

Manutenção corretiva ilimitada e preventiva mensal



Veja anúncio na pág 4  
(79) 3011-0505 / 9 9684-0505  
www.cometaserv.com.br

3.000 exemplares

# Jornal do Síndico

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano III • Edição 29 • JUNHO 2018 • www.jornaldosindico.com.br/aracaju



PORTARIA REMOTA  
REDUZA CUSTOS E AUMENTE A SEGURANÇA EM CONDOMÍNIOS E EDIFÍCIOS

LIGUE PARA  
0800 878 8127

Veja anúncio na pág 13

# FUI ELEITO SÍNDICO, E AGORA?



**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



Finalizada a assembleia para eleição do novo síndico, você foi aclamado pela coletividade como o novo gestor da edificação. Para alguns, esse momento é de extrema satisfação, enquanto que, para outros, que porventura foram compelidos ou pressionados a exercer tal encargo, são momentos de angústia, apreensão e dúvidas. E agora, o que devo fazer?

Confira na Página 8.

**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 30 de JUNHO

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

## INADIMPLENTE CONTUMAZ: O que fazer?



**Relber Almeida de Sousa - OAB/SE 9.772**  
Advogado Especialista em Direito Condominial  
e Direito Tributário

Email: [duvidas@almeidaguimaraes.adv.br](mailto:duvidas@almeidaguimaraes.adv.br)  
Site: [www.almeidaguimaraes.adv.br](http://www.almeidaguimaraes.adv.br)

De longe, o maior problema dos síndicos em suas gestões é a inadimplência! Isto decorre da complacência do atual Código Civil quanto ao tratamento dos condomínios inadimplentes, pois atualmente verifica-se que muitos condôminos preferem pagar outras débitos do que as suas quotas condominiais. Posto que, as quotas condominiais possuem juros irrisórios frente a outros dívidas (cartões, financiamento, e etc.).

Neste sentido, o atual Código Civil em seu art. 1.336, §1º, limita a cobrança da multa moratória no importe de 2% (dois por cento), sendo ilegal a cobrança de multa superior do que a prevista na legislação. E os juros moratórios previstos no mesmo dispositivo legal, não prevê um limite, mas no caso de o condomínio não ter em sua legislação interna o percentual fixado, a lei propõe juros remuneratórios de 1% (um por cento). Contudo, esse percentual de juros pode ser superior ao disposto na lei, desde que não sejam juros abusivos.

Deste modo, os condôminos inadimplentes contumazes se sentem confortáveis em manter esse tipo de dívida, já que sabem que “quando” resolverem pagar as quotas em atraso não sofreram tanto, pois não haverá tanta diferença entre a dívida original e a atualizada. Possuindo este inadimplentes um único temor, a de perder o imóvel em razão da dívida, mesmo aqueles condôminos que detêm a unidade na forma de bem de família, pois estes imóveis podem ser penhorados, posto que encontram-se como exceção da impenhorabilidade dos bens de família.

Outro problema enfrentado pelos síndicos com este tipo de inadimplente, é que apesar de caber a aplicação de multa de 10 (dez) vezes do valor atribuída a quota condominial (art. 1.337 do CC/02), é a adesão dos condôminos a convocação da assembleia. Já que, é necessário um quórum qualificado para a deliberação da aplicação da multa, o que na maioria das vezes não é atingido.

É de bom tom salientar que durante a deliberação para a aplicação da multa, deve-se dar o direito da ampla defesa do condômino inadimplente, oportunizando a sua defesa. Ademais, nos motivos para aplicação da multa, deverá ser exposto as razões que demonstram a conduta reiterada de inadimplência do condômino e a falta de justificativa para a mesma.

O Novo Código de Processo Civil, verdade seja dita, agilizou e facilitou a cobrança judicial das quotas condominiais, porém quando o

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.

## ENTENDA O QUE SÃO OBRAS:

ÚTEIS

VOLUPTUÁRIAS

NECESSÁRIAS



79 3027.3711  
79 99631.3711

SÍNDICO  
Office

f [sindicoffice](https://www.facebook.com/sindicoffice)  
@ [sindico\\_office](https://www.instagram.com/sindico_office)

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



devedor não possui saldo em conta ou outros bens para serem penhorados, isso cria sérios problemas para o condomínio. Pois, apesar do direito do condomínio em penhorar a unidade devedora, esta é segundo a nossa jurisprudência a ultima ratio, ou seja, em linhas gerais é a última ação a ser tomada.

Destarte, o judiciário só irá aceitar a penhora do imóvel caso todos os outros meios de saldar o crédito se mostrem infrutíferas. No entanto, até lá o condomínio gastará tempo e dinheiro, tendo em vista que atualmente a busca por bens via, BacenJud, RenaJud e InfoJud é custeada pela parte que a requer. Além do mais, por se tratar dum devedor contumaz a dívida estará a aumentar a cada dia que passar, causando mais prejuízos ao condomínio e aos condôminos.

Neste tom, em si constatando que a penhora da unidade é a única forma do condomínio de ter o crédito satisfeito, é aconselhável a propositura da execução no rito ordinário ao invés do juizado. Visto que, aquele rito é o mais aconselhável para a situação de um inadimplente contumaz e que aparentemente não possua outros bens, pois os instrumentos processuais a disposição do condomínio são melhores para lide que este enfrentará.

Porém, a dica mais importante que passamos aos síndicos é sempre atuar de forma preventiva, no sentido de coibir a inadimplência deste o início, tentando conversar com o condômino desde logo, ou criando mutirões de negociação de dívidas, evitando tirar as multas e juros aplicadas ou aplicáveis ao caso, afim de evitar um incentivo a inadimplência. Contudo, nos casos em que alguma unidade ignore essas tentativas amigáveis, e já estejam na segunda ou terceira quota mensal em aberto, aconselhamos desde logo encaminhar ao jurídico para proceder a execução da dívida pela via judicial.

Essas medidas evitam que determinadas unidade passem meses ou anos a fio, sem

adimplir com suas obrigações pecuniárias. E nos casos em que mesmo com a execução judicial o condômino não adimpla com a dívida, é aconselhável sempre requerer a penhora do imóvel, pois apesar de ser uma medida extremada, a mesma se faz necessária por ter um cunho pedagógico, o qual é de dissuadir tais condutas perante os demais condôminos.

Por fim, nos casos em que o condomínio se depare com uma unidade que sempre é inadimplente, e que só realiza o pagamento quando o condomínio propõe uma execução perante o judiciário. É de bom tom, salientar que este condômino além de ser antissocial, cria uma situação de impossibilidade da vida em condomínio, a qual, de forma análoga, pode ser utilizada para requerer judicialmente a expulsão daquele condômino do condomínio.

Explicamos, entendemos que no caso daqueles inadimplentes que são recorrentes em só pagar quando pressionados pela via judicial, e que são inadimplentes de forma injustificável, este podem ser considerados como sendo indivíduos que não podem viver em condomínio, face violação dos anseios coletivos do condomínio. Devendo ser expulsos judicialmente do condomínio, porém sem perder a propriedade do imóvel, ou seja, perde tão somente o uso do imóvel para si, pois neste caso não se pode decretar a perda da propriedade.

Nesta toada, a expulsão de condôminos antissociais é uma construção doutrinária e jurisprudencial, não sendo prevista na lei de forma explícita. E que é aplicável a outras situações que tornem inviável a vida em condomínio.

Fico com alguma dúvida? Nos envie!

**E-mail: [duvidas@almeidaguimaraes.adv.br](mailto:duvidas@almeidaguimaraes.adv.br)**

**Whatsapp: (79) 98825-1790**

## Dia do silêncio: o que fazer quando a paz do condomínio é comprometida

Neste mundo cada vez mais urbano e habitado, o silêncio tem se tornado escasso a cada avanço do desenvolvimento. Em alguns casos, os ruídos perseguem as pessoas até no local onde ele é menos bem vindo: o lar. As consequências físicas e mentais da poluição sonora podem ser graves, e evitá-la nos condomínios, onde a queixa costuma ser usual, pode ser um bom ponto de partida para este Dia do Silêncio (07/05).



**GESTÃO CONDOMINIAL**

- Gestão Administrativa
- Gestão Financeira
- Gestão de Assuntos Jurídicos
- Gestão de Recursos Humanos

Prça Dr. Ranulfo Prata, nº 29, bairro Gelélio Vargas, CEP: 49.055-240, Aracaju - Sergipe  
 Telefone: (79) 3211-3538 / 3211-9961 / 3211-6004  
 e-mail: [jorg.condominio@gmail.com](mailto:jorg.condominio@gmail.com)

Viver em coletividade pode ser um desafio. Às vezes, mesmo que sem perceber, um morador do condomínio pode provocar barulhos e incomodar vizinhos — seja com festas, eletrodomésticos e até o arrastar de móveis. Caso o som se torne rotineiro, a recomendação de Jean Carvalho, gerente geral de condomínios da Apsa, é sempre buscar uma solução diplomática num primeiro momento. “O melhor é investir numa conversa face a face ou por intermédio do síndico ou zelador”, recomenda, acrescentando que essa abordagem indireta pode ser o ideal em casos de festa para evitar discussões. Se o diálogo não funcionar, pode-se tentar notificar o condômino oficialmente e até levar o caso para a assembleia do condomínio. Em último



**FERREIRA COSTA**  
ENGENHARIA

**MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIOS**

- Construções e Reformas
- Pisos e Revestimentos
- Prevenção e Combate a Incêndio
- Cobertura e Telhado
- Impermeabilização e Vedação
- Projetos e Execução
- Instalações Elétricas e Hidráulicas
- Pintura e Recuperação de Fachadas

*Solicite seu orçamento*

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

Empresa devidamente registrada no CREA-SE

Rua João Ouro, 261 - Jabotiana - Aracaju/SE  
[www.ferreiracostaengenharia.com.br](http://www.ferreiracostaengenharia.com.br)  
[contato@ferreiracostaengenharia.com.br](mailto:contato@ferreiracostaengenharia.com.br)

@ferreiracostaengenharia  
 ferreiracostaeng.br

caso, vale até levar o caso à Justiça. Dependendo da gravidade do ocorrido, o morador barulhento pode ser expulso, pagar multa ou até ser preso. Confira o que dizem as principais legislações:

> A Lei de Contravenções Penais (3.688/41), no capítulo IV, dispõe dos crimes contra a paz pública. No art. 42, especificamente, prevê até três meses de prisão ou multa para aqueles que perturbarem o trabalho e o sossego alheios com gritaria, instrumentos e animais, por exemplo.

> O art. 54 da Lei Federal 9.605/98 impõe de um a quatro anos de reclusão aos poluidores, de qualquer natureza, que causem danos à saúde.

> No Código Civil, os artigos 1.336 e 1.337 ditam, entre os deveres do condômino, o de não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores, prevendo multa paga ao condomínio no caso de desobediência.

> No estado do Rio de Janeiro, desde 1977 há uma “lei do silêncio” (126), que considera criminosos os ruídos acima de 85 decibéis, parâmetro da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Em caso de recorrência, a polícia pode interditar ou apreender a fonte do barulho.

Para evitar o desgaste judicial, Jean Carvalho sugere que os condomínios criem regras próprias. “O regimento interno deve contar com limites de horários para festas, seja em área comum ou nas unidades, mudanças e outras ocasiões que podem gerar ruídos”, diz.

#### Atenção à saúde

O Dia do Silêncio serve para nos lembrar de valorizar a ausência de sons, que são cada vez mais constantes e agudos, sobretudo nos grandes centros. De

acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS), sons acima de 55 decibéis — uma conversa em tom alto, por exemplo — podem afetar negativamente a saúde humana, e acima de 70 — um aspirador de pó doméstico —, já surtem efeitos como estresse degenerativo e perda auditiva.

A exposição contínua ao barulho acima do aceitável faz aumentar a pressão arterial, aumentando as chances de ocorrer um AVC, e resistência à insulina, elevando os níveis de glicose no sangue. Com a contração dos músculos, são liberadas substâncias inflamatórias na corrente sanguínea. O estômago produz mais suco gástrico, gerando gastrite e úlceras, e o intestino perde o ritmo. Enquanto isso, o coração começa a bater descompassadamente, o que eleva o risco de infarto. A reboque de tudo isso, podem surgir males como depressão, agressividade, insônia, dor de cabeça, perda de atenção e memória e cansaço.

As crianças são ainda mais frágeis, já que sua resistência ao estresse não é desenvolvida. Pesquisas indicam que a alta exposição ao barulho pode comprometer a cognição dos pequenos e afetar o desempenho escolar. Além disso, a concentração dos miúdos na fase em que aprendem a falar pode ser prejudicada, já que precisam de muita atenção para juntar palavras e formar conceitos.

**Douglas Mota - Assessoria de Imprensa**

**(21) 3232-4629 / (21) 99102-6592**




**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, Condomínios e Empresas Afins  
Unidade: Sergipe

Registrada ao: **CREA-SE**  
Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agrimensura

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



**Destak Serviços**

**CONTROLE E COMBATE DE VETORES E PRAGAS URBANAS**

- Limpeza e Conservação predial
- Projeto paisagísticos e manutenção de áreas verdes
- Limpeza de caixa d'água
- Limpeza de fossas sépticas, hidrojateamento e caixas de gordura
- Locação de Mão de Obra Qualificada
- Reflorestamento

Av. Alexandre Alcino, 1800 Bairro: Santa Maria - Aracaju/SE  
Tel: 79 3232-1381 / 99952-6060  
destakservicos.com.br  
destakservicos

## AFINAL, COMO LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO?



### Saulo Álvares Carvalho de Jesus

Especialista em Condomínios,  
Gestor Condominial.

sauloalvares@acnlaw.com.br

Os condôminos têm por obrigação contribuir com as despesas geradas pelo condomínio. Esta previsão está estampada no art. 1.336 do nosso Código Civil. Porém um dos problemas mais comuns nos condomínios é a existência de inadimplência, situação verificada quando condôminos deixam de contribuir com as suas parcelas mensais.

### O QUE FAZER EM CASO DE INADIMPLÊNCIA?

Inicialmente, por óbvio, a medida mais comum e recomendável é exigir o pagamento daqueles condôminos devedores. Isso pode se dar através de cobranças extrajudiciais e/ou judiciais. Recomenda-se sempre que essas cobranças seja realizadas com o auxílio de um escritórios especializados.

As cobranças extrajudiciais são aquelas realizadas fora do Poder Judiciário, sem processo. Elas podem se basear em contatos telefônicos e envio de notificações

extrajudiciais de cobrança por e-mail ou carta física. A vantagem nesse tipo de abordagem é a economia de tempo de que ela proporciona. Muitas vezes as dívidas são resolvidas com uma simples ligação ou em questão de poucos dias.

Naturalmente existem perfis diferentes de devedores. A cobrança extrajudicial revela-se muito mais eficiente nos casos de devedores eventuais, que por um caso fortuito acabaram por se endividar e deixar de quitar suas cotas mensais com o condomínio.

### E QUANDO SE TRATA DE DEVEDORES HABITUAIS?

A experiência mostra que há casos em que o condômino deliberadamente opta por não quitar as taxas de condomínio. Esses casos revelam um perfil de devedor tecnicamente denominado de “devedor contumaz”.

Quanto a estes, raramente uma negociação extrajudicial surtirá o efeito desejado. Em situações assim o ideal é partir para a ação judicial com o objetivo de recuperar os créditos devidos.

### A POSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO DAS COTAS DE CONDOMÍNIO

A boa notícia é que as cotas de condomínio são tratadas de modo especial pela legislação brasileira. Segundo o art. 784, VIII do Código de Processo Civil, as taxas de condomínio são classificadas como título executivo extrajudicial.

Na prática e em termos muito simples, isso significa que sendo um título executivo, o não pagamento da taxa de condomínio faculta ao credor (no caso, o condomínio) o “ataque” ao patrimônio do devedor para satisfazer o crédito, sem a necessidade de um processo convencional, com audiências, testemunhas e demais provas. O caminho é mais curto.

Em decorrência dos débitos de condomínio, por exemplo, é possível pedir judicialmente o bloqueio de valores em contas bancárias do devedor, penhora de bens e até mesmo o leilão da unidade para quitação dos valores.

**POSSO RESTRINGIR O USO DAS ÁREAS COMUNS PELO CONDÔMINO DEVEDOR?**

A resposta mais segura é: NÃO. Mas antes que isso

# SUA REFORMA EM BOAS MÃOS!

SUA PROPRIEDADE MERECE UM SERVIÇO DIFERENCIADO

**SERVIÇOS**

- △ Manutenção predial: pintura em geral;
- △ Pintura de fachada;
- △ Revisão e limpeza de fachada;
- △ Substituição de pisos cerâmicos;
- △ Revisão de telhados;
- △ Impermeabilização de calhas, rufos e caixas d'água;
- △ Projetos e reforma em geral;
- △ Laudo de vistoria;



IMPERMEABILIZAÇÃO DE RUFOS



RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL EM FACHADAS



REFORMA DE PISCINA



REVISÃO DE TELHADO



FERREIRA SOUZA  
CONSTRUÇÕES

**LIGUE AGORA:**  
(79) 99127-9797  
(79) 3225-7197

## 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

# BACK BONE

## ENGENHARIA

### NOSSOS SERVIÇOS

**INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE  
SEGURANÇA ELETRÔNICA, CFTV,  
CERCAS ELÉTRICAS,  
CONTROLE DE ACESSO E PORTARIA REMO  
REFORMAS CONDOMINAIS CIVIL, TA  
ELÉTRICA E PINTURA**

ACESSE NOSSO SITE:

**[www.backbone-ti.com.br](http://www.backbone-ti.com.br)**

CHARLES PEREIRA - COMERCIAL

(79) 8871-7243 (WHATSAPP) / 9 9651-6684  
4007-2194

[comercial@backbone-ti.com](mailto:comercial@backbone-ti.com)



f @ backbone

soe como uma injustiça ou uma benesse com o condômino inadimplente, vamos compreender a lógica por trás dessa negativa.

Como visto, o caminho recomendável para a recuperação do crédito condominial é a cobrança, seja ela extrajudicial ou judicial. Vimos inclusive que as taxas de condomínio possuem uma característica especial, são títulos executivos, o que em tese pode encurtar o andamento da discussão judicial. Além disso, vale lembrar que a própria unidade pode ser alienada para quitação dos débitos condominiais.

Pois bem, estes são os mecanismos disponíveis ao condomínio para reaver os créditos que lhe são devidos. Qualquer medida além dessa é comumente refutada pela jurisprudência.

No caso específico de restrição do uso de áreas comuns, o problema reside no fato de que para muitos magistrados a área comum é uma extensão da área de propriedade do morador, uma vez que ela integra a sua fração ideal. Por este motivo, não se deve delimitar o seu uso, uma vez que o direito de propriedade é assegurado constitucionalmente.

O Superior Tribunal de Justiça - STJ recentemente enfrentou este tema. Em caso de curiosidade, recomendo a leitura do Recurso Especial - REsp 1.564.030, disponível facilmente na internet.

Discussão mais complexa, no entanto, é aquela relacionada à possibilidade de o condômino inadimplente reservar espaços comuns para uso exclusivo. Trataremos do tema em outra oportunidade.

A inadimplência é um mal que aflige muitos condomínios. A lei, no entanto, oferece mecanismos claros de atuação para redução deste quadro, cabendo a cada gestão a utilização efetiva destes meios. Se você morador, cobre da administração medidas enérgicas de combate à inadimplência. Se você integra a administração, busque profissionais habilitados e inicie já um trabalho de recuperação efetiva de créditos.

**Desejo uma excelente saúde financeira ao seu condomínio!**

JÁ IMAGINOU TER O SEU  
CONDOMÍNIO TOTALMENTE  
CONECTADO E INTEGRADO  
DE FORMA INTELIGENTE  
E EFICIENTE?

## netiz CONDOMINIS

A Netiz Condominis é uma solução inteligente em redes de dados e internet para condomínios. Através de uma rede de fibra óptica todos os prédios ficarão conectados e integrados, garantindo também, uma internet de alta velocidade para os moradores.

Fibra Óptica na Residência  
Compartilhamento de infraestrutura  
Internet de alta velocidade  
CFTV integrado a rede de dados

Controle de acesso  
IPTV por assinatura  
Áreas comuns conectadas (Wi-Fi)

Comunicação interna de onde estiver  
Suporte especial 24 horas  
Melhor custo-benefício

## netiz

SERVIÇO CONECTADO

(79) 3028-9308 // 3028-9309

netiz.com.br netiztelecom netiztelecom



### NOSSOS SERVIÇOS:

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

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

# Filtros & Cia

Conheça a diferença entre o elemento filtrante de poliéster ( vida útil de 4 meses) e o de malha de aço inox, com a Filtros & Cia , faça como o Montjuic que com as caixas lavadas de agora em diante, não precisa mais lavar as caixas,



e só vai lavar o elemento filtrante de malha de aço inox de 30 em 30 dias com orientação dos nossos técnicos importante tem vida útil de 3 anos, obs: custo de \$690,00 do elemento filtrante de malha de aço a cada 3 anos, é muito fácil ver a economia, **ligue para Aliomar Dr Água 99674-0416**



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.

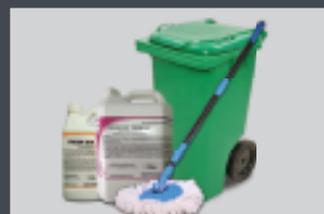
LIGUE  
79 3231-0440 / WHATSAPP 99674-0416

OU NOS VISITE:  
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**



# FUI ELEITO SÍNDICO, E AGORA?

**FÁBIO BARLETTA GOMES**

*Sócio da Barletta & Oliveira Advogados Associados*

*Autor do ebook Gestão Condominial Eficiente*

**F**inalizada a assembleia para eleição do novo síndico, você foi aclamado pela coletividade como o novo gestor da edificação. Para alguns, esse momento é de extrema satisfação, enquanto que, para outros, que porventura foram compelidos ou pressionados a exercer tal encargo, são momentos de angústia, apreensão e dúvidas. E agora, o que devo fazer?

Realmente, a transição entre a antiga e a nova gestão requer uma boa dose de diligência por parte do síndico eleito, e uma colaboração efetiva de seu antecessor. A participação da administradora do condomínio, se houver, também será de fundamental relevância para que a transição não se dê de forma traumática.

O primeiro passo a ser dado pelo novo síndico é o registro da ata que o elegeu. Tal formalidade (que pode ser vista como uma exceção à regra da facultatividade do registro das atas das assembleias), se mostra necessária para a prática dos atos subsequentes, como a atualização da representação condominial perante a Receita Federal do Brasil, atualização da certificação digital nos órgãos municipais e alteração dados cadastrais junto às instituições bancárias.

Também é de suma importância nessa fase inicial do mandato, a obtenção das certidões negativas de débito em nome do condomínio (INSS, FGTS, tributos federais e municipais), bem como a relação de eventuais ações

judiciais movida contra (ou pelo) condomínio.

A checagem da apólice do seguro obrigatório e a análise de todos os contratos firmados pelo condomínio e ainda vigentes, também são medidas que se impõem, assim como a realização de uma inspeção de checagem da edificação, a fim de verificar se a manutenção preventiva das partes que a integram estão em dia, e se os itens de segurança estão dentro do prazo de validade.

As questões financeiras também são merecedoras de uma especial atenção já nessa fase inicial da gestão. Assim compete ao síndico recém-eleito verificar o saldo existente na conta do condomínio, se os pagamentos de empregados, fornecedores e prestadores de serviços estão regulares, bem como o percentual de unidades inadimplentes.

Conhecer o regramento interno do condomínio, mediante uma leitura atenta da convenção e do regimento interno, bem como se familiarizar com a legislação de regência dos condomínios, são práticas essenciais e que o auxiliarão na tomada das futuras decisões.

Em síntese, compete ao síndico, em um primeiro momento, cuidar das questões burocráticas para validação de seu nome como representante do condomínio, bem como fazer um raio x da edificação, no âmbito administrativo, financeiro e operacional. Deve conhecer e entender a rotina do prédio, de seus funcionários, e as principais demandas dos condôminos.

Essa análise global e preliminar, ainda que insuficiente para se conhecer todos os pormenores da sociedade condominial, fornecerá ao novo síndico as diretrizes iniciais de sua atuação, a medidas que se apresentam emergenciais e as decisões que devem ser implementadas de imediato. Além disso, o municiará de elementos para correção de eventuais vícios havidos nas gestões anteriores, e para a elaboração de um plano de ações a ser futuramente debatido com a coletividade condominial.



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.

## ENTREVISTA COM O SÍNDICO

Com Saulo Álvares, síndico do Condomínio Vivendas do Bosque.

**Quais são as principais atribuições de um síndico?**

Uma das principais, sem dúvida, é gerenciar, zelar pelo patrimônio comum. Fazer com que ele não se deprecie demasiadamente e até mesmo fazer com que ele eleve seu valor através de planejamento e trabalho organizado. Esse é o papel do síndico: Zelar e Administrar.

**Como você administra sua vida profissional com a vida de síndico?**

No começo foi bem delicado, mas hoje em dia

isso acontece de uma forma mais fluida. Uma dica importante é estabelecer procedimentos. Por exemplo, existem três dias na semana em que eu reservo horários exclusivamente para tratar de assuntos do condomínio. Como isso vai para a minha agenda semanal, eu não misturo com outras atividades. Aqueles momentos são destinados a despachar coisas do condomínio, como e-mails, notas fiscais, atendimento a condôminos, acompanhamento de serviços e o que mais for preciso. Além disso, para essa dinâmica funcionar, é fundamental que o síndico tenha uma equipe de suporte. Aqui, particularmente, eu conto com um supervisor e um auxiliar operacional que fazem este papel, são pessoas de confiança. Além disso, há ainda a internet que me permite ficar o tempo todo conectado ao condomínio remotamente.

**Qual a sua opinião sobre o síndico profissional?**

Hoje em dia gerenciar um condomínio é algo muito complexo. O condomínio possui diversas obrigações legais. Não dá mais para pensar no síndico como alguém que assume o cargo apenas porque não há outra escolha. A pessoa precisa gostar, estudar e, sobretudo, atualizar-se constantemente. Então, neste cenário, o síndico profissional surge como uma figura muito importante. É alguém que, em tese, se dedica praticamente de modo exclusivo a essa atividade, logo é um gestor profissional do condomínio e penso que a coletividade ganha com isso.

**Como funciona a mediação de conflitos em condomínios?**

A mediação é um dos diversos mecanismos para resolução de conflitos, a exemplo da conciliação, arbitragem ou negociação. É uma forma de resolução onde uma terceira pessoa imparcial atua facilitando a comunicação entre outros dois ou mais até uma eventual solução da disputa. No condomínio os conflitos são muito comuns e os motivos são os mais variados: barulho, animais, etc. Como esses conflitos são naturais, é importante que o síndico adote uma postura mediadora ou conciliadora. O condomínio não necessariamente precisa contratar um mediador, de início, se o síndico puder se capacitar em cursos de formação de mediadores será ótimo para tornar-se uma figura importante neste processo. Caso o Síndico perceba que não tem aptidão para a função ou até pela questão da economia de tempo, o condomínio pode contratar um mediador profissional, o que pode gerar um custo a mais, porém com a eficácia do procedimento mais garantida.

**Como você enxerga o mercado de prestação de serviços condominiais?**

Nós temos hoje uma oferta muito elevada de serviços nas mais variadas áreas, mas eu sinto uma certa dificuldade no pronto atendimento, especialmente com relação a cumprimento de prazos. Penso que talvez ainda falte um pouco mais de profissionalismo neste segmento, mas acredito



# SAFETY WORK

SAÚDE E SEGURANÇA DO TRABALHO

**Serviços**

- PPRA - Programa de Prevenção de Riscos Ambientais - NR-09;
- PGR - Programa de Gerenciamento de Risco - NR-22;
- Avaliações de Riscos Ambientais;
- PCMAT - Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção Civil - NR-18;
- PCMSO - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - NR-07;
- PPP - Perfil Profissiográfico Previdenciário;
- Laudos Periciais de Insalubridade e Periculosidade;
- Plano de emergência (PAE);
- Projeto para dimensionamento de extintores;
- Avaliação ergonômica;
- Gestão em Saúde e Segurança do Trabalho;

**Treinamentos**

- Curso de CIPA - Implantação e acompanhamento da CIPA e realização do curso.
- Treinamento de Saúde, Segurança e Meio Ambiente (NR 5, 6, 10, 12, 17, 23 e 33)
- Treinamento em atendimento aos requisitos de atividades críticas da VALE (RAC)
- Prevenção de Acidentes
- Riscos Ambientais
- Equipamentos de Proteção Individual e Coletiva
- Prevenção de Incêndios
- Primeiros Socorros
- Direção Defensiva

Contato: Rafael Carvalho  
 (79) 9860-1323 / E-mail: rafaelcarvalho@safetywork.net.br  
 Rue Jornalista Evandro Barros - 376  
 Bairro Luzia - CEP 49370-045

# POP SHOW

INDÚSTRIA DE FARDAMENTOS

## FARDAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS

- Confeção Padronizada
- Cortes computadorizados
- Materiais de Alta Qualidade
- Costura Industrial Resistente
- Maior Durabilidade e Conforto
- Personalização dos Fardamentos
- Compromisso com Prazos de Entrega
- Atendimento Profissional com Representante

(79)99901-5090  
 (79)99155-7388

f /centerpalace  
 i /centerpalace

**Endereço das Nossas Lojas**

Aracaju-SE

- Calçadão da João Pessoa, 03 - Antigo Cine Palace  
Centro - Fone: (79) 3213-0274
- Filial: Calçadão da João Pessoa, nº48/00  
Centro - Fone: (79) 3211-1085
- Itabalana-SE
- Shopping Peixoto, Av. José Amâncio Bispo, 5419 - Lojas 54 a 56  
Miguel Teles de Mendonça - Fone: (79) 90555-0060
- Tobias Barreto-SE
- Matriz: Rua A, Complexo Empresarial Integrado  
Centro - Fone: (79) 3541-1033

alliance.nordeste@gmail.com



## 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**

**3303-6743 | 79 9 9956-9610**

*Solicite uma visita para avaliação de suas necessidades.*

que com o próprio crescimento do mercado, é algo a ser superado com o aumento da concorrência.

#### Qual a sua opinião sobre a nova lei de terceirização em condomínio?

As inovações na legislação trabalhistas, como em muitas outras normas antigas em nosso país, são necessárias. A terceirização é uma realidade para muitos condomínios. Hoje o nosso, por exemplo, atua com mão de obra totalmente terceirizada e isto naturalmente implica em um custo mais elevado, um custo que representa quase 60% de nossas despesas mensais. Porém, entendemos que se hoje pagamos mais nesse sentido, nós temos outros benefícios como exemplo não precisar de uma grande estrutura de RH própria fazendo esse gerenciamento de pessoal, pois isto tudo é realizado pela empresa terceirizada. Sem falar que em casos de substituições de funcionários, especialmente em caso de faltas não planejadas, através da terceirizada podemos providenciar a regularização do posto imediatamente. Então para um condomínio que atua com um dinamismo constante como o nosso, a terceirização pode ser interessante. Obviamente, é importante que o condomínio fiscalize de perto a atuação da empresa terceirizada, principalmente quanto aos pagamentos dos salários em dia, recolhimento dos impostos necessários, entrega de materiais e equipamentos de trabalho, etc.

#### Você acha que as administradoras de condomínio locais executam o seu papel?

Na atividade contábil, eu acredito que sim. Elas fazem um excelente trabalho na elaboração de balancetes, recolhimento de impostos e retificações de notas fiscais. Mas as vezes eu sinto que falta para o síndico um suporte mais amplo de gestão, sobretudo na tomada de decisões.

#### Todo condomínio precisa de um jurídico?

É recomendável, porque como eu falei anteriormente, o nível de complexidade para a administração de um condomínio é muito elevado. Sendo assim, se o condomínio puder contar com um suporte jurídico efetivo, certamente a gestão



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:



GRUPO EMPRESARIAL

# 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 Tim (79) 9 9100-5921  
 Vivo (79) 9 9844-0427 Oi (79) 9 8822-6496  
[www.brasilcondominio.com.br](http://www.brasilcondominio.com.br)

Administração de Condomínio para apoiar, valorizar e tranquilizar.

trabalhará de modo mais tranquilo e confiante para garantir a legalidade dos procedimentos.

## Quais são as principais dificuldades em ser síndico?

Penso que a principal delas é saber lidar com pessoas, lidar com conflitos, tratar destas questões que envolvem pessoas. Por isso é fundamental que o síndico goste de gente. Ele tem que estar presente no dia a dia, conversando com moradores, ouvindo as demandas, analisando a realidade do condomínio e oferecer respostas efetivas para a comunidade.

## Soubemos que seu condomínio conta com síndicos-mirins. Como é isso?

Um conflito muito comum que ocorria aqui no condomínio era decorrente do barulho das crianças andando pelo condomínio, até mesmo pela elevada quantidade de crianças e ausência de um espaço mais adequado ao lazer delas. Para tentar resolver a questão nós chamamos essas crianças, fizemos uma assembleia mirim e elegemos um síndico e uma síndica, ou seja, dois representantes deles, para que eles pudessem se inteirar melhor sobre a gestão e regras do condomínio e auxiliarem na comunicação com os pequenos. Os resultados colhidos até agora tem sido excelentes. Eu acredito que quando a gente começa a construir essa cultura com as crianças, no futuro elas se tornarão condôminos mais conscientes e responsáveis do seu papel.

**SEGURO CONDOMÍNIO**

A contratação do Seguro de Condomínio é obrigatória

**Seguros:**

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

(79) 99974-4479 vivo  
 (79) 99135-0619  
 (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](http://www.ferreiracosta.com)

[f/ferreiracosta](https://www.facebook.com/ferreiracosta) [@ferreiracosta](https://www.instagram.com/ferreiracosta)

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

Atendimento **24** HORAS  
365 dias por ano

79 3211-5145  
www.expelelevadores.com.br

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

## Condômino é responsável por avarias causadas por seus prestadores de serviço

(Redação com STJ)

**E**m muitas ocasiões, abordamos nesse veículo de informação a responsabilidade do condômino no que diz respeito a ações praticadas por seus visitantes, sejam elas intencionais ou não. O mesmo se aplica aos prestadores de serviço que porventura venham a causar algum dano ao patrimônio do condomínio no decorrer da atividade para o qual foram contratados para desempenhar.

Na maioria dos casos, o proprietário do imóvel tenta se justificar alegando não ter conhecimento de tal prática ou não ter como controlar como as outras pessoas procedem. Porém, pela lei, fica sob sua responsabilidade responder pelas ações desses e, sim, é seu dever orientar sobre as regras do condomínio sobre ruídos, horários permitidos para realização de serviços, regras sobre como utilizar equipamentos coletivos como os elevadores e garagens, enfim, fiscalizar a execução dos serviços contratados a fim de garantir que não haja avarias ou descumprimentos ao regimento interno.

Exemplo disso é ilustrado por uma decisão recente da Terceira Turma do Su-

**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, 962 - SÃO JOSÉ

**CONSERLIMP**  
Conservação e Limpeza

Uma empresa:

**NC**  
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

perior Tribunal de Justiça (STJ) a qual negou recurso de proprietária de apartamento obrigada a indenizar o condomínio por danos causados durante procedimento de mudança. De acordo com os autos, o condomínio ajuizou ação de reparação dos danos causados ao elevador por funcionários de empresa de mudança que forçaram o transporte de uma cama tamanho queen size cujo tamanho era incompatível com o compartimento.

A primeira instância condenou a proprietária ao pagamento de R\$ 16,4 mil por danos materiais, levando em conta que havia previsão expressa na convenção do condomínio sobre a responsabilidade do proprietário do imóvel por danos causados por seus empregados. A proprietária apelou, justamente sustentando, entre outros pontos, que a culpa pelo es-

trago seria exclusiva da empresa transportadora.

Não obstante o argumento, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJDF) concluiu que a proprietária seria responsável, de forma objetiva, pelos atos dos empregados contratados, conforme previsto no artigo 932, inciso III do Código Civil.

No recurso ao STJ, a proprietária alegou ter havido cerceamento de defesa, por não ter sido permitida a produção de prova oral. O ministro relator Marco Aurélio Bellizze rejeitou a tese, porque o magistrado responsável pela sentença considerou suficientes as provas documentais contidas nos autos. "O Tribunal de origem, soberano no exame nos fatos e provas, confirmou a conclusão do juízo de origem e considerou dispensável a produção da prova requerida, em acórdão devidamente fundamentado", destacou.

## Lançamento de Portaria Remota em Aracaju

Coquetel de inauguração do primeiro condomínio com portaria remota no estado de Sergipe. Evento que contou com diversos síndicos e administradoras:



# PORTARIA REMOTA

REDUZA  
CUSTOS E  
AUMENTE A  
SEGURANÇA EM  
CONDOMÍNIOS  
E EDIFÍCIOS

LIGUE PARA  
**0800 878 8127**



*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



(79) 3303-5053 / 99663-3931

seg.exattase@gmail.com

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

# O SINDICO QUE MEDIA: COMO AS TECNICAS DE MEDIAÇÃO PODEM AUXILIAR O TRABALHO DIÁRIO DO SÍNDICO CONDOMINIAL?



## Dra. Eliza Marques

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

A mediação já é uma palavra que não causa mais estranheza quando ouvida, a grande maioria da população já teve oportunidade de contato com este conceito, ou mesmo já participou de uma sessão de mediação.

Todavia, este texto não se destina a tratar do conceito de mediação, ou trazer informações técnicas acerca deste instituto que tem apresentado eficácia e eficiência na administração de conflitos.

Em verdade, temos a intenção de conscientizar os síndicos e administradores de condomínio acerca da possibilidade de utilização das técnicas de mediação para intervir em questões diárias do condomínio com o fito de obter uma maior eficiência na gestão dos conflitos ocorridos entre os condôminos.



Partindo deste contexto, é importante salientar que existem técnicas que podem ser adotadas pelos síndicos e pelos administradores de condomínio que tenham o fito de prevenir conflitos ou resolver conflitos recorrentes, como discussões entre condomínios, uso indevido da vaga de garagem, perturbação do sossego, uso individual de área comum, entre outros.

Vemos, portanto, a possibilidade de aplicação das técnicas de mediação tanto para atuação durante o conflito, como para prevenção do mesmo; o síndico ou administrador de condomínio que se profissionaliza, se atualiza, consegue promover uma convivência harmônica dentro do condomínio e por via de consequência, tem um labor mais saudável.

A primeira técnica que apontamos como ferramenta de que pode se valer o síndico ou administrador de condomínio numa situação de conflito instalado é a ESCUTA ATIVA. Essa técnica já foi objeto de informação em alguns textos das edições anteriores deste Jornal, mas em decorrência da sua importância deve ser lembrada pelos leitores. (Caso não possua as edições anteriores obtenha, vale a pena “gastar” um tempo do seu dia para a leitura dos outros textos desta coluna!!!)

Acerca da ESCUTA ATIVA temos um significado literal que se traduz intuitivamente com a identificação da técnica; escutar de modo ativo é ouvir o que o outro tem a dizer de forma ATENCIOSA, SEM JULGAMENTOS, DEMONSTRANDO INTERESSE E SEM INTERRUPÇÃO.

A ESCUTA ATIVA de qualidade ainda traz a necessidade de identificação dos interesses e

**Continua na página 16.**

**Sydharta Seguros**

**SOLUÇÕES em seguros para CONDOMÍNIOS**

**SÍNDICOS: Solicite a nossa assessoria grátis na análise da sua apólice, evitando prejuízos na hora do SINISTRO.**

**Contato:**  
**(79) 9.9987-7827 (Whats) / 9.9176-7827**  
**jackseguros.se@gmail.com**

**CondomíniosOnline**

Care Síndico(s)  
 Sabemos que seu Condomínio já é bastante organizado  
 Mas deseja organizar mais?  
 Como é registrado as correspondências e encomendas que chegam no seu Condomínio?  
 Fazer uma ocorrência sem precisar se dirigir até a portaria!  
 Ter o controle de quem acessa o Condomínio?  
 E muito mais!

- 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  
 Acesse nosso Site:  
[condominiosonline.net.br](http://condominiosonline.net.br)

Utilize nosso Aplicativo!  
 Baixe nas lojas

[Google play](https://play.google.com/store/apps/details?id=com.civnet.br)  
[App Store](https://apps.apple.com/br/app/condominiosonline/id123456789)

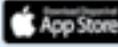
| 79 | 3021-1037  
 | 79 | 3211-1523  
 contato@civ.net.br  
 suporte@civ.net.br  
 /condominiosonline  
 /condominiosonline

# 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**



- 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**

**Projec**  
Projetos de Engenharia e Construções Ltda

Eduardo Francisco de Souza  
Eng. Civil e Segurança do Trabalho  
CREA RN 140564842

Email: projeceng@yahoo.com.br

- Revitalização de fachadas
- Construções e reformas
- Recuperação estrutural
- Impermeabilizações
- Pinturas prediais

Realizamos laudos, vistorias e perícias em Engenharia civil e segurança do Trabalho

Rua Poeta Mano Quintana, nº 40 - Lot. Praia dos Cajueiros  
Atalaia Velha - Aracaju/SE  
Fone: (79) 3223-1453 / 00988-3387 / 00107-2060

**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 de 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

solícite 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

**Pura Água**  
Purificadores de Água para uso residencial e comercial

Filtro Industrial para Caixa D'água • Bebedouro de Pressão  
Bebedouro para Delicatas • Bebedouro Industrial

Grátis pré-filtro pagamento até 10X (boleto) | Entrega imediata • Instalação grátis | Baixo consumo de energia

Na compra de um filtro ganha uma camiseta do Brasil

R. Itaporanga, 351 • Loja C • Centro • (79) 3042-7874 | 99997-9825  
www.puraaguase.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 | 99225-2021

79 3023-4163  
www.midiatrend.com.br

**MIDIATREND**  
PUBLICIDADE & COMUNICAÇÃO

RUA PEDRO JOSÉ DO NASCIMENTO, 2992 - CONJ. MEDICI II - BAIRRO LUZIA  
CEP: 49046-000 - ARACAJU / SERGIPE

**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

necessidades que o locutor da fala está demonstrando ou estão implicitamente verbalizadas. Com a aplicação da técnica da ESCUTA ATIVA ou ouvinte forma uma conexão com o locutor, cria confiança e consegue captar os interesses daquele de modo a possibilitar o estudo de um caminho para a resolução daquele conflito.

A ESCUTA ATIVA é a pedra de toque da mediação, pois, permite a criação de um ambiente de escuta e fala no qual as partes tem a liberdade de exporem as suas questões, suas justificativas, suas perspectivas, o que permite, na maioria das vezes, a resolução do conflito, e quando não, viabiliza o arrefecimento das emoções.

Outra técnica de que podem se valer síndico e administrador de condomínios é o USO DE UMA LINGUAGEM NÃO VIOLENTA na abordagem do conflito. Ora, quanta diferença sentimos quando a pessoa que nos aborda, em qualquer situação, o faz com um sorriso no rosto, de modo acolhedor, com disposição para ouvir, com o uso de um tom de voz moderado?

Essa abordagem receptiva é determinante para a queda da resistência e da posição de cada um dos participantes envolvidos naquele conflito. O cuidado com as palavras que são verbalizadas durante a abordagem do conflito é determinante para que não se crie um ambiente de hostilidade entre as partes, ou mesmo com o síndico e administrador de condomínios.

A COMUNICAÇÃO NÃO VIOLENTA pode inclusive ser aplicada como técnica entre os próprios condôminos, através da promoção de cursos ou workshops promovidos pelo condomínio com o fito de apresentar aos seus membros uma nova forma de reação ao conflito.

Outra técnica bastante eficaz é o PARAFRASEAMENTO ou ESPELHAMENTO, que pode ser aplicada pelos síndicos ou administradores de condomínio quando após a escuta ativa os mesmos conseguem identificar as informações trazidas pelas partes e promover a sua reformulação numa linguagem neutra.

Para aplicação desta técnica o síndico ou administrador de condomínio devem ter ouvido ativamente as partes para que possam se sentir habilitados ao explicar, com as suas palavras, o que foi trazido pelos atores do conflito.

Esta percepção somente se dá com uma auto crítica por parte do síndico ou administrador de condomínios, o qual deve ser antes de tudo um agente IMPARCIAL no conflito, que possa gerir a divergência sem tendências ou parcialidade, as quais podem contaminar o conflito e fazer o agente perder a credibilidade necessária para conseguir avançar na resolução da contenda.

Partindo disto temos que algumas outras técnicas podem ser trabalhadas pelos síndicos e administradores de condomínio na sua atuação diária na administração dos conflitos condominiais, todavia, para aplicação de qualquer delas se faz necessário que sejam APRENDIDAS, ou seja, antes dos síndicos e administradores de condomínio utilizarem essas técnicas devem participar de CURSOS DE CAPACITAÇÃO, realizar LEITURAS SOBRE O TEMA, participar de WORKSHOPS E/OU VIVÊNCIAS de aplicação prática, juntamente a um profissional habilitado e uma empresa que tenha “know how” para facilitar esta construção de conhecimento.

A gestão eficaz do conflito é uma realidade ao alcance de qualquer síndico, administrador de condomínio, chefe de pessoal, enfim, qualquer pessoa que atue na prevenção ou percepção de conflitos, desde que as mesmas se comprometam com a obtenção dos conhecimentos e práticas necessárias a sua aplicação.

A busca pelo conhecimento acerca destas e de outras técnicas trazidas pela mediação sem constitui num diferencial de mercado assertivo para os profissionais mencionados e demais que trabalhem com a recepção do conflito nos condomínios.

Além de melhorar o currículo destes gestores de condomínios, ainda trará aos mesmos mais qualidade de vida com a gestão mais tranquila e qualitativa dos conflitos condominiais.

## 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 • Salvador/BA

