

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



Ano III • Edição 33 • OUTUBRO 2018 • www.jornaldosindico.com.br/aracaju

Veja anúncio na pág 5



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

A INFLUÊNCIA POLÍTICA NO CONDOMÍNIO



VALOR
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI PJ/SE

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

Quem vivencia o dia a dia da gestão condominial sabe que as tomadas de decisões do síndico são diretamente influenciadas por uma série de fatores. Muitos desses fatores são claros e objetivos, como por exemplo, a questão financeira do condomínio.

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



Olhando para os números, o gestor sabe - ou deveria saber na maior parte dos casos - de modo direto qual a melhor decisão a ser tomada num determinado contexto.

Confira na página 4.

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 31 de OUTUBRO

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

Obrigatoriedade das Decisões em Assembleias Condominiais



SIMONE GONÇALVES - Advogada

Email: contato@simonegoncalves.com.br

www.simonegoncalves.com.br

É nas assembleias que são estabelecidas as normas que regem o condomínio, além da aprovação das despesas, prestação de contas, eleição do síndico, dentre outros.

Mesmo que sejam contrárias aos interesses de alguns, as decisões tomadas, desde que não desrespeitem a legislação, convenção do condomínio ou regulamento interno, têm validade.

E, dependendo dos assuntos a serem tratados, é preciso ficar atento ao quórum de votação a ser respeitado.

As assembleias são reuniões essenciais e indispensáveis para o bom funcionamento das rotinas dos condomínios em geral.

E qual a obrigatoriedade das decisões em Assembleias Condominiais?

A assembleia condominial é a autoridade suprema de um condomínio, por isso suas decisões só podem ser anuladas judicialmente ou por nova assembleia.

Anualmente, o síndico deverá convocar uma assembleia geral ordinária dos condôminos - AGO, conforme prevista na convenção do condomínio.

Dentre as matérias a serem tratadas, além daquelas inscritas na ordem do dia, compete a AGO aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações e manutenção de seus serviços.

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



Assim, o síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, sempre conforme a convenção.

Importante: Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Ainda, poderá haver assembleias gerais extraordinárias - AGE, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais, salvo expressa disposição na convenção.

Isto porque, a convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

E, caso a assembleia não se reúna para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz é quem decidirá a respeito, isso mediante requerimento dos interessados.

A participação nas assembleias não é obrigatória, mas a ausência do condômino significa que este concordará automaticamente com as decisões aprovadas.

Por isso quando realizado o edital de convocação de assembleia condominial, este deverá ser claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos.

Cuidado, pois a convocação da assembleia deve ser realizada a todos os condôminos sob pena de nulidade!

Também, embora a legislação não obrigue registrar as atas de assembleias em Cartório de Títulos e Documentos, recomenda-se registrá-las.

Veja que é o respectivo registro que torna a decisão da assembleia

pública permitindo a reconstituição do livro de ata em caso de extravio.

O síndico deve estar ciente de seus deveres, obrigações e responsabilidades, mas é importante os condôminos estarem atentos quanto à gestão condominial, facilitando assim a identificação de possíveis erros e/ou irregularidades na gestão.

A assembleia é o local onde todas as decisões do condomínio devem ser tomadas, sendo que, muitas vezes, as decisões dizem respeito principalmente aos proprietários, e não aos moradores.

No entanto, mesmo que na maioria das convocações apenas os moradores fiquem cientes, é obrigação de o síndico convocar todos os membros do condomínio para a assembleia, sejam eles moradores ou proprietários.

Assim, os condomínios que ainda utilizam convocação somente através de avisos nos elevadores e/ou quadro de avisos poderão ter suas deliberações anuladas em razão de não terem convocado os proprietários que não residem no condomínio.

Outrossim, para que ocorram reuniões produtivas é necessário evitar as hostilidades e assuntos que não visem a coletividade.

Por isso é importante a pauta da reunião ser disponibilizada antes da realização da assembleia.

É fundamental esclarecer que os excessos ocorridos em assembleias, tais como insultos e gritarias, podem vir a ser objeto de futuros pedidos de indenização!

Importante: em um edifício que todas as unidades são de propriedade de uma mesma pessoa, não se caracteriza como condomínio edilício. Fique atento!

Concluindo, as decisões tomadas em assembleia condominial fazem lei entre os condôminos.

As assembleias são de extrema importância para o condomínio, tendo em vista o seu papel nas decisões de assuntos relevantes para o dia a dia da vida condominial.

E sim é possível realizar uma assembleia de condomínio de forma tranquila, pacífica e sem estresse.

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



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
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

UNINASSAU
Av. Augusto Franco, 2340 - Siqueira Campos, Aracaju

Isaque Santos - Consultor Comercial (79) 9 9808-0941
3226-7650

A INFLUÊNCIA POLÍTICA NO CONDOMÍNIO



Saulo Alvares Carvalho de Jesus

Advogado e Gestor Condominial, know-how em Gestão de Conflitos e Negociação.

Contato: sauloalvares@acnlaw.com.br

O SÍNDICO E A POLÍTICA INTERNA NO CONDOMÍNIO

Quem vivencia o dia a dia da gestão condominial sabe que as tomadas de decisões do síndico são diretamente influenciadas por uma série de fatores. Muitos desses fatores são claros e objetivos, como por exemplo, a questão financeira do condomínio. Olhando para os números, o gestor sabe - ou deveria saber na maior parte dos casos - de modo direto qual a melhor decisão a ser tomada num determinado contexto.

Ocorre porém que existem outras influências que muitas vezes não são tão claras assim, mas que afetam sobremaneira os trabalhos da administração. Dentre essas influências, não podemos deixar de citar a influência política e sobre ela que trataremos brevemente neste texto.

POLÍTICA: SER OU NÃO SER?

Tomando por base o pensamento do filósofo grego Aristóteles, "(...) vemos que toda cidade é uma espécie de comunidade, e toda comunidade se forma com vistas a algum bem (...)". Tomando a liberdade de extrair o pensamento aristotélico e trazer para a nossa realidade condominial, experimente substituir a palavra "cidade" por "condomínio" e veja como a frase continua a fazer todo sentido.

Pois bem, a frase citada consta da obra clássica "A Política", de autoria do pensador grego.

Em termos simples podemos definir a política como a arte de governar e governar bem. Somos seres políticos em essência, pois gostamos de governar. Seja o governo de uma nação, de uma grande corporação, de um grupo qualquer, de nossa casa ou até mesmo da nossa própria vida, o fato é que a prática do governo nos atrai. O que dizer então do governo de um condomínio?

Apesar de vivermos tempos de verdadeira descrença na política partidária em nosso país, o fato é que a política de que tratamos aqui passa bem longe dos estratagemas para atendimento de interesses pessoais ou grupais espúrios.

Falamos aqui da política levantada por Aristóteles e tantos outros pensadores. A política essencial. A boa política. A arte de governar e se relacionar.

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 de Sergipe

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

www.cometaserv.com.br

Destak Serviços

Licença Sanitária | Licença Ambiental

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

Sendo assim, vemos que somos todos políticos e fazemos política frequentemente em nosso dia a dia.

A INFLUÊNCIA POLÍTICA NO CONDOMÍNIO

Constatando que somos seres políticos, resta-nos agora procurar entender como a política influencia a gestão de um administrador de condomínios.

Primeiramente deve-se levar em conta que a assunção ao cargo se dá por escolha majoritária, em processo eleitoral. O Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.347 assim prevê: “A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

Tal qual na Grécia antiga, a assembleia (lá denominada Eclésia) decide quem será o síndico, o “governante”, o representante da coletividade. A este síndico é atribuído um mandato, com poderes de representação. Ele atua em nome dos moradores, zelando pelo patrimônio comum e fazendo cumprir as normas internas.

Obviamente este representante sofrerá invariavelmente influências políticas em seu trabalho. Algumas influências são sadias e recomendadas, a exemplo das críticas formuladas com o intuito real de auxiliar o trabalho da gestão.

Outras são prejudiciais ao extremo, a exemplo de boatos, fofocas e comentários desrespeitosos. Estas muitas vezes decorrem de grupos insatisfeitos com a eleição do síndico e que buscam exclusivamente desestabilizar o trabalho da gestão com propósitos egoísticos.

Para construir um trabalho sólido, o síndico deve evitar ao máximo dar excessiva atenção a esses comentários desnecessários. O ideal é ignorar

esse tipo de comportamento.

Naturalmente é importante que ele sonde periodicamente o que os moradores pensam da gestão, porém essa sondagem deve culminar num filtro que elimine aquilo que for improdutivo, focando apenas nas críticas que podem levar a uma construção melhor do trabalho.

O síndico deve evitar participar de fofocas e comentários negativos. Sua postura deve ser sempre profissional.

ALGUMAS DICAS PARA VOCÊ, SÍNDICO(A).

Caso haja alguma observação a ser feita por um morador, solicite que ele o faça pelos meios oficiais de comunicação do condomínio, para que assim, você possa efetivamente adotar providências concretas.

De igual modo, evite tratar os condôminos com parcialidade, inclusive os seus opositores mais obstinados. É importante que o síndico dispense respeito no trato com todos os moradores.

Compreenda que o seu papel enquanto síndico é profissional. Evite levar as críticas para o lado pessoal. Esta é uma excelente maneira de fazer arrefecer as críticas à sua gestão, pois muitas vezes a queixa central baseia-se na dificuldade de ser ouvido pelo síndico. Ouvir com atenção, mesmos os opositores, faz toda a diferença.

Por fim, seja o mais transparente possível em sua gestão. Quanto mais informações os condôminos tiverem, sobretudo do andamento financeiro do condomínio, mais confiança eles terão no seu trabalho.

No mais, desejo que você lide com influência políticas de maneira sadia e que desenvolva uma gestão de excelência!

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

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



TEMPO DE RESPOSTA NO MÁXIMO 4h





A MAIOR EMPRESA DE SUPORTE TECNOLÓGICO CONDOMINIAL DO ESTADO DE SERGIPE



Tecnologia e Segurança Eletrônica

REPARO E MANUTENÇÃO

BOMBAS DE INCÊNDIO

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

Nossa Missão é a sua Satisfação

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

INSPEÇÃO PREDIAL: QUANDO FAZER?

Marcimilia Santana dos Santos
 Eng.^a Civil/Eng.^a Segurança do Trabalho
 E-mail: lmengenharia.se@gmail.com
 Instagram: @lmengenharia.se
 Empresa: L&M Engenharia e Consultoria

A Lei Municipal de Aracaju n.º 1.474, de 16 de junho de 1989, em seu art. 1º, afirma que a cada cinco anos, após a expedição do “habite-se” pelo Município, os proprietários ou administradores das edificações públicas ou privadas, deverão apresentar a Prefeitura Municipal o Laudo de Vistoria das Condições de Manutenção dos Imóveis, assinado por responsável técnico, enquadrando-se nesse rol, conforme art. 2º, as edificações de uso residencial e multifamiliar, com quatro ou mais pavimentos e as edificações de uso comercial, industrial, institucional, educacional, recreativo, religiosos e de uso misto.

Mas o que vem a ser esse laudo? Segundo a Norma de Inspeção Predial do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, é a “análise isolada ou combinada das condições técnicas, de uso e de manutenção da edificação”. Complementando esse conceito, o art. 3º, da referida lei municipal, explicita que deverá constar no laudo, obrigatoriamente, informações sobre o estado físico de conservação das edificações, características das anomalias porventura encontradas, suas prováveis causas e especialmente a indicação de obras ou serviços para a restauração dos imóveis, no prazo estabelecido pelo perito responsável, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Dito isso, surge uma dúvida: e se o Condomínio não fizer o laudo no prazo estabelecido em lei? O não cumprimento da determinação de elaboração do supracitado documento, poderá culminar na lavratura do auto de infração para aplicação de sanções administrativas, que podem variar desde a incidência de multa diária no valor de 50 UFIR's (R\$2005,00) até a interdição do imóvel, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

Lembrando que é de competência do Síndico, conforme exposto no Código Civil, art. 1348, diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

E aí, o seu Condomínio faz o Laudo de Inspeção Predial quinzenalmente? Na próxima matéria, vamos aprofundar a temática falando sobre a contratação de profissionais para realização desse serviço. Quais os parâmetros para a escolha de um profissional?

Vamos conversar sobre isso e muito mais no próximo artigo! Até mais!

CURSO NBR 16280

REFORMAS EM CONDOMÍNIOS

PÚBLICO-ALVO

SÍNDICOS
ENCARREGADOS
PROPRIETÁRIOS
MORADORES

DATA

27 DE OUTUBRO
SÁBADO

HORÁRIO

8H ÀS 12H
(CERTIFICADO DE 4 HORAS)

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/guiaosinistros

REALIZAÇÃO
L&M
ENGENHARIA E CONSULTORIA

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

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



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 | (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.

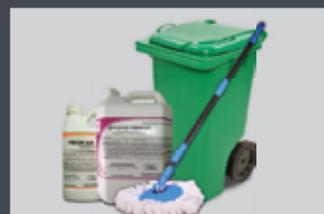
PEÇA O SEU E SÓ PAGUE
DEPOIS DA REDUÇÃO DA SUA CONTA.

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**

O Síndico pode dar descontos ou aplica perdão em juros ou multas?



Relber Almeida de Sousa - OAB/SE 9.772

Advogado Especialista em Direito Condominial e Direito Tributário

Email: duvidas@almeidaguimaraes.adv.br

Site: www.almeidaguimaraes.adv.br

Uma situação muito observada na vida em condomínio é em relação aos condôminos inadimplentes ou que sofreram multas, os quais por vezes solicitam algum tipo de abatimentos dos juros ou multas para o síndico. E nesta que iremos abordar o tema desta edição, o síndico pode tirar juros ou multa sem qualquer critério?

Este questionamento pode parecer simples, porém o mesmo não é, já que muitos pensam que o trato do síndico com o condômino se dar como uma relação comercial entre particulares, mas como é obvio não é. A figura do síndico é a personificação dos anseios e desejos dos condôminos de determinado condomínio, a fim que este administre “a coisa comum”.

Razão pela qual, o síndico como um gestor público deve ser impessoal, não deixando os seus desejos e vontades se confundirem com os do condomínio. Pois, por lógico, o síndico está ali para cumprir a vontade coletiva, e partindo deste pressuposto, mesmo sendo detentor de empatia, o síndico não pode se deixar levar por tal sentimento. Devendo cumprir fielmente os deveres a ele imposto pelo ordenamento jurídico, e pelos atos normativos do próprio condomínio.

Deste modo, para qualquer tipo de “desconto” em juros ou multas, ou até mesmo perdão dos mesmos, o síndico deve ter autorização expressa para tanto no ordenamento jurídico interno do condomínio. Caso contrário, o síndico estará incorrendo em falta grave em sua gestão, e poderá responder em

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 Multa 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

| 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.

juízo por tais atos, visto que este comportamento gera danos financeiros ao condomínio, bem como ao fim que se destina a multa e os juros.

Por conseguinte, transmite uma mensagem aos demais condôminos que não há problemas em atrasar o pagamento de sua quota condominial, ou de infringir as normas do condomínio, pois a multa apesar de ser devida não precisa ser paga. Ademais, isso pode ainda levar a uma ruptura num princípio bem conhecido, o da igualdade, pois o síndico pode estar tratando indivíduos na mesma situação de forma diferente, elegendo uma predileção.

No fim, o síndico acaba por perder o seu poder de gestão ante ao condomínio, tendo em vista os atos que promove em sua administração, levantando questionamentos de sua gestão pelos demais condôminos. E de certo, poderá levar a um processo de sua remoção como síndico, e possivelmente será responsabilizado a indenizar todo o prejuízo que os seus atos causaram ao condomínio.

Por tais razões, o síndico deve ser impessoal na sua gestão, aplicando desconto e perdão de juros ou multas quando assim for permitido pelo ordenamento jurídico interno do condomínio, respeitando os limites impostos.

No entanto, tais considerações não devem ser concluídas como sendo o síndico uma figura desprovida de empatia, devendo sempre observar aquele o que está ocorrendo no condo-

mínio, e até fora dele, no que tange ao cenário socioeconômico. Com o fito de tentar entender os motivos que estão levando aos condôminos a desobedecerem às normas do condomínio, e por sua vez, promover medidas que ilidam tais condutas, sendo a multa a última alternativa aplicável.

E em relação aos inadimplentes, verificar caso a caso com o fito de evitar injustiças, podendo até o síndico convocar uma assembleia para passar os dados estatísticos de inadimplentes, e pôr em pauta soluções para combater a inadimplência, inclusive com desconto e perdão de juros e multas, e até mesmo parcelamento. Todavia, sempre traçando critérios claros e que sejam aprovados em assembleia.

Portanto, muito embora o síndico seja personificação do condomínio, o mesmo não pode agir de forma discricionária e sem amparo legal ao conceder descontos e perdões, devendo sempre buscar a melhor solução para a coletividade de condômino. Mas não vacilando em observar as particularidades de cada um, resguardado pela lei e pelas normas do condomínio, adotando medidas que ilidam a ocorrência de inadimplentes e de situações que exijam a aplicação de multas, sem ser injusto.

Neste diapasão que uma consultoria e assessoria jurídicas são imperiosas para os condomínios. Então ficou com alguma dúvida? Nos envie pelo email: duvidas@almeidaguimaraes.adv.br, ou pelo Whatsapp 79 98825-1790!

Quando o síndico decide bater em retirada

O universo do condomínio deve ser sempre analisado em seu devido contexto, evitando generalizações. A ocupação do posto de síndico é um exemplo: se por um lado em alguns prédios a disputa pelo cargo é acirradíssima e conta com todos os elementos de uma tradicional campanha eleitoral (incluindo os negativos), por outro, não faltam exemplos de outros condomínios em que há quase um total desinteresse em se assumir esse compromisso.

Nesse cenário, muitas vezes, o postulante ao cargo o assume apenas para preencher um espaço vazio, sem ter – portanto – o genuíno desejo de ser síndico. Foi o que ocorreu no residencial em que vive a estudante Julianna Dalvani em Belo Horizonte (MG) e o resultado não foi positivo.

“O senhor que foi síndico do condomínio por vários anos se mudou e ficamos sem ter quem assumisse a administração por que a maioria dos moradores é muito jovem, estudantes, e não demonstrava interesse em abraçar essa responsabilidade. Por pressão, uma moradora aceitou o cargo com a promessa



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 35)
- 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



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


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.

de se fazer um rodízio anual com outros condôminos”, relata Julianna. O acordo, contudo, não foi cumprido e após aproximadamente 5 meses a síndica abandonou suas atribuições.

O prolema é que essa renúncia não foi oficializada. “A moça que estava cuidando das burocracias referentes ao condomínio e houve uma desordem nas contas e demais compromissos. Isso só veio à tona porque a empresa terceirizada de zeladoria e portaria se negou a enviar os funcionários por atraso nos pagamentos. Foi então que descobrimos que a síndica estava viajando há vários dias”, afirma a moradora. A situação foi resolvida com a contratação de um síndico profissional, uma vez que nenhum outro morador manifestou interesse em assumir um mandato interino.

O exemplo ilustra uma dúvida que muitos síndicos têm: eu posso deixar de ser síndico se não me adaptar a essa função? A resposta é sim, claro, ninguém é obrigado a exercer o cargo de síndico, embora esse compromisso tenha sido previamente firmado sob ação espontânea do mesmo. O que não se pode é abandonar o cargo sem haver um substituto equivalente ou ao menos um aviso prévio.


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

amazonia
 MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

 Deck de madeira
 pronto para instalação.
 Resistente à água.

Consulte valor de frete e disponibilidade de entrega.



amazoniamc.com - (79) 2107.0500

 Conjunto de
 Muiracatiara
 Sob Encomenda.

 Consulte
 Orçamento!

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



Equipamento de Proteção Individual - EPI Produtos para Limpeza do Condomínio


Ferramentas
amazonia
 MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

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

Exceto para produtos em promoção

SEGURANÇA PATRIMONIAL

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


**A SUA PROTEÇÃO EM
 PRIMEIRO LUGAR**

Uma empresa:



GRUPO EMPRESARIAL

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.

O advogado Alan Balaban explica que o administrador pode ser penalizado por se afastar deliberadamente de sua função. “O síndico responde perante o imóvel que administra de forma civil e criminal, o que chamamos de responsabilidade civil ou responsabilidade criminal. Em caso de afastamento deliberado, ou seja, sem prévia justificativa ou sem outro proprietário do imóvel assumir em seu lugar e caso, ocorra algum prejuízo ao imóvel, o síndico responde. Porém, se o mesmo se afastar e o subsíndico assumir imediatamente em seu lugar, não causando qualquer prejuízo ao condomínio, não há que se falar em penalização ao síndico”, esclarece o advogado.

Fonte: Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

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

Mudança no CPC ajudou a diminuir inadimplência nos últimos 2 anos

(Redação com Assessoria Lello)

Conforme foi amplamente noticiado pelo Jornal do Síndico à época, em 2016 o novo Código de Processo Civil alterou substancialmente a cobrança de taxas condominiais em atraso. A mudança foi feita com o intuito de agilizar o processo contra os inadimplentes e diminuir as possibilidades de o devedor ganhar tempo, em uma tentativa de combater o maior problema enfrentado por síndicos que é gerenciar as finanças do prédio lidando com a inadimplência.

Como era antes? Para se cobrar o devido era necessário propor uma ação judicial na qual o juiz designava audiência de conciliação, instrução e julgamento e na ocasião da sua realização o réu apresentava a defesa e era proferida a sentença. Contudo, a prática não era tão simples, pois as dificuldades em citar o réu resultavam em constantes adiamentos de audiências e a situação se arrastava por muito tempo.

Como ficou após o novo CPC? Diferentemente de antes (quando era preciso propor ação, aguardar a sentença, depois aguardar o recurso que o condômino inquirido geralmente propunha e, só depois, aguardar a execução da cobrança), com a alteração no Código tornou-se mais rápido o rito de cobrança judicial de cotas de condomínio atrasado, transformando as ações em títulos executivos extrajudiciais e eliminando a fase de instrução dos processos. A legislação permitiu, inclusive, a penhora de bens dos condôminos devedores.

Após mais de 2 anos em vigor, quais os ganhos efetivos dessa reformulação dos processos? Um levantamento recente realizado pela administradora de condomínios Lello com 2,5 mil condomínios de São Paulo sugere que o saldo vem sendo bastante positivo: verificou-se um aumento em 27,4% o

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

número de ações movidas na Justiça para cobrar cotas condominiais em atraso nos últimos dois anos.

Segundo a pesquisa, entre os condomínios administrados pela empresa - onde vivem 190 mil famílias - houve 1.074 execuções judiciais de janeiro a julho deste ano, contra 952 no ano passado e 843 em 2016. Ao mesmo tempo em que as ações de cobrança judicial cresceram, o índice de inadimplência, conforme o estudo da Lello, caiu 42,17% entre 2016 e 2018.

Para Angelica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, a nova legislação representou um avanço na contenção da inadimplência. "Um condomínio com inadimplência alta tem problemas no fluxo de caixa. Começa a faltar dinheiro para o pagamento das despesas de rotina, e pode virar uma bola de neve, com necessidade de usar os recursos do Fundo de Reservas - que deveriam ser destinados a obras de melhoria e reforma do prédio - para pagamento dos gastos ordinários", afirma.

A gerente pondera, no entanto, é preferível que sejam esgotadas todas as tentativas de acordo amigável com os condôminos devedores para recebimento de cotas em atraso antes da adoção da ação judicial de cobrança, que deve ficar como um plano substituto, caso a conciliação amigável não surta efeito.

Primeira fase da implantação do e-Social para condomínios vai até outubro

Em julho, alertamos no Jornal do Síndico que o uso da plataforma de escrituração digital e-Social para o gerenciamento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias passaria a ser exigido também para condomínios a partir de então. No mês seguinte, contudo, noticiamos que - segundo nota oficial divulgada à época - tal determinação fora implantada em caráter experimental durante a sua primeira fase, sem o objetivo de penalizar, mas apenas de orientar a adequação dos contratantes.

Os condomínios ganharam mais tempo para organizar a burocracia necessária e seus registros para procederem com a segunda fase que vem a seguir. Por enquanto, nesta primeira fase, deve-se buscar inserir e-Social informações próprias dos condomínios: cargos e funções dos funcionários, bem como valores a serem pagos de salários e encargos, incluindo férias e também horários e turnos de trabalho. O prazo de adequação foi prorrogado para o dia 10 de outubro. Os síndicos têm até essa data para regularizar as informações na plataforma e-Social.

Os gestores devem correr contra o tempo para fornecer o cadastro completo dos trabalhadores registrados nos seus condomínios, visto que muitos não possuem os dados completos ou possuem dados inválidos, como endereço antigo no qual o trabalhador não mora mais. Esse é um fator complicador na hora de obedecer ao prazo imposto.

No entanto, no futuro, após a total implantação, o principal desafio no gerenciamento dos dados requeridos será sem dúvidas o dinamismo no repasse desses, uma vez que o e-Social exige uma atualização rigorosa do sistema. A maior parte dos administradores estavam habituados a enviar informações aos órgãos competentes apenas quando solicitados. Porém, daqui para frente, tudo deverá ser feito em tempo real, em ambiente digital e on-line, de modo que o cruzamento das informações e consequentes autuações sejam muito mais fáceis de serem aplicadas.

Por exemplo, eventos da rotina entre contratante e contratado - tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos, alterações contratuais, acidentes

laborais, faltas, atestados médicos - que antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em 24 horas, sob o risco de sofrer penalidades judiciais, cujas multas podem chegar a R\$ 233 mil.

Para o advogado Thiago Badaró, especialista em Direito Condominial, a recomendação é que, com essa prorrogação de prazo, síndicos e administradoras comecem a "ensaiar" os melhores processos a serem adotados para que, com o máximo de brevidade, os eventos não periódicos sejam comunicados ao sistema do e-Social.

"Além disso, com o fim da primeira fase vem uma das maiores responsabilidades dos síndicos: o cadastro dos eventos não periódicos, aqueles que ocorrem fora da rotina de trabalho e que, por óbvio, o síndico é o primeiro a tomar conhecimento, nascendo assim a obrigatoriedade de comunicação ao e-Social", afirma Dr. Thiago Badaró.

Fonte: Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

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

IMPORTÂNCIA E DESAFIOS DOS MÉTODOS RESOLUTIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS



DRA. ANA SARMENTO - PRESIDENTE
 Advogada, Mediadora e Árbitra vinculada a MEDIA - Câmara de Mediação e Arbitragem. Coordenadora do Núcleo de Resolução de Conflitos da ESA/SE. Presidente da Comissão de Mediação e Arbitragem do BDFAM/SE. CMDM.

Os métodos resolutivos de solução de conflitos como instrumentos de pacificação social, têm como principal objetivo, fomentar uma nova visão em relação aos mesmos, onde o Poder Judiciário não seja em tese a primeira possibilidade a ser utilizada quando da necessidade de se realinhar as situações onde as controvérsias já se instalaram;



Faz-se necessária a compreensão, não só pelos operadores do direito, mas por todos que se interessam pelo tema, de que pacificar o diálogo, estabelecer a escuta ativa, trocar de papéis, dentre outros mecanismos que nos impõe os métodos alternativos, possibilita a ressignificação do litígio, vez que a prática e a utilização da comunicação não violenta/CNV, viabiliza a identificação dos interesses e necessidades dos envolvidos;

A retomada do diálogo pelas partes as empodera da real possibilida-

de de encontrar a decisão oportuna e necessária para a situação conflituosa, acordos firmados pelas próprias partes estatisticamente são cumpridos em sua íntegra, vez que os próprios protagonistas alinhavaram e decidiram a situação conflituosa, diferentemente de decisão proveniente de um Juiz de Direito, onde recorrentemente alguém sai e/ou se sente prejudicado, insatisfeito, sem por termo ao processo, invariavelmente se utilizando de recursos, perpetuando e acirrando o conflito.

A Arbitragem como método heterocompositivo prevê para melhor eficiência, a utilização das técnicas mediatórias, podendo advir uma sentença homologatória, ou seja, mesmo com o auxílio de um Árbitro, Juiz sem toga, às partes foi possibilitado compor o acordo, o que por si já demonstra a humanização da heterocomposição, consequência da cultura da paz, o que de fato se busca com esse novo olhar sobre o litígio;

É razoável refletirmos que o tempo, o custo econômico financeiro, o desgaste emocional das partes, a insatisfação com as sentenças prolatadas, credibiliza e fortalece a utilização dos métodos resolutivos diante da concreta eficiência dos resultados obtidos através da mediação, conciliação e/ou arbitragem;

Conhecer a cultura da paz, estabelecer a não violência, a escuta ativa, readequar os protagonistas nos seus devidos papéis, gera

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;



FERREIRA SOUZA
CONSTRUÇÕES

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



IMPERMEABILIZAÇÃO DE RUFOS



RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL EM FACHADAS



REFORMA DE PISCINA



REVISÃO DE TELHADO

CLASSÍNDICO

CLASSÍNDICO

CLASSÍNDICO

Agora podendo baixar nossa plataforma em android e IOS

Condomínios Online

condominiosonline.net.br

App Store Google play

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 @midiatrend_ @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

segurança, confiança, tranquilidade às partes, pois, que se depara com a essência da verdadeira Justiça que é desmistificar a figura do conflito, vez que está presente no cotidiano de cada um de nós;

Com a implementação dos métodos resolutivos, o Estado está devolvendo uma parcela significativa de sua função jurisdicional à esfera privada. Todavia, apesar dos esforços empreendidos, para esta implementação deve ser estabelecido um novo olhar, um novo e grande desafio que seria a implantação de uma verdadeira política pública que vise difundir e divulgar os métodos resolutivos, através da popularização dos mesmos, possibilitando a sociedade utilizar-se de maneira eficiente, das “novas” possibilidades, oferecendo novos caminhos a serem percorridos pela justiça contemporânea.

Como bem ressalta Marina Matos Sillmann (2012, p. 2):

“[...] uma lide julgada nem sempre é sinônimo de lide resolvida. Apesar do juiz de direito ter determinado uma sentença e com isso colocado um ponto final ao processo, para as partes a lembrança deste perdurará por um bom tempo: a angústia, o longo tempo de espera, a raiva, isso sem falar que é muito provável que o relacionamento que uma parte possuía com a outra, antes do confronto, nunca venha a se restabelecer”.

O maior desafio para os crédulos, os visionários que têm nos métodos resolutivos um novo caminho para reestabelecimento da paz, é a implementação de uma nova cultura a partir de si mesmo, onde como nos diz o I. Martin Luther King, “o ser humano deve desenvolver, para todos os seus conflitos, um método que rejeite a vingança, a agressão e a retaliação. A base para esse tipo de método é o amor”.

A utilização da mediação pode ocorrer em qualquer área das relações humanas onde existirem conflitos, como; área cível na relação de consumo, bancário e diversos ramos, bastando para tanto que as partes estejam disponíveis a um acordo, comunicação.

Através do diálogo as partes retomam o poder de decisão, para que as soluções tomadas possam ser duradouras, levando em consideração as necessidades de cada uma dessas partes, assim, estas podem ser protagonistas de suas vidas, não passando o poder de decisão somente para um juiz de Direito, um árbitro ou outra pessoa qualquer.

A mediação leva as partes a entenderem a origem do conflito para resolvê-lo sem a necessidade de enfrentar longas e custosas demandas jurídicas, gerando uma qualidade de vida infinitamente melhor para as pessoas envolvidas.

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

