

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

Ano III • Edição 35 • DEZEMBRO 2018 • www.jornaldosindico.com.br/aracaju

Veja anúncio na pág 5



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

# Os síndicos devem receber “salário”?

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 Oliveira, 469, 13 de Julho

joaoizaiascontabilidade  
www.jicontabilidade.com.br



valorimobiliaria.com.br  
@valorimobiliaria



## 3 RAZÕES

PARA TRAZER O SEU IMÓVEL PARA A VALOR

**VELOCIDADE**  
Alcançamos altos índices de velocidade de locação porque temos uma estrutura voltada para isso.

**DIVULGAÇÃO**  
Aluga mais rápido, quem divulga melhor. Por isso investimos fortemente na divulgação dos imóveis dos clientes.

**BANCO DE CLIENTES**  
Traga seu imóvel que a gente aluga! Possuímos uma extensa lista de clientes interessados em alugar.

**VALOR PRIVATE** (79) 3226-4222  
(79) 99850-5222

**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: 49046-000 - Aracaju/SE



Os condomínios sobrevivem, de um modo geral, com uma situação financeira autolimitada, isso porque quase sempre sua única via de obter receita é a arrecadação da taxa coletiva entre os condôminos. Esse valor é pouco variável e quando muda é para menos, em decorrência da inadimplência. As despesas, por outro lado, nem sempre são previsíveis e, em alguns meses, pode até mesmo superar a entrada e o caixa fecha negativo.

**Confira na página 11.**



## GRUPO CONTADATA

Contadata  
CRC/SE 234 CRECI PJ/SE 348

- CONTÁBIL
- CONDOMINIAL E
- IMOBILIÁRIA




Rua Joventina Alves, 285 - Bairro Salgado Filho - Aracaju/SE  
Tels.: (79) 4009-9850 - 4009-9851 - contadata@contadataltda.com.br - www.contadataltda.com.br

Autorizado pela Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Circulação: 10 a 31 de DEZEMBRO

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

## O Novo Proprietário e os Débitos Condominiais



**SIMONE GONÇALVES - Advogada**

Email: [contato@simonegoncalves.com.br](mailto:contato@simonegoncalves.com.br)

[www.simonegoncalves.com.br](http://www.simonegoncalves.com.br)

Quando decidimos comprar um imóvel é preciso ter diversos cuidados, pois que trata-se de um negócio jurídico bem complexo.

Não basta apenas pesquisar imóveis na internet e ir visitá-los, pois após escolher o imóvel dos sonhos ainda é necessário obter, no mínimo, oito certidões negativas antes de iniciar a concretização do negócio.

Trata-se um trabalho investigativo e sim demanda tempo, porém você terá mais segurança na sua compra e melhores condições para buscar financiamento nos bancos.

E tratando-se de condomínio, um dos problemas mais recorrentes é entender em face de quem este irá cobrar as cotas condominiais em atraso, quando há um novo proprietário.

É fundamental que o novo proprietário tenha absoluto conhecimento das dívidas do imóvel antes de sua aquisição.

Ao adquirir um imóvel, lembre-se que todo cuidado é pouco!

Como fica a situação do Novo Proprietário quanto aos Débitos Condominiais?

Sabe-se que ao escolher um imóvel localizado em condomínio, além das despesas básicas também haverá despesa com a cota condominial da unidade.

Como regra geral temos que, cada condômino arcará com as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal, salvo disposição em contrário na convenção.

Assim, nenhum condômino poderá negar-se ao pagamento das despesas condominiais, uma vez que tal atitude resultará no seu enriquecimento ilícito.

Desse modo, havendo inadimplência quanto às cotas condominiais e não sendo possível resolver amigavelmente, é dever do condomínio buscar os meios legais.

**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.**

No entanto, quando há no meio uma "compre e venda do imóvel", a questão da legitimidade irá depender das circunstâncias de cada caso. Por padrão temos que, a demanda deve ser proposta contra o proprietário da unidade condominial, ou seja, aquele constante na matrícula do imóvel.

Porém, em muitos casos a posse do imóvel foi transmitida a terceiro por

**BACK  
BONE**   
ENGENHARIA

NOSSOS SERVIÇOS

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

ACESSE NOSSO SITE:

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

CHARLES PEREIRA - COMERCIAL

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

4007-2194

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



  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



intermédio de “contrato de promessa de compra e venda” o qual não foi levado a registro, mas, na maioria das vezes o condomínio tem conhecimento da existência do negócio realizado.

Quando tratamos de inadimplência, é preciso ficar atento ao momento em que se efetivou a dívida condominial.

Isto porque se em momento anterior ao da alienação, a obrigação recairá ao promitente vendedor, já que ele é quem mantinha relação com o condomínio.

Este é o atual entendimento do nosso Superior Tribunal de Justiça ao tratar a correlação existente entre a natureza propter rem da obrigação e a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais.

Assim, temos que o caráter definidor da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais não é, por si, o registro do compromisso de venda e compra, mas, sobretudo, a efetiva existência de relação com o imóvel, representada pelo exercício da posse direta sobre o bem.

Por isso, a importância da declaração de quitação condominial do imóvel!

Trata-se da declaração do síndico ou da administradora, afirmando que o imóvel encontra-se com o pagamento em dia das obrigações do condomínio.

Importante: Se for assinada pelo síndico, é necessária também a cópia da ata da assembleia que o elegeu.

Como se vê, quando o negócio envolver “contrato de promessa de compra e venda”, para ser responsável pela dívida condominial não basta a natureza propter rem, havendo, ainda, a necessidade da conjugação de outros fatores.

Neste caso, mais precisamente o efetivo exercício da posse e a sua ciência pelo condomínio credor.

Na prática: o que definirá a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação com o imóvel, representada pela imissão na posse e pela ciência do condomínio acerca da transação.

É importante ficar atento, pois a cobrança de cota condominial em atraso prescreve em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela.

E, ainda, o imóvel pode ser penhorado para pagar o débito, mesmo que este imóvel seja a “bem de família”.

Tomando os cuidados certos é provável que a transação envolvendo seu imóvel não traga dores de cabeça no futuro.

Portanto, ao identificar situações em que a compra/venda se mostrar problemática, é melhor procurar um novo imóvel.

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

## Os síndicos devem receber “salário”?

Os condomínios sobrevivem, de um modo geral, com uma situação financeira autolimitada, isso porque quase sempre sua única via de obter receita é a arrecadação da taxa coletiva entre os condôminos. Esse valor é pouco variável e quando muda é para menos, em decorrência da inadimplência. As despesas, por outro lado, nem sempre são previsíveis e, em alguns meses, pode até mesmo superar a entrada e o caixa fecha negativo.

Em um cenário tão engessado e pouco propício à “excedentes” de receita, a existência de um salário para síndicos às vezes é questionada. É justo que se pague para alguém exercer esse que é um cargo voluntário? Antes de entrar na seara do que é ou não legítimo, a advogada Mirela Siqueira faz uma ressalva para o termo “salário” que talvez não seja o mais adequado a ser utilizado, uma vez que a relação do síndico que é morador do prédio e o condomínio não é uma relação trabalhista.

“A remuneração pelos serviços prestados como síndico não é uma obrigação para todos os condomínios, pois não há essa previsão na legislação do nosso Código. Porém, esse pagamento passa a ser, sim, obrigatório se isso constar na Convenção do condomínio. Então, a regra que vale é a de cada Convenção”, esclarece a advogada.

Ela acrescenta que há também outras maneiras de se recompensar o síndico, como por exemplo a isenção total ou parcial de sua taxa condominial. Tudo varia de acordo com as convenções de cada condomínio. “É importante ressaltar que essas considerações dizem respeito aquele síndico que é um morador o qual foi eleito para tal função. A situação com um síndico profissional é diferente, com esse é feito um contrato de prestação de serviço e a relação é outra”, afirma.

Em caso de haver a previsão de uma remuneração, quanto deve se pagar ao síndico pelo seu trabalho em administrar o condomínio? A descrição desse valor também é variável e prevalece o que está disposto na regra própria de cada prédio e qualquer alteração nesses termos deve passar pela aprovação de, no mínimo, 2/3 da assembleia de moradores.

“De um modo geral, a média que observamos é de dois a três salários mínimos como pagamento. Esse valor varia muito de acordo com o porte do condomínio, isto é, quantas unidades possui, quantidade de blocos, habitantes e, obviamente, a receita mensal dele, pois não faria sentido remunerar o síndico se o condomínio não possuísse recursos para manter suas necessidades ordinárias”, pondera Dra. Mirela.

Se é justa ou não a remuneração do síndico, esse é um questionamento para o qual não há resposta correta. Cada condomínio possui seu contexto próprio o qual deve ser levado em conta. Exercer a função de síndico demanda tempo, dedicação, atenção e esforço e nem sempre há pessoas disponíveis a oferecerem seus nomes voluntariamente sem nem uma compensação pelo serviço prestado. A decisão sobre esse tema deve ser tomada em coletivo, pensando no que for melhor para o condomínio.



**FERREIRA COSTA**  
ENGENHARIA

**MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIOS**

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

Solicite seu orçamento

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

Empresa devidamente registrada no CREA-SE

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

@ferreiracostaengenharia  
ferreiracostaeng.br



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

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

FACULDADE UNINASSAU  
Av. Augusto Franco, 2349 - Siqueira Campos, Aracaju

# COMETASERV INAUGURA NOVA SEDE

No mercado desde maio de 2015, a empresa que hoje presta serviço em mais 80 condomínios em Aracaju e grande Aracaju, sendo líder de mercado no segmento de manutenção em equipamentos de segurança eletrônica condominial, cresceu e inaugurou uma nova sede. A Cometaserv agora está localizada em um bairro com ruas e avenidas que permitem um ótimo acesso a outros bairros da cidade, em uma rua tranquila e espaçosa com fácil estacionamento. Além disso, a nova sede dispõe de compartimentos que permitem uma melhor acomodação para seus colaboradores, conforme esclarece Max, gerente comercial e sócio administrador: “desde o início do ano, sentimentos a necessidade de oferecer um ambiente mais

confortável para nossos clientes e colaboradores em um local de fácil acesso para todos”.

A nova sede da Cometaserv está localizada na Rua Poço Verde, nº 201, bairro Suíssa, Aracaju, e funciona em horário comercial, de segunda a sexta, das 8h às 12h e das 14h às 18h, a empresa aproveita para convidar a todos para conhecerem suas instalações e sua proposta comercial com um serviço diferenciado que garante um atendimento rápido e qualidade.

**Para mais informações ligue no 79 3011-0505 ou acesse no site [www.cometaserv.com.br](http://www.cometaserv.com.br)**

**COMETASERV – Satisfação garantida.**



**COMETASERV**

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

**MANUTENÇÃO CORRETIVA ILIMITADA E PREVENTIVA MENSAL.**

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

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

**30 DIAS GRÁTIS PARA TESTE!**

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

Associada à: **ASSINDCON/SE**  
Associação Brasileira de Síndicos, Condomínios e Empresas Afins  
Unidade: Sergipe

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

(79) **3011-0505 / 9 9684-0505**   
**[www.cometaserv.com.br](http://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](http://destakservicos.com.br)  
destakservicos

# Portaria Virtual nos Condomínios

Por Dr. Rodrigo Karpát

A portaria virtual, remota ou digital, consiste em um sistema onde o prédio opera com uma portaria 24 horas a distância, porém com as mesmas funcionalidades de uma portaria local, logicamente que sem o porteiro estando fisicamente no prédio. Ou seja, quando um visitante ou morador acessa o interfone entre andares ou na portaria principal, a ligação é atendida por uma central que prontamente recebe a ligação a distância.

No início parece algo assustador a portaria não estar lá quando precisarmos, e que o prédio ficaria inseguro durante todo o dia. Confesso que já tive a mesma impressão, no entanto, quando me deparei envolvido em questões práticas sobre o tema percebi que infelizmente a deficiência nas portarias físicas, seja com porteiros mal treinados que abrem indiscriminadamente o portão, ou com porteiros que cochilam muitas vezes a noite inteira, é uma constante. Então a falsa sensação de segurança não pode impedir a evolução do condomínio. E a evolução nesse caso se chama portaria digital.

Logicamente que não devemos nos ater apenas as questões acima. Temos demais variantes que precisam ser analisadas, tais como questões



**FERNANDO TAPETES  
PERSONALIZADOS**

Ellegance ATALAIA  
Maestro Carlos Magno  
Jardins de LONDRES PET CARE  
GOLDEN PRIME ATALAIA

Fones: (79) 99682-6786 / 98812-5150  
 (79) 99967-6391  
[ateneutapetes077@gmail.com](mailto:ateneutapetes077@gmail.com)

## 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**

**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](mailto:macstecinf@gmail.com)

**Max Tec**  
 Tecnologia e Segurança Eletrônica  
 REPARO E MANUTENÇÃO  
 BOMBAS DE INCÊNDIO

Av. Hermes Fontes 1139, B. Salgado Filho (EM FRENTE AO MC DONALDS)  
 Fone: 3211-5353 / 99842-5811  
 @maxtec\_solucoes  
 Email: [macstecinf@gmail.com](mailto: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

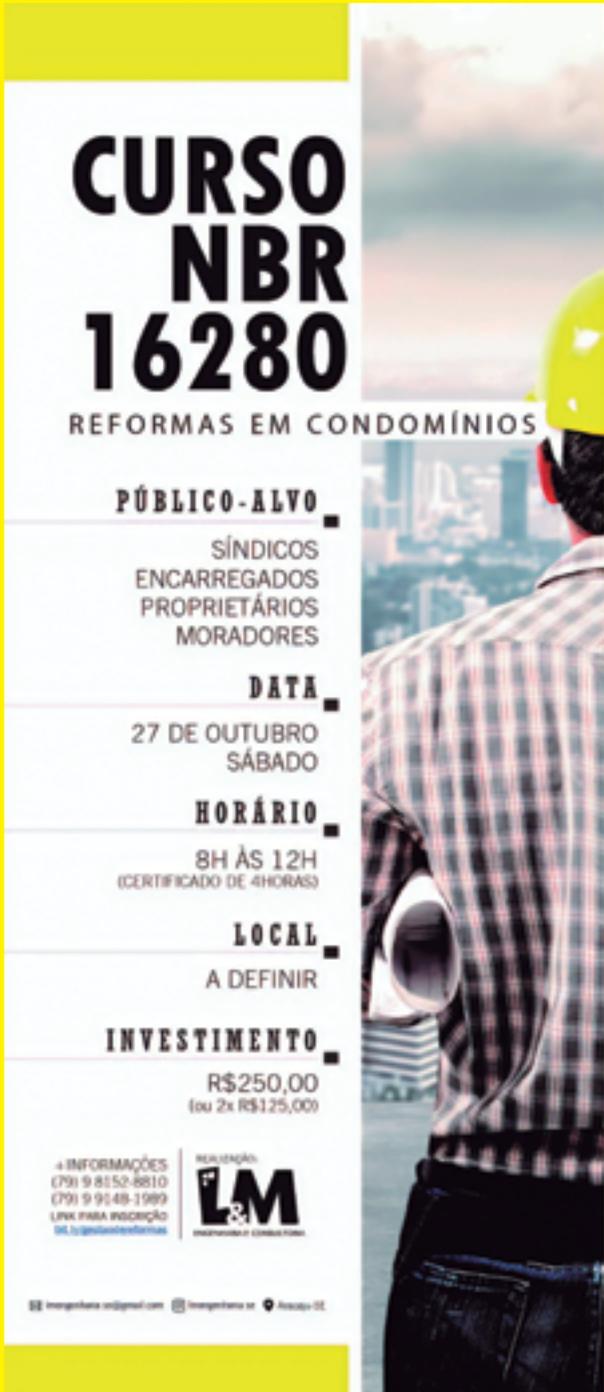
netiztelecom

físicas do prédio, portões, câmeras e principalmente o perfil e cultura dos moradores.

A maior barreira para implantação da portaria virtual é a cultura dos condôminos. Grande parte dos condomínios têm o hábito do porteiro abrir a porta para pegar as compras, guardar as chaves, bater papo, passear com os cachorros após o serviço ou efetuar pequenos reparos em unidades; e isso parece fundamental no dia a dia de alguns condomínios. Porém, isso custa muito caro, uma vez que a mão de obra chega a custar em condomínios pequenos 80% do custo do condomínio. Ou seja, o que parece um benefício e conforto, representa um custo. Por exemplo um condomínio de R\$ 1.000,00 ao invés de um de R\$ 300,00 em prédios pequenos.

Mas cuidado, a implantação da portaria virtual requer aprovação em assembleia com convocação específica. Importante engajar todas a massa condominial com orientações através de pesquisas e reuniões prévias. Entendo que não havendo impedimento na convenção o quórum para implantação é o de maioria simples.

Na escolha da empresa é fundamental, link dedicado, gerador, contrato sem fidelização, pesquisa em condomínios que a empresa atende,



**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/grupogeopse](http://bit.ly/grupogeopse)

REALIZAÇÃO  
**LM**  
L&M  
L&M CONSULTORIA E TREINAMENTO

Integrantes: @grupogeop | 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



**EXATTA**  
GESTÃO OCUPACIONAL

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  @exattosergipe

(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

três orçamentos, que são algumas das questões que devem ser verificadas antes da contratação.

A implantação requer muitas vezes aquisições de equipamentos (quórum de maioria simples), pequenas adequações, como subir o gradil, colocar insulfilm na portaria (quórum de maioria simples) e algumas vezes obras físicas (quórum 50% mais um do todo quando se tratar de obras úteis 1.341 do Código Civil. Fique atento!

\*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, é colunista da ELEMIDIA, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, além de ser consultor da Rádio Justiça de Brasília, do programa É de Casa da Rede Globo e apresenta o programa Vida em Condomínio da TV CRECI. É membro efetivo da comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

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.

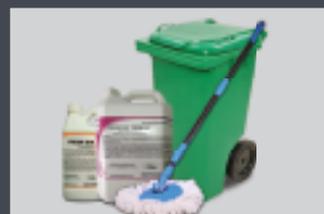
LINEE  
79 3231-0440 / WHATSAPP 99674-0416

NOSSO VENDEDOR:  
AV. AUGUSTO FRANCO, 2980  
CENTER DESIGN | LOJA 02

**Filtros Cio**

**Protfer**  
PROTEÇÃO E FERRAMENTAS  
WWW.PROTFER.COM.BR

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



**EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO E FERRAMENTAS**

## Ofensas na internet podem gerar indenizações

(Redação com TJSP)

Na atualidade, as relações sociais ganharam um novo cenário para se desenvolverem: a internet e o que se convencionou chamar de redes sociais, que consistem em aplicativos que aglomeram indivíduos que mantêm algum vínculo comum de interesse seja esse o de terem os mesmos hobbies, compartilharem os mesmos gostos, estudarem ou trabalharem juntos ou, ainda, morarem no mesmo ambiente.

Dentre essas variadas redes sociais, a que se faz mais presente nos condomínios é, sem dúvidas, o Whatsapp, no qual é possível manter conversas individuais ou coletivas através de grupos, em que várias pessoas podem conversar ao mesmo tempo. Em um primeiro momento, é fácil perceber que essa ferramenta pode facilitar bastante a rotina no condomínio, servindo como um canal de comunicação informal para a socialização entre os moradores ou para dar avisos rápidos em tempo real.

O problema é que, infelizmente, os grupos nem sempre são usados com o objetivo para o qual foram criados e terminam se tornando palco de desentendimentos, brigas e acusações. O que precisa ser assimilado é que o ambiente “virtual” obedece às mesmas regras de convivência no ambiente “real”, ou seja, práticas de injúria, calúnia e difamação seguem sendo crimes e quem as pratica pode ser legalmente responsabilizado.



**CondomíniosOnline**

Care Síndico(s)  
Sabemos que seu Condomínio já é bastante organizado  
Mas deseja organizar mais?  
Como é registrado as correspondências e encomendas que chegam no seu Condomínio?  
Faça uma ocorrência sem precisar se dirigir até o portão!  
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 nesse Site:  
[condominiosonline.net.br](http://condominiosonline.net.br)

Utilize nosso Aplicativo!  
Baixe nas lojas

Google play  
App Store

| 79 | 3021-1037  
| 79 | 3211-1523  
contato@clv.net.br  
suporte@clv.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 Sinistros;
- > Laudo de Vistoria Cautelar;
- > Elaboração de Plano de Manutenção Predial - NBR 5674:2012.

### CONSULTORIA CONDOMINIAL

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

Em novembro, a 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão que condena dois moradores que ofenderam a honra de administradores de condomínio ao enviar mensagens acusatórias em grupo no aplicativo Whatsapp. O valor da indenização por danos morais foi definido em R\$ 15 mil.

Consta nos autos que os réus escreveram mensagens em que acusam de superfaturamento em obras os integrantes da diretoria da associação que administra o loteamento. Segundo o relator da apelação, desembargador Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, é “incontroversa a ofensa difamatória inserida pelos requeridos através de comentários em grupo de WhatsApp por eles criado, causando repercussão na esfera

íntima dos apelados, ademais por se tratar de veículo de grande visibilidade entre amigos, familiares e clientes do autor”.

Entre as expressões enviadas ao grupo formado por aproximadamente 100 vizinhos, consta “estão levando por fora, e muito”. Para o magistrado, “certo que agredir alguém, sobretudo em grupo de Whatsapp com vizinhos, é tido como conduta reprovável pela sociedade, sendo razoável conceder uma satisfação de ordem pecuniária ao ofendido”.

O desembargador relator acrescentou: “os réus, ao extrapolarem o seu direito à livre manifestação, desbordando os limites legais e passando à ilicitude, causaram danos à honra dos autores que, por conseguinte, devem ser reparados”, finalizou. A decisão pela indenização foi unânime.

## Como escolher a iluminação natalina adequada

O Natal está se aproximando e isso torna o mês de dezembro muito mais iluminado e belo. De tudo que compõe a decoração tipicamente natalina, nada encanta mais do que a iluminação especial, são cores e formas que trazem luz e brilho a qualquer ambiente e os condomínios não costumam ficar fora dessa, a maioria se ornamenta para receber o Papai Noel e celebrar as festas de fim de ano.

Porém, a beleza não pode ser colocada acima da segurança e é importante que se tenha o máximo de cuidado com instalações natalinas que fazem uso de energia elétrica. A seleção dos materiais deve ser realizada com critério para evitar acidentes e curtos-circuitos, além do consumo excessivo de energia. Nesses casos, optar por enfeites mais baratos, de procedência duvidosa, pode acarretar prejuízos financeiros maiores no futuro.

Aproveitando o ensejo da decoração temática, dezembro é um bom mês para se fazer uma vistoria geral de como andam as instalações elétricas do condomínio, checar tomadas, disjuntores, interruptores, quadros de luz, lâmpadas, fios e cabeamento, dentre outros dispositivos em busca de se verificar se há algum ponto de sobrecarga que possa favorecer acidentes como choques elétricos ou curto-circuitos.

Em um segundo momento, na hora de adquirir um kit decorativo, não se deve cair na tentação de se optar pelo mais barato, considerando apenas o preço. Deve-se levar em consideração



**Serviços**

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

**Treinamentos**

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

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



**FARDAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS**



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

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

/centerpalace

**Endereço das Nossas Lojas**

Aracaju-SE

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

alliance.nordeste@gmail.com



**FMEC**  
MANUTENÇÃO, CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO.

GESTÃO E EXECUÇÃO DE MANUTENÇÕES PREDIAIS.

### GESTÃO DE FACILIDADES

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

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



Atuamos nas seguintes modalidades: ⚠

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

NÓS CUIDAMOS DOS SEUS ATIVOS!

**contato@fmec.com.br**  
3303-6743 | 79 9 9956-9610

*Solicite uma visita para avaliação de suas necessidades.*

outros dois requisitos fundamentais: a durabilidade do produto e a qualidade dele. Se o produto estraga rápido, a economia feita no preço barato se perde e o prejuízo é maior.

O ideal é comprar instalações luminosas de qualidade que possam servir para os próximos anos, assim se faz um investimento que servirá para outras ocasiões. Na hora da escolha, observe se o item vem com o selo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia), órgão federal que testa e certifica a qualidade do produto, atestando sua funcionalidade e segurança dentro dos parâmetros das normas técnicas brasileiras.

Outros detalhes também devem ser observados:

- As condições da embalagem (está lacrada? O produto já foi utilizado?);
- O aspecto do objeto (tem uma aparência frágil e de má qualidade?);
- A embalagem deve informar a potência e o consumo médio de energia elétrica;
- Certifique-se se ele está funcionando antes de levar (solicite que seja testado na sua frente);
- Procure saber se ele é fabricado para uso interno ou externo e se suporta ser molhado (expor um objeto à chuva pode ser perigoso se ele não for à prova d'água);
- A embalagem deve conter instruções sobre como utilizar o equipamento com segurança e as formas de armazenamento para reutilização nos próximos anos;
- Por fim, verifique para qual tensão ele foi feito, se 110v ou 220v.

Também é fundamental que os condutores elétricos dos kits tenham dimensões compatíveis com os fios e cabos instalados no imóvel, assim como com os outros componentes da instalação elétrica como as tomadas, os disjuntores e o dispositivo DR.

Fonte: Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB



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



**amazonia**  
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Deck de madeira pronto para instalação. Resistente à água.



amazoniamc.com - (79) 2107.0500

Conjunto de Muiracatiara Sob Encomenda. Consulte Orçamento!

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



Equipamento de Proteção Individual - EPI Produtos para Limpeza do Condomínio



**Ferramentas**

**amazonia**  
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

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

Exceto para produtos em promoção

## SEGURANÇA PATRIMONIAL

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



A SUA PROTEÇÃO EM PRIMEIRO LUGAR

Uma empresa:



GRUPO EMPRESARIAL

# Síndico

No seu condomínio as assembleias costumam dar problemas?

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

**Brasil Condomínio**  
 agência Aracaju

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

Administração de Condomínio para apoiar, valorizar e tranquilizar.

## Brigas no condomínio: a quem recorrer?

Viver em um condomínio tem suas vantagens e desvantagens. Um dos pontos negativos é o envolvimento, ainda que involuntário, em aspectos da intimidade dos vizinhos. Por ser um espaço restrito em que os domicílios se situam muito próximos um dos outros, às vezes é impossível não ser testemunha de discussões e brigas.

Segundo dados do site Extra, entre os anos de 2014 e 2017, um total de 4.914 pessoas foram vítimas de ameaças dentro de condomínios e fizeram registros na Polícia Civil no Rio de Janeiro. Muitos desses conflitos são relacionados a assuntos da própria rotina do condomínio: excesso de barulho, desentendimentos por uso de espaços e equipamentos comuns, vagas de garagem, insatisfação com animais de estimação, dentre outros motivos.

Nesse contexto, quando a motivação da briga é algo relacionado ao próprio condomínio, é possível que se encontre um meio termo tendo como base a convenção do condomínio e seu regimento interno, conjunto de normas que regem a conduta dentro do espaço coletivo. O síndico é a figura indicada para fazer essa mediação e agir como agente conciliador desses conflitos.

Porém, sabidamente há situações

**SEGURO CONDOMÍNIO**

A contratação do Seguro de Condomínio é obrigatória

**Seguros:**

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

(79) 99974-4479 vivo  
 (79) 99135-0619  
 (79) 3211-1392

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

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



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

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

[www.ferreiracosta.com](http://www.ferreiracosta.com)

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

AV. TANCREDO NEVES Nº 2695.

79 3305.2525

Home Center  
**Ferreira Costa**  
 Desde 1884

\*Na Região Metropolitana.

**EXPEL**  
ELEVADORES  
2001

**EXCELÊNCIA EM ELEVADORES**

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

Atendimento **24** HORAS  
365 dias por ano

79 3211-5145  
www.expelelevadores.com.br

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

que extrapolam essa regra. Há brigas quem superam o entendimento e capacidade de apaziguamento dentro da convivência social e é necessário recorrer a outras instâncias. Também é válido ressaltar que, por vezes, as brigas dentro do prédio têm outras motivações que não envolvem os assuntos do condomínio, são temas de ordem privada. E, então, nesses casos, é possível intervir?

Até que ponto um assunto doméstico e íntimo deve ser respeitado como algo “intocável”? Até que ponto uma briga entre um casal, ou entre pais e filhos crianças ou entre filhos e pais idosos não deve sofrer intervenção?

Em julho deste ano, a morte da paranaense Tatiane Spitzner, 29 anos, chocou o Brasil inteiro. A advogada sofreu uma queda do 4º andar do edifício residencial que morava com o esposo Luís Manvalier no centro de Guarapuava (PR). As câmeras de segurança do circuito fechado do condomínio mostraram sucessivas cenas de agressão na mulher praticadas pelo marido, o que se somou a sons de discussão e luta física. Ninguém no prédio se manifestou.

A morte da advogada levantou o debate sobre se devemos ou não intervir em brigas domésticas ocorridas dentro dos condomínios. A discussão é complexa e requer várias reflexões, contudo o que prevalece é o bom senso e a consciência de cada um.

É importante que os moradores do prédio saibam a quem recorrer, caso desejem reportar alguma situação de violência a qual presenciou. Uma dica útil é que os seguintes números de telefone possam estar visíveis no quadro de avisos, por exemplo:

190 - Polícia Militar: é destinado ao atendimento da população nas situações de urgências policiais

180 - Central de atendimento à Mulher: Serviço telefônico para denúncias de violência contra a mulher

100 - Disque 100: Serviço telefônico para denúncias de diversos tipos de violência sejam contra crianças e adolescentes, pessoas idosas, pessoas com deficiência, pessoas em restrição de liberdade, violações ligadas a racismo, gênero, entre outros.

181 - Disque Denúncia: Serviço telefônico para denúncias diversas: homicídio, tráfico, porte ilegal de arma, roubo/furto, violência contra pessoas, foragidos, corrupção, etc.

Fonte: **Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB**

**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**

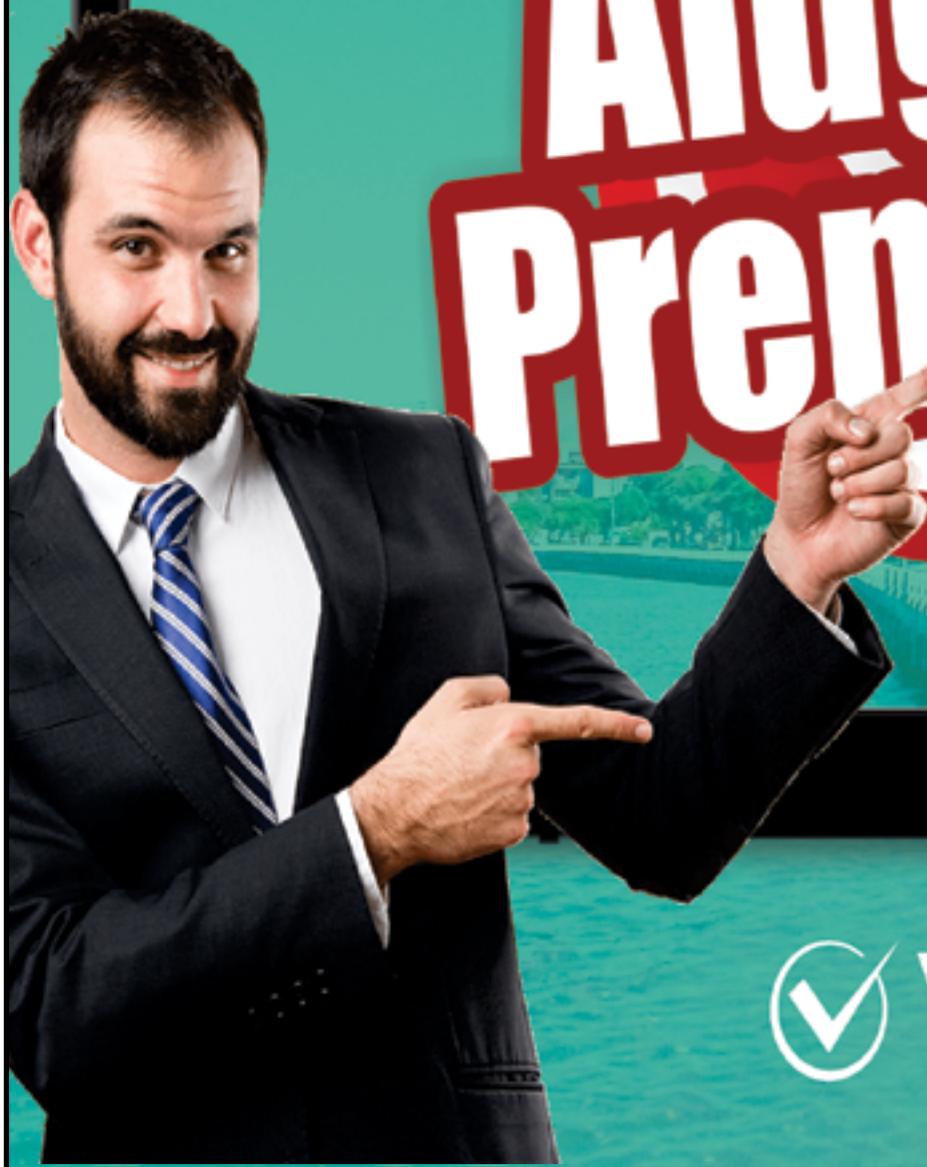
- Limpeza técnica e higienização de shoppings, galerias, escritórios, escolas, universidades, indústrias, bancos, lojas, órgãos públicos;
- Limpeza técnica e higienização de reservatórios de água;
- Limpeza especializada em janelas e fachadas de vidros;
- Limpeza e conservação de passeios, passarelas,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

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

Sorteio de TV Smart 40" e 32" para proprietários e inquilinos.

Regras no Instagram: @valorimobiliaria

**(79) 3226-4222**



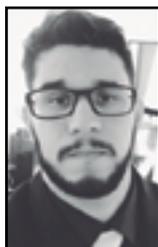
**Aluguel  
Premiado**



**VALOR**

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CRECI RJ 178

# A responsabilidade do condomínio edilício pela manutenção de elevadores e a possibilidade de ação de regresso contra os prestadores de serviço – Apontamentos a luz de recentes precedentes



## Thiago Noronha Vieira

E-mail: thiagonoronha@acnlaw.com.br

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

Recente decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ/RJ) no processo nº 0043842-47.2013.8.19.0203 trouxe à tona a responsabilidade do condomínio pelo bom funcionamento de suas estruturas, devendo indenizar quem sofre acidente por causa da falta de manutenção. Foi com este entendimento que a 2ª Câmara Cível do Tribunal condenou duas empresas e o condomínio a pagar solidariamente R\$ 70 mil a uma mulher e sua filha pela queda de um elevador do 14º andar até o poço.

## Entenda o caso

Mãe e filha tinham ido visitar um parente que morava no prédio. Elas embarcaram no 18º andar e, depois de parar no 14º para a entrada de três moradores, o elevador desceu em alta velocidade, deu uma freada brusca no 6º andar, de onde continuou a queda com barulhos de ferros quebrando, até sentirem um grande impacto ao cair no poço, onde ficaram todos os passageiros amontoados e feridos. A menina, na época, tinha cinco anos de idade e adquiriu medo de altura e quase não fala, tendo o seu convívio social e desenvolvimento escolar afetados pelo acidente.

A queda teria sido causada por uma obra de embelezamento sem



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 em 305 dias por ano

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

79 3211-5145 www.expelelevadores.com.br

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

**EXPEL ELEVADORES**

**Projec**  
Projetos de Engenharia e Construções Ltda

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

Email: projeceng@yahoo.com.br

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

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

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

**Ralin Contabil** www.ralincontabil.com.br

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

Prestação de serviços em Contabilidade condominial e Administração de condomínio

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

Av. Mariquinha Seixas Dória, 1301 - Grageru  
Fones: (79) 3231-9990 / 3217-0751 / 3217-2757  
Celular: (79) 9982-6931 / 9984-9533

**Beira Mar**  
LAVAGEM & ESTACIONAMENTO

Avenida Beira Mar, 1004 - Ao lado do Mangará  
13 de Julho - Te: (79) 99976-1999

**Destak Serviços**

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

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

solícite um orçamento  
3232-1381  
99952-6060

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 Delicatas • Bebedouro Industrial

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

Na compra de um filtro ganha uma camiseta do Brasil

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

**ALGUNS DOS NOSSOS SERVIÇOS**

BANNERS - ADESIVOS - PLACAS  
PASTAS E ENVELOPES - CRACHÁS E CORDÕES  
PAPEL DE PAREDE - CARTÕES DE VISITAS - PANFLETOS

midiatrend | @midiatrend | @midiatrend\_publicidade | 99929-3031

79 3023-4163  
www.midiatrend.com.br

**MIDIATREND**  
PUBLICIDADE & COMUNICAÇÃO

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

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

**Eliminamos Infiltrações em Concreto**  
**Método Não Destrutivo**

17 anos de experiência | 4.000 obras executadas | 100% dos casos solucionados

São Paulo  
Recife  
Rio de Janeiro  
Salvador

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

a devida manutenção da estrutura do elevador. Durante a reforma, foram instalados piso de granito e revestimento de aço inoxidável, elevando o peso da cabine. A empresa responsável pela manutenção e reparo dos elevadores e a prestadora do serviço de embelezamento foram condenadas pela 3ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá a pagar solidariamente, com o condomínio, R\$ 40 mil e R\$ 30 mil à mãe e à filha, respectivamente, por danos morais.

#### Caso local

Em 13 de julho de 2018, em Aracaju/SE, aconteceu fato semelhante, porém com um fim fatal. Um idoso de 94 anos de um condomínio no Bairro Luzia, na capital, acionou o botão do elevador no 3º Andar do prédio por volta das 9h da manhã. As portas se abriram, porém, o elevador não estava no andar e o senhor sofreu uma queda inesperada que o levou à óbito.

A empresa responsável estava fazendo a manutenção preventiva dos elevadores no dia, porém não havia sinalização nos outros andares do acontecido. Contudo, estando em manutenção, não deveria ser possível a abertura das portas do elevador. O caso segue em investigação e a família já afirmou que vai ingressar com uma ação na justiça contra a empresa de manutenção e condomínio.

#### Responsabilidade do condomínio

Embora a maioria dos condomínios possuam contratos de prestação de serviço de manutenção em seus elevadores é de sua responsabilidade não só a existência desses serviços, mas o acompanhamento da plena

execução de tais manutenções. É a chamada responsabilidade de vigilância ou do cumprimento de um determinado dever/responsabilidade.

Não se pode perder de vista que, acima e tudo, o elevador é bem comum do condomínio e cabe a este, personificado na figura do síndico/gestor condominial, a sua plena manutenção, conforme preconiza o Art. 1.348, inciso V, do CC/02 que dispõe que cabe ao síndico: “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

O dever de reparação decorre do Art. 927 do CC/02, porém impende destacar que no caso de uma responsabilidade solidária do condomínio, sendo que este tomou todas as precauções e vigilâncias devidas, restando configurado que houve culpa (em sentido amplo) da prestadora de serviço, por exemplo, caberá numa eventual condenação/desembolso por parte do condomínio uma ação de regresso contra a prestadora de serviço de manutenção dos elevadores, na forma do Art. 934 do mesmo diploma legal.

Desta feita, cabe uma última dica aos síndicos e gestores. Analisem bem os seus contratos de prestação de serviço de manutenção. Fiquem atentos aos prazos para as chamadas manutenções programadas ou preventivas, cobrem de forma ativa e documentada (por e-mail, preferencialmente), construam provas de que a administração condominial sempre esteve ativa na manutenção de modo não se eximir no caso de eventos como os narrados acima, mas de conseguir responsabilizar quem efetivamente cometer um ato ilícito ou possibilitar ação de regresso.

## 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

