

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 27 • ABRIL 2018 • www.jornaldosindico.com.br/aracaju

MSA

PREVENÇÃO

PORTARIA REMOTA

REDUZA CUSTOS E AUMENTE A SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS E EDIFÍCIOS

LIGUE PARA 0800 878 8127

Veja anúncio na pág 9

Renúncia do síndico: como proceder ?

VALOR

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

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

Quando um síndico renuncia gera diversas dúvidas acerca dos procedimentos a serem adotados para a validação e efeitos da renúncia. Muito embora o tema possa parecer pouco frequente na vida em condomínio, o mesmo é um tanto que recorrente. Neste sentido iremos abordar o presente tema e tentaremos sanar as dúvidas mais frequentes que pairam no síndico e nos condôminos quando ocorre tal situação. Confira na Página 10.

20 anos da Filtros & Cia



É com muita honra que agradecemos aos mais de 13.000 clientes que confiaram a Filtros & Cia cuidar da água dos seus domicílios, seja para o uso geral ou beber natural ou gelada. Página 7.

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

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

@joaoizaiascontabilidade

www.jicontabilidade.com.br

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 ABRIL

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) 99638-6567/3303-6743

Depto. Comercial em Aracaju
(79) 99103-0741 • 3303-6743

Editoração em Aracaju



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

Franqueados

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

Aracaju/SE - 79 3303-6743 - 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

OS 5 PIORES PROBLEMAS ENFRENTADOS NO CONDOMÍNIO



ANSELMO COSTA SANTOS

Contador, Economista e sócio diretor
da Síndico Office Administradora de
Condomínios

O dia a dia em condomínio pode se tornar um grande desafio, pois a simples convivência entre pessoas pode se tornar uma dor de cabeça. Quando todas ficam em um mesmo local, com interesses diversos e dinheiro conjunto, isso tende a se agravar – e é exatamente isso que acontece principalmente em condomínios verticais. Confira como solucionar as questões mais delicadas:

1. Animais: O morador pode utilizar o seu imóvel como bem entender, desde que não infrinja nenhuma regra e não atrapalhe o bem-estar dos demais moradores. Isso vale também para animais de estimação. Os cães amigáveis e comportados são bem-vindos nos condomínios, mas aqueles agressivos ou inconvenientes podem ser expulsos desde que haja algo sobre o assunto na Convenção do Condomínio e concordância entre os moradores, o que deve ser comprovado através de um abaixo-assinado. De qualquer forma, todos os donos de animais devem seguir as regras do Regimento Interno quanto à forma de transitar pelo condomínio, sob pena de multa.

2. Crianças: É preciso ter paciência com os filhos dos vizinhos, principalmente os mais novos. Se um bebê chora muito, pode ter certeza que os pais estão mais incomodados com o choro do que você. Então, antes de mais nada, tente conversar com os pais para chegar num meio termo. Com relação aos mais velhos, perceber os horários em que a criançada desce para o playground é um grande avanço. É fundamental se organizar de acordo com isso.

3. Garagem: As áreas comuns do condomínio são sempre um desafio, pois

são onde os moradores mais têm contato um com o outro. A garagem é o principal exemplo. Donos de carros grandes que atrapalham os demais vizinhos ou moradores que usam as vagas como depósito são apenas alguns motivos de discordância. É importante que haja conversa entre os moradores para evitar conflitos.

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.

~5~
PIORES PROBLEMAS ENCONTRADOS NO CONDOMÍNIO.

SÍNDICO Office

79 3027.3711 / 99631.3711

@sindico_office @sindicoffice

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



tos maiores, mas, caso alguma norma explicitada no Regimento Interno esteja sendo infringido, o síndico deve ser avisado.

4. Vazamentos: Verifique se o problema é realmente do vizinho ou da estrutura do prédio. Se for o segundo caso, a responsabilidade é do condomínio, e não do morador. Quando o problema é dentro do imóvel do vizinho, o jeito é conversar. Às vezes, o morador não percebeu que o cano está furado. Avisá-lo civilizadamente é o primeiro passo e, se isso não funcionar, formalize um comunicado impresso estipulando um prazo.

5. Festas: Seja por fumaça de cigarro, barulho de música ou lixo extremo, festas sempre dão o que falar para quem não faz parte dela. O ideal é conhecer ao máximo o regulamento interno do condomínio e a lei da vizinhança, que muitas vezes restringe o limite máximo de decibéis e determina períodos para o silêncio, punindo quem desrespeita essas normas. Sabendo que regras estão sendo desrespeitadas, é mais fácil cobrar por sua obediência.

Existe prazo para registro ou disponibilização de Ata de assembleia de condomínio?



Thiago Noronha Vieira
E-mail: thiagonoronha@acn-law.com.br

Advogado. Sócio do Álvaro Carvalho & Noronha – Advocacia Especializada (ACNLaw).

Recentemente, num dos famosos grupos de whatsapp, uma síndica trouxe a seguinte dúvida aos demais:

A ata de uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE) ainda não foi aprovada e distribuída. Um grupo de condôminos (mais de 1/4) pediu uma nova AGE para o síndico. Há impedimento para ele convocar?

Em verdade, temos duas dúvidas implícitas na questão acima: 1) Existe algum prazo para aprovação da ata, registro em cartório ou mesmo para sua apresentação aos demais condôminos? 2) Quantos condôminos podem convocar uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE)? Assim, sendo, vamos por partes:

Existe algum prazo para aprovação da ata, registro em cartório ou mesmo para sua apresentação aos demais condôminos?

O Código Civil (CC) não prevê nenhum prazo, seja para o registro da Ata em cartório, seja para sua apresentação aos condôminos. A previsão legal está na Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios), que diz o seguinte:

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção prever.

Perceba que o Código Civil dispõe de forma quase idêntica:

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

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Contudo, não há nenhuma exigência legal ou prazo seja para o registro ou para apre-

sentação da ata aos condôminos. Em verdade, existe uma discussão jurídica se o Código Civil revogou a Lei nº 4.591/64, vez que veio posteriormente e tratando de temática idêntica. Entretanto, como não abordou todos os temas (como é o caso aqui) existem casos onde a lei anterior serve como norte. Até porque, muitas convenções coletivas e regimentos internos anteriores ao CC, previam estes prazos de oito dias para apresentação das deliberações das assembleias de modo a dar publicidade as decisões coletivas.

Não obstante a discussão jurídica sobre qual norma deve valer, é preciso ressaltar que as normas condominiais são de direito privado e, dentro daquela coletividade, vinculantes às partes. Assim, se houver na Convenção Coletiva ou Regimento Interno prazo para registro ou mesmo para apresentação das deliberações das assembleias é preciso que seja respeitado, sob pena de nulidade do ato (princípio da especialidade).

Em última análise, é preciso esclarecer que o registro da ata é mero “preciosismo administrativo”, algo que foi se fazendo ao longo do tempo, mais como garantia do registro do documento junto ao cartório para eventual perda ou danificação do livro de atas, mas que – pelo que já foi explicado acima – não é exigência para que as regras passem a valer entre os condôminos, sendo somente exigida quando se tratar de obrigação perante terceiros alheios ao condomínio.

2) Quantos condôminos podem convocar uma Assembleia Geral Extraordinária (AGE)?

Essa dúvida aqui é bem mais simples, pois o Art. 1.355 do CC é claro “Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos”. Ou seja, havendo o quantitativo de ¼ (um quarto) dos condôminos já é possível a convocação e realização de AGE, sem a necessidade da anuência do síndico atual.



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 @ferreiracostaengenharia

SÍNDICO, FATURAMOS PARA CONDOMÍNIO!



BLOCO

CIMENTO

AREIA ENSACADA

ARGAMASSAS

PISOS E REVESTIMENTOS

ENTRE OUTROS...



EDMUNDO
CASA E CONSTRUÇÃO

@ EDMUNDOCASAECONSTRUCAO
 DISK ENTREGA: (79) 3241-2147 / 99968-3936
 RUA ALAGOAS, 1021 - SIQUEIRA CAMPOS, ARACAJU

Entenda a importância de contratar profissionais qualificados e habilitados



Jorge Max Nunes Gomes
 Especialista em Sistemas de Segurança
 Eletrônica Condominial
 Diretor Operacional da Cometaserv
 CREA-SE 270795705-4
 max@cometaserv.com.br

Quando contratamos um profissional para dar assistência técnica ou fazer instalações no condomínio, quase sempre procuramos as propostas que apresentam menor valor. Entretanto, pouco nos atentamos para a responsabilidade que o profissional técnico possui e acabamos caindo nas mãos de profissionais sem comprometimento e que nos apresentam soluções um tanto que duvidosas.

Um profissional qualificado é a peça-chave em qualquer segmento, e isso não inclui somente aquele que faz um belo serviço com baixo custo, mas sim aquele que conhece cada detalhe da profissão que exerce e cumpre todas as regras exigidas para sua atuação.

Por isso, toda empresa e/ou profissionais autônomos que executam serviços nos segmentos de elétrica, eletrônica, telecomunicação, etc., devem possuir registro no CREA (Conselho Regional de Engenharia

e Agronomia). O CREA é o órgão responsável por regulamentar e controlar as atividades profissionais das áreas envolvidas e isto envolve tanto os profissionais do nível superior quanto para os de nível técnico.

Em se tratando de condomínio, por ser uma área que envolve várias famílias, é essencial todo cuidado na contratação e execução de projetos. Pensando nisso, o CREA-SE lançou, em novembro de 2017, o 'Manual do Condomínio', que tem o objetivo de orientar, conscientizar e esclarecer os síndicos e condôminos sobre a importância e obrigatoriedade de um profissional responsável técnico na execução de um projeto ou serviço prestado no condomínio.

Este 'Manual do Condomínio' contém informações sobre as responsabilidades legais tanto do síndico, como dos profissionais que executam o serviço e serve como guia do síndico com as principais regras para manutenção e reforma dos condomínios, em concordância com a legislação e normas vigentes.

Este guia esclarece ainda que os "projetos ou obras executados por pessoas sem habilitação podem implicar o uso de materiais inadequados, cálculos incorretos, aumento de riscos de acidentes, tragédias e prejuízos irreparáveis. Por isso, orientamos que todo serviço de natureza técnica requer a participação de empresas e/ou profissionais habilitados e registrados no CREA-SE, devendo ser anotadas as respectivas ARTs – Anotações de Responsabilidades Técnicas."

A ART, descrita pelo CREA é o documento que define, para efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução das obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema CONFEA/CREA, com ele o "profissional assume toda a responsabilidade pela perfeita execução da obra ou serviço, isentando o síndico de eventuais responsabilidades que decorram de



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:



Associação Brasileira de Síndicos, Condomínios e Empresas Afins
 Unidade: Sergipe

Registrada ao:



CREA-SE

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



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

falhas técnicas, acidentes, imperícia, imprudência e negligência”, segundo consta no manual.

Sabemos que a boa execução de um projeto no condomínio é fundamental para harmonia dos condôminos e contribui para boa gestão do síndico. Por isso, é importante que para manutenção e instalações de novos equipamentos sejam contratadas empresas capazes de ajudar a planejar, executar o projeto e, especialmente, que não tragam novos problemas.

Além disso, um bom profissional qualificado para atuar em sua área possui conhecimento técnico para a visão global do projeto, o que permite planejar todas as etapas evitando desperdícios de materiais, a fim de reduzir gastos excessivos e problemas futuros.

Portanto, na hora de contratar uma empresa ou profissional para prestar serviço no seu condomínio busque referências sobre a qualidade do serviço e comprometimento com o cliente, e não abra mão de exigir o registro no órgão responsável pela sua profissão, dessa forma o síndico terá uma garantia de que os serviços serão prestados dentro do padrão técnico e com segurança jurídica.

A GESTÃO DA INADIMPLÊNCIA PELO SÍNDICO

FÁBIO BARLETTA GOMES

Sócio da Barletta & Oliveira Advogados Associados

Todas as pessoas que vivenciam o dia a dia condominial são sabedoras de que em um condomínio edilício, onde as despesas comuns são rateadas entre os seus integrantes, o pagamento das cotas condominiais a tempo e modo assume extrema relevância. A inadimplência, a depender de seu grau, possui efeitos deletérios para toda a coletividade, podendo, até mesmo, ocasionar uma desvalorização patrimonial, ao passo que inviabiliza a adoção de medidas de conservação na edificação, impede a implementação de melhorias, gera o atraso na quitação de suas obrigações, dentre outras consequências das mais variadas espécies.

A ausência de pagamento das taxas, contudo, não provoca apenas consequências de ordem patrimonial, sendo ela uma circunstância caracterizadora de quebra da paz social e fragilização do relacionamento interpessoal, uma vez que a arrecadação deficitária fatalmente refletirá nos condôminos pontuais que, provavelmente, serão convocados ao pagamento de taxas suplementares para fazer frente às obrigações condominiais, sob pena de se tornar inviável a subsistência da edificação.

Esse cenário de inadimplência é, sem dúvida, um dos principais problemas vivenciados pelos síndicos e um dos maiores desafios a serem enfrentados. Por vezes, receosos de gerar desgastes com os moradores faltosos, alguns gestores protelam a adoção de medidas visando o recebimento das taxas em aberto, fazem concessões ou oferecem descontos não extensíveis a outros moradores em idêntica situação.

Esse, contudo, não é o melhor caminho a ser trilhado! A inadimplência deve ser tratada pelo síndico com objetividade e profissionalismo, não podendo questões pessoais interferirem na cobrança ou dificultar o recebimento.

Uma premissa, portanto, há de ser observada pelo gestor condominial ao tratar do tema em referência: às situações fáticas semelhantes devem ser aplicados os mesmos critérios e adotados os mesmos procedimentos.

O tratamento igualitário dos condôminos que se encontram em posições similares, impede discriminações desarrazoadas, evita privilégios pontuais, além de trazer maior seriedade e lisura ao trabalho do gestor condominial e um maior sentimento de justiça no seio coletivo.

Ademais, não compete ao síndico fazer benesses ou concessões a um ou outro condômino específico em detrimento dos demais, pois, assim agindo, estará se furtando a um de seus principais deveres, que é zelar pelo interesse coletivo.

Inúmeras outras questões afetas à gestão

Continua na página 6.



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 • ferreriasouzaconstrucoes@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

da inadimplência poderiam ser trazidas nesse texto, mas nos limitaremos a pontuar, ainda que em breves linhas, outras três de suas consequências.

A primeira delas diz respeito à pecuniariedade das penalidades impostas ao condômino inadimplente. Se outrora havia divergência acerca da possibilidade ou não de aplicação de penas restritivas de direito ao condômino faltoso, nos parece que atualmente tal questão se encontra pacificada nos tribunais, sendo que a punição ao inadimplente deve ter natureza estritamente patrimonial. Assim, não poderá o síndico vedar o uso das áreas comuns pelo condômino em mora ou efetuar o corte do fornecimento de serviços que lhe são essenciais.

A segunda observação digna de nota, se refere ao fato de que na nova sistemática processual, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título extrajudicial, viabilizando, assim, o manejo de ação executiva, o que torna a satisfação do crédito, pelo condomínio, mais célere e com maiores garantias, uma vez que a constrição judicial pode recair sobre a própria unidade condominial inadimplente.

Por fim, uma dúvida recorrente dos síndicos diz respeito a possibilidade ou não da divulgação da relação de inadimplentes à coletividade condominial. O temor dos gestores é a possibilidade de serem responsabilizados civilmente por eventuais demandas requerendo danos morais pela revelação da mora de determinado condômino.

Esse receio, contudo, é infundado, desde que algumas cautelas sejam adotadas. A prestação de informações com as unidades inadimplentes é absolutamente lícita. Trata-se de procedimento meramente administrativo, sendo um direito da sociedade condominial ter o conhecimento exato da saúde financeira da edificação, bem como, os moradores que não vêm cumprindo com suas obrigações.

O que não pode haver por parte do síndico, e aqui há de se ter prudência, é a adoção de procedimentos desarrazoados, cujo objetivo se mostra, única e exclusivamente, gerar constrangimentos desnecessários aos condôminos faltosos.

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 Ltda@gmail.com
 79 99138-0261 | @exataconstrucao
 Rua "0" - Loteamento Aquarius II - Bairro Aruanda

GRUPO GEOP
TERCEIRIZAÇÃO

NOSSOS SERVIÇOS:

- Controle de Portaria
- Conservação de Limpeza
- Segurança e Vigilância
- Prevenção Contra Perdas e Furtos
- Operador de Vídeo Monitoramento

O **Grupo Geop Terceirização** Ltda. tem como missão representar o mais nobre e superior papel de sua atividade: servir com excelência e trabalhar com eficiência.

www.grupogeop.com.br | (79) 3023-0149 / (79) 98106-7575 | grupogeop.se@hotmail.com
 Matriz Feira de Santana: (75) 3624-5725 / 4141-1876



20 anos da Filtros & Cia

É com muita honra que agradecemos aos mais de 13.000 clientes que confiaram a Filtros & Cia cuidar da água dos seus domicílios, seja para o uso geral ou beber natural ou gelada, iniciamos nossos trabalhos como Revenda Pioneira dos Purificadores Soft da Everest por mais de 10 anos, quando também passamos a trabalhar com Aquecedores a gás, Filtros BIG20 com Refil de Malha de Aço (vida útil de 3 anos) e o revolucionário BLOQUEADOR DE AR HG que em um ano já instalamos em 62 condomínios para impedir a passagem de Ar junto com a água e assim causar reduções nas contas de água, suficientes para pagar o bloqueador em 4 meses e após quitação a economia continua e o benefício é do condomínio, esta é uma peça Patenteada, Legalizada com vida útil de 25 anos e garantia de 5 anos, observação não precisa de manutenção preventiva, solicite agora o seu fale com Aliomar o Dr. Água zap 99674-0416.

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.

LEIPE
79 3231-0440 / WHATSAPP 99674-0416

NO NOSSO VENDEDOR:
AV. AUGUSTO FRANCO, 2980
CENTER DESIGN | LOJA 02

Filtros & Cia



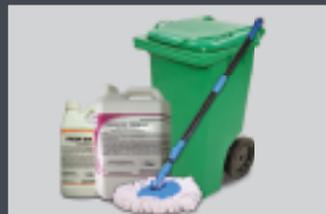
Protfer

PROTEÇÃO E FERRAMENTAS

WWW.PROTFER.COM.BR

AV. COELHO E CAMPOS, 978

(79) 4009-5353



EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO E FERRAMENTAS

DE VAZAMENTOS ENTRE APARTAMENTOS E PARTES COMUNS A REFORMAS DE PORTARIA E GUARITA



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

A partir do momento em que a construção do empreendimento acaba e o mesmo passa a ser entregue as unidades autônomas aos proprietários e as partes comuns ao síndico, corre-se risco de algum vício oculto ou vício redibitório, aquele que a partir do uso começa a ser notado, venha ocorrer. É com muita frequência que vemos que os vazamentos e infiltrações têm um percentual de participação grande de reclamações junto a pós entrega. Dentro dos problemas mais encontrados, observamos tubos quebrados, tubos fissurados, conexões mal soldadas pelas colas de adesivo e até sabotagens. Quando o condomínio ainda está dentro do prazo de garantia as reclamações deverão ser feitas a construtora através

do setor de atendimento ao cliente. Cujos os reparos e danos causados a terceiros ficarão a cargo deles tais responsabilidades. Porém, essa situação poderá se tornar um problema mais complicado após a conclusão do prazo de garantia, pois será necessário realizar uma inspeção para que seja verificado se o problema é decorrente da prumada (onde passa as tubulações principais do prédio, também chamado de ramais), se é proveniente especificamente dos sub-ramais, tubulações que alimentam cada apartamento ou se é proveniente de mau uso. Um exemplo simples e corriqueiro do mau uso é se fazer a desobstrução do ralo sifonado através de cabo de vassouras ou de materiais perfurantes, como vergalhões e barras de ferro. A depender do problema haverá um responsável específico para correção. Como exemplo:

- a) Se for identificado que o vazamento ou infiltração vem da prumada do prédio, caberá o síndico fazer o reparo e até o conserto dos danos aos terceiros;
- b) Na ocorrência de vazamento ou infiltração onde

seja identificado que venha do apartamento e o prejudicado é o próprio, caso o morador seja o inquilino, é salutar que ele negocie com o proprietário esse conserto. Sendo ele o proprietário, é ele que deverá resolver;

c) Na ocorrência de vazamento ou infiltração onde seja identificado que venha de um apartamento, e este, está prejudicando os vizinhos, da mesma forma, caso o morador seja o inquilino, é salutar que ele negocie com o proprietário esse conserto e os danos causados. Sendo ele o proprietário, é ele que deverá resolver;

d) No caso da constatação do mau uso, o mesmo seguirá os procedimentos anteriores.

No primeiro momento, parece ser muito simples a solução, mas nem sempre o consenso entre as partes prevalece, havendo situações extremas que levam ao litígio.

No caso de reformas de portaria e ou guarita, deverá ser ter atenção se o empreendimento ainda se encontra na garantia. Se estiver e for feita a reforma, a garantia poderá ser prejudicada, terminando antes do prazo processual. Caso essa reforma seja por motivos imprescindíveis como questões de segurança, de saúde ocupacional do funcionário que ali trabalhe ou por outros motivos que venham prejudicar de alguma forma



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.

o condomínio, é aconselhável que o síndico procure uma assessoria jurídica para intermediar estes impasses junto a construtora sem prejudicar a garantia.

Caso já tenha passado o prazo da garantia, não haverá problema neste quesito. Porém, em ambas situações deverão ser observados algumas condições:

a) Deverá ser solicitado o alvará de reformas junto à prefeitura. Para isso, deverá ser atendido algumas exigências;

b) O projeto da reforma deverá observar o código de obras do município, respeitando os recuos, afastamentos, entre outros. Além dos respectivos órgãos do meio ambiente (SEMA ou ADEMA), caso se tenha a necessidade de ser construído um banheiro na portaria ou na guarita;

c) E, toda obra mesmo sendo realizada nas partes comuns do condomínio, deverá seguir os procedimentos da Norma Técnica NBR 16280:2015 - Reforma em edificações. Sistema de gestão de reformas.

Para que seja atendida todas essas condições e o síndico tenha tranquilidade que tudo está sendo realizado a contento, é sugerido a contratação de um profissional habilitado para este apoio técnico.

Confira algumas das alterações implantadas pela Reforma Trabalhista

(Redação com Assessoria)

Sabemos que uma das principais preocupações do síndico é saber lidar com os funcionários formais do condomínio, bem como todas as implicações burocráticas e legislativas que tangem essa relação empregado e empregador, com a finalidade de otimizar o tempo e as atividades desempenhadas pelos mesmos sem, com isso, ferir normas e acabar por ter de responder legalmente por essas falhas.

Em meio a inúmeras polêmicas, o pacote de alterações jurídicas na legislação brasileira popularmente conhecida como Reforma Trabalhista entrou em vigor em 11 de novembro de 2017 e trouxe algumas novidades de interesse de ambas as partes da relação empregatícia: o funcionário e o patrão, no caso do condomínio sendo esse último posto sob responsabilidade do síndico ou administrador. Confira algumas das mudanças:

Jornada Parcial – Foram criadas duas opções para jornada parcial: os contratos de até 30 horas semanais sem horas extras, ou os de até 26 horas semanais, com o limite de até 6 horas extras. Antes da mudança a lei previa que a jornada poderia ser de no máximo 25

horas semanais sem hora extra. O período de férias desses trabalhadores também sofreu algumas mudanças e passa a ser de até 30 dias. Como era antes? O direito às férias era proporcional de, no máximo, 18 dias.

Horário de almoço – Esse intervalo também é conhecido como intrajornada. Ele sofreu algumas alterações importantes para colaboradores com jornada de trabalho de 8 horas diárias. Agora essa pausa poderá ser negociada, mas com o mínimo de 30 minutos, desde que a empresa firme o acordo em convenção ou acordo coletivo de trabalho. Como era antes? A lei previa uma parada de no mínimo 1 hora e no máximo 2 horas para descanso e alimentação.

Banco de horas – Com a Reforma, o empregador poderá fazer acordo individual com seu funcionário para negociar a possibilidade de realizar um banco de horas uma alternativa para o

pagamento das horas extras. Como era antes? Essa possibilidade só era viável e legitimada mediante acordo em convenção ou acordo coletivo. As regras para compensação também foram alteradas e agora deverá ser realizada em, no máximo, 6 meses.

Deslocamento – As alterações mudaram o entendimento quanto ao tempo de deslocamento do trabalhador entre sua casa e o local de trabalho. Como era antes? Interpretava-se que período, chamado hora in “itinerare”, poderia ser considerado como integrante da jornada de trabalho, especialmente nos casos em que o trabalhador reside em local de difícil acesso. Como ficou? A nova lei definiu, que pelo fato do empregado não estar à disposição da empresa, esse tempo de deslocamento não pode ser considerado como parte da jornada de trabalho. Independentemente da localização e da disponibilidade de transporte por parte da empresa.

IDEIALUX

SINALIZAÇÃO & COMUNICAÇÃO VISUAL

USO DA PISCINA

É OBRIGATORIO O BANHO DE CHUVERO ANTES DE ENTRAR NA PISCINA. PROIBIDO TRAJES DE BANHO NÃO APROVADOS, SEM COMO RECOPRIR O CABELO DENTRO DA PISCINA. O CONDOMÍNIO NÃO SE RESPONSABILIZA POR NENHUM ACIDENTE. CRIANÇAS E ADOLESCENTES SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PAIS OU RESPONSÁVEIS. É PROIBIDO BANHO COM USO DE BRONZADORES, CREMES OU PRODUTOS AFINS, BRINCO, COLARES E SEUS SIMILARES. HORÁRIO 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 PARAR QUE CIRCULA A PISCINA. CONSUMIR BEBIDAS E QUALQUER ALIMENTOS. UTILIZAR BÓIAS, PRANCHAS, PATINS, SKATE, BICICLETAS E OUTROS BRINQUEDOS QUE INCOMODEM AOS DEMAIS. BANHEIRAS: ESCOTO BARRAS PROIBIDAS PARA PISCINA. COBERTURAS, PULCÔS OU BRINCADEIRAS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA DOS BANHEIRAS. PORTA COPOS, PRATOS E OUTROS OBJETOS DE VIDRO OU DE LOÇA SEM COFOS TALSERS. FUMAR NESTE LOCAL (CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 3.756/08). EQUIPAMENTOS SONOROS COM VOLUME ALTO. 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.

ESTACIONAMENTO DE VISITANTES AO LADO.

ATENÇÃO

DÊ PREFERÊNCIA AO VEÍCULO QUE ESTÁ ENTRANDO

QUADRA

• A QUADRA SE DESTINA A PRÁTICA DE ESPORTES;
• O HORÁRIO 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.





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



PORTARIA REMOTA

REDUZA CUSTOS E AUMENTE A SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS E EDIFÍCIOS

LIGUE PARA 0800 878 8127



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

3303-6743 | 79 9 9956-9610

Solicite uma visita para avaliação de suas necessidades.

RENÚNCIA DO SÍNDICO



Relber Almeida de Sousa
 OAB/SE 9.772 Advogado Especialista em Direito Condominial e Direito Tributário – Sócio-fundador do escritório Almeida & Guimarães Sociedade de Advogados

Email: duvidas@almeidaguimaraes.adv.br

Site: www.almeidaguimaraes.adv.br

Quando um síndico renuncia gera diversas dúvidas acerca dos procedimentos a serem adotados para a validação e efeitos da renúncia. Muito embora o tema possa parecer pouco frequente na vida em condomínio, o mesmo é um tanto que recorrente.

Neste sentido iremos abordar o presente tema e tentaremos sanar as dúvidas mais frequentes que pairam no síndico e nos condôminos quando ocorre tal situação.

Inicialmente, para a renúncia do síndico ter validade plena a mesma deve ser realizada em assembleia, posto que, todo e qualquer tema de relevância para o condomínio deve ser levado em assembleia.

No entanto, o tema da renúncia do síndico deve ser previamente informado aos condôminos, por meio do respectivo edital de convocação de assembleia, para que as primeiras medidas sejam tomadas entre os seus pares em assembleia, tais como por exemplo, a formação de chapas para a realização de uma possível eleição do novo síndico, mas, como será abordado logo mais, nem sempre ocorre eleições após a renúncia do síndico, devendo ser sempre observada os atos normativos máximos do condomínio, convenção e regimento interno.

Face ao exposto, o síndico dá o primeiro passo para a sua renúncia, já que devemos deixar claro que o mero informe aos condôminos da sua renúncia não culmina automaticamente na destituição de suas obrigações como síndico. Haja visto que, embora não possa a renúncia do síndico ser modificado pelo clivo da assembleia, é nesta reunião que o futuro ex-síndico dá publicidade ao ato de renúncia, e só com este ato a renúncia poderá produzir os efeitos jurídicos



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.

Consulte valor de frete e disponibilidade de entrega.



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:



GRUPO EMPRESARIAL

desejados. Aliás, até a pronúncia do síndico em assembleia sobre o seu desejo irrevocável de renunciar ao seu mandato, o mesmo poderá exercer o direito de arrependimento.

Neste tom, caso o síndico venha a renunciar em assembleia, porém em momento posterior, mesmo durante a assembleia que exporá sua renúncia, o mesmo venha a se arrepender de tal decisão, a mesma não poderá modificar a sua exteriorização, tendo em vista que fora completado o ciclo necessário para a publicidade formal da renúncia. Sendo qualquer tema tratado logo após ao ato voluntário de renúncia do síndico, o marco jurídico final para sedimentar a irrevocabilidade daquela decisão.

Pois, salvo melhor juízo, no momento em que o síndico renúncia ao seu mandato, o mesmo deixa de estar legitimado para ocupar o cargo, visto que o mesmo renuncia o múnus e a confiança depositados por cada condômino em sua pessoa. Razão pela qual, deve-se ser eleito ou posto no cargo um novo síndico, sempre observando os atos normativos internos do condomínio, haja visto que o Código Civil não dispõe de forma cartesiana o que deverá ser feito após a renúncia do ex-síndico, mas é certo que deverá a assembleia apresentar um novo

síndico, uma vez que um condomínio sem síndico pode trazer diversos problemas, sendo o mais significativo a ausência de representação jurídica o que leva ao condomínio ser tido como ilegal.

Portanto apontamos o marco inicial para a validade da renúncia do síndico, assim como já dito alhures, os próximos passos irão depender da convenção ou do regimento interno do condomínio, porém, o fim sempre é comum a todo e a qualquer cenário possível, pois, por determinação legal, o condomínio

Continua na página 12.

TUDO EM SINALIZAÇÃO PARA CONDOMÍNIOS VOCÊ ENCONTRA AQUI!

SINALIZAÇÃO DE PREVENÇÃO EM COMBATE A INCÊNDIO

PLACAS PARA IDENTIFICAÇÃO INTERNA

SINALIZAÇÃO PARA ROTAS DE FUGA

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

SEGURO CONDOMÍNIO

A contratação do Seguro de Condomínio é obrigatória

Almeida Leão
Corretora de Seguros

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

(79) 99974-4479
vivo

(79) 99135-0619
whatsapp

(79) 3211-1392

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.



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

não pode ficar sem síndico, desta forma, sempre o resultado da renúncia irá desaguar na nomeação de um novo síndico.

Entretanto, é de bom tom frisar que a renúncia do síndico não gera automaticamente a perda do mandato. Melhor dizendo, o ex-síndico poderá continuar a ser síndico quando não for eleito um novo síndico na mesma assembleia, e por prudência deverá ser convocada uma nova assembleia o mais breve possível, no máximo em até 1 (um) mês, para a realização da eleição. Até porque é de caráter republicano que se dê um tempo mínimo para que os condôminos articulem as chapas que iram concorrer, podendo até ser feito pelo próprio edital de convocação da assembleia que fora instada para a renúncia do atual síndico, desde que, como dito, tenha um tempo razoável entre a publicação do edital e a assembleia para a formação das chapas.

Ademais, uma das grandes dúvidas que os condôminos tem é: Se o síndico renunciar, o subsíndico assumi a função como ocorreu no Poder Executivo? E a resposta é DEPENDE!

Depende se nos atos normativos internos do condomínio assim dispor. Pois a depender do caso o subsíndico pode assumir as funções de síndico em definitivo ou temporariamente. Repisamos ao fato de “quando for o caso”, pois como já dito cada condomínio tem seu ordenamento jurídico interno, e em razão da omissão legal de tratar o tema de forma aprofundada, é prerrogativa de cada condomínio dispor de forma singular como poderá lidar com a situação, desde que não venha a colidir com a legislação vigente. E este parece ser o caso dos subsíndicos, que na verdade é uma criação de cada condomínio, e a depender de como estejam dispostas as suas funções na convenção ou regimento interno, poderá aquele ser empossado na função de síndico quando o anterior renunciar.

Sendo que é imperioso salientar que o subsíndico assumir a função síndico não é regra, logo, se a convenção ou regimento forem omissos quanto ao subsíndico assumir como síndico no caso renúncia do ex-síndico, jamais aquele poderá ser empossado como síndico. Ao contrário do que a grande maioria pensa, se o síndico renunciar ao mandato não pertence ao subsíndico, destarte, deverá neste caso ser eleito um novo síndico, sendo está a regra geral, as demais são exceções.

Posto que, consoante fora exposto, o processo posterior a renúncia do síndico dependerá da convenção ou regimento interno do condomínio, mas, se ambos forem omissos, deverá



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  @ARAULIOTAVARESATEL



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

prevalecer a sistemática de que após a renúncia do síndico, poderá ser eleito um novo síndico em definitivo na mesma assembleia, ou ainda eleger um síndico temporário ou deixar o síndico que renunciou nas funções para que o condomínio não fique sem representação legal até a eleição do síndico em definitivo, a qual deverá ser realizada com a maior brevidade possível.

Outra pergunta que ocorre com frequência é: O síndico renunciou, deverá ser eleito um novo conselho fiscal / consultivo e o subsídio? E como na pergunta anterior, a resposta é DEPENDE!

E no caso de eleger um novo síndico, ele deverá ter o mandato completo ou somente assumir o período que faltava para finda o mandato do que renunciou? Entendemos que em caso de renúncia e eleição de um novo síndico, este deverá ter o mandato completo, porém, como nos demais casos, isso dependerá de como a convenção e o regimento do condomínio tratam a situação.

Noutra banda, é aconselhável que o síndico que renunciou e irá permanecer no mandato até as eleições, ou a aquele síndico eleito temporariamente até as eleições, não realizem qualquer ato de gestão que possa onerar o condomínio. Devendo só gerir o condomínio para que este mantenham-se em funcionamento até a investidura do novo síndico, zelando pelo patrimônio do condomínio e a segurança de seus condôminos.

Nesta diapasão, vale mencionar que a renúncia do síndico não implica no afastamento de possíveis responsabilizações cíveis e criminais oriundas de sua gestão. Bem como, o mesmo não pode se eximir de realizar a prestação de contas anual que está obrigado por lei, deste modo, de-

verá também ser oportunizada pelo novo síndico uma assembleia para o seu predecessor realizar a sua prestação de contas, devendo esta ser realizada o mais breve possível.

Como podemos perceber, o tema é instigante e possui diversos desmembramentos, no entanto, tratamos de expor o tema o mais objetivo possível, pondo as variáveis mais prováveis ao tema. Porém, como visto é impossível dissecar o tema por completo, pois como dito, o mesmo tem variáveis as quais devem ser analisadas com a devida cautela.

Por fim, lançamos que um condomínio que esteja com a sua representação irregular pelo síndico terá diversos problemas, dentre os quais o mais gravoso à revelia em processos judiciais, pois é certo a repercussão econômica negativa para o condomínio. E como sempre, frisamos que boa parte dos problemas em condomínios podem ser evitados através de uma assessoria de um departamento jurídico competente aliada com uma administradora igualmente competente.

Ficou com alguma dúvida sobre o tema ou qualquer outro assunto sobre direito condominial? Mande-nos suas dúvidas através do e-mail: duvidas@almeidaguimaraes.adv.br, ou pelo WhatsApp (79) 98825-1790.

Condomínios devem estar preparados para transição do sinal analógico para digital

Síndicos e administradores de condomínio precisam checar se antenas estão aptas a receber sinal digital

O modo como os brasileiros utilizam a televisão e desfrutam do entretenimento proporcionado por ela está prestes a mudar. O sinal analógico de transmissão começou a ser substituído pelo digital em 2016 e, neste ano deverá alcançar mais 2 mil cidades, aproximadamente. O processo de transição vem sendo gradativo e a expectativa é que até 2023 todo o território nacional esteja usando a tecnologia digital exclusivamente.

A partir do dia 30 de maio de 2018 o sinal analógico será desligado em mais de 900 cidades brasileiras e, até o fim do ano, em todo o país (consulte no site do Ministério se a sua já fez a troca ou está entre as que fará em breve).

O prazo atende determinação do Ministério da Ciência, Tecnologia, Inovações e Comunicações e da Anatel. A principal vantagem da migração para a TV Digital é a qualidade de som e imagem, superior à analógica.

O que muda? Quem tem televisores antigos (modelo de tubo, por exemplo) deverá adquirir um conversor de sinal analógico, mas quem já utiliza aparelhos mais modernos, não precisará de nenhum equipamento extra, uma vez que as TVs de tela plana fabricadas após 2012 não necessitam de conversor externo. Para as fabricadas antes de 2012, é preciso verificar o manual da TV ou entrar em contato com o fabricante para saber se ela já possui ou não o conversor.

Além da observância quanto aos aparelhos de televisão, é necessário também checar se a antena usada para captar o sinal é adequada. Em condomínios, síndicos e administradores devem verificar se a antena coletiva de seus edifícios é digital e está apontada para a torre de transmissão, bem como se há sistema de cabos compatível. A antena precisa ser externa e UHF. Se a antena existente for VHF, será necessária a troca.

Caso seja necessária troca de antenas ou reconfiguração do sistema de cabos no condomínio, é recomendável contratar serviço especializado, a fim de garantir igual e adequada distribuição da tecnologia digital e assim garantir que todos tenham acesso ao benefício do sinal digital sem prejuízos na transmissão.

Fonte: Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB



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



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

Logos: eSocial, CREA-SE, MTE, and a green cross icon.

Facebook: [exatta.segipe](https://www.facebook.com/exatta.segipe) | Instagram: [@exattasegipe](https://www.instagram.com/exattasegipe)

Telefone: (79) 3303-5053 / 99663-3931
E-mail: seg.exattase@gmail.com

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

A IMPORTÂNCIA DA ESCUTA ATIVA NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS



NAFTALI FERREIRA

Bacharela em Direito. Pós Graduanda em Gestão de Conflitos pela FAMA, Bacharela em Direito. Pesquisadora em Segurança Pública e Administração Pública pelo ITP. Mediadora vinculada a MEDIA Soluções de Conflitos.

A escuta ativa reconhece a aceitação incondicional de ouvir o outro, ela não julga, não mede, não compara e compreende, sem, entretanto, aderir às opiniões que nem sempre entram em consenso ou se identificam na relação condominial.

É preciso entender que um Condomínio é uma grande organização social, exigindo que regras sejam estabelecidas e partilhadas por um determinado número de pessoas. E para que haja um bom relacionamento no Condomínio, seja entre os próprios condôminos, bem como condôminos e funcionários, é preciso que cada um tenha muito claro qual o seu papel, bem como suas atribuições, direitos e deveres.

Diante de tantas opiniões, interesses pessoais, que prevale-



cem uma série de fatores que envolve hierarquia e subordinação ligadas ao síndico, a relação condominial acaba influenciando para uma convivência harmoniosa se houver abertura para transparência e vontade de compreender o outro através da escuta ativa, na aplicação da inteligência emocional diante do conflito, por exemplo.

As relações conflituosas que se instalam nas Assembleias de Condomínio estão longe de ser um “mar de rosa” e em muitos casos, cabe ao síndico buscar o necessário equilíbrio entre saber escutar e saber falar, produzindo e estimulando o diálogo pacífico, através da inversão de papéis, para que o que fala se sinta validado diante da sua posição, propiciando assim um clima de respeito, estima e confiança.

Aos síndicos e administradores de condomínio cabe o estabelecimento de um canal de comunicação entre os seus moradores e colaboradores, para que as situações conflitantes possam ser melhores administradas, buscando uma comunicação pacífica, conforme alguns pontos aqui listados:

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. Roteiro de Clientes, Comunicados e Parceiros.

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 por dia

- 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

EXPEL ELEVADORES

3SEG

somos ESPECIALISTAS

EM SOLUÇÕES PARA MÃO DE OBRA TERCEIRIZADA.

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

2020 CON-BA 2020 SERVIÇOS 2021-1710 | 99189-0004 RUA CARLOS, 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
- Gerenciamento de Departamento Pessoal
- Contabilidade de empresas e Condomínio
- Elaboração de Ata de Assembleia
- Prestação de contas
- Assistência às assembleias gerais
- Elaboração de Edital de Construção

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 Profissional

Contabilidade

Cálculos Financeiros

Treinamento em Condomínios

Auditoria Condominial

Terceirização de Mão de Obra

SÍNDICO Office

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

79 3023-4163

www.midiatrend.com.br

MIDIATREND

PUBLICIDADE & COMUNICAÇÃO

RUA PEDRO JOSÉ DO NASCIMENTO, 2992 - CONL. MEDICI II - BAIRRO LUZIA, CEP: 49046-060 - ARACAJU / SERGIPE

COTTAR CORRETORA

PROTEÇÃO para seu CONDOMÍNIO

TRANQUILIDADE para você SÍNDICO!

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

normam@cottarseguros.com.br

vetare **AGORA EM ARACAJU** **VEDASEMPRE AFFA**

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**

- É importante considerar que as reclamações de moradores não sejam feitas diretamente por estes aos funcionários, uma vez que pode implicar em situações de assédio moral ou mesmo desconforto no diálogo;
- Sendo o síndico a pessoa responsável por manter um ambiente com um bom relacionamento entre colaboradores e condôminos, cabe a ele delegar tarefas aos funcionários e a conscientizar os moradores de que estes são prestadores de serviços para o condomínio, desautorizando qualquer tipo de requisição de pedido de prestação de serviço que venha beneficiar domicílios em particular. O mesmo ocorre no tratamento de síndicos e funcionários, ou seja, um colaborador é prestador de serviços para o condomínio e não para o síndico;
- Síndico, condôminos e colaboradores precisam manter uma relação saudável, uma vez que um bom relacionamento influencia o andamento da rotina condominial, assim como estimula os moradores a valorizar o patrimônio e a respeitar a hierarquia dentro do ambiente de moradia;
- Manter um bom relacionamento com quem trabalha dentro dos condomínios, é uma das motivações para realizar as atividades de

forma eficiente dentro do ambiente de trabalho e a manter um convívio agradável com todos. Neste caso, cabe ao síndico manter em dia todas as obrigações de sua competência, pelas quais o condomínio é responsável;

- O síndico, dentro de suas atribuições e limites, deverá reforçar o papel e a importância dos funcionários na excelência do condomínio, a escuta ativa nas relações, bem como o respeito que deve haver com os moradores e colaboradores.

A busca da necessidade dos métodos de resolução de conflitos como a Mediação Condominial, permite a abertura do diálogo entre as partes, possibilitando a escuta ativa de modo eficiente, direcionada à identificação dos interesses e sentimentos dos envolvidos, gerando na maioria dos casos uma solução pacífica e autônoma.

O método de resolução de conflito condominial é utilizado na esfera privada, elegendo uma instituição que possua credibilidade e que contenha um corpo de profissionais que atendam as expectativas para realização desta atividade de modo confidencial e ágil, podendo ser obtido pelos Síndicos, gestores e condôminos que terão a Mediação Condominial, como ferramenta para amenizar reclamações que viabilizarão a prevenção do conflito.

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

