

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

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

29 anos

COMPARTILHANDO INFORMAÇÃO COM

Ano III • Edição 32 • SETEMBRO 2018 • www.jornaldosindico.com.br/aracaju

Veja anúncio na pág 5



3211-5353 / 99842-5811
macstecinf@gmail.com

A participação do locatário em eleição de síndico gera polêmica



VALOR
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRED. PJ. 178

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



A vida condominial é muito rica, mais exuberante do que a teoria que usualmente apresentamos neste espaço todos os meses. Por isso, é sempre gratificante apresentar algum caso concreto, que está angustiando alguém. A consulta veio de Belo Horizonte, Minas Gerais, mas o fato pode estar acontecendo em qualquer lugar. **Confira na Página 9.**

GRUPO



JOÃO IZAIAS
CONTÁBIL, CONDOMINIAL E IMÓVEIS

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

(79)3211-3163 / 99818-8896 (VIVO) ☎

Rua Dr. Celso Oliva, 469, 13 de Julho

Facebook: @joaoizaiascontabilidade
www.jicontabilidade.com.br

SÍNDICO CONTRATE A:



EXATTA
GESTÃO OCUPACIONAL

PPRA + PCMSO + TREINAMENTO DE EPI

R\$ 920,00
*Valor por condomínio

PREPARE-SE PARA O eSocial

☎ (79) 3303-5053 / 98862-5426 / 99663-3931
✉ seg.exattase@gmail.com

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



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 SETEMBRO

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

ruy@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

Conheça os principais Deveres do Síndico



SIMONE GONÇALVES
Advogada

Email: contato@simonegoncalves.com.br

www.simonegoncalves.com.br

Gerenciar um condomínio não é tarefa das mais fáceis, por isso para um gerenciamento eficiente é fundamental escolher um bom síndico. Aqueles que pretendem se candidatar a tal cargo devem ter ciência das responsabilidades que lhe são impostas pela lei.

Nossa legislação determina as funções do síndico, porém poderá haver outras provenientes de imposição através da convenção condominial e/ou regimento interno.

Sendo essa situação é perfeitamente possível e muito comum, desde que não contrariem as já determinadas em lei.

Se você é síndico ou pretende se candidatar, é importante saber que mesmo que seu condomínio conte com serviços de uma administradora, o síndico continuará sendo o responsável, pois quando eleito seu CPF fica vinculado ao condomínio.

O trabalho do síndico seja ele morador ou profissional, é fundamental para a vida condominial, uma vez que tem autoridade sobre várias questões, isto não que dizer que pode fazer o que quiser e quando quiser!

Então, quais são os principais deveres do Síndico?

Primeiramente, é essencial que não se confunda o trabalho do síndico com o trabalho de uma administradora, uma vez que realizam funções diferentes.

Atualmente, não é mais exigido que o síndico seja condômino, pois hoje em dia já contamos com a figura do síndico profissional.

Este novo profissional é uma ótima opção quando não há candidatos ou quando o condomínio decide profissionalizar sua administração, pois é contratado sem vínculo empregatício, uma vez que é um prestador de serviços.

Conheça agora os principais deveres do síndico:

- convocar a assembléia dos condôminos;

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.

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

CHARLES PEREIRA - COMERCIAL

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

4007-2194

comercial@backbone-ti.com



f @backbone

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



- representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;
- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- realizar o seguro da edificação.

Como estamos tratando de condomínio, pode a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Também, o síndico pode transferir a um terceiro, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas.

Importante: no caso de haver erro ou omissão na realização do trabalho de síndico, este poderá sofrer processos cíveis e criminais.

Por isso quando você resolve exercer a função de síndico é fundamental buscar aprimoramento em busca do bem estar coletivo.

Não é fácil o convívio de diversas pessoas num mesmo local, no entanto, o síndico deve sempre buscar tornar coabitação o mais agradável e pacífica possível.

Logo, para que isso ocorra é necessário que todos os condôminos juntamente com o síndico sejam responsáveis, optem pelo bom senso e respeitem as regras que são impostas.

Embora o seu condomínio conte com serviços de uma administradora, é você síndico o responsável por uma boa gestão condominial.

Se o síndico não cumpre com suas obrigações, além de poder vir a sofrer processos judiciais, poderá prejudicar o prédio, ou seja, todos os condôminos.

Concluindo, quando você escolhe ser síndico, precisa ter ciência que é você o responsável por zelar pelo cumprimento das normas legais e regras internas do condomínio.

Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. <http://simonegoncalves.com.br/blog/>

Condomínio: Juizados Especiais-JEC e a possibilidade de demanda dos condomínios, após o advento do Novo Código de Processo Civil

*Rodrigo Karpát

Os Juizados especiais foram criados para facilitar o acesso à justiça, para que qualquer cidadão possa de forma rápida e barata ter os seus direitos resguardados, inclusive é possível na primeira instância demandar no JEC sem advogado. Existe ainda um limite de valor da causa que é de até 40 salários mínimos, algo em torno de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

QUEM PODE DEMANDAR NO JEC

Com base na Lei 9.099/95, Artigo 8º, está estabelecido quem pode demandar no JEC, dentre eles: as pessoas físicas capazes, as microempresas, as pessoas enquadradas como microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte, situações que em tese não enquadram o Condomínio.

Como o Condomínio não tem personalidade jurídica nos termos da Lei, nem tampouco é pessoa física, não se enquadra na definição do artigo 8º da Lei 9.009/95.

Sem personalidade jurídica, mesmo que algumas vezes possa exercer atos de pessoas jurídicas quando estiver estampado em lei, as hipóteses para enquadramento ou possibilidade de demanda ao condomínio junto ao JEC devem ser específicas com previsão legal.

O enunciado número 9 do FONAJE (Forum Nacional de Juizados Especiais) menciona que: " - O condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, nas hipóteses do art. 275, inciso II, item b, do Código de Processo Civil."

FONTE: <http://www.cnj.jus.br/corregedoriacnj/redescobrimos-juizados-especiais/enunciados-fonaje/enunciados-civeis>

O artigo 275 do Antigo Código de Processo Civil menciona: "Art. 275. b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;" ou seja, a única hipótese prevista em lei para que o condomínio possa demandar no JEC seria na cobrança de cotas condominiais.

E o Artigo 1.063 do Novo Código de Processo Civil garante a continuidade da aplicação do artigo 275,B do antigo diploma.

Porém, grande parte dos Juizados Cíveis, país afora, têm mantido entendimento restritivo e não aceitado demandas oriundas de condomínios, entendendo inclusive que o enunciado 9 FONAJE e o Art. 275, b) do Código de Processo encontram-se revogados. Não obstante o Art. 1.063 do Código de Processo Civil mencionar de forma clara que os condomínios podem demandar em ações de cobrança nos Juizados Especiais.

Conforme, entendimento dos Tribunais:

AÇÃO DE COBRAN-



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
contato@ferreiracostaengenharia.com.br

 @ferreiracostaengenharia
 ferreiracostaeng.br

Parceria



FACULDADE
UNINASSAU com o

Jornal do Síndico

A informação dirigida

PROPICIA À VOCÊ

- Mini Cursos • Palestras
- Workshops • Condições Especiais
- Mini oficinas • +E muito Mais
- Treinamentos





Av. Augusto Franco, 2340 - Siqueira Campos, Aracaju

Isaque Santos - Consultor Comercial
(79) 9 9808-0941

(79) 3226-7650

(79) 9 9808-0941

ÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO PARA DEMANDAR COMO AUTOR NO SISTEMA DOS JUÍZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. VEDAÇÃO DO ART. 8º, § 1º DA LEI Nº 9.099/95. REVOGAÇÃO TÁCITA DO ENUNCIADO Nº 09 DO FONAJE À VISTA DA SUPRESSÃO DO PROCESSO SUMÁRIO DO CPC DE 73. EXTINÇÃO DA AÇÃO DE OFÍCIO. RECURSO PREJUDICADO. (Recurso Cível Nº 71007556608, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 29/03/2018).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71007556608 RS, Relator: Cleber Augusto Tonial, Data de Julgamento: 29/03/2018, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/04/2018)

RECURSO INOMINADO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO PARA EXERCER PRETENSÃO NO ÂMBITO DO JUÍZADO ESPECIAL, NOS TERMOS DO ART. 8º, § 1º, DA LEI 9.099/95. EXTINÇÃO DO FEITO, DE OFÍCIO, SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO PREJUDICADO. (Recurso Cível Nº 71006559025, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Giuliano Viero Giuliano, Julgado em 29/06/2017).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71006559025 RS, Relator: Giuliano Viero Giuliano, Data de Julgamento: 29/06/2017, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/07/2017)

De qualquer forma, entendo particularmente que o JEC não é o melhor caminho para as demandas de cobrança, primeiro porque os valores estão restritos a 40 (salários mínimos), e as dívidas podem superar muito esse valor. Segundo, se a dívida não for quitada o processo prosseguirá para a execução e será necessária avaliação do bem e fatalmente o juízo declinará competência e o processo irá para a justiça comum, e por fim, com o advento do Novo Código de Processo Civil, a cota condominial foi elevada a título executivo extrajudicial Art. 784, X e muitos juizados entendem que a previsão de demanda do condomínio no JEC é para Ação de Cobrança e não Ação de Execução.

***Dr. Rodrigo Karpát, advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpát Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país. Além de ministrar palestras e cursos em todo o Brasil, Dr. Rodrigo Karpát é colunista do ELEMÍDIA, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, é consultor da Rádio Justiça de Brasília, do programa É de Casa da Rede Globo e apresenta os programas Vida em Condomínio da TV CRECI e Por Dentro dos Tribunais do Portal Universo Condomínio, além de ser membro efetivo da comissão de Direito Condominial da OAB/SP.**

Qual a responsabilidade do condomínio em caso de afastamento por doença do funcionário?



Thiago Noronha Vieira thiagonoronha@acnlaw.com.br

Advogado. Sócio do Álvares Carvalho & Noronha – Advocacia Especializada (ACNLaw). Pós-Graduando em Direito Empresarial pela PUC/MG. Membro da Escola Superior de Advocacia (ESA/SE). Diretor Jurídico do Conselho de Jovens Empreendedores da ACESE (CJE/SE).

O cotidiano da atuação do síndico na gestão condominial impõe saberes e conhecimentos, muitas vezes, que vão além do administrativo. Quase que como um “super-herói” (ou “super-heroína”), o dia a dia no condomínio exige o suporte nas áreas contábil, de engenharia, manutenção e jurídica. Neste artigo, vamos tratar de dúvida frequente não só em condomínios, mas também em empresas. Para tanto, vamos usar um exemplo levemente adaptado:

Vamos supor que um funcionário do condomínio, a exemplo de um dos serviços gerais, começou a interpor atestados. No primeiro mês, coloca um de três dias. No segundo mês, coloca outro de cinco. E no terceiro mês, coloca um último de sete dias. Neste caso, o que o condomínio pode (e deve) fazer para lidar com este funcionário?

Para tratar sobre este tema, vamos precisar perpassar por outros da nossa Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). A começar pelo Art. 473 da CLT que dispõe sobre quais as hipóteses de afastamento do trabalho sem prejuízo do salário: Art. 473 - O empregado poderá deixar de comparecer ao serviço sem prejuízo do salário:



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 Regional de Engenharia e Arquitetura
Unidade: Sergipe

(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

I - até 2 (dois) dias consecutivos, em caso de falecimento do cônjuge, ascendente, descendente, irmão ou pessoa que, declarada em sua carteira de trabalho e previdência social, viva sob sua dependência econômica

II - até 3 (três) dias consecutivos, em virtude de casamento

III - por um dia, em caso de nascimento de filho no decorrer da primeira semana;

IV - por um dia, em cada 12 (doze) meses de trabalho, em caso de doação voluntária de sangue devidamente comprovada;

V - até 2 (dois) dias consecutivos ou não, para o fim de se alistar eleitor, nos termos da lei respectiva;

VI - no período de tempo em que tiver de cumprir as exigências do Serviço Militar referidas na letra "c" do art. 65 da Lei nº 4.375, de 17 de agosto de 1964 (Lei do Serviço Militar).

VII - nos dias em que estiver comprovadamente realizando provas de exame vestibular para ingresso em estabelecimento de ensino superior.

VIII - pelo tempo que se fizer necessário, quando tiver que comparecer a juízo.

IX - pelo tempo que se fizer necessário, quando, na qualidade de representante de entidade sindical, estiver participando de reunião oficial de organismo internacional do qual o Brasil seja membro.

X - até 2 (dois) dias para acompanhar consultas médicas e exames complementares durante o período de gravidez de sua esposa ou companheira;

XI - por 1 (um) dia por ano para acompanhar filho de até 6 (seis) anos em consulta médica.

Este artigo é referenciado por outro anterior da CLT, o Art. 131:

Art. 131 - Não será considerada falta ao serviço, para os efeitos do artigo anterior, a ausência do empregado:

I - nos casos referidos no art. 473;

II - durante o licenciamento compulsório da empregada por motivo de maternidade ou aborto, observados os requisitos para percepção do salário-maternidade custeado

pela Previdência Social;

III - por motivo de acidente do trabalho ou enfermidade atestada pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, excetuada a hipótese do inciso IV do art. 133;

IV - justificada pela empresa, entendendo-se como tal a que não tiver determinado o desconto do correspondente salário;

V - durante a suspensão preventiva para responder a inquérito administrativo ou de prisão preventiva, quando for impronunciado ou absolvido; e

VI - nos dias em que não tenha havido serviço, salvo na hipótese do inciso III do art. 133.

O inciso IV do Art. 133 impõe que a falta seja justificada pela empresa. No caso de atestados médicos, devemos nos socorrer da Lei Federal nº 605/49, que dispõe sobre o Repouso Semanal Remunerado - DSR e o pagamento de salário nos dias feriados civis e religiosos. Ela diz: Art. 6º Não será devida a remuneração quando, sem motivo justificado, o empregado não tiver trabalhado durante toda a semana anterior, cumprindo integralmente o seu horário de trabalho.

§ 1º São motivos justificados: [...]

e) a falta ao serviço com fundamento na lei sobre acidente do trabalho;

f) a doença do empregado, devidamente comprovada.

§ 2º A doença será comprovada mediante atestado de médico da instituição da previdência social a que estiver filiado o empregado, e, na falta deste e sucessivamente, de médico do Serviço Social do Comércio ou da Indústria; de médico da empresa ou por ela designado; de médico a serviço de representação federal, estadual ou municipal incumbido de assuntos de higiene ou de saúde pública; ou não existindo estes, na localidade em que trabalhar, de médico de sua escolha. (Redação dada pela Lei nº 2.761, de 26.4.56)

A falta do trabalhador, portanto, fundamentada em atestado médico fornecido por profissional competente tem o condão de afastar o corte do dia de trabalho (falta justificada) e o desconto salarial referente ao mesmo. É importante

Controle de Acesso Condominial



- Serviço de gerenciamento de acesso à distância com redução de custos.
- Controle sobre quem entra no condomínio.
- Registro de entradas e saídas no condomínio.
- Muito mais tranquilidade para síndico e moradores, que têm conhecimento sobre a segurança no condomínio.
- Maior segurança e controle através da tecnologia, eliminando a necessidade e os gastos com folha de pagamento e encargos de funcionários na portaria.
- Investimentos em melhorias valorizando o imóvel, sem a necessidade de taxas extras.



SUPORTE VOLTADO PARA ASSISTÊNCIA CONDOMINIAL

TEMPO DE RESPOSTA NO MÁXIMO 4h

Quadros elétricos e de comando | Cerca eletrificada
 Câmeras (CFTV) | Shaft Interfonia | Portão eletrônico
 Bombas d'água e Bombas de incêndio
 Sensores de presença | Automação de portaria
 Sistema multimídia | Para raio | Alarmes | Informática

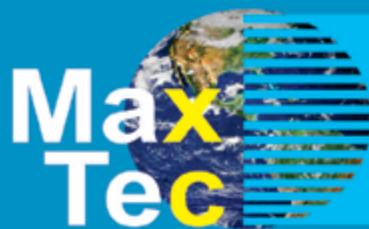


REPARO E MANUTENÇÃO

BOMBAS DE INCÊNDIO

Av. Hermes Fontes, 1139, B. Salgado Filho (EM FRENTE AO MC DONALD)
 Fone: 3211-5353 / 99842-5811
 @maxtec_solucoes
 Email: macstecinf@gmail.com

Nossa Missão é a sua Satisfação



A MAIOR EMPRESA DE SUPORTE TECNOLÓGICO CONDOMINIAL DO ESTADO DE SERGIPE

Av. Hermes Fontes, 1139 - B. Salgado Filho (em frente ao Mc Donald)
 Fones: 3211-5353 / 99842-5811 | Email: macstecinf@gmail.com



netiz
SEMPRE CONECTADO

**INTERNET
BANDA LARGA
VIA FIBRA ÓPTICA
PARA CONDOMÍNIOS**

- SEM CONTRATO DE FIDELIDADE
- SEM BUROCRACIA
- SEM TELEFONE FIXO
- CONSUMO ILIMITADO
- PLANOS ACESSÍVEIS

ADQUIRA JÁ

(79) 3028-9308 • 3028-9309

netiz.com.br

netiztelecom

destacar que não existe lei que determine um prazo mínimo ou máximo para apresentação do atestado médico, porém é de bom tom que o condomínio estabeleça uma regra clara – preferencialmente por escrito ou no próprio contrato de trabalho padrão – para entrega deste documento. Inclusive, em tempos de e-mail e whatsapp, essa cientificação pode ser feita mediante foto, necessitando do original posteriormente para fins de acareação – evitar fraudes.

Pois bem, feito esse preambulo, voltemos ao cerne: o que fazer quando meu empregado se afasta em poucos meses várias vezes?

Sempre que houver afastamento por mais de 15 dias, corridos ou intercalados dentro do prazo de 60 (sessenta) dias se pela mesma doença, indicado pela Classificação Internacional de Doenças e Problemas Relacionados à Saúde (CID), o condomínio deve encaminhar o empregado para o INSS para que este requisite o auxílio-doença.

Assim, para ilustrar, no caso onde o funcionário se afasta por 3 dias no primeiro mês, no segundo mês por mais 5 dias e, no terceiro, por mais 7 dias. Em caso de novo atestado pela mesma doença, deve-se o condomínio, no retorno do funcionário ao trabalho encaminhá-lo ao INSS para requerer o auxílio-doença. A responsabilidade da empresa é de remunerar o empregado nos 15 primeiros dias, segundo o 16º em diante ser responsabilidade do INSS no tocante a percepção de auxílio-doença que o impossibilite ao trabalho.

Por cautela, o condomínio deve estar atento ao CID indicado nos atestados para ver se é uma doença que tem relação com o trabalho e, principalmente, em eventual relatório médico, documentando-se tudo com cópias anexadas à ficha do empregado em questão. Em caso de afastamento, o empregado deve ter seu contrato suspenso, onde ele ficará recebendo o auxílio-doença pelo INSS enquanto perdurar a doença. No seu retorno, deve-se averiguar seu grau de aptidão ao trabalho. Em casos assim, é importante analisar o caso concreto para um correto procedimento.



**CURSO
NBR
16280**

REFORMAS EM CONDOMÍNIOS

PÚBLICO-ALVO

SÍNDICOS
ENCARREGADOS
PROPRIETÁRIOS
MORADORES

DATA

27 DE OUTUBRO
SÁBADO

HORÁRIO

8H ÀS 12H
(CERTIFICADO DE 4HORAS)

LOCAL

A DEFINIR

INVESTIMENTO

R\$250,00
(ou 2x R\$125,00)

+ INFORMAÇÕES
(79) 9 8152-8810
(79) 9 9148-1989
LINK PARA INSCRIÇÃO
bit.ly/guiacondominios

REALIZAÇÃO:
LM
ENGENHARIA E GESTÃO

Engenharia LM@gmail.com | Engenharia LM | Aracaju-SE



GRUPO GEOP

TERCEIRIZAÇÃO

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

Parceria Filtros & Cia e Cortina de Vidro

Agora envidraçamento de varandas e sacadas da Cortina de Vidro (marca registrada) fechou parceria com a Filtros & Cia fazemos as medidas e entregamos orçamento sem compromisso, a Cortina de Vidro tem a sede em Aracaju e lojas licenciadas em 16 estados sendo a única empresa que tem patente registrada, por isto dá uma garantia de 5 anos com manutenção preventiva semestral sem custo adicional, as melhores obras de Aracaju tem envidraçamento com a Cortina de Vidro, tenha esta comprovação com nossa visita basta você para **Aliomar 079-99674-0416**.

Cortina de Vidro. O nome do envidraçamento no Brasil.
Box • Espelhos • Portas • Janelas • Pele de Vidro • Projetos Especiais



Cortina de Vidro
versatilidade e conforto

Sergipe • Rio de Janeiro • São Paulo • Minas Gerais • Bahia • Pernambuco • Rio Grande do Norte • Ceará

REDUZ O VALOR DA CONTA EM ATÉ
50%



BLOQUEADOR DE AR
PARA CASA E CONDOMÍNIO.

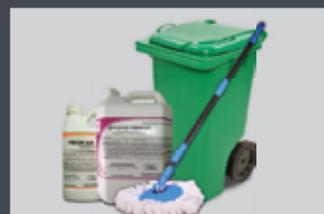
PEÇA O SEU E SÓ PAGUE
DEPOIS DA REDUÇÃO DA SUA CONTA.

LIGUE
79 3231-0440 / WHATSAPP 99674-0416
OU NOS VISITE:
AV. AUGUSTO FRANCO, 2980
CENTER DESIGN | LOJA 02



Protfer
PROTEÇÃO E FERRAMENTAS
WWW.PROTFER.COM.BR

AV. COELHO E CAMPOS, 978
(79) 4009-5353



**EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO
E FERRAMENTAS**

TRAGÉDIA PRÉ ANUCIADA!



ENG. LEONARDO MEDINA

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

No último dia 2 de setembro, domingo, por volta das 19:30h, fomos surpreendidos por uma triste notícia de comoção internacional. Uma verdadeira catástrofe! O incêndio devastador no Museu Nacional do Rio de Janeiro, vinculado a Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ. Uma instituição bicentenária, que abrigava mais de 20 milhões de peças históricas e científicas, que inicialmente foram recolhidas pela família Real. Entre elas, o fóssil humano mais antigo já encontrado no país, datado de mais de 10 mil anos, batizada de "Luzia", que fazia parte da coleção de Antropologia Biológica. Apesar das perdas irreparáveis de valores inestimáveis, da cultura do patrimônio mundial, não houve vítimas.

Esta triste notícia é o retrato do panorama brasileiro no que tange à cultura da Gestão de Manutenção Predial Preventiva. Extremamente renegada! Se faz necessário que as edificações mantenham o seu estado funcional pleno de todos os seus sistemas. Desde as instalações de esgoto, de hidráulica, de elétrica, de incêndio, dos geradores até das estruturas. Cada sistema incorporado ao prédio deverá integrar o plano de gestão predial preventivo. A exemplo, os sistemas de energia solar e até as cortinas de vidro, ambos muito usados ultimamente. No caso particular das cortinas de vidro, tem que está observando se esse peso adicional está trazendo problema para as estruturas, principalmente quando as mesmas não foram objeto de estudo de viabilidade técnica.

CondomíniosOnline

Caro 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 solicitação 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

Utilize nosso Aplicativo!
Baixe nas lojas

Google play
Download Disponível
App Store

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



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 Sinitros;
- > 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.

Tudo precisa estar funcionando a contento quando solicitado. Recentemente, em trabalho realizado em um condomínio, foi observado que TODAS AS MANGUEIRAS dos hidrantes estavam furadas e com problemas. Ou seja, era como se não houvessem as devidas mangueiras nas caixas dos hidrantes. Se houvesse algum sinistro no prédio, a probabilidade de uma calamidade seria grande. Da mesma forma com as instalações elétricas. Em mais de 25 anos atuando na área, todos os dias ainda nos assustamos com que vemos.

O plano integrado de gestão de manutenção predial preventivo, além de ser obrigatório por norma técnica da ABNT para todas as edificações, necessita ser realizado por um profissional ou por uma empresa qualificada e capacitada. Ou seja, precisa ter ART ou RRT. É um grande aliado dos gestores condominiais e de toda a sua equipe de trabalho. Muitos gestores ainda delegam de forma equivocada aos seus encarregados e cabos de turma, de forma totalmente precária esta tarefa a eles. Quando eles erram os gestores ficam descontentes e chamam a atenção duramente e energicamente desses funcionários. Pessoas que não possuem nem conhecimento e nem habilidade para tal tarefa. Sem falar do problema trabalhista do desvio de função.

O plano de gestão de manutenção predial preventiva, ele deve ser integrado e acompanhado, e ajustado sistematicamente, dando o suporte necessário ao condomínio. Todos os sistemas deverão ser estudados e incluídos como parte integrante desta ferramenta sistêmica. Todas as novas ocorrências que aparecerem deverão ser analisadas criteriosamente e inclusas nesta ferramenta, para o devido acompanhamento.

Os benefícios do plano integrado de gestão de manutenção preventiva são inúmeros, citamos: Valorização constante do condomínio e consequentemente a valorização real dos imóveis; a manutenção da segurança e solidez do empreendimento; Conhecimento efetivo do custo da manutenção gasta no condomínio; Previsibilidade orçamentária da manutenção predial ao longo dos anos; Diminuição de surpresas indesejadas no momento que houver a necessidade de se utilizar os sistemas prediais, entre outros.

O plano integrado de gestão de manutenção preventiva, é mais que uma ferramenta de trabalho, é uma ferramenta de gestão de engenharia, que cuida do seu condomínio com toda atenção e cuidado, além de todo respaldo técnico, desonerando os síndicos e os encarregados de uma atribuição que essencialmente não fazem parte de suas aptidões.



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;
- Laudo Pericial 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
Rua Jornalista Evandro Barros - 376
Bairro Luzia - CEP 49370-045

A participação do locatário em eleição de síndico gera polêmica

*Luiz Fernando de Queiroz

Mesmo não sendo proprietário, o locatário deve ter seus direitos respeitados, inclusive o de eleger ou reeleger o síndico, pois ele faz parte da comunidade condominial e é o representante legal do locador nas assembléias.

A vida condominial é muito rica, mais exuberante do que a teoria que usualmente apresentamos neste espaço todos os meses. Por isso, é sempre gratificante apresentar algum caso concreto, que está angustiando alguém. A consulta veio de Belo Horizonte, Minas Gerais, mas o fato pode estar acontecendo em qualquer lugar. Vale, pois, produzi-la.

1 - O poder para eleger ou reeleger síndico(a) é de quem: dos condôminos-proprietário ou dos condôminos locatários?

O poder para eleger o síndico é, em princípio, dos condôminos do edifício, isto é, daquelas pessoas que detém co-propriedade ou co-domínio sobre alguma das unidades autônomas que compõem o condomínio. Fizemos ressalva “em princípio” porque, na ausência do condômino à assembléia de eleição do síndico, seu locatário lá poderá comparecer e voltar no lugar do condômino, conforme faculta a Lei 4.591/64 (art.24 parágrafo 4), salvo no que diga respeito a questões extraordinárias ou que aferem direito de propriedade, o que não é o caso da eleição do síndico.

Entendemos que não há condôminos-locatários no prédio, pois os locatários, apesar de exercerem de fato quase todos os direitos e deveres do locador, não são possuidores de qualquer parcela de domínio do terreno ou da edificação; logo, não são condôminos nem “lato sensu”. Pode-se falar,



POP SHOW
INDÚSTRIA DE FARDAMENTOS

FARDAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS



- Confecção Padronizada (79)99901-5090
- Cortes computadorizados (79)99155-7388
- Materiais de Alta Qualidade
- Costura Industrial Resistente
- Maior Durabilidade e Conforto
- Personalização dos Fardamentos
- Compromisso com Prazos de Entrega
- Atendimento Profissional com Representante

Facebook: /centerpalace
Instagram: /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, nº48/60
Centro - Fone: (79) 3211-1086

Itabaiana-SE
Shopping Peixoto, Av. José Amâncio Bispo, 5419 - Lojas 54 a 56
Miguel Teles de Mendonça - Fone: (79) 99655-0960

Tobias Barreto-SE
Matriz: Rua A, Complexo Empresarial Integrado
Centro - Fone: (79) 3541-1033

alliance.nordeste@gmail.com



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.

sim, em condômino proprietário como já o fizemos várias vezes, para acentuar a qualidade de dono do imóvel atribuída ao condômino.

Intenção correta

2- conforme segue anexo, algumas procurações recebidas durante a reunião, gostaríamos de saber: a) esse tipo de procuração tem validade para eleger o síndico, ou tem que ser especificado? b) Após feita a ata, quem deverá assiná-la: o representante ou representado?

Os modelos de atas anexados são singelos, manuscritos, sem as formalidades e o palavreiro normalmente adotado pelas procurações elaboradas por escrivães ou advogados. Porém, percebe-se claramente que a intenção dos outorgantes foi de conceder poderes para que o outorgado representasse o condômino na assembléia, dela principalmente na assembléia, dela participando e deliberando. Desde que este assine com firma reconhecida, ou que seja reconhecida em prazo breve, assinalando pela própria assembléia, tem validade.

Uma vez elaborada a ata da assembléia, o que, se possível, deve ocorrer no próprio ato, o representante do condômino poderá assiná-la. Entretanto, se a ata só vier a ser elaborada dias depois, como comumente acontece, poderá ser assinada tanto pelo representante que compareceu à assembléia, como pelo próprio condômino-representado. Não há por que exigir que somente um ou outro assine a ata.

Postura elegante

3- Na aprovação do regulamento interno, os condôminos locatários poderão/ deverão participar e assinar o referido documento, ou somente os condôminos-proprietários ausentes também deverão assinar?

O regimento interno deverá ser aprovado em assembléia geral, devidamente convocada, com o



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.

Consulte valor de frete e disponibilidade de entrega.



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

Administração de Condomínio para apoiar, valorizar e tranquilizar.

quorum mínimo exigido pela convenção do condomínio. Como o regimento interno visa a regular a vida dos condôminos e demais pessoas que habitam o edifício (locatários, hóspedes, funcionários do condomínio e domésticos, dentre outros), não se tratando de normas fundamentais sobre a propriedade, ou que gerem despesas extraordinárias, poderá ser votado pelos condôminos que comparecerem à assembleia, por procuradores dos proprietários e pelos inquilinos que comparecerem na ausência do condômino-locador.

A validade do regimento interno só depende de sua aprovação em assembleia, sendo acolhida das assinaturas no ato meramente formal. Basta, por exemplo, transcrevê-lo em ata, com a assinatura do presidente, do secretário e das pessoas que o aprovam (a eventual falta de uma ou duas pessoas não será motivo de nulidade).

Nada impede, mas não é necessário que os condôminos-proprietários também assinem o regimento interno, dando sua aprovação à posteriori ao que foi deliberado na assembleia do condomínio. Convidar os ausentes a assiná-lo não só é um ato elegante, por parte do síndico ou da administradora, como certamente estimulará o seu melhor cumprimento.

* Autor do Guia do Condomínio e colaborador do jornal do síndico

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
(79) 3211-1392

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

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



“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

[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

RESPONSABILIDADE CIVIL QUANTO AO PATRIMÔNIO DENTRO DO CONDOMÍNIO



Bel. Mirelly Maiary Guimarães Silva
OAB/SE 9.691

Advogada das Áreas de Direito Trabalhista e Previdenciário do Escritório Almeida e Guimarães. Especializada em Direito do Trabalho e Direito Previdenciário pelo CERS.

Site: www.almeidaguimaraes.adv.br

Para que tenhamos uma vida harmônica em sociedade é preciso que criemos regras, a fim de coexistirmos em comunidade. Essa máxima também está presente na vivência dos moradores de um condomínio, pois são as regras que permitem a todos saberem o que pode ou não ser feito dentro do condomínio.

Quando infringimos uma regra seja de forma accidental ou não adentramos no campo do direito civil, mais precisamente na responsabilidade civil cujo objetivo é verificar a ação ou omissão do agente causador do dano, bem como quem foi a vítima, e assim, fazer com que o agente causador repare a vítima. Conforme palavras do civilista Silvio Rodrigues: “A responsabilidade civil é a obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado à outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que dela dependam” (RODRIGUES, 2003, p. 6).

Verificamos na vivência em condomínio que a ocorrência de infiltrações entre apartamentos, avarias em veículos ocasionadas por outros condôminos ou pelo condomínio, objetos lançados dos apartamentos, queda de transeuntes em decorrência de piso escorregadio e sem avisos são uma das causas mais comuns de reparação civil em decorrência de danos causados às vítimas.

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



Uma empresa:



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

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.

Por essa razão e por todos os exemplos identificados acima, podemos demonstrar o quanto a matéria é relevante para o direito condominial, já que estes comprovam o quão extenso e importante é o tema, por tal razão, iremos brevemente tratar sobre os casos que geram reparação civil ao condomínio ou a terceiros por atos praticados pelos seus condôminos e seus dependentes.

Agora analisaremos de forma sumária alguns casos que abordam a problemática da responsabilidade civil nas relações condominiais, os quais sejam: queda de objetos em locais incorretos; guarda de coisa; as avarias a veículos e o furto dentro do condomínio.

O seguinte caso, uma transeunte encontra-se transitando pela calçada de um condomínio quando é atingido por um copo com água, devido ao susto ele cai e machuca o rosto e os braços. A quem seria atribuída a responsabilidade pelos danos físicos gerados ao transeunte? A resposta nesse caso é bem simples. Caso a vítima possa comprovar a relação de causa entre o dano, o evento e o agente, o mesmo deverá ingressar com demanda civil contra o proprietário da unidade, todavia, se não for possível a identificação, o condomínio poderá ser considerado responsável desde que o autor possa comprovar o dano, o evento e a causalidade entre os dois, posto que neste caso os condôminos atuam de forma solidária, sendo responsáveis de forma conjunta quanto aos danos causados a terceiros.

Contudo, o condomínio pode posteriormente

apurar os fatos de forma interna e assim ingressar com ação de regresso (art. 930, CC) contra o proprietário da unidade que gerou o dano relato no caso acima.

Noutro giro, não é muito incomum o ingresso de ações judiciais contra condomínios em decorrência de responsabilidade por guarda de coisa, avaria e furtos dentro do condomínio, ainda mais após o aumento de condomínios com cunho residencial e comercial, e a exploração das vagas de garagem (aluguel rotativo) para uso do público em geral.

Nos casos de guarda de coisa e avarias é necessário que os proprietários comprovem que o bem estava realmente na posse do respectivo condomínio, para assim poder apurar o nexo entre o ato e o dano com o fito de responsabilizar civilmente por danos ao patrimônio o responsável pela guarda do bem. Nessas ocasiões se faz necessário que o condomínio que possua cunho comercial tenham uma estrutura propícia para eliminar a sua responsabilidade quanto aos bens envolvidos, como por exemplo, câmeras e vigilantes, já aqueles que não são comerciais, mas também não proíbem o aluguel das vagas de garagem devem se precaver documentalmente com alteração na convenção condominiais ou estabelecer em assembleia esclarecendo que a responsabilidade se dá unicamente ao condômino que aluga sua vaga e não ao condomínio.

E por fim, também temos os casos de furtos a veículos e motocicletas que apesar dos condôminos e do público em geral entenderem que a responsabilidade é do condomínio quanto a furto de veículos devemos esclarecer que isso não é totalmente verdade.

Os condomínios não são os únicos responsáveis pela proteção dos veículos estacionados em suas garagens, por tal razão o direito de indenizar não é direto (objetivo), desta forma, para que a responsabilidade sobre os danos causados a um condômino só pode ser atribuída ao coletivo (condomínio) quando estabelecido pela convenção ou acordado em votação pela maioria em assembleia.

Nesta toada, o condomínio só se responsabiliza por danos realizados por seus prepostos (funcionários), pois a estes foram conferidos a tarefa de guarda, e mesmo assim deve a pessoa lesada comprovar novamente a conduta do

agente, o dano e o nexo entre os dois.

E a respeito dos serviços de vigilância que um condomínio residencial possa possuir, este não transfere a responsabilidade pelos danos causados aos patrimônios dos condôminos, desde que não esteja estabelecido em convenção ou em assembleia de fora expressa e translúcida quanto a fomentar a segurança e guarda dos veículos dentro das dependências do condomínio.

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, Fanpage do Facebook @almeidaguimaraesadv ou pelo WhatsApp (79) 98825-1790.

FERNANDO TAPETES PERSONALIZADOS



Fones: (79) 99682-6786 / 98812-5150
 (79) 99967-6391

ateneutapetes077@gmail.com



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

**PPRA + PCMSO
+ TREINAMENTO DE EPI**

R\$ 920,00
*Valor por condomínio

PREPARE-SE PARA O eSocial



Siga-nos nas redes sociais

 [exatta sergipe](#)  [@exattasergipe](#)

☎ (79) 3303-5053 / 📞 98862-5426 / 📞 99663-3931
 ✉ seg.exattase@gmail.com

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

ARBITRAGEM: ASPECTOS PROCESSUAIS Lei 9.307/96 e alteração Lei 13.129/15



Laura Amorim

DOUTORANDA em Ciências Jurídicas e Sociais pela Universidad del Museo Social Argentino (UMSA), Buenos Aires, Argentina. MESTRA EM DIREITO pela Universidade de Caxias do Sul (UCS), em 2009, com ênfase em Ambiental e Novos Direitos. Advogada, Mediadora judicial cadastrada no CNJ e TJ/SE. ARBITRA associada na Câmara de Mediação e Arbitragem - MEDIA.

INTRODUÇÃO

A Arbitragem é um instituto de resolução de conflitos largamente utilizado em todo o mundo, mas pouco usual no Brasil.

As demandas que poderiam ser solucionadas por Arbitragem são encaminhadas sempre ao judiciário gerando custos elevadíssimos ao estado.

Os casos solucionados por Arbitragem geralmente são de altas somas, mas como uma das características principal do instituto é o sigilo, somente os casos em que as partes não exigem o sigilo é que caem em conhecimento público, ou quando as sentenças arbitrais – denominação legal no Brasil, passa a ser executada no judiciário.



Dá-se conhecimento ao cidadão comum e aos juristas de que a Arbitragem é uma opção segura às partes para dirimirem seus conflitos e uma forma de buscar pela justiça, sem que para isso seja utilizada a estrutura estatal.

1 CONCEITO

Segundo GARCEZ, José Maria Rossani, a arbitragem “consiste no método parajurisdicional mais complexo e certamente o mais efetivo para solução de conflitos de natureza privada que possam ser objeto de disposição pelas partes mediante convenção privada”²

Para Carlos Alberto Carmona, é ‘mecanismo privado de solução de litígios’³; a arbitragem é ‘meio alternativo de solução de controvérsias através da intervenção de uma ou de mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada’

Corrobora Irineu Strenger “a arbitragem é instância jurisdicional prática em função de regime contratualmente estabelecido para dirimir controvérsias entre pessoas de direito privado ou público, com procedimentos próprios e força executória perante os tribunais estatais”⁴.

Portanto, é uma justiça privada, espécie de justiça, que não pertence à jurisdição estatal e que necessita da outorga, permissão expressa das partes para que o árbitro (s), usando de todos os meios necessários a seu esclarecimento e convencimento, sentencie sobre o caso para o qual foi investido como “juiz”.

2 NATUREZA JURÍDICA

Neste aspecto, a doutrina se divide. Em geral, prevalece o caráter juris-

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

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;



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






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
365 dias por ano

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

79 3211-5145 www.expelevadores.com.br

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

EXPEL ELEVADORES 2001

Projec
Projetos de Engenharia e Construções Ltda

Eduardo Francisco de Souza
Eng. Civil e Segurança do Trabalho
CREA RN 1406648442

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 Mário Quintana, nº 40 - Lot. Praia dos Cajueiros
Atalaia Velha - Aracaju/SE
Fone: (79) 3223-1453 / 99966-3367 / 99107-2069

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 Assembléia
- Prestação de contas
- Assistência às assembléias 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 detetização entre outros serviços

Av. Alexandre Alcino, 1800 - Santa Maria
destak@destakservicos.com.br
www.destakservicos.com.br

Solicite um orçamento
3232-1381
99952-6060

Dê visibilidade aos seus produtos e serviços

ANUNCIE **Jornal do Síndico**

(79) 99638-6567 / 3303-6743
aracaju@jornaldosindico.com.br

Pura Água
Purificadores de Água para uso residencial e comercial

Filtro Industrial para Caixa D'água • Bebedouro de Pressão
Bebedouro para Deficientes • 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](https://www.facebook.com/midiatrend) [@midiatrend](https://twitter.com/midiatrend) [@midiatrend_publicidade](https://www.instagram.com/midiatrend_publicidade) 99929-3931

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

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

dicional da arbitragem, entre os doutrinadores. Naturalmente, é uma jurisdição privada, não sendo mantida pelo Estado e nem contendo a obrigatoriedade da justiça comum. Serão as partes que assumindo as despesas (pagamento de árbitros, contratações de peritos, etc.) proporcionarão a atuação do juízo arbitral.

Outro fator que evidencia ser a arbitragem de natureza jurisdicional, é que embora o árbitro não detenha o poder de coerção nem de execução, é equiparado ao juiz “o árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário⁵” equiparando-se aos funcionários públicos, devendo agir com independência, discricção, imparcialidade, diligência e competência, sob pena de ser responsabilizado criminalmente⁶.

3 DA CONVENÇÃO ARBITRAL

Para elegerem a arbitragem, é necessário que as partes, inclusive administração pública direta ou indireta, tenham capacidade de contratar e a lide verse sobre direitos patrimoniais disponíveis. A convenção arbitral pode se evidenciar de duas maneiras: pela Clausula Compromissória, ou pelo Compromisso Arbitral.

A Cláusula Compromissória vem inserida em um contrato, ou pode ser colocada em apartada, nos contratos já existentes. (art. 4§ § da Lei 9.307/96). É preventiva, pois anterior ao conflito. O Compromisso Arbitral, se dá posterior ao conflito, e será formatado em uma Câmara de Mediação e Arbitragem escolhida pelas partes, que contratarão os serviços de um árbitro, para que ele julgue a questão em conflito.

4 AS VANTAGENS DO INSTITUTO DA ARBITRAGEM

São inúmeras as vantagens que o instituto da arbitragem promove às

partes que dele se utilizam, mas, a mais estimulante é a celeridade. Na arbitragem a fase de cognição e de instrução se reduz a cento e oitenta (180) dias, a contar da instituição da arbitragem. Outra vantagem na Arbitragem, se for de vontade e determinação das partes, o processo é sigiloso. Ainda, especialidade do Árbitro e o baixo custo. Facilmente entendido quando se compara o tempo do processo o gasto público (do cidadão) e o stress da espera por uma solução.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Embora assunto vastíssimo em nosso ordenamento jurídico, que nos oferece muitas nuances de pesquisa, dentro do que se propôs pode-se concluir que a Lei de Arbitragem vigente no ordenamento brasileiro é mais um mecanismo de acesso a justiça, um método apropriado à resolução dos mais diversos tipos de conflitos. E pode ser utilizada em diversos institutos civis como: cobrança, contratos de consumo, partilha de bens, e nas relações de comércio nacional e internacional.

² GARCEZ, José Maria Rossani. A Arbitragem na Era da Globalização, 1999, p.1.

³ CARMONA, Carlos Alberto. A Arbitragem e Processo: um comentário a Lei nº9.037/96, São Paulo:Malheiros, 1998, p.43.

⁴ STRENGER, Irineu. Contratos Internacionais de Comercio. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p.196/197.

⁵ Art. 18 Lei 9.307/96

⁶ Art. 17 da Lei 9.307/96.

**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

