Exemplar Exclusivo para o Síndico!

Jornal do Síndico®

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

26 anos

Ano XXVI - Edição 319- Julho /2016 - Fortaleza/CE - 6.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/fortaleza - (85) 3214.4972

e+

CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS & SERVIÇOS

DECORAÇÃO
Envidraçar é tendência
Página 4

ADMINISTRAÇÃO
Visitas também entram na briga por vagas de garagem
Página 7

ACABE COM O DESPERDÍCIO
E DIMINUA AS CONTAS DE ÁGUA

LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

Conheça alguns de nossos serviços:

acqualife
(85) 3062.7420
85.98856.4807
www.acqualife.net.br | atendimento@acqualife.net.br | Av. Eng. Santana Júnior, 1133, Sl. 03

CENTRAL FORT
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
centralfort.servicos@gmail.com
SÍNDICO PREVENIDO 3021.1428

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
- Portaria - Zeladoria
- Instalação e monitoramento de Web (Internet)
- Rede de computadores
- Manutenção corretiva e preventiva de computadores
- Impostos comprovados

Rua Paulo Firmeza, 1235

GRUPO ESQUADRA
SOLUÇÕES CONDOMINIAIS

- SERVIÇO DE APOIO A CONDOMINIO;
- PORTARIA;
- ZELADORIA;
- RONDA;
- ASSESSORIA GERAL.

RUA TARCISIO BONFIM, 219 - PAPICU
(85) 3312.3333

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

Publicação mensal da:

Publik PUBLICIDADE E SERVIÇOS LTDA.

fortaleza@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br
Rua Alfeu Aboim, 106
telefax: (85) 3214.4972
Cep 60.175-375

6.000 Exemplares
Autorizado pela Publik Editora Ltda. para o uso da marca

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Paulo Alexandrino | David Arruda

REDAÇÃO:
Andréa Mattos
Reg. prof. 1224 LSF 14 DRT/BaA

ASSESSORIA JURÍDICA:
Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

COLABORADORES:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

ABC PAULISTA/SP 11-4509.5853
grandeabc@jornaldosindico.com.br

ARARAQUARA/SP 16-3337.1722
Araraquara@jornaldosindico.com.br

BAIXADA SANTISTA/SP 13-3251.7906
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

BELO HORIZONTE/MG 31-3337.6030
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

BRASILIA/DF 61-3011.7300
folhadosindico@hotmail.com

BELÉM/PA 91-3276.6023
Belém@jornaldosindico.com.br

CAMPINAS/SP 19-3237.3860
campinas@jornaldosindico.com.br

CURITIBA/PR 41-3029.9802
Curitiba@jornaldosindico.com.br

JOÃO PESSOA/PB 83-3031.1133
joaopessoa@jornaldosindico.com.br

NATAL/RN 84-3086.9884
natal@jornaldosindico.com.br

NITEROI/RJ 21-2622.5313
Niterói@jornaldosindico.com.br

RECIFE/PE 81-3053.9194
recife@jornaldosindico.com.br

RIO DE JANEIRO/RJ 21-2210.2902
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SALVADOR/BA 71-3351.1325
js@jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO/SP 11-5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

DEPARTAMENTO COMERCIAL
(85) 3214.4972

O Jornal de Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matéria pagas. Proibida reprodução total ou parcial sem a prévia autorização por escrito da Publik Editora Ltda.

DESIGN & EDITORAÇÃO
Jefferson Well - (85) 98432.2025

Editorial

Nossa Mensagem

O mês de julho tem dois significados especiais: frio do inverno e férias escolares. Esses dois fatores juntos anunciam que haverá no condomínio mais crianças e adolescentes à procura de atividades para preencher o tempo livre. Com isso, espaços e equipamentos de uso comum tendem a ser mais usados, o que vale dar um reforço na fiscalização das regras e vistoria da qualidade das estruturas.

Na nossa matéria de manutenção preparamos um check list dos espaços que geralmente são mais procurados nos períodos de férias e por isso merecem uma atenção especial neste mês: playground, piscina, salão de jogos, salão de festas.

É válido relembrar aos condôminos as regras para uso desses ambientes, seja afixando avisos nos locais ou enviando as normas diretamente aos responsáveis, seja por email ou outro tipo de correspondência utilizada no condomínio. Os pais são responsáveis pelos atos praticados por seus filhos e, em caso de infrações, devem ser comunicados, advertidos ou, em maior grau, multados como medida pedagógica para que não se repita.

Outro tema abordado na nossa edição de julho é de total importância de ser abordado: a corrupção nos condomínios. Sim, ela existe e precisa ser debatida e combatida. Em junho, um caso chegou à mídia nacional e gerou grande repercussão: as investigações que recaem sobre um ex-síndico que usou dinheiro do condomínio que administrava em Porto Alegre para inúmeras despesas pessoais, incluindo compras em Sex Shop.

Tal acontecimento traz à tona a reflexão sobre a importância da autovigilância nos condomínios. Existem mecanismos fiscalizatórios para inibir essas práticas criminosas e vigiar as ações do síndico, prevenindo que os mau intencionados ganhem espaço para agir desonestamente.

Essa é a função dos Conselhos Fiscais, previstos na legislação que rege o Condomínio Edilício. Isso, contudo, na maioria das vezes é negligenciado pelos condôminos, que não querem se envolver com as questões do condomínio, sendo que muitos sequer comparecem a assembleias deliberativas. A ausência é prato cheio para quem quer praticar atos ilícitos.

Essas e outras conversas teremos ao longo de mais uma edição do Jornal do Síndico, seu guia no universo dos condomínios.

Os editores

Indicadores Econômicos

		nov/15	dez/15	jan/16	fev/16	Ano	12 meses
Poupança antiga (1)	(%)	0,7169	0,7179	0,6541%	0,7053%	4,0	8,39
Poupança (2)	(%)	0,7169	0,7179	0,6541%	0,7053%	4,0	8,39
TR*	(%)	0,2168	0,2168	0,1533	0,2043	0,94	2,10
TJLP	(%)	0,62	0,60	0,62	0,60	3,72	7,25
FGTS (3)	(%)	0,4640	0,3773	0,4003	0,4514	2,44	5,16
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	1,16	1,06	1,11	1,16	6,73	14,11
UPC ***	(%)	22,95	23,05	23,05	23,05	0,96	1,99
Salário Mínimo	(R$)	880,00	880,00	880,00	880,00	11,68	11,68
Salário Mínimo SP (5)	(R$)	905,00	905,00	1.000,00	1.000,00	---	---
UFIR (6)	(R$)	---	---	---	---	---	---

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 – MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R$ 905 (para domésticos, agropecuários, as-censoristas, motoboys) e R$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R$ 1,0641; BTN + TR cheia – suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.

Fonte: **Folha Online, Valor Econômico**

Jornal do Síndico

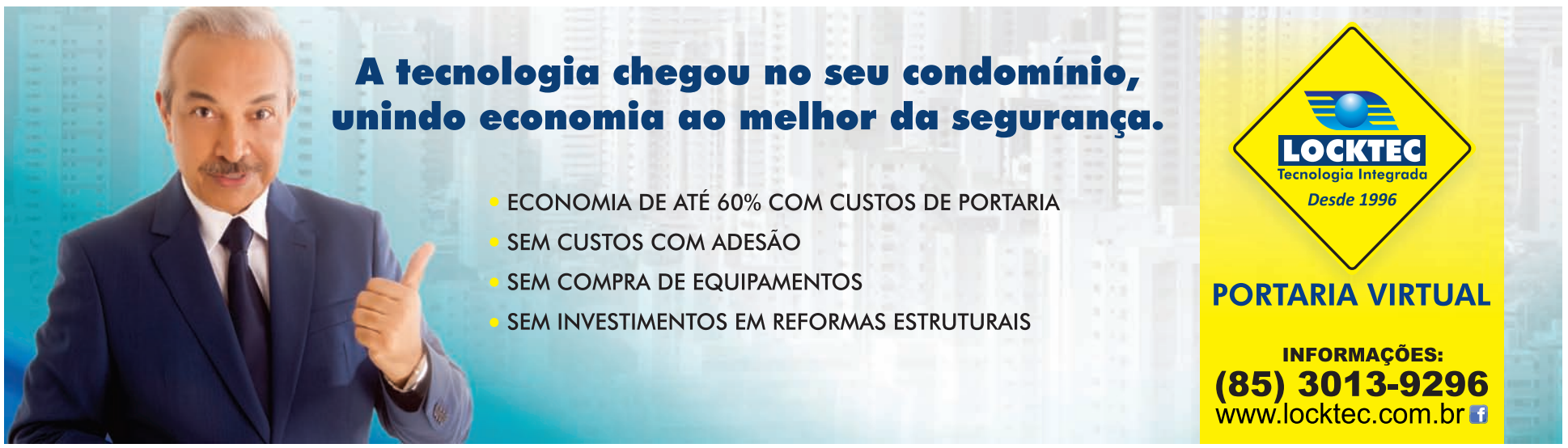
O JORNAL DO SÍNDICO RECEBE 5 ESTRELAS E SE DESTACA ENTRE AS MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

No ultimo dia 14 de junho no Villa Blue Tree em São Paulo, o Dr. Átila Gadelha Marcelo, franqueador Master da Franquia Jornal do Síndico, recebeu o prêmio de 5 estrelas pela sua rede. O Evento foi promovido pela Editora Globo/Revista pequenas Empresas Grandes Negócios e Serasa Experian que premiou as melhores franquias do Brasil.

Com 26 anos no mercado o Jornal do Síndico se destaca entre as melhores franquias do Brasil, atuando em 22 grandes cidades brasileiras o Jornal do Síndico se firma de vez no mercado como o melhor veículo de comunicação voltado para o setor condominial. Para o Dr. Átila, receber essa premiação foi com certeza um privilégio e também a concretização de um sonho de seu falecido pai e fundador da marca o Sr. Aroldo de Lima Marcelo, para ele, a capacidade e competência dos Franqueados é que faz o sucesso do Jornal do Síndico e o firma entre as melhores franquias Brasileiras. Apesar da crise que assola o país, tanto o franqueador quanto os franqueados Jornal do Síndico trabalham persistentemente para a conquista de bons negócios.

Atualmente existem 3.000 redes de franquias atuando no Brasil e o Jornal do Síndico se destaca entre as 77 Redes que foram congraçadas com 5 estrelas dentre elas a Franquia O Boticário que foi a grande vencedora da noite. Um reconhecimento de organizações sérias que para oferecer a premiação precisou de 8 meses de pesquisas e de coleta de informações de franqueadores e franqueados. O Jornal do Síndico se destaca pelo esforço e dedicação dos seus franqueados e oferece o que há de melhor em informação para o setor condominial.

Os editores



Decoração

Envidraçar é tendência

O fechamento de halls, sacadas e salões com as chamadas cortinas de vidro tem se mostrado uma tendência forte no momento. Contudo, antes de por a mão na massa e ousar na reforma, é preciso saber se o seu condomínio autoriza o encerramento desses espaços ou se há restrições para esse tipo de obra, uma vez que há prefeituras municipais que proíbem por descaracterizar a fachada.

Se a intervenção for permitida, é hora de pesquisar orçamentos, fornecedores e também as vantagens e desvantagens de se fazer essa alteração. Um dos motivos que mais fazem as pessoas procurarem o envidraçamento é o isolamento acústico que ele proporciona, fazendo com que as pessoas tenham mais privacidade e possas ficar mais a vontade seja num ambiente de uso coletivo do condomínio ou na própria varanda.

Em condomínios onde há muita criança ou mesmo animais de estimação, outro fator considerado vantajoso é a maior segurança, uma vez que o vidro funciona como uma barreira extra para evitar acidentes trágicos como quedas ou arremessos de objetos. Ao envidraçar um ambiente, também se garante menos sujeira por poeira ou poluição e também da água das chuvas, por exemplo. De modo que o ambiente fica mais isolado e menos sujo do que estaria se não houvesse uma barreira.

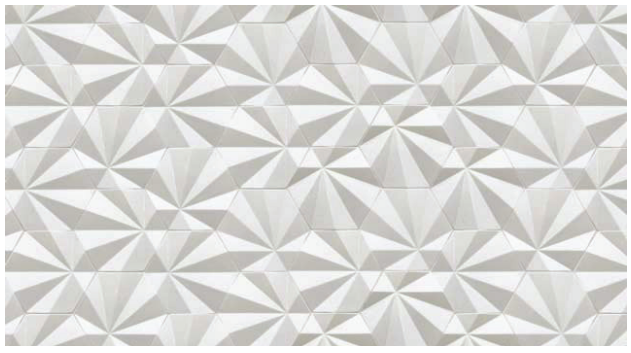
Além da maior sofisticação e consequente valorização do imóvel, o aproveitamento de espaços é apontado pela arquiteta Leila Lins como mais uma vantagem. “se for em uma varanda, aquele espaço depois de fechado passa a ser um prolongamento da sala ou do quarto e as pessoas podem usá-lo com mais conforto sem que as coisas voem ou corram o risco de cair e sem se expor ao vento ou à poluição. Se o espaço for um salão de festa ou hall, também se verifica o mesmo. Hoje em dia, com os condomínios ocupando cada vez menos metros quadrados, cada espaço é precioso”, afirma.

O primeiro passo para quem deseja inovar e dar uma repaginada no ambiente é consultar um arquiteto para elaboração do projeto. Depois, para a execução do mesmo, procure sempre profissionais com credibilidade e bom histórico no mercado. Lembre-se que há momentos em que não vale a pena economizar, quando se pode colocar em risco a segurança de vidas humanas.

Os trilhos onde os painéis de vidros serão colocados precisam estar devidamente fixados para garantir a segurança da estrutura, assim como as demais peças utilizadas para permitir que os vidros possam ser abertos e fechados de acordo com o projeto do cliente. Após instalação, o usuário vê sempre conferir as peças estão funcionando corretamente ou se há alguma dificuldade em abrir ou fechar uma área da sacada, bem como se os vidros estão intactos ou se apresentam rachaduras. Na menor alteração na estrutura, empresa que instalou as cortinas de vidro deve ser acionada para manutenção.

Dicas

Revestimento cimentício



Em uma versão repaginada, os revestimentos cimentícios deixaram de ser sinônimo de pisos de fábrica ou casas sem acabamentos para ganhar ares sofisticados e, atualmente, fazem parte da decoração de muitos espaços internos e principalmente externos e não apenas no chão, mas também em paredes. As principais vantagens do material é que ele é antiderrapante, tem grande durabilidade e não se degrada com facilidade, sendo também de manutenção simples.

Não é necessária nenhuma mão de obra ou produto específico para realizar a limpeza do revestimento cimentício, o uso de um pano úmido sobre o revestimento e aplicação de cera incolor são medidas suficientes para manter a boa aparência. Outra característica do material que tem atraído cada vez mais adeptos é o conforto térmico que ele proporciona, uma vez que os cimentícios não costumam absorver muito calor ou frio, o que auxilia a preservar uma temperatura constante no ambiente.

Convocação de assembleia

A assembleia é a reunião na qual se debatem vários assuntos relacionados ao condomínio e, justamente por tratar-se de um patrimônio coletivo, é interessante que as assembleias contem com o máximo de audiência para que as ações nela deliberadas tenham legitimidade. É o síndico que tem a obrigação e o direito de convocação, sendo que, na sua omissão, a convocação pode ser feita por condôminos que representem ¼ (no mínimo) do condomínio, devendo constar no edital de convocação a assinatura dos mesmos.

A Convenção do condomínio geralmente prevê o tipo de convocação a qual poderá ser carta protocolada, Aviso de Recebimento (AR) e edital a ser publicado na imprensa local. A colocação de edital nos elevadores e na porta de entrada do edifício auxilia ou aumenta o número de pessoas nas assembleias.

Piscina aquecida

O frio do inverno durante o mês de julho não é empecilho para um agradável mergulho para quem conta com uma piscina aquecida ao seu alcance. A piscina com água morna é uma tendência dos novos empreendimentos imobiliários. Os mais antigos também vêm se adaptando à novidade mesmo em lugares abertos.

Existem quatro formas básicas: lenha/carvão, gás, luz solar e eletricidade. O sistema lenha/carvão é relativamente barato. Sua maior desvantagem é a necessidade de manter um estoque de material combustível, o qual ocupa espaço e pode atrapalhar esteticamente, além de ser um ótimo local para algumas pragas se esconderem. O gás é um combustível razoavelmente barato que está encarecendo. Ainda assim, é uma boa escolha. A energia solar é de excelente qualidade. A luz é um combustível basicamente sem custos, além da manutenção e da instalação.

Especial

Corrupção: um mal que também afeta os condomínios

A corrupção e a má fé não são males apenas praticados em instituições públicas ou empresas, os condomínios não estão isentos disso. Em Porto Alegre, um ex-síndico responde processo por apropriação indébita por ter feito compras pessoais, inclusive em um sex shop, com dinheiro do condomínio. O caso, que no mês passado ganhou repercussão nacional, serve de alerta para a adoção de uma maior vigilância dos moradores perante as finanças do condomínio.

Além de realizar compras pessoais diretamente com o dinheiro do caixa do condomínio, investigações apontam uma outra forma de corrupção: há síndicos negociando "comissões" junto a fornecedores e prestadores de serviços de manutenção predial como jardinagem, reparos elétricos e hidráulicos, limpeza etc. Todas as contas vêm com um percentual superfaturado que cai diretamente no bolso do síndico que contratou o serviço.

Tal postura de apropriar-se indevidamente de dinheiro do condomínio, além de antiética, é criminosa, cuja pena prevê até 4 anos de prisão. Nesse contexto, há de se reforçar mecanismos de fiscalização que evitem concentrar todos os poderes do condomínio nas mãos do síndico. Esse, por sua vez, deve colaborar para promover a maior transparência durante a sua gestão. Deve-se lembrar também que o síndico de hoje pode ser o condômino de amanhã, que vai querer que seu dinheiro seja tratado com responsabilidade e honestidade.

Para o advogado Vinícius Menezes, práticas informais devem ser abolidas. "Em alguns condomínios de pequeno porte, é comum que as finanças do condomínio se confundam com as do próprio síndico, como por exemplo o uso de cartão de crédito ou cheques pessoais ou ainda o depósito de taxas condominiais na conta dele. O pagamento de despesas deve ser feito com cartão do próprio condomínio e a sua receita deve ficar em uma conta bancária própria. Os bancos disponibilizam essa opção, que é a correta", declara.

Sobre a prestação de contas, o jurista ratifica a necessidade de um Conselho Fiscal atuante. "O Conselho é previsto pela lei que rege os condomínios, mas nem todos chegam a instituí-lo, pois subestimam sua importância, o que por vezes termina abrindo espaço para a atuação de pessoas desonestas. Quanto mais gente estiver de olho nas contas, mais difícil será praticar algo ilícito", argumenta.

Ele acrescenta que, embora seja função do conselho fiscalizar, é direito de qualquer condômino ter acesso aos balancetes de fluxos de entrada e saída de recursos do condomínio a qualquer hora, ao que o síndico tem obrigação de prontamente responder. Para isso, é fundamental manter essa papelada organizada, separada por meses, com todos os comprovantes de receitas e despesas.

Condomínio - *Rodrigo Karpat

Condomínio: Impeachment do Síndico

Assim como na política, que tem a sua forma de retirar do poder o governante que não administra da forma correta o país, o condomínio possui uma sistemática específica para destituir o sindico que não administre de forma conveniente o bem comum.

O síndico é muitas vezes equiparado com um político. Dentre as similaridades entre um político e um síndico, a que mais chama a atenção é que ambos devem representar a sua comunidade; o político os seus eleitores e o povo, já o sindico; os seus condôminos e os que ali residem.

O síndico deve ter claro que representa os interesses dos condôminos, tendo em vista as determinações da Convenção e Regimento Interno, e deliberações das assembleias.

A corrupção no sentido amplo, do verbo "corromper" (do latim e grego) que significa "ato de quebrar aos pedaços", ou seja, decompor e deteriorar algo, também atinge os condomínios. Seja no desrespeito de normas, ou até mesmo no desvio de valores.

O Art. 1.349 do CC, traz de forma clara que o sindico que não prestar contas, não administrar o condomínio de forma conveniente ou praticar irregularidades, poderá ser destituído do cargo.

Para tanto é importante que a convocação traga o embasamento da destituição, bem como em assembleia seja concedido o direito de ampla defesa do síndico. E por fim a ata deve reproduzir os motivos que levam a destituição.

Como o síndico não convocará uma assembleia para ser destituído, um quarto dos condôminos poderão convocar a assembleia com o fim de destituir o síndico.

Em assembleia o síndico poderá ser destituído por maioria simples dos votos dos presentes. Caso a convenção seja anterior ao Código Civil de 2002, e traga quórum superior a maioria simples, o artigo da convenção é nulo, pois contraria lei vigente, no caso o artigo 1.349 do CC.

*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

SECOVICE
O Sindicato da Habitação

Contas do Secovi e Secovimed de 2015 são aprovadas

A diretoria do Secovi aprovou por unanimidade, com parecer do Conselho Fiscal, a prestação de contas do Secovi e Secovimed referente ao exercício de 2015, em assembléia geral ordinária, realizada nesta quinta-feira, 17\06, na sede da entidade. Na ocasião, o setor financeiro apresentou detalhadamente as despesas e receitas do ano passado.

As contas foram auditadas por uma auditoria independente. Diretores enfatizaram o investimento financeiro da entidade em ações importantes para filiados e associados na área assistencial , assessoria jurídica e em campanhas educativas. Ressaltaram, ainda, a forma como a prestação de contas foi apresentada, com clareza e dirimindo dúvidas, tornando mais fácil a sua análise.

Rua Pereira Filgueiras, 1085 - Meireles
Fortaleza/CE
Telefone: (85) 3036.9500

JURISPRUDÊNCIA

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70068448224 RS (TJ-RS)
Data de publicação: 11/03/2016
Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consoante disciplina o art. 526, do Código de Processo Civil, o agravante deve juntar, no prazo de três dias, cópia da petição do agravo de instrumento e do comprovante de sua interposição, assim como a relação dos documentos que instruíram o recurso. No caso, conforme a certidão trazida aos autos, não foi observada tal regra. Precedente da Corte. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70068448224, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 08/03/2016).

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 (STJ)
Data de publicação: 02/09/2013
Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931 /2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL , CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil , ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil , pela Lei n. 10.931 /2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334 , III e V , do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591 /1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido....

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1447223 RS 2012/0033997-8 (STJ)
Data de publicação: 05/02/2015
Ementa: RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. ARTIGO 1.351 DO CÓDIGO CIVIL . CLÁUSULAS DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NATUREZA ESTATUTÁRIA. REGIME JURÍDICO DO NOVO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO IMEDIATA. 1. Obedecido o quorum de 2/3 (dois terços) exigido pela legislação de regência (artigo 1.351 do Código Civil) para a alteração da convenção condominial, válida é a sua modificação. 2. Insubsistência das cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade previstas na convenção por ensejar desarrazoado engessamento da vontade dos condôminos e da soberania das deliberações assembleares. 3. Legítima a eleição da forma de rateio (na proporção da fração ideal) conforme a novel legislação (artigo 1.336 , inciso I , do Código Civil de 2002). 4. Tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil , não há espaço para falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito. 5. Recurso especial não provido.

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1177591 RJ 2010/0017133-9 (STJ)
Data de publicação: 25/05/2015
Ementa: DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGIME JURÍDICO DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO. REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL POR DECISÃO JUDICIAL. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. NECESSIDADE DE QUORUM QUALIFICADO. 1. A convenção de condomínio é o ato-regra, de natureza institucional, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja força cogente alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia, salvo a esta a faculdade de alterar o mencionado estatuto regularmente, ou seja, pelo quorum de 2/3 dos condôminos presentes (art. 1.351 do CC). Precedentes. 2. Às convenções de condomínio anteriores à vigência do Código Civil de 2002 são aplicadas imediatamente as normas deste diploma legal, haja vista que não são elas simples contratos, mas atos-regras geradores de direito estatutário. Precedentes. 3. Os autores adquiriram as unidades comerciais nas condições descritas na respectiva convenção, ou seja, com as vagas de estacionamento integrando a área de uso comum e sem nenhuma individualização, portanto, a mera negativa do Condomínio em implementar a demarcação das vagas - ao contrário do que assentado no acórdão recorrido - não importa restrição alguma ao direito de propriedade, mas sim a preservação do status quo, com amparo legal no art. 1.348 do Código Civil. 4. A ausência da prática de ato ilícito por parte do Condomínio denota o inequívoco descabimento da indenização pleiteada. 5. Recurso especial provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 558908 RJ 2014/0194223-5 (STJ)
Data de publicação: 11/05/2015
Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALUGUEL. REEXAME DE PROVA. 1. Inviável a análise do recurso especial quando dependente de reexame de matéria fática da lide (Súmula 7 do STJ). 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

TJ-RS - Apelação Cível AC 70064409972 RS (TJ-RS)
Data de publicação: 19/08/2015
Ementa: APELAÇÃO CIVEL. CONDOMINIO. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. BEM INDIVISÍVEL. A extinção de co-propriedade sobre bem indivisível comporta aplicação dos art. 1.320 e 1322 do CC e art. 1.117 do CPC ensejando sua avaliação e venda judicial com o rateio do valor apurado em sua venda. O direito à indenização por gastos efetuados com a manutenção de bem comum requisita ação própria com prova de sua realização e natureza dos gastos. SANADO ERRO MATERIAL DA SENTENÇA; RECURSO DA PARTE RÉ DESPROVIDO; RECURSO DA PARTE AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70064409972, Décima Oitava Câmara Cível,
Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 13/08/2015).

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1299081 SP 2011/0300529-4 (STJ)
Data de publicação: 27/09/2012
Ementa: PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL. ARREMATAÇÃO. DÉBITO DE CONDOMÍNIO.VENDA JUDICIAL COM A RESSALVA DE NÃO IMPOSIÇÃO AO ADQUIRENTE DOSPAGAMENTOS DE DÉBITOS CONDOMINIAIS. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO.DECADÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE SE REPUTAR TRANSFERIDOS OS DÉBITOS. 1. A jurisprudência da 2ª Seção apresenta precedentes no sentido daresponsabilidade do adquirente pelos débitos de condomínio queoneram o imóvel adquirido. Esse entendimento tem sido estendido àsarrematações em juízo. 2. Na hipótese de omissão do edital quanto à existência de débitos,há precedentes na 3ª Turma que, tanto admitem, como não admitem atransferência ao adquirente dos débitos condominiais. 3. Se o condomínio, ciente de que a aquisição do imóvel em juízofora promovida com a ressalva expressa da não transferência dodébito condominial, não se insurge tempestivamente, deixando decairseu direito à anulação do negócio jurídico, não pode, depois,reclamar do adquirente o pagamento de seu suposto crédito. 4. Não se pode onerar a parte que confiou na declaração do PoderJudiciário de não transferência dos débitos, apresentando-lhe, anosdepois da compra, uma conta de despesas condominiais em valorequivalente ao que pagou pelo bem, notadamente quando já teriaprecluido seu direito de invalidar o negócio jurídico, que teve anão transferência dos débitos como uma das causas determinantes. 5. A jurisprudência que entende pela transferência aos arrematantesde débitos condominiais pode, muitas vezes, inviabilizar a garantia.Na hipótese em que tais débitos se acumulem a ponto de equivaler aovalor do imóvel, nenhum licitante terá interesse em arrematar o bem,criando-se uma espiral infinita de crescimento do débito. Melhorsolução seria a de admitir a venda desonerada do imóvel e autilização do produto para abatimento do débito, entregando-se oimóvel a um novo proprietário que não perpetuará a inadimplência. 6. Recurso especial conhecido e provido.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL AgRg no REsp 1212870 DF 2010/0166690-0 (STJ)
Data de publicação: 17/06/2014
Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO DECLARADA NULA. VIGÊNCIA ATÉ A RESPECTIVA DECLARAÇÃO. 1. A declaração de nulidade da assembleia impugnada repristina a anterior até que outra possa sucedê-la. 2. A compensação ou não das taxas de condomínio devidas no curso no processo de nulidade da assembleia que as instituiu deve ser objeto de novas tratativas em outra assembleia, na qual se decidirá, nos termos do provimento judicial, sobre eventual complementação ou restituição de valores e compensações devidas. 3. Agravo regimental provido em parte.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70067157305 RS (TJ-RS)
Data de publicação: 17/11/2015
Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA. CITAÇÃO DO CONDOMÍNIO. INVALIDADE. Citação do condomínio demandado na pessoa da zeladora. Invalidade, pois o ato citatório deve se dar na pessoa do síndico, nos termos do art. 12, IX, do CPC. Renovação do ato, por mandado, conforme determinado pelo juízo de primeiro grau. NEGADO SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (Agravo de Instrumento Nº 70067157305, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 16/11/2015).

TJ-RS - Agravo AGV 70067494807 RS (TJ-RS)
Data de publicação: 17/12/2015
Ementa: AGRAVO INTERNO. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA. CITAÇÃO DO CONDOMÍNIO. INVALIDADE. Citação do condomínio demandado na pessoa da zeladora. Invalidade, pois o ato citatório deve se dar na pessoa do síndico, nos termos do art. 12 , IX , do CPC . Renovação do ato, por mandado, conforme determinado pelo juízo de primeiro grau. DECISÃO QUE SE MANTÉM POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS, TENDO EM VISTA A AUSÊNCIA DE ELEMENTOS CAPAZES DE ALTERAR A CONVICÇÃO ANTES FIRMADA. NEGADO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO. UNÂNIME. (Agravo Nº 70067494807, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 15/12/2015).

*FONTE: www.jusbrasil.com.br

Administração

Visitas também entram na briga pelas vagas de garagem

Em cidades em que existe um número cada vez maior de veículos, as vagas de garagem se tornaram verdadeiros artigos de luxo. Há pouco espaço e muita gente interessada em ocupá-lo, o que explica o fato desse ser um assunto até certo ponto conflituoso no cotidiano dos condomínios.

Um vizinho que preenche a vaga do outro, um morador que acumula entulhos, sublocação de vagas, as manobras difíceis que por vezes resultam em choques entre os carros, a polêmica das vagas rotativas... Os problemas derivados são vários e às vezes são causados não por um condômino, mas por pessoas que o visitam.

Há condomínios que vetam a entrada de carros que não sejam de propriedade do morador. No entanto, há outros em que o acesso é permitido, desde que o visitante ocupe um local reservado ao dono da unidade. Contudo, isso nem sempre é respeitado.

O síndico J. M. administra um residencial no bairro dos Bancários em João Pessoa (PB) e já teve que contornar uma situação desse gênero. Por duas vezes ele recebeu reclamações por parte de moradores que se queixavam de um carro que obstruía o acesso de desembarque de um dos blocos, estacionado em um local de passagem.

"Solicitei ao porteiro que observasse de quem pertencia o veículo e descobrimos que não era de nenhum condômino e sim da mãe de um deles que geralmente o visitava aos domingos", conta. A primeira providência a ser tomada foi o envio de uma carta de advertência ao morador, especificando a placa do carro, bem como o dia e os horários em que o veículo ficou parado em local irregular.

"O condômino recebeu a advertência, mas o fato tornou a se repetir outra vez cerca de quinze dias depois. Então a segunda providência foi a notificação da multa prevista no Regimento Interno e o boleto referente a ela, o qual ele inicialmente se recusou a pagar, alegando que a medida era injusta e desproporcional ao fato", revela o síndico.

Para o advogado Libânio Mendes a atitude do síndico seguiu a conduta esperada para um incidente desse tipo. "Toda infração às normas do condomínio devem ser penalizadas com o rigor previsto no regimento interno sem distinção de pessoas. O condômino é responsável pelas pessoas que adentram o condomínio por convite seu e o síndico agiu corretamente ao adverti-lo primeiro", destaca Mendes.

O advogado, com experiência em litígios condominiais, ressalta ainda o caráter pedagógico da multa. "A multa vem com a reincidência do fato, não como um mecanismo punitivo apenas, mas também como uma forma de educar para promover uma melhor convivência. É a partir do exemplo que os outros também passam a respeitar os limites", pontua.

REPETECO - **Andréa Mattos**

Portões e interfones: manutenção garante segurança

Entre o condomínio e a via publica, há os portões e um interfone, que permite o acesso de visitante, veículos ás unidades. Mas, infelizmente, muitos deles não contam com a manutenção necessária, capaz de garantir a segurança dos moradores

Aportaria é peça-chave na busca da segurança do condomínio e de seus moradores. Além do elemento humano, a portaria envolve equipamentos – especialmente portões e interfones que precisam estar em perfeito funcionamento para garantir a segurança de todos.

Os portões são a principal barreira física do condomínio contra prováveis invasores, mas são também os equipamentos que mais problemas costumam dar. É um erro entregar a manutenção do portão ao zelador, por exemplo. É preciso lubrificar o motor adequadamente. Não basta colocar graxa. Ao invés de melhorar, em excesso, a graxa prejudica o funcionamento do portão, acumulando poluição que entra em atrito com peças.

Uma manutenção preventiva deve verificar os vários itens de um portão: os itens elétricos e eletrônicos, o isolamento da fiação, as condições da maquina e a serralheria (se está em ordem, sem falhas de solda ou empenada, por exemplo). É preciso checar ainda o desgaste excessivo das roldanas e das pecas moveis do portão. No caso de modelos basculantes, é importante conferir o estado do cabo de aço. Ainda para basculantes, é ideal instalar uma fotocélula, um dispositivo eletrônico que não deixa o portão fechar quando há um obstáculo no seu raio d ação investir na manutenção preventiva é mais econômico do que se imagina. A vista esporádica de um técnico só corrige o problema quando já é tarde demais para prevê-lo.

Cuidados com interfones

Depois dos portões automáticos, os interfones também merecem a máxima atenção do sindico. "as chuvas podem causar problemas na central de portaria, pois a umidade é um dos grandes inimigos dos sistemas de interfones. Nos apartamentos, o interfone fica na cozinha, então se recomenda não levar os azulejos próximos ao aparelho e nem limpá-los com produtos químicos. O morador deve seguir a orientação do fabricante sobre qual produto usar para limpeza. O acumulo de poeira também é prejudicial à interfonia do prédio. É ideal proceder a uma limpeza periódica do circuito. Essa periodicidade varia conforme cada ambiente. Há locais suscetíveis, com muita poeira. O acumulo de pó aliado à umidade gera mau funcionamento e por vezes até a queima do equipamento pois há oxidação entre as trilhas do circuito impresso dos componentes eletrônicos.

Sistemas mais antigos costumam dar mais atenção. Porém, quando bem cuidados, podem funcionar por muitos anos. A evolução nos últimos tempos foi gritante. Mas, junto co os avanços tecnológicos veio o aumento de preços. Atualmente, um condomínio pode gastar de R$ 50 a R$ 5 mil por ponto, dependendo muito da verba disponível e de que sistema quer dispor. Para substituir uma central analógica por uma digital não é preciso trocar toda fiação. O sistema digital opera com um telefone na portaria, o que facilita muito a operação pelo porteiro.

Jornalista e colaboradora do Jornal do síndico

DR. CONDOMÍNIO

A saga do Sindico Persistente, a chave do Sucesso!

O desafio de administrar um condomínio sempre apresentará uma dose de paciência e de persistência envolvida nesse contexto. Ser persistente sem duvida alguma é um dos pressupostos principais para quem quer ter sucesso na vida e na função de sindico.

Pois bem a gestão de um condomínio não é nada diferente de nossas vidas. Ser persistente requer um preparo psicológico gigantesco por parte do gestor a fim de blindar-se para enfrentar todas as dificuldades inerentes ao exercício de administração condominial.

Cobranças de condôminos permanentemente, reclamações de todos os tipos e tamanhos, e ainda os funcionários com seus problemas pessoais levados para que o sindico resolva tudo em tempo recorde. São tantas adversidades diariamente enfrentadas pelos síndicos, que quando despreparados não conseguem suportar as pressões se não forem muito decididos em seus planos de ação.

Abraham Lincoln sabiamente disse: " Ando devagar, mas nunca ando para trás...". Estas sabias palavras deste ícone norte americano, nos leva a refletir que não somente na gestão de um condomínio, mas na vida, devemos ser persistentes e sempre procurarmos o crescimento pessoal, profissional e espiritual. Em especial no caso do sindico, muitos declinam do cargo por não suportarem as influências e os interesses de cada condômino, que sempre pensam apenas em suas demandas pessoais e nunca na coletividade.

Descumprem as regras, mas acusam o vizinho quando o mesmo comete a mesma infração que ele. È muito difícil resistir a tantos aborrecimentos. As emoções dos síndicos chegam a níveis absurdos com sentimentos de raiva e até de fúria, que acabam afetando até suas vidas pessoais.

Mas uma verdade é fato, a característica básica que distingue os bem sucedidos dos menos sucedidos, é a persistência. Se você pretende ser um sindico que será lembrado em seu condomínio como um grande gestor, mantenha o foco em seus objetivos e nunca esmoreça. Nunca desistir mesmo que os obstáculos sejam difíceis é uma qualidade de seres maiores.

Normalmente aqueles síndicos que preferem se colocar numa "zona de conforto" e ficam á margem dos problemas cotidianos ,ou em muitos casos cedem as coações dos opositores e entregam o cargo, provavelmente são pessoas fracas e não tem perfil de gestor.

Enfrentar os desafios de frente, e aprender com seus erros aduzem a concretização de uma gestão de excelência e qualidade. Erros todos cometemos, mas aprender com eles, isto é uma virtude para poucos. Errar na contratação de funcionário, na forma de tratar um condômino ou ainda ser omisso em questões relevantes são muitos comuns, mas saber avaliar estas falhas e crescer com estes erros é grandioso.

Confira a seguir os 7 passos principais para ser um sindico persistente:

PASSOS A SEGUIR AÇÕES CONCRETAS

1- MANTER O FOCO SEMPRE
2- QUANDO TROPEÇAR NÃO DESISTA !
3- APRENDA COM SEUS PRÓPRIOS ERROS
4- TENHA UM PLANO DE AÇÃO DEFINIDO
5- CONTRATE PROFISSIONAIS COMPETENTES
6- TENHA ATITUTES SEGURAS E FUNDAMENTADAS
7- SEJA PERSISTENTE SEMPRE NA SUA GESTÃO

NUNCA DESISTIR DAS METAS PRETENDIDAS

AS DIFICULDADES NOS LEVAM AOS ACERTOS FUTUROS
PROCURE ENTENDER SUAS FALHAS E APROVEITÁ-LAS
SEM PLANEJAMENTO NÃO HÁ SUCESSO
COMPETENCIA PROFISSIONAL É A BASE DE UMA GESTÃO
SABER DECIDIR CERTO NOS MOMENTOS DE PRESSÃO
ESTA É A CHAVE DO SUCESSO DA GESTÃO DO SINDICO!

Não se deve ser sindico apenas porque foi eleito pela assembleia, ou por não haver outro candidato, ou ainda para receber um pró-labore ou quem sabe pelo simples prazer de derrotar um concorrente. Deve ser sindico aquele que tem objetivos claros, age com honestidade no trato com o dinheiro dos outros e que possui muita vontade de contribuir para valorizar seu patrimônio. Viver intensamente uma gestão de sindico, significa saber resistir as pressões, enfrentar as dificuldades trazidas pelos condôminos e nunca desistir, pois somente os covardes desistem, os fortes persistem e realizam.

*Aldo Jr.

Legislação - (Redação com STJ)

Associação de moradores e condomínio não são a mesma coisa

Embora possuam características comuns, como a convivência em moradias contíguas, associações de moradores e condomínios edilícios não são na prática nem na lei a mesma coisa. A distinção às vezes se confunde, o que vem a gerar conflitos a serem resolvidos com a intervenção da Justiça, a exemplo de caso julgado pela 5ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em junho.

Decidiu-se que, ao contrário do que ocorre nos condomínios, a ausência de vontade declarada de morador em participar de associação impede que ele seja cobrado pela execução de serviços, como segurança e vigilância, devido à falta de relação jurídica entre as partes. A adesão a tais compromissos é opcional na associação, enquanto que é compulsória nos condomínios a partir do momento em que se opta por viver ali.

A turma do STJ afastou a obrigação de pagamento dos encargos para um casal de moradores de conjunto habitacional em Osasco (SP) que recebeu cobrança no valor de R$ 13.000 da Associação dos Moradores do Parque Continental Osasco, a qual alegou que era responsável pelos serviços de segurança do loteamento habitacional.

Apesar de não possuir todas as características de um condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64, a associação alegou que executava os serviços em benefício de todos os titulares dos imóveis, que inclusive se beneficiavam com a valorização gerada pelos trabalhos realizados no local. Em primeira instância, o juiz julgou improcedente o pedido da associação de moradores. A sentença registrou que os residentes não poderiam ser obrigados a se associar.

O ministro relator, Luis Felipe Salomão, ressaltou que as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou aqueles que a elas não anuíram.

Para o ministro Salomão, a omissão estatal na prestação de serviços fundamentais não justifica a imposição de obrigações a todos os moradores. Da mesma forma, a ausência de vontade declarada do morador e, por consequência, a inexistência de relação jurídica entre residentes e associação impede a cobrança dos serviços executados.

"Inexistindo negócio jurídico, não há se falar em cobrança de taxa de manutenção nem em enriquecimento ilícito, pois ambas as formas carecem de relação jurídica entre as partes", destacou o relator ao restabelecer a sentença.

Manutenção

Check list para o mês de férias

Julho é mês de férias escolares e dentro do condomínio isso tem um significado: crianças e adolescentes com tempo livre para ocupando os ambientes coletivos com maior frequência. O momento pede maior atenção aos espaços que podem vir a ser utilizados. Manutenção e limpeza devem ser focos de atenção nesse mês, bem como o reforço às regras para uso de cada local.

Playground - Este é um dos equipamentos preferidos da criançada: o parquinho. Ele deve ser instalado em um local amplo e arejado, que garanta pelo menos 1,80m de circulação ao redor. Jamais deve ser colocado o playground sobre o asfalto ou concreto, nem mesmo com grama sintética. A grama, com muita gente circulando, rapidamente se torna seca. O ideal é utilizar areia em uma profundidade mínima de 30cm. Deve ser usada sempre areia fofa, para absorver o impacto de quedas. É importante proibir o consumo de alimentos em cima desta areia, pois os restos podem atrair animais transmissores de doenças. Para mantê-la limpa, existe no mercado um produto específico para a esterilização da areia.

Piscina - Embora julho seja um mês de inverno, em muitas regiões brasileiras há dias em que é possível curtir sol e calor, o que é prontamente aproveitado por quem está de férias. A limpeza e desinfecção da água devem continuar sendo feitas com regularidade também nesta estação do ano, não apenas no verão. Maior atenção deve ser dada ao controle da bomba de sucção, a qual pode provocar acidentes se estiver desregulada, como, por exemplo, sugar cabelos dos banhistas.

Salão de jogos - O objetivo deste espaço é criar um ambiente aconchegante, propício para reunir os amigos em momentos de descontração. A área de convivência pode servir inclusive para integrar e proporcionar maior aproximação entre vizinhos. Após a montagem do salão de jogos, é fundamental criar o regulamento para uso do espaço. Essas regras devem ser votadas em Assembleia, registradas em ata e anexadas ao regimento interno do edifício e devem versar principalmente sobre a conservação dos equipamentos e ressarcimento no caso de possíveis prejuízos. Depois de aprovadas, as normas devem ser obedecidas e fiscalizadas. Em caso de infração, o condômino pode ser advertido, multado ou até mesmo banido do uso do salão por um prazo.

Salão de festas - A procura pelo salão de festas tende a aumentar no período de férias, então há mais um motivo para se reforçar as regras para usufruto do mesmo. O salão de festas só poderá ser ocupado mediante agendamento prévio e o zelador ou outro funcionário deve ficar responsável por verificar as condições do espaço antes e após o uso, com a finalidade de constatar se houve algum dano material. Ao reservar o salão de festas, o condômino deve assinar um termo de responsabilidade pelo espaço e tudo nele contido, assumindo o compromisso de ressarcir possíveis prejuízos. O limite de altura dos ruídos também deve ser observado.

le Brinke
PRODUTOS QUE ENCANTAM
Catálogo:
www.lebrinke.com.br/catalogo
contato@lebrinke.com.br
@lebrinke
(85) 98147.0777 | (85) 98818.7068
• Playgrounds (plástico e madeira)
• Pergolados
• Academia Ao Ar Livre
• Pisos Emborrachados
• Área Comum (bancos, mesas, ombrelones)
• Jogos de Salão
• Grama Sintética
• Manutenção

Finanças - (Redação com Assessoria)

Despesas extras com funcionários oneram orçamento do condomínio

O momento não está economicamente favorável para ninguém. A famosa "crise" diminuiu o poder aquisitivo do brasileiro e o fez enxugar gastos e tal cenário tem reflexos também nas finanças dos condomínios, que na maior parte das vezes tem como principal - ou única - fonte de receita o pagamento das taxas condominiais. O momento pede cautela e que se "apertem os cintos".

Para equilibrar o caixa do condomínio, o síndico tem grandes desafios pela frente, sendo os principais: cobrar os inadimplentes e diminuir as despesas. Nesse último ponto, torna-se inevitável não voltar o olhar para o quadro de funcionários, uma vez que quase 60% do valor pago no boleto de condomínio, corresponde à mão de obra empregada.

Além dos salários e encargos fundamentais para se contratar uma pessoa, há de se levar em consideração também os gastos extraordinários: pagamento de hora extra, folgas trabalhadas, férias acumuladas e rotatividade de colaboradores podem impactar as despesas de forma significante e elevar em até 40% a conta com pessoal. Antes de chegar a tomar uma decisão drástica de demitir trabalhadores, é necessário frear - na medida do possível - as despesas extra.

Para isso, é fundamental saber em que consistem esses direitos dos trabalhadores. Quais são as formas legais de remuneração de horas extras? O Dr. Alessandro Batista Rau, especialista em Direito do Trabalho, responde que A CLT estabelece que as horas extraordinárias devam ser pagas com o adicional de, no mínimo, 50%, sendo importante destacar que algumas categorias possuem normas coletivas que estabelecem o pagamento de horas extras com adicional superior ao previsto na Norma Consolidada.

O empregado tem direito a férias anuais e qual a remuneração? É possível negociar férias com o empregador? "Sempre que completar o período aquisitivo (doze meses de trabalho), o empregado terá direito ao gozo de 30 dias de férias, no valor correspondente a sua remuneração, acrescida de 1/3. As férias deverão ser concedidas dentro do chamado Período Concessivo, ou seja, até doze meses após completar o período aquisitivo. As férias podem ser concedidas em dois períodos, desde que um deles não seja inferior a 10 dias. Da mesma forma, a legislação autoriza que o funcionário 'venda' 10 dias de férias por ano. O pagamento das férias deve ser efetuado até dois dias antes do início do gozo das férias por parte do funcionário", explica o advogado.

Quando e como pode ser prorrogada uma jornada normal de trabalho? O Dr. Rau esclarece que em regra, sempre que houver necessidade, o empregador pode exigir que o funcionário trabalhe além da jornada normal de trabalho, sendo que, neste caso, deverá efetuar o pagamento das horas extras realizadas.

Cotidiano - (Redação com TJDFT)

Respeito em primeiro lugar

Um condomínio não é feito apenas de paredes, chão e concreto. É também feito de pessoas, de um lado os condôminos e de outro os funcionários que estão ali para prestar um serviço ao coletivo e não apenas a alguns indivíduos. Os conflitos entre ambos os lados existe, mas é necessário que o respeito mútuo prevaleça.

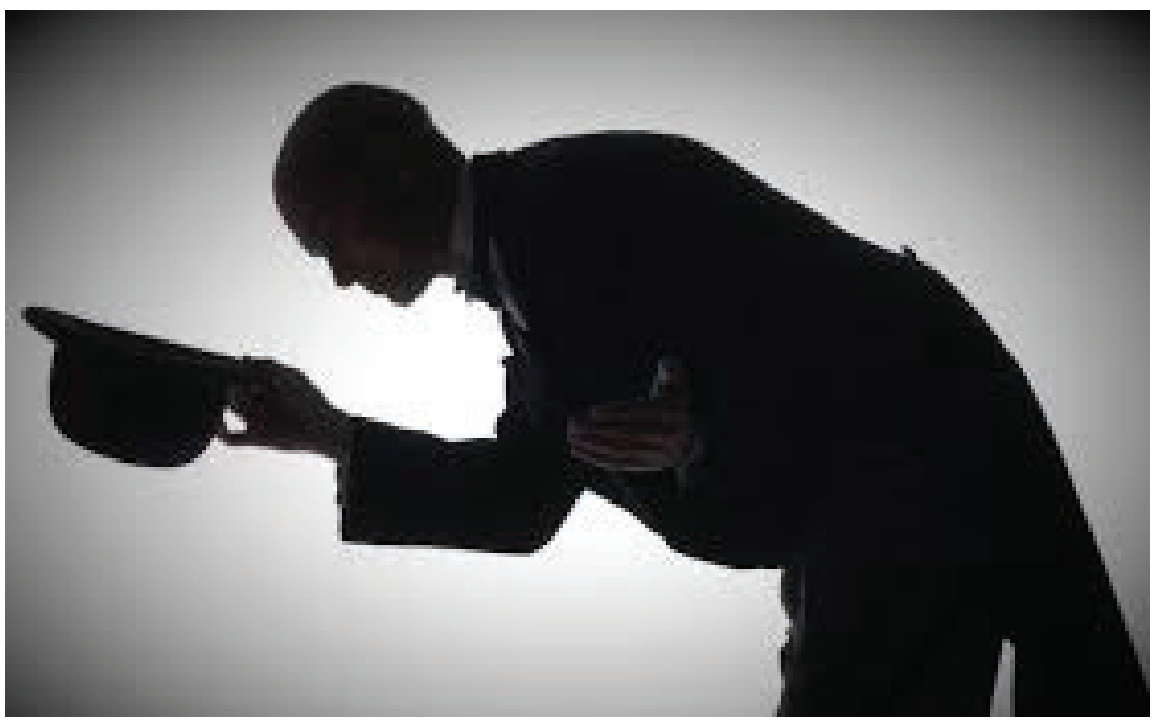
Imagine chegar ao condomínio e se deparar com um morador ofendendo verbalmente um trabalhador do prédio com palavras que ferem sua dignidade ou, em piores casos, quando ambos entram em embate físico por algum desentendimento. Qual seria a sua atitude? Calar diante de algumas humilhações pode ser o equivalente a ser conivente.

Não são raros os casos em que funcionários relatam agressões verbais dentro de condomínios, de modo que é preciso reforçar o quão errado isso é, não apenas moral como também legalmente. Quem falta com o respeito junto a um empregado pode responder na Justiça por seus atos.

Isso foi o que aconteceu em junho desde ano quando a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, por maioria, proferiu sentença a favor de indenização de 3 mil reais a um porteiro que alegou ter sido humilhado por um morador do condomínio em que trabalha.

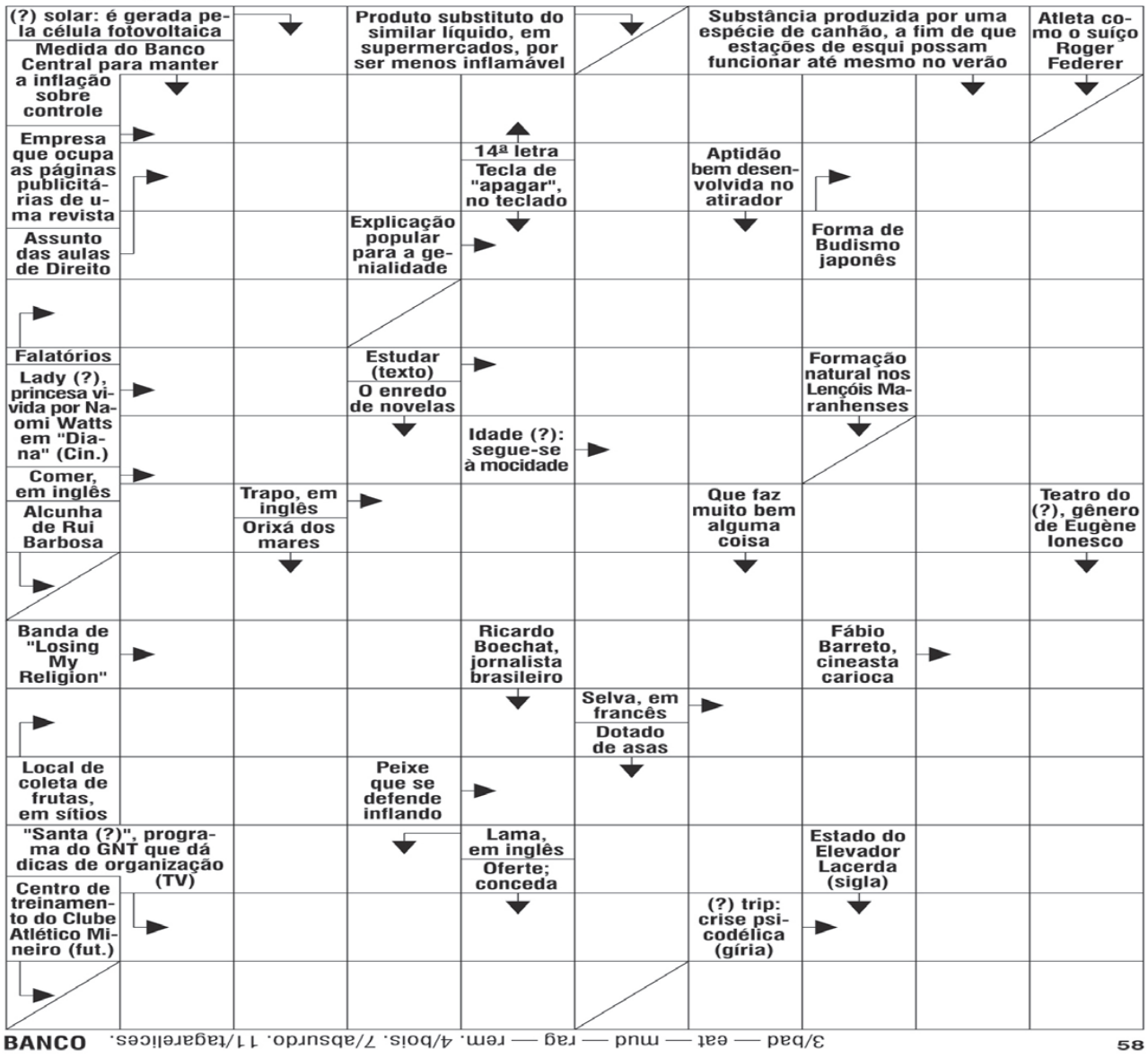
"No caso concreto, não se pode admitir que o morador do condomínio chame um porteiro de 'porteirinho', pois o sentido da expressão denota, por si só, a intenção de diminuir um profissional que se encontra em trabalho subordinado não ao condômino, mas ao condomínio regularmente constituído. Não se pode, ainda, admitir qualquer tipo de ameaça de morte, como relatado pelas testemunhas, pois é iniludível que produz receio e temor na pessoa da vítima. No mundo atual, infelizmente, as pessoas não debatem mais conteúdo, mas apenas rótulos. Não se pode rotular um cidadão que esteja trabalhando honestamente de 'porteirinho', pois tal atitude ofende a dignidade e a valorização do trabalho humano. A animalização do raciocínio em situações de conflito gera, muitas vezes, ofensas irreparáveis e o desconforto moral experimentado pela pessoa do autor", argumentou o magistrado à frente da 2ª Turma.

A psicóloga Mariana Sales afirma que o condômino com comportamento agressivo deve ser monitorado com atenção pelo síndico, pois pode trazer problemas. "Quem toma uma atitude assim demonstra não levar em consideração as normas sociais e, portanto, não dar valor a regras. O condômino antissocial deve ser punido em cada uma das suas infrações, seja com multa, advertência ou o que for cabível para que isso seja coibido. Se acontece um incidente de humilhação e ninguém se manifesta para evitar maior prolongamento, está se abrindo espaço para que ele repita o ato com outro funcionário ou um vizinho ou mesmo o próprio síndico", comenta.



PALAVRA CRUZADA

www.coquetel.com.br © Revistas COQUETEL



BANCO 3/bad — eat — mud — rag — rem. 4/bois. 7/absurdo. 11/tagarelices.

58

SUDOKU

	7		4			9		
			2		1	7		6
2	8							
	3						4	1
5	9						8	
							9	5
1		4	7		5			
		3			8		6	

SOLUÇÕES

7	6	4	8	2	1	3	5	9
2	3	8	5	9	7	4	6	1
5	9	1	6	4	3	8	2	7
3	8	2	4	1	9	7	9	5
9	7	5	2	3	8	6	1	4
1	4	6	9	7	5	2	3	8
4	1	3	7	6	9	5	8	2
6	5	9	3	8	2	1	4	7
8	2	7	1	5	4	9	7	3

HORÓSCOPO - POR ZANDER CATTA PRETA

ÁRIES 21/3 - 20/4

Você precisa aprender a lidar com o limite das suas posses, desejos e conquistas. O Céu abre portas mas também seca as oportunidades. Modere-se.

TOURO 21/4 - 20/5

A mente pode ir longe, mas a vida traz de volta para perto. O hoje é imperativo; o amanhã, inexorável. Foque no que é urgente e indispensável.

GÊMEOS 21/5 - 20/6

Dizem que crises e emergências revelam o pior e o melhor do ser humano. Você pode se surpreender consigo mesmo quando numa situação de absurdo.

CÂNCER 21/6 - 21/7

O legado de uma vida pode ter diversas faces: um filho, uma empresa ou uma invenção. Não importa o que faça, mas aja sempre pensando no futuro.

LEÃO 22/7 - 22/8

Tem horas que precisamos aprender a dar um basta nas demandas do coletivo. Muitas festas ou reuniões sem fundamento devem ficar de lado.

VIRGEM 23/8 - 22/9

Tem sido um bom momento para você repensar a vida profissional e seu papel no mundo. Ninguém passa sem deixar marcas. Que sejam boas.

LIBRA 23/9 • 22/10

Dizem que ambição é pecado bom. Realmente não há mal em querer muito, mas o Céu tem pedido estabilidade nas mentes e almas. Vá com calma.

ESCORPIÃO 23/10 • 21/11

Saturno, com ironia, pede para que volte às raízes de querer e concentre nas necessidades mais urgentes. É fundamental garantir o hoje, agora.

SAGITÁRIO 22/11 • 21/12

Cuidado para não deixar as tensões diárias imobilizarem seus atos ou planos. Há muito a se fazer e pouco braço e tempo para realizar. Concentre-se.

CAPRICÓRNIO 22/12 • 20/1

Nosso corpo não é uma máquina que nos mantém. Nós somos nosso corpo e mente e alma. Somos tudo junto e integrado, indivisíveis e inseparáveis.

AQUÁRIO 21/1 • 19/2

Vivemos entre a balança do prazer ilimitado e as responsabilidades extremas; entre a negação do self e a anulação do outro. Busquemos o meio-termo.

PEIXES 20/2 • 20/3

Quando nosso passado vem nos assombrar, deveríamos encará-lo de frente e dizer que ele é só uma memória. Importante, fundamental, mas só isso.

As vantagens da substituição de lâmpadas tradicionais por LED

As lâmpadas de LED vêm revolucionando o mercado de iluminação nos últimos anos. Tudo graças às vantagens econômicas e ambientais proporcionadas. Por conta disso, elas tornaram-se a melhor alternativa diante das convencionais fluorescentes e incandescentes.

Com relação ao investimento, os valores das lâmpadas de LED são superiores em comparação com os demais modelos, mas o retorno é garantido. "Há uma redução significativa na conta de energia e maior vida útil destas lâmpadas, além de muitas outras vantagens", afirma a consultora de vendas da Carmehil Network Lumini, Danielle Mendonça.

Durabilidade

As lâmpadas de LED duram aproximadamente 25 vezes mais do que as incandescentes e três vezes mais do que as fluorescentes compactas. Sua vida útil é de 50 mil horas em média. Ou seja, se ligada durante 8 horas por dia, ela pode durar até 17 anos de uso.

Iluminação de qualidade

Praticamente não perde o brilho ao longo do tempo, diferente de uma fluorescente compacta, que chega a perder 84% do seu fluxo luminoso após 2 mil horas de uso.

Economia de energia

As lâmpadas de LED são mais eficientes. Elas convertem 60% da energia elétrica em luz, diferente das incandescentes, por exemplo, que transformam apenas de 5% a 10% de eletricidade em luz.

Não gera calor

Como não emitem raio infravermelho, as lâmpadas de LED não geram calor. Esta é uma grande vantagem para os ambientes refrigerados.

Livre de raios ultravioleta e infravermelho

A iluminação LED não emite raios ultravioleta (UV) e infravermelho (IV), o que evita danos à pele, plantas e também objetos que necessitam de cuidados especiais como obras de arte, por exemplo.

Não oferece risco de contato direto

Pode ser usada em ambientes úmidos ou na água, como piscinas, fontes ou saunas, sem risco de choque elétrico, por conta da sua baixa tensão. Também não apresenta risco de queimadura por contato, podendo ser instalada em pequena altura, como balizadores, por exemplo.

Ecológicas

Como o LED não possui em sua composição metais pesados como chumbo e mercúrio, não há necessidade de um descarte especial como as lâmpadas fluorescentes.

Mais resistentes

Como se trata de um componente sólido, as lâmpadas de LED suportam bem a vibração, mudanças de temperatura e uso pulsante constante.

Controle de intensidade

É possível controlar a intensidade de fluxo luminoso de 0 a 100% (dimerização).

Carmehil Elétrica

Serviço:
Carmehil Network Lumini
Endereço: Av. Antônio Sales, 3243 – Aldeota – Fortaleza/CE
Telefone: (85) 3031-8888
Site: www.carmehil.com.br

Mais informações para imprensa:
Jonny Queiroz – Jornalista
(MTE 3385/CE)
jonny.queiroz@carmehil.com.br
(85) 4008-6666

CLASSÍNDICO

ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

GRUPO ESQUADRA
UMA EMPRESA DE SUCESSO!

Veja anúncio pág.: 01 - Fone: 3312.3333

ÁGUA / INDIVIDUALIZAÇÃO

acqualife

Veja anúncio pág.: 01 - Fone: 3062.7420

ÁGUA / TRATAMENTO

água clean tratamento

Preços especiais para condomínios
9 9909.1095 VIVO
9 9701.6756 TIM
9 8895.0598 OI

NÃO SEJA MULTADO PELA SEUMA

- ✓ Elaboração de Projeto para Licença de Operação de ETE junto a SEUMA;
- ✓ Monitoramento de Estação de Tratamento de Esgoto ETE;
- ✓ Relatório de Automonitoramento;
- ✓ Assinatura de Responsabilidade Técnica, ART;
- ✓ Empresa Especializada em Tratamento de Água de Poço para Consumo Humano Conforme Portaria Nº 2914 do MS
- ✓ Análise Físico-Química e Bacteriológica da Água

Resp. Técnico: Manoel Mello. CRQ: 10.200.341 – 10ª Região

AMPLIAÇÃO E REFORMAS

JR Construtora

- Recuperação estrutural
- Piso industrial
- Pintura predial
- Impermeabilização
- Construção e ampliação
- Manutenção elétrica e hidráulica
- Guaritas (construção e ampliação)
- Fachadas e revestimentos em cerâmica

Fone: (85) 3476.3955 / 3476.3945 / 98814.7097
Rua José Artur de Carvalho, 1401 - Lagoa Redonda
www.jrconstrutora.com | jrconstrutora14@gmail.com | jrconstrutora

BOMBAS

FORTBOMBAS

• BOMBAS • MOTORES ELÉTRICOS
• PEÇAS DE SISTEMA DE INCÊNDIO

ATENÇÃO SINDICO
Manutenção do sistema da rede hidráulica de incêndio do barrilete ao hidrante de rua.

(85) 98850.6548 oi / 99693.6745 tim / 3252.1449
fortbombasme@gmail.com

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

ISA CONSTRUÇÕES LTDA.
www.construtoraisa.com
E-mail: isa@construtoraisa.com

CONSTRUTORA ESPECIALIZADA!

- Pintura em textura acrílica em fachada;
- Impermeabilização;
- Pisos, Guaritas;
- Construção e reforma em geral

Fones: 3214.1742 / 99909.7945
CREA/CE: 30348

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

AMC Consultoria & Construções LTDA.
amc.construcoes@yahoo.com.br
Profissionais com mais de 20 anos de experiência!
3257.1905
9 8677.2890
9 9613.2890

- Projetos Const. e Reformas
- Fachadas Verticais
- Recuperação Estrutural
- Pinturas em Geral
- Impermeabilização
- Instalações Prediais

Serviços Técnicos
Vistoria Técnica e Manutenção Preventiva em Edifícios com Laudo e ART do CREA-CE
(Lei Municipal 9.913)

CROSS ENGENHARIA

- ✔ Fachadas
- ✔ Pinturas
- ✔ Impermeabilização
- ✔ Reformas
- ✔ Manutenção Elétrica e Hidráulica
- ✔ Ampliação e Construção
- ✔ Inspeção Predial

Rua Monsenhor Otávio de Castro, 435 - Fátima
(85) 3055.0055/ 9.88665309/ 9.99067111
www.cross.eng.br

RM A2 ENGENHARIA

- Construção e Reforma
- Vistorias Prediais
- Perícias Técnicas
- Avaliação de Imóveis
- Projetos e Cálculos

(85) 3226.1312 rma2engenharia@gmail.com

Problemas com entulho?
Só Entulho resolve pra você, e o melhor de tudo é que a Só Entulho resolve isso corretamente, respeitando a natureza e a legislação brasileira.

Licenciado por orgãos responsáveis

Rua Governador João Carlos Nº713- Serrinha
(85) 3278.5822 / 3087.7916

CLASSÍNDICO

CURSOS

Leda Saboia
Consultoria de Imagem

CURSO DE ATENDIMENTO E COMPORTAMENTO PARA PORTEIRO E ZELADOR
COM: LEDA SABOIA
CONSULTORA DE IMAGEM
TURMA
15 A 17 DE AGOSTO (MANHÃ)
23 A 25 DE AGOSTO (NOITE)
INFORMAÇÕES (85) 99856.5256
WWW.LEDASABOIA.COM

DESENTUPIDORA

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CONSTELAÇÃO
Desentupidora
Dedetizadora
Limpa fossa

- Tanques
- Pias
- Ralos
- Vasos Sanitários
- Esgotos em Geral
- Limpeza de Caixa de Gordura

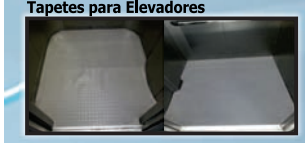
FAZEMOS CONTRATOS COM EMPRESAS E CONDOMÍNIOS
Ligou, Chegou!
(85) 3086.6438 / 98508.2566 (Claro) / 98639.2179 (Oi)
desentupidoraconstelacao@gmail.com

ELEVADORES

ACOLCHOADOS PARA ELEVADORES
PROTEGE CONTRA RISCOS E MACHUCADOS
FÁCIL INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO!

Elevador Residencial

Elevador Comercial

Tapetes para Elevadores

Elevador de Obras

(85) 99904.3228
E-mail: mantaprotetora@hotmail.com

Jornal do Síndico
A informação dirigida
O MAIOR VEÍCULO PARA CONDOMÍNIOS
(85) 3214.4972

ELEVADORES

MASTEER®
ELEVADORES

ASSISTÊNCIA TÉCNICA - MANUTENÇÃO - MODERNIZAÇÃO
SAC 0800 280 4880
www.masteer.com.br
• Plantão 24h. • Completo estoque de peças.
Ligue-nos agora mesmo para obter maiores informações e conhecer os serviços especializados da Assistência Técnica MASTEER de Fortaleza

ELÉTRICA

GPS
GRID POWER SOLUTIONS
ENGENHARIA
Engenharia e Consultoria
Especializada em Engenharia
Elétrica
Eng. Eletricista Renato G. Araújo (85) 99410 3540
Eficiência Energética, Laudos técnicos, Análise e Qualidade de Energia, Elaboração de Projetos: Elétrico, SPDA, Combate a Incêndio, Subestação, Grupo Gerador, Treinamentos Técnicos.
Av. dos Expedicionários, 4995 Sl.: 201 - Bairro: Vila União
Fone: (85) 3217 3275 - CEP: 60410-545 - Fortaleza-CE

EXTINTORES

QUALIDADE E SEGURANÇA EM TUDO QUE FAZ
D&L EXTINTORES
www.dlextintores.com.br
CNPJ: 10.624.339/0001-12
Orçamento sem compromisso
Vendas, Recargas, Manutenção de Equipamentos de Combate a Incêndio em Geral
FONE/SAC: (85) 3213-7782 FAX: (85) 3213-3500
Av. Airton Sena, 349 - ARIANÓPOLES - CAUCAIA - CE
vendas@dlextintores.com.br

EMPRESA CREDENCIADA AO INMETRO
Nº DO REGISTRO 004137/2013
"Bem aventurado aquele que confia no Senhor"

ABC DOS EXTINTORES
sua vida acima de tudo
30 anos
CREDENCIADO PELO INMETRO reg. 001323/2014
Trabalhamos com maquinário e estrutura de acordo com a norma ABNT NBR 12779
VENDA E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO EM GERAL
Manutenção, Lavagem, Lubrificação Química em Mangueira de Hidrante. Manutenção em Porta Corta-Fogo, Projetos e Execução, Sistema Fixo de Co2. Instalação de Pára-Raios, Instalação de Sistema de Gás, Instalação e Manutenção em Central de Alarme.
www.abcdosextintores.com.br
abcdosextintores@hotmail.com
abcextintores.comercial@hotmail.com
(85) 3284.3868
Av. Franciso Sá, 5188 - Alvaro Weyne

EXTINTORES

PREVINE EXTINTORES
Vendas, Recargas e Locações de Extintores

Rua Joaquim Magalhães, 1384 - Bairro de Fátima - Fortaleza
Fones: (85) 3254.2366 / (85) 98648.1934 (oi)
extintoreis@yahoo.com.br

FESTAS

JC Festas

Trabalhamos com serviço de buffet em domicílio.
Locação de material
• Mesas • Cadeiras • Talheres • Bandejas • Freezer • Louças • Toalhas • Capas
Fale que viu este anúncio no Jornal do Síndico e ganhe 10% DE DESCONTO!
Trazendo o Jornal do Síndico até nossa loja, ganhe 15% DE DESCONTO!
Rua Isac Amaral, 601 - Dionísio Torres
e-mail: claudia.jcfestas@hotmail.com
(85) 3272.1468 99973.4234

INSPEÇÃO PREDIAL

EDRO ENGENHARIA — Veja anúncio pág.: 07 - Fone: 3257.3333

LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA

LOCKTEC Tecnologia Integrada Desde 1996 — Veja anúncio pág.: 01 - Fone: 3021.1428

MATERIAL ELÉTRICO

Carmehil — Veja anúncio pág.: 12 - Fone: 4008.6666

PORTARIA VIRTUAL

CENTRAL FORT TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS — Veja anúncio pág.: 03 - Fone: 3205.5300

CLASSÍNDICO

PERÍCIAS E LAUDOS

GRM PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA

- INSPEÇÃO PREDIAL
- REFORMAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES

Contatos:
98607.2282 / 99957.9415
98563.6163 / 99660.5547

PINTURA PREDIAL

Mixcon
Empreendimentos e serviços Ltda.

- PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS (FACHADAS).
- PINTURAS E DEMARCAÇÕES EM GERAL.
- REVESTIMENTO DE CERÂMICAS EM FACHADAS.
- REVESTIMENTO EM PISOS.
- CONSTRUÇÃO, REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO.

ORÇAMENTO GRÁTIS
(85) 3227.7413 | 98679.7374
www.mixcon.net.br | mixcon.mixcon@gmail.com

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

FACHADAS E REVESTIMENTOS

- Fachadas: Revestimento Cerâmico
- Recuperação Estrutural
- Instalações Prediais
- Pintura: Predial e Fachadas
- Projetos, Construções e Reformas
- Laudo Predial Lei Nº 9913/12

30 Anos

jb Engenharia
(85) 99782.3671 / 98888.5788

CONEX engenharia ltda.

- ✓ RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- ✓ REFORMAS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO
- ✓ LAUDOS DE VISTORIA TÉCNICA LEI MUNICIPAL - 9.913

E-MAIL: laercio.conex@gmail.com
3086.6459 / 99983.5797

SEGURANÇA

SOLTEC SOLUÇÕES TECNOLÓGICAS

Contrato de manutenção e venda de equipamentos.

PPA REVENDA AUTORIZADA

- Super Cerca elétrica.
- Cerca Espiral.
- Sistema de Interfones.
- Sistema de Câmeras.
- Motor RÁPIDO p/ portão.
- Controle de Acesso.
- Sensores de barreira e presença.
- Alarmes / Porteiro Eletrônico.
- Fecho e fechaduras elétricas.
- Controles remoto.

JetFlex Powered by

(85) 98789. 9846
Nilson

UNIFORMES

85. 3260.3221 / 85. 98188.0120
EMAIL: nobby.s@hotmail.com

QUEM É VIVO SEMPRE APARECE
ANUNCIE!

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

CIMENT CONSTRUÇÕES & SERVIÇOS LTDA

Construções e reformas em geral

- Recuperação Estrutural
- Impermeabilizações
- Pisos e revestimentos em geral
- Pinturas em Fachadas
- Pinturas Internas
- Mapeamento Fachadas

(Recuperação fissuras, trincas, lavagens e rejuntes)

(85) 4101.3416
(85) 98700.1441
(85) 98929.0016

www.cimentcontrucoes.com
adm@ciment.com.br

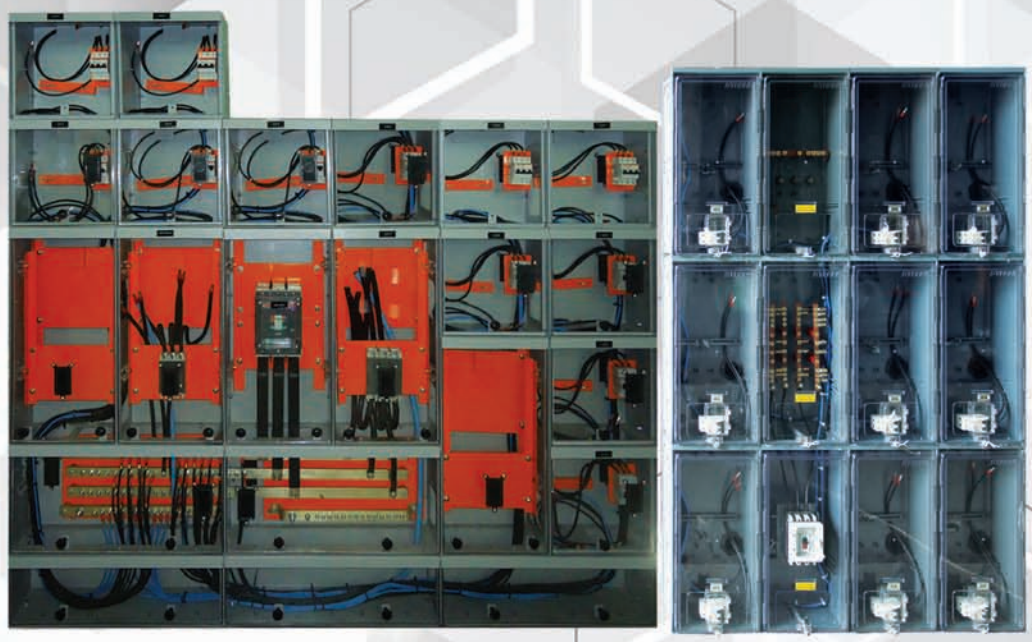
Carmehil Soluções Industriais, a garantia de segurança para as instalações elétricas do seu condomínio.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

- Barramento de alimentação, distribuição e isoladores;
- Caixas montadas e agrupadas de acordo com o layout de instalação;
- Montagem também disponível em quadro de PVC*.

*A Caixa de Medição em PVC são anticorrosivas e isolantes, resistentes a agentes agressivos, com um desenho moderno e inovador, facilitando a movimentação e instalação devido ao seu peso reduzido.

CM - Centro de Medição Agrupado



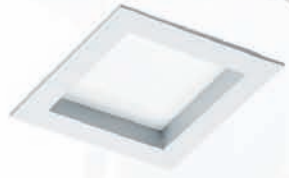
A Carmehil Network Lumini possuí toda a tecnologia e economia que o seu condomínio precisa!

Câmera Dome SNP-5430H

Câmera Bullet SNO-8081

Placa de Saída Autônoma New Slim

Acionador Manual Endereçável Quebre o Vidro (com e sem sirene)



Luminária LED de Embutir RE-1250 - Revoluz

Luminária LED de Embutir Ultra Slim Ø30cm

Carmehil
SOLUÇÕES INDUSTRIAIS

Rua Gustavo Sampaio, 201 I (85) 4008.6666

Carmehil
Network Lumini

Av. Antônio Sales, 3243 I (85) 3031.8888