUZA A VELOCIDADE E AJUDE A PROTEGER NOSSAS CRIANÇAS.

10 Km/h

ESTACIONAMENTO DE VISITANTES AO LADO.

ATENÇÃO

DÊ PRIORIDADE AO VEÍCULO QUE ESTÁ ENTRANDO

QUADRA

• A QUADRA SE DESTINA A PRÁTICA DE ESPORTES;
• O HORARIO DE FUNCIONAMENTO DAS 8H AS 22H;
• O USO DA QUADRA DEVERÁ SER FEITO DE FORMA ZELOSOS, NÃO SENDO PERMITIDO PALAVRAS DE BAIXO CALÃO E NEM GESTOS OBSCENOS.

CHURRASQUEIRA

APÓS O USO, FAVOR DEIXAR ESTE LOCAL LIMPO, TIRANDO O EXCESSO DO LIXO

Logo de Condomínio

SR. MOTORISTA

ABAIXE OS FARÓIS
ABAIXE O VIDRO
ACENDA A LUZ INTERNA
IDENTIFIQUE-SE

Não deixe de solicitar um orçamento!!

79 3211-7822 ☎
79 98805-7883 📞
ideialux@hotmail.com

Endereço:
Rua Laranjeiras, 1481
Getulio Vargas.
Aracaju-SE 49055-380

@ideialux **@ideialux_placas**

PROTEÇÃO para seu CONDOMÍNIO

TRANQUILIDADE para você SÍNDICO!

COTTAR CORRETORA

PLANOS DE SAÚDE & SEGUROS

(79) 9.9845-2669 / (79) 3023-2709
normam@cottarseguros.com.br



FMEC
MANUTENÇÃO, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO.

GESTÃO E EXECUÇÃO DE MANUTENÇÕES PREDIAIS.

GESTÃO DE FACILIDADES

A FMEC fornece um pacote de serviços preventivos e corretivos com check-lists e procedimentos baseados em normas e manuais de manutenção a cada disciplina e modelo de sistemas.

- Sistemas Hidráulicos e Sanitários;
- Sistemas de Segurança Eletrônica;
- Instalações Elétricas;
- Sistemas de Incêndio;
- Ar-Condicionados;
- Alvenarias;
- Pinturas;
- Outros;



Atuamos nas seguintes modalidades: 

- ✓ Por chamado;
- ✓ Por preventiva periódica;
- ✓ Com disponibilidade de mão-de-obra;

NÓS CUIDAMOS DOS SEUS ATIVOS!

contato@fmec.com.br
3022-1451 | 79 9 9956-9610

Solicite uma visita para avaliação de suas necessidades.

Visitantes querem usar a piscina, e agora?

Dr. Rodrigo Karpat

advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio no escritório Karpat Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país.

Os condomínios com piscina vêm crescendo cada vez mais, principalmente por ser uma ótima forma de se divertir em época de férias escolares, por exemplo. Tendo em vista isto, os condôminos chamam amigos e parentes para curtir a piscina do prédio, mas sem saber se isso é permitido ou não.

O fato é que muitos Regimentos Internos e Convenções proíbem ou restringem ao visitante o uso de áreas comuns como a piscina, como forma de se garantir maior conforto ao condômino, ou simplesmente para minimizar barulho, conflitos, custos com manutenção, etc. Por conta disso, é necessário que os moradores estejam cientes do que o regimento interno e convenção do condomínio dizem.

É bom lembrar, também, que está em tramitação no Senado Federal o Projeto de Lei nº 1.162, de 2007, que estabelece regras para prevenção de acidentes em piscinas públicas e privadas.

O projeto introduz responsabilidades e sanções aos responsáveis pela construção, operação ou manutenção das piscinas, entre os quais podemos incluir o síndico. Ele prevê, por exemplo, a obrigatoriedade de se dispor de um botão manual de parada de emergência em todos os sistemas que utilizam moto-bomba de recirculação de água no modo automático, além de determinar que se ofereça aos usuários informações de segurança.

Alguns dispositivos obrigatórios estão contemplados, com destaque para a necessidade de se instalar tampa anti aprisionamento, recurso de se-



Av. Heráclito Rollemberg, 4682 D.I.A
Bairro: Inácio Barbosa, Aracaju/SE - Tel: (79) 21070500
www.amazoniamc.com



amazonia
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Deck de madeira pronto para instalação. Resistente à água.




amazoniamc.com - (79) 2107.0500

Conjunto de Muiracatiara Sob Encomenda. Consulte Orçamento!

Entregamos em todo estado de Sergipe*. Faça-nos uma visita.



Equipamento de Proteção Individual - EPI Produtos para Limpeza do Condomínio



Ferramentas

amazonia
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Aceitamos todos os CARTÕES de CRÉDITO
Compre aqui com o CARTÃO BNDES
tem CONSTRUCARD • Convênios com ASSOMISE

Exceto para produtos em promoção

SEGURANÇA PATRIMONIAL

- Vigilância armada e desarmada;
- Segurança Eletrônica: CFTV, alarmes, cercas elétricas;
- Monitoramento Eletrônico.



A SUA PROTEÇÃO EM PRIMEIRO LUGAR

Uma empresa:



Rua Campo do Brito, 190 - A - Treze de Julho | www.ncgrupoempresarial.com.br | Telefone: (79) 3223-4745

gurança que cobre o ralo de fundo, permitindo o escoamento de água, dentre outras coisas. Já a exigência de guarda-vidas, prevista para piscinas de uso coletivo, não incidirá sobre edifícios e condomínios residenciais. Desta forma, o projeto aumentará as responsabilidades dos gestores de um modo geral, pela necessidade de se ampliar a fiscalização, fazer manutenção e/ou adequar as piscinas.

Em relação ao uso das piscinas, a nova regulamentação representará, na prática, a proibição do acesso aos visitantes, pelo menos até que se entenda a real responsabilidade dos condomínios, ou até que as piscinas estejam adequadas. Porém, é importante elucidar que as novas regras não restringem expressamente a utilização da piscina por qualquer usuário, mas estabelecem normas de segurança com o fim de reduzir o risco de acidentes.

Além disso, a Lei impõe sanções que irão, com certeza, levar os síndicos e administradores a rever procedimentos até então relevados e omitidos por falta de uma legislação mais rígida.

Portanto, a definição sobre quem poderá utilizar o local, a quantidade de convidados, a proibição dos mesmos e a necessidade de atestado médico continuará a cargo do Regimento Interno e da Convenção de cada condomínio, conforme a realidade destes, mas agora sob um novo marco legal mais rígido.

6 Dicas para garantir a segurança das crianças no condomínio

Crianças saudáveis possuem muita energia para brincar e é recomendável que se explorem suas potencialidades, seja por meio de esportes ou brincadeiras individuais ou coletivas, estimulando a interação com outras crianças. Contudo, dentro do condomínio, essas atividades devem seguir regras, para garantir a segurança dos pequenos e também preservar a rotina do prédio. Confira dicas de cuidados para evitar acidentes:

1) Vistoria e manutenção de playgrounds: A ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) possui a NBR 16071-7:2012 a qual dispõe sobre regras para inspeção, manutenção e utilização dos playgrounds - os conhecidos "parquinhos" de criança. Tais normas técnicas devem ser seguidas a fim de evitar acidentes envolvendo essa estrutura que é de responsabilidade do condomínio.

2) Garagens e carros: Não é aconselhável que crianças brinquem dentro ou próximo das garagens do condomínio, uma vez que há circulação de veículos, trazendo o risco de atropelamentos. Os condutores de carros ou motos também devem ter muita atenção dentro das garagens e controlarem a velocidade para evitar acidentes.

3) Piscinas: O ideal é que as crianças não tenham acesso à piscina sem estar acompanhada por um adulto responsável. Para isso, é recomendável que esse ambiente de lazer do condomínio esteja de certa forma isolado, com cerca e um portão, por exemplo. Brincadeiras ao redor da borda escorregadia da piscina devem ser proibidas, para evitar quedas.

4) Janelas e parapeitos: Telas de proteção são importantes para aberturas em lugares altos. Elas devem ser instaladas por profissionais, usando materiais resis-

tentes à tração e ressecamento. Essa proteção é importante para evitar quedas e possíveis acidentes fatais.

5) Elevadores: Deve-se evitar que crianças com menos de 10 anos usem o elevador sem estar acompanhada de um adulto. Além disso, outros cuidados ajudam a diminuir as chances de acidentes: colocação de placas de advertência no térreo durante a manutenção, desligamento da chave geral, para o elevador não andar enquanto sofre os reparos. Também é uma boa medida pedir para o porteiro comunicar as unidades para interromper o uso.

6) Escadas: Este também não é um local adequado para brincadeiras, devido ao risco de quedas e também por obstruir a passagem de outros moradores. As crianças devem ser orientadas a não irem para as escadas do condomínio. **Fonte:** Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

SEGURO CONDOMÍNIO

A contratação do Seguro de Condomínio é obrigatória

Seguros:

- Automóvel
- Vida
- Residencial
- Empresarial
- Planos de Saúde
- Previdência Privada

Contatos: (79) 99974-4479 vivo, (79) 99135-0619, (79) 3211-1392

Endereço: Rua Vila Cristina, 382 - São José, 49015-000 - Aracaju - SE

Consulte nossos especialistas nos temos a solução completa para você ou sua empresa!

TEM SEMPRE UM PORQUÊ PARA VOCÊ APARECER.

“PORQUE VOCÊ ENCONTRA 75 MIL ITENS PARA MANUTENÇÃO, DECORAÇÃO E SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO.”

- Atendimento personalizado
- Pedido por telefone
- Entrega rápida e gratuita*
- Pagamento por boleto bancário
- Desconto especial para compras em quantidade

www.ferreiracosta.com

AV. TANCREDO NEVES Nº 2695. 79 3305.2525

Home Center Ferreira Costa Desde 1884

*Na Região Metropolitana

EXPEL
 ELEVADORES
 2001

EXCELÊNCIA EM ELEVADORES



Manutenção e assistência técnica de elevadores



Modernização de elevadores



Adequação de elevadores às normas técnicas

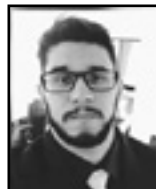


79 3211-5145

www.expelelevadores.com.br

Salvador-BA | Aracaju-SE | Itabuna-BA | Ilhéus-BA

Oficiais de justiça e condomínios: a efetivação da prestação jurisdicional passa pela cordialidade e cooperação


Thiago Noronha Vieira

 E-mail: thiagonoronha@acnlaw.com.br
 Advogado. Sócio do Álvares Carvalho & Noronha – Advocacia Especializada (ACNLaw). Pós-Graduando em Direito Empresarial pela PUC/MG. Membro da Escola Superior de Advocacia (ESA/SE).

Dúvida frequente, sobretudo da equipe de portaria dos condomínios, é sobre como lidar com situações da chegada de oficiais de justiça à portaria. A primeira dica a ser dada é muito simples, independentemente de quem o recém-chegado diz ser, o porteiro deve solicitar a identificação com documento (RG ou CNH) e carteira funcional, bem como proceder com o registro no livro de ocorrências ou no sistema de controle de acesso interno.

A função principal dos oficiais de justiça é fazer cumprir as decisões judiciais. Ele tem, inclusive, poder de efetuar prisão em flagrante, realizar avaliação e penhora de bens, acionar a polícia, dentre outras prerrogativas que lhe são próprias da atividade. Normalmente, ele também é o responsável por entregar as citações ou intimações em processos judiciais.

O Art. 248, §4º do Código de Processo Civil (CPC/15) trouxe consigo uma inovação, a possibilidade da entrega do mandado ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento da correspondência, podendo este [o porteiro] recorrer o recebimento, caso declare por escrito que o destinatário da correspondência está ausente. Caso o porteiro receba o mandado para o judiciário será considerada como válida a citação.

A segunda dica é quanto a recusa, só é recomendado que o porteiro se recuse a receber caso a pessoa em questão de fato não resida mais na unidade condominial, para evitar qualquer tipo de problema com o judiciário. Caso o oficial solicite que não seja realizada a chamada para a unidade, o porteiro deve solicitar que alguém da equipe operacional acompanhe o oficial na execução do mandado.

O porteiro ou condomínio não devem, sob hipótese alguma, atrapalhar o bom andamento do judiciário – até porque, pense comigo, o oficial pode estar cumprindo um mandado para um inadimplente em um processo do próprio condomínio, por exemplo. Tendo as cautelas da primeira dica, é fundamental que em caso de dúvidas o porteiro chame o supervisor, zelador ou mesmo o próprio síndico para que proceda o acompanhamento do oficial de justiça.

Compreendendo que a função do oficial é fazer cumprir as decisões judiciais, a equipe funcional dos condomínios deve estar alinhada para tratar com cordialidade, respeito e cooperação para garantir a efetivação da justiça.


ARAÚJO TAVARES
 ENGENHARIA LTDA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA DE FACHADA. REALIZA TAMBÉM CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL.

AGENDE SUA VISITA!

A ARAÚJO TAVARES CONTA COM PROFISSIONAIS CAPACITADOS PARA LHE ATENDER. SOLICITE SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!



RUA PORTO ALEGRE, 685 • SIQUEIRA CAMPOS

(79) 3241-2794 | 3241-7888

ATEL@INFONET.COM.BR

ARAÚJO TAVARES ENGENHARIA LTDA

@ARAULJOTAVARESATEL



Uma empresa:



GRUPO EMPRESARIAL

LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE AMBIENTES

- Limpeza técnica e higienização de shoppings, galerias, escritórios, escolas, universidades, indústrias, bancos, lojas, órgãos públicos;
- Limpeza técnica e higienização de reservatórios de água;
- Limpeza especializada em janelas e fachadas de vidros;
- Limpeza e conservação de passeios, passarelas, pátios, estacionamentos e garagens.

www.ncgrupoempresarial.com.br | Telefone: (79) 3223-4745

Documentação e tributação dos condomínios devem estar em dia

Cada vez mais brasileiros vivem em condomínios. E esses, por sua vez, têm crescido em quantidade, tamanho e complexidade de administração. A importância que esses conjuntos possuem na vida cotidiana torna ímpar a relevância da contabilidade dos condomínios, exigindo dos síndicos e administradoras mais esmero na hora de realizar transações financeiras e organizar documentos.

Para evitar dores de cabeça, é fundamental estar atento aos impostos que devem ser retidos e/ou recolhidos. São eles: 4,65% de PIS/COFINS/CLS (código 5952) sobre a prestação de serviços, quando o valor for superior a R\$ 4 mil; Imposto sobre a renda retido na fonte (IRRF) dos funcionários; INSS patronal; e 11% de INSS sobre os serviços prestados por autônomos.

A retenção desses tributos também deve acontecer no caso de serviços terceirizados, já que o condomínio continua sendo o responsável tributário. Nesses casos, é necessário reter os valores e repassá-los ao governo.

Outra questão que deve demandar a atenção dos síndicos é a organização dos documentos necessários a pagamentos, prestações de conta e demonstrações financeiras, que precisam ser guardados por cinco anos, no mínimo. Eles darão credibilidade à gestão do condomínio e poderão evitar até ações na Justiça questionando a gestão.

Devem estar à mão o cartão do CNPJ (CGC); a apuração de contas da administração anterior, as pastas com receitas e despesas dos últimos cinco anos; as contas a pagar; as guias de taxas de licença dos elevadores e outros aparelhos, pagas à prefeitura; e os contratos do seguro, da administradora condominial e de manutenção de equipamentos (elevadores, bombas d'água, piscina, etc.).

No quesito salário do síndico, quando houver, é preciso navegar em águas desconhecidas, já que nem o Código Civil nem a Lei do Condomínio (Lei nº 4.591/64) definem regras a respeito. Nesse vácuo legislativo, cabe às assembleias do condomínio - pelo menos dois terços dela) decidir sobre as condições da gratificação.

A remuneração pode ser direta ou indireta. No primeiro caso, o síndico recebe uma quantia, que, mesmo não existindo teto nem piso, varia entre dois e três salários mínimos. No caso dos síndicos profissionais, isto é, aqueles profissionais externos contratados para a função, são de cinco a seis salários. Na compensação indireta, o síndico pode ficar sem pagar uma parte ou a totalidade da cota condominial.

Em ambos os tipos há tributação, tendo em vista que o síndico é considerado um contribuinte individual segundo a Lei 10.666/03. Portanto, as regras da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) não valem para ele, apesar da obrigatoriedade de contribuições: aplica-se o desconto de 11% do total pago, a título de INSS, e de 20% para a Previdência.

O síndico, por outro lado, deve incluir a isenção da taxa de condomínio ou a remuneração direta como "outras receitas" na declaração anual de Imposto de Renda. Essas cifras devem constar também na Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte se ultrapassarem os R\$ 6 mil por ano.

Profissionalizar a gestão do condomínio é básico para evitar problemas para todas as partes. Na prática da boa contabilidade, a administração ganha com redução de custos e transparência. Porém, se o controle contábil for fraco e bagunçado, entra em risco a saúde financeira do conjunto residencial ou corporativo. Logo, só há benefícios para quem fizer o dever de casa e quitar as pendências.

Janssen Murayama é advogado tributarista, sócio do Murayama Advogados, graduado em Direito e Ciências Contábeis pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), fundador e Diretor do Grupo de Debates Tributários - GDT; mestre em Finanças Públicas, Tributação e Desenvolvimento pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ); diretor Administrativo-Financeiro da Associação Brasileira de Franchising Rio de Janeiro (ABF Rio) e professor convidado do FGV Law Program e do programa de pós-graduação em Direito da Universidade Federal Fluminense (UFF).

Conta com experiência de 16 anos em escritórios de advocacia, tendo atuado principalmente nas áreas de contencioso e consultoria tributária.

FONTE: Assessoria de Comunicação Douglas Mota

TUDO EM SINALIZAÇÃO PARA CONDOMÍNIOS VOCÊ ENCONTRA AQUI!

SINALIZAÇÃO DE PREVENÇÃO EM COMBATE A INCÊNDIO

PLACAS PARA IDENTIFICAÇÃO INTERNA

SINALIZAÇÃO PARA ROTAS DE FUGA

AVISO
LAVE AS MÃOS

PERIGO

CAUTION

SEGURANÇA

AVISO
QUALIDADE, COMPROMISSO E PREÇO COMPETITIVO VOCÊ SÓ ENCONTRA AQUI!

79 3023-4163
www.midiatrend.com.br

MIDIATREND
PUBLICIDADE & COMUNICAÇÃO

RUA PEDRO JOSÉ DO NASCIMENTO, 2992 - CONJ. MEDICI II - BAIRRO LUZIA
CEP: 49046-080 - ARACAJU / SERGIPE

EXATTA SE
SEGURANÇA E SAÚDE DO TRABALHO

Investir em prevenção é a melhor opção para o trabalhador e a família

Nossos Serviços:

- Gestão em segurança e medicina do trabalho
- Assessoria Técnica do E-social em SST
- Elaboração de PPRA e PCMSO
- Palestra em SST
- Expedição do LTCAT e PCMAT
- Inspeção Técnica ON SHORE e OFF SHORE
- Medição de LUX, DECIBEL, TEMPERATURA e RH%
- Treinamento de prevenção de Acidentes do Trabalho
- Projeto de Combate a incêndio e pânico

eSocial **CREA-SE** **MTE**

exatta sergipe **@exattasergipe**

(79) 3303-5053 / 99663-3931
seg.exattase@gmail.com

Rua Pedro José do Nascimento, 2992 - Conj. Medici II - Bairro Luzia - CEP: 49046-080 - Aracaju/SE

COMO UTILIZAR A MEDIAÇÃO PARA RESOLVER CONFLITOS NO SEU CONDOMÍNIO



Dra. Eliza Marques

advogada. Pós Graduada em Direito Tributário pelo IBET, Mediadora, Árbitra vinculada e Diretora Administrativa da MEDIA Soluções de Conflitos.

A mediação é um método de resolução de conflitos, notadamente, dos mais eficientes; não somente por partir do protagonismo das partes para o encontro da melhor solução para determinados conflitos, mas também por apresentar um alto grau de satisfação na obtenção dos resultados.

Este método conta com a participação ativa das partes, que são conduzidas por um terceiro imparcial denominado mediador, o qual através da aplicação de técnicas que possuem a escuta ativa como sua mola mestra, permite as estas o empoderamento necessário para que as mesmas busquem a melhor e mais eficiente solução para o conflito instaurado.

Além da eficiência e grau de satisfação, a mediação ainda traz outras vantagens como rapidez na resolução do conflito, baixos custos na sua execução em contraposição ao litígio judicializado, além do sigilo das informações, já que, os



procedimentos de mediação não são públicos, ao contrário das demandas judiciais.

Nos condomínios a aplicação da mediação para resolução dos conflitos apresenta a sua maior eficiência, diante das constantes incongruências e discussões que se dão naquele âmbito.

Os conflitos envolvendo condôminos e o condomínio, os condôminos entre eles, inadimplência, perturbação do sossego, regras com os animais, uso das áreas comuns, dentre outros são exemplos de situações que podem gerar diferenças facilmente dirimidas através da mediação.

Aos síndicos e administradores de condomínios que pretendem uma gestão responsável e eficiente das suas questões conflituosas, a mediação apresenta-se como a alternativa mais viável.

Todavia, alguns passos devem ser seguidos por estes gestores de condomínios que pretendem atuar na vanguarda da resolução de conflitos. Inicialmente, devem os condomínios através de termos aditivos (nos condomínios antigos) ou na própria convenção de condomínio, quando da sua aprovação, (para os condomínios recém implantados), inserir uma CLAUSULA COMPROMISSÓRIA que preveja que todos os conflitos envolvendo o condomínio e/ou os seus condôminos, serão resolvidos por mediação.

A inserção deste Cláusula permite tornar obrigatória a participação das partes no procedimento, o que torna a sua implantação mais eficaz.

Continua na página 16.

ilumina Adm. Serviços

Serviços Elétricos
Instalação • Reforma
Manutenção
Residencial • Comercial
Predial

Terceirização para condomínios
Portaria • Limpeza • Jardinagem • Outros

Rua Lourival Andrade, 573 - Inácio Barbosa
Tel: (79) 98871-1789 • e-mail: ilumina.adm@hotmail.com

CondomíniosOnline

nas principais lojas

O CONDOMÍNIO NA SUA MÃO

Login
Acesso protegido por login e Senha para administradores. Equipe e condôminos com recursos específicos às suas necessidades de rotina.

Notícias
Atualizações diárias de notícias do Brasil e do mundo sobre ciências, educação, saúde, política, tecnologia e variedades.

Depoimentos
Registro da experiência com o uso cotidiano da plataforma e suas ferramentas relacionadas ao condomínio ou informáticas.

Institucional
Área de contato e suporte. Raciol de Clientes, Comunicados e Parcerias.

SISTEMA COM RECURSOS COMPLETO EM NUVEM

- Controle de portaria, entrada e saída de visitantes
- Cadastro de Moradores
- Reservas do Salão de Festas
- Controle de correspondências
- Livro de Ocorrências

- Livro de Passagem de turno
- Fale com o Síndico
- Mural de Avisos
- Pastas para armazenamento de Documentos

... Entre outros Recursos

Agora podendo baixar nossa plataforma em android e IOS

Google play

App Store

civ.net.br

|79|3021-1037

|79|3211-1523

contato@civ.net.br

/condominiosonline

CLASSÍNDICO

CLASSÍNDICO

CLASSÍNDICO

Agora podendo baixar nossa plataforma em android e IOS

Condomínios Online

condominiosonline.net.br

SISTEMA PARA CONDOMÍNIOS

79 3021-1037 • 3211-1523

EXCELÊNCIA EM ELEVADORES

Atendimento 24 horas

- Manutenção e assistência técnica de elevadores
- Modernização de elevadores
- Adequação de elevadores às normas técnicas

79 3211-5145 www.expelevadores.com.br

Salvador-BA | Aracaju-SE | Itabuna-BA | Ilhéus-BA

EXPEL ELEVADORES 2010

3SEG

somos ESPECIALISTAS

EM SOLUÇÕES PARA MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA.

www.3seg.com.br
comercial@3seg.com.br

2010 CON-BA 2010, SERVIÇOS 2020-17101 08100-0004 Rua Campes, 962 - São José

Ralin Contabil www.ralincontabil.com.br

O futuro do seu condomínio depende também de uma boa orientação contábil.

Prestação de serviços em Contabilidade condominial e Administração de condomínio

- Elaboração das taxas condominiais
- Gestão do Departamento Pessoal
- Contabilidade de empresas e Condomínio
- Elaboração de Ata de Assembleia
- Prestação de contas
- Assistência às assembleias gerais
- Elaboração de Edital de Convocação

Av. Mariquinha Seixas Dória, 1301 - Grageru

Fones: (79) 3231-9990 / 3217-0751 / 3217-2757

Celular: (79) 9982-6931 / 9984-9533

Beira Mar

LAVAGEM & ESTACIONAMENTO

Avenida Beira Mar, 1004 - Ao lado do Mangará

13 de Julho - Te: (79) 99976-1999

Destak Serviços

Tudo em paisagismo, limpeza, conservação predial, limpeza de fossa, caixa d'água e dedetização entre outros serviços

Av. Alexandre Alcino, 1800 - Santa Maria

destak@destakservicos.com.br
www.destakservicos.com.br

solicite um orçamento
3232-1381
99952-6060

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

SÍNDICO Office

Contabilidade Cálculos Financeiros

Síndico Profissional Treinamento em Condomínios

Auditoria Condominial Terceirização de Mão de Obra

79 3027.3711 / 99631.3711

diretoria@sindicooffice.com.br @sindicooffice @sindico_office

www.sindicooffice.com.br

ALGUNS DOS NOSSOS SERVIÇOS

BANNERS - ADESIVOS - PLACAS

PASTAS E ENVELOPES - CRACHÁS E CORDÕES

PAPEL DE PAREDE - CARTÕES DE VISITAS - PANFLETOS

midiatrend @midiatrend @midiatrend_publicidade 99929-2921

79 3023-4163 www.midiatrend.com.br

MIDIATREND PUBLICIDADE & COMUNICAÇÃO

RUA PEDRO JOSÉ DO NASCIMENTO, 2992 - CONJ. MEDICI II - BAIRRO LUZIA

CEP: 49046-060 - ARACAJU / SERGIPE

PROTEÇÃO para seu CONDOMÍNIO

TRANQUILIDADE para você **SÍNDICO!**

COTTAR CORRETORA

(79) 99845-2669 / (79) 3023-2709

normam@cottarseguros.com.br

vetare **AGORA EM ARACAJU** **VEDASEMPRE AFPA**

Eliminamos Infiltrações em Concreto

Método Não Destrutivo

17 anos de experiência

4.000 obras executadas

100% dos casos solucionados

São Paulo Recife Rio de Janeiro Salvador

www.vetare.com.br (79) 4141-0960

Entretanto, deve ser ressaltado que a ausência de Cláusula Compromissória NÃO impede o condomínio e/ou os condôminos busquem a mediação como método para a resolução dos seus conflitos.

A Lei nº 13.140/15, Lei de Mediação, traz no seu bojo todas as normas que regem esse procedimento, destacando o aspecto da segurança jurídica que permeia esta forma de resolução de conflitos, visto que, o acordo realizado pelas partes com o auxílio do mediador tem status de título executivo extra-judicial, o que permite a judicialização no caso de descumprimento por qualquer das partes.

Ademais disto, todos os termos de mediação (acordos realizados) deste que em conformidade com a Lei 13.140/15, ou seja, conduzidos por mediadores devidamente certificados, em Câmaras de Mediação devidamente cadastradas e regulamentadas, podem ser homologados judicialmente, obtendo status de título executivo judicial, ou seja, uma sentença.

Verifica-se, portanto, o grau de eficiência, eficácia, economicidade e celeridade que se encontra quando um condomínio opta pela mediação como a forma de resolução dos conflitos encontrados no seu âmbito.

É cediço que os conflitos são uma constante nos condomínios, sendo as próprias especificidades das relações que no mesmo se encontram uma nuance muito relevante e que deve ser levada em consideração quando da resolução dos mesmos.

As relações condominiais são continuadas e constantes, devendo essa particularidade ser considerada quando da escolha do modo de resolução dos conflitos gerados em decorrência destas.

A mediação além de apresentar todas as características extremamente vantagio-

sas já explicitadas de modo bastante simplista nas linhas acima, ainda permite o alcance da solução dos conflitos, ou ao menos o reestabelecimento do diálogo que é a finalidade precípua da mediação.

Quantas vezes nos deparamos com determinados comportamentos dentro dos condomínios que partem de conflitos recorrentes e repetitivos, os quais no senso comum uma conversa seria eficiente na sua resolução?

A mediação permite justamente a abertura deste espaço de diálogo entre as partes (que podem ser mais de duas), o qual ocorrerá de modo eficiente e direcionado à identificação dos interesses e sentimentos dos envolvidos, gerando na maioria dos casos uma solução pacífica e autônoma em relação a estes protagonistas.

Este método de resolução dos conflitos nos condomínios, observando o aspecto de “grande comunidade” que é comum aos mesmos, permite ainda a criação de círculos de discussão os quais podem gerar soluções e esclarecimentos das regras condominiais que viabilizarão a prevenção do conflito, finalidade também adstrita à mediação.

Esclarece-se, portanto, os aspectos da mediação que permitem ao leitor a conclusão da pertinência e eficiência da aplicação deste método para a resolução dos conflitos condominiais.

Associado as vantagens incomensuráveis que serão obtidas por aqueles condomínios que optarem por inserir nas suas convenções a Clausula Compromissória de resolução de conflitos por mediação, elegendo uma instituição que possua credibilidade e que contenha um corpo de profissionais que atendam as expectativas para realização desta atividade.

É COM ESSA ATENÇÃO QUE CUIDAM DAS FINANÇAS DO SEU CONDOMÍNIO ?

Ser cliente Nordeste Condominial é contar com a liderança e referência absoluta no mercado em mais de 150 clientes.

É dispor da mais completa e qualificada equipe, infraestrutura física e tecnológica para seu uso.

É usufruir de um atendimento especializado 24h por dia em diversos canais.

É possuir o controle total dos documentos enviados diretamente no seu email.

É ser cliente de uma marca reconhecida nacionalmente. Única de Sergipe eleita por quatro vezes entre as melhores do país e operar no Estado de São Paulo.

Seja diferente. Seja *Premium*. Seja Nordeste Condominial.

Rua Lourival Andrade, 138 - B. Inácio Barbosa
Aracaju - SE CEP: 49040-320
Tel: (79) 3231-0933

    / nordestecon

nordestecondominial.com.br

Aracaju/SE • São Paulo/SP • Santos/SP

