3.000 exemplares

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano X - Edição 98 - Setembro/2013 - Natal/RN - www.jornaldosindico.com.br/natal

>>> VIDA ANIMAL

O Censo Animal

O Censo Animal é um projeto social que realiza pesquisas nas ruas, escolas, empresas e também na internet sobre animais, coletamos informações para realizar estudos com objetivo de estimular comportamentos e atitudes que respeitem o bem estar animal e motivar a criação de projetos, programas e políticas públicas a favor dos animais.

Leia na íntegra a matéria na página 3

>>> ESPECIAL

Acessibilidade em garagens

Adentrar o edifício dirigindo, estacionar o carro, descer e se locomover até o elevador. Certamente isso é uma sequência de ações rotineiras para quem vive ou trabalha em um condomínio.

Leia na íntegra a matéria na página 8

INDIVIDUALIZAÇÃO / ÁGUA

Eng. José Fernandes da Nóbrega
CREA. 180406.669-9 / IBAPE 182 / RN

- Individualização de água para apartamentos
- Projetos e execução hidráulicas / Manutenção
- Legalização junto a CAERN
- OBRA 100% FINANCIADA (De 6 a 60 meses)

Fones: (84) 3082-1921 / 9421-1308
e-mail: josefernandesn@hotmail.com

Jornal do Síndico
A informação dirigida
Distribuição Gratuita

Autorizado pela Publik Editora Ltda
Para uso da marca.
Publicação mensal
Tiragem: 3.000 exemplares
Exemplar avulso R$ 4,50

FUNDADOR: Aroldo de Lima Marcelo
EDITOR NACIONAL: Átila Gadelha Marcelo
REDAÇÃO: Cecília Lima - 3268 DRT/PB
COMERCIAL: Cácia Gomes

e-mail: natal@jornaldosindico.com.br
site: www.jornaldosindico.com.br

FRANQUEADOS

ABC Paulista/SP - 11 4509.5853
5.500 Exemplares
ruy@jornaldosindico.com.br
Aracaju/SE - 79 0000.0000
2.000 Exemplares
robinson@jornaldosindico.com.br
Baixada Santista/SP - 13 4009.3971
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br
Belém/PA - 91 3246.5534
5.000 Exemplares
belem@jornaldosindico.com.br
Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
16.000 Exemplares
marcio@jornaldosindico.com.br
Brasília/DF - 61 3362-0732
10.000 Exemplares
brasilia@folhadosindico.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
goiania@jornaldosindico.com.br
JOÃO PESSOA/PR - (81) 3031-1133
joaopessoa@jornaldosindico.com.br
6.000 Exemplares
LONDRINA\PR (5.000mil exemplares)
londrina@jornaldosindico.com.br
Fone: (41) 3037-9802

Natal/RN - 3.000 Exemplares
CÁCIA - 84 3086.9884 / 8826.3970
natal@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br
Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br
Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

O JORNAL DO SÍNDICO não se responsabiliza por conceitos e idéias em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida a reprodução sem autorização por escrito da PUBLIK EDITORA LTDA.

IMPRESSÃO
UNIGRÁFICA - 3272-2751

Nossa Mensagem

Por Cecília Lima

A maioria das pessoas não reconhece em um simples degrau um inimigo. O Brasil possui uma população de 190.755.799 habitantes, de acordo com o último censo realizado em 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e, deste total, estima-se que 13.273.969 pessoas tenham algum tipo de deficiência motora, ou seja, que não conseguem de modo algum, com grande dificuldade ou com alguma dificuldade se locomover. Para essas pessoas, um pequeno desnível no piso, por menor que seja, pode ser o fator decisivo para lhe permitir ou não o exercício do direito fundamental de ir e vir.

A legislação brasileira vem aperfeiçoando dispositivos que visam a acessibilidade de pessoas com deficiência física ou mobilidade reduzida. O Decreto de nº 5296 de 2 de dezembro de 2004, que se convencionou a ser chamado popularmente de Lei da Acessibilidade, tornou-se um marco da defesa dos direitos do cadeirante e demais pessoas com dificuldades para se movimentar, sejam crianças idosos ou adultos.

Em sete anos de vigência da lei, alguns avanços foram identificados no que diz respeito à adequação de transporte público e prédios também públicos. As maiores dificuldades em fazer cumprir a legislação, entretanto, encontram-se nos prédios privados, incluindo tanto aqueles com finalidade comercial quando residencial.

Os condomínios – na condição de "edificações de uso privado multifamiliar" – são atingidos pela Lei da Acessibilidade. As suas estruturas devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Apesar da sólida legislação ainda é possível constatar muitas irregularidades. De um lado, falta boa vontade ou até mesmo conhecimento legal por parte de síndicos e condôminos, que

preferem adiar as adequações do prédio. De outro lado, falta fiscalização rígida que autue os prédios inadequados e exija o cumprimento da lei. Nessa equação, quem sai perdendo é quem precisa de acessibilidade e não a tem à disposição.

Além do temor às sanções legais previstas a quem descumpre o que é obrigatório, falta a algumas pessoas sensibilidade e a chamada empatia – a capacidade de se colocar no lugar do próximo. É obrigação do síndico trabalhar para obedecer à Lei da Acessibilidade, fazendo reformas e adequações para eliminar barreiras físicas que impossibilitem a locomoção de quem quer que seja.

Esse é o tema da matéria especial desta edição do Jornal do Síndico. Confira também dicas de decoração para condomínios que pretendem alterar a fachada do imóvel, mitos e verdades sobre os produtos de limpeza utilizados na manutenção do prédio. Na seção de Legislação, veja importante esclarecimento do STJ a respeito de uma suposta derrubada da taxa de condomínio por fração ideal, que chegou a ser erroneamente divulgada em alguns noticiários.

SIPCERN

Recebe da Expocondominial placa comemorativa por seus 18 anos de existência.

Sindicato Patronal dos Condomínios do RN
Fundado em 1995
www.sipcern.com.br

VIZINHO DEVEDOR

* Rômulo Gouvêa

Soluções para a inadimplência no pagamento de condomínios

Nada mais revoltante para quem mantém seus compromissos com o condomínio em dia do que ter de arcar com as despesas do morador que deixou de pagar a sua parte. Mas não há saída para o condomínio. Quando um morador deve, os outros têm de arcar com o prejuízo. O condomínio precisa honrar seus compromissos financeiros e sua única fonte de renda vem dos moradores.

Segundo dados, a inadimplência em condomínios é hoje, em média, de 25% entre os moradores. Outro problema é que, mesmo pagando pelos inadimplentes, o condômino não tem como brigar para ter seu dinheiro de volta. Somente o condomínio pode negociar com o inadimplente ou acioná-lo na Justiça.

Quanto a isso, no caso de inadimplência na taxa condominial, o melhor a fazer é tentar negociar a dívida de forma amigável, porque a cobrança judicial leva, em média, oito anos. Além disso, o boleto bancário de condomínio não pode ser protestado como um cheque, pois não é considerado título de crédito.

Quando o condomínio aciona o inadimplente na Justiça, o juiz marca audiência para buscar solução. Geralmente, ela é marcada num prazo de, pelo menos, três meses. Caso o condômino seja condenado, ele ainda pode mover recurso de apelação. Enquanto o tribunal não julgar, a sentença fica suspensa e o condomínio não pode cobrá-lo.

Mesmo que o tribunal julgue a ação favorável ao condomínio, a dívida pode demorar a ser quitada. Apesar de o condenado ter 24 horas, a partir do momento da condenação, para saldar a dívida, isso quase nunca ocorre. A solução passa a ser a penhora dos bens e, às vezes, do próprio imóvel. Para que isso seja feito, o Judiciário nomeia um perito, a quem compete avaliar o bem e, depois, o condomínio publica edital de leilão em jornais para que, só então, ele ocorra.

Tendo ganhado a causa, o condomínio tem outra questão a decidir: o que fazer com o dinheiro recebido do inadimplente? O mais lógico é que a parcela que deveria ser destinada ao fundo de reserva para obras vá para o fundo de obras; a que deveria cobrir despesas ordinárias seja direcionada para esse fim, e assim por diante.

Caso o condomínio deseje dar outra destinação à verba, a assembléia-geral extraordinária deverá ser convocada. Nela, pode ficar decidido que os moradores não contribuirão com o condomínio por alguns meses ou serão feitas obras de melhoria.

No campo da leis, temos duas novidades fundamentais:

1 - O atual Código Civil permite aplicar juros de mercado ao inadimplente (parágrafo primeiro do artigo 1.336) e ainda aplicar multas especiais até cinco taxas de condomínios ao condômino que atrasa de forma reiterada e contumaz. Essas novidades proporcionam aos condomínios recuperar perdas de caixa na ordem de 90% ao ano, tudo devido à falta de correção real da lei antiga, a 4.591/64, alterada pelo atual Código Civil de 2003.

2 - Outra lei que muito favorece ao condomínios é a da Justiça arbitral, que reduz a cobrança do inadimplente para o máximo de 90 dias ao contrário da Justiça estatal que, em média, todo o processo de cobrança condominial gira em torno de oito anos.

Resta uma esperança para o condomínio. Basta adequarem suas convenções ao atual Código Civil aplicando os dois dispositivos acima dos novos juros, multas e a Justiça arbitral. Somente assim o problema de inadimplência de condomínios será solucionado sem prejuízos para os condôminos e recuperando o mercado imobiliário (hoje, a taxa de condomínio está ficando maior que o valor do aluguel devido à falta de correção da inadimplência).

*Rômulo Gouvêa é advogado pós-graduado em Direito Processual do Trabalho pela Faculdade de Direito Anchieta em Jundiaí (SP). É consultor jurídico de condomínios e empresas formado em administração pela Faculdade de Ciências Administrativa e Contábeis da UMA em Minas Gerais.

O Censo Animal

*Fabiano Carvalho
Colaborador do Jornal do Síndico
Idealizador Censo Animal

O Censo Animal é um projeto social que realiza pesquisas nas ruas, escolas, empresas e também na internet sobre animais, coletamos informações para realizar estudos com objetivo de estimular comportamentos e atitudes que respeitem o bem estar animal e motivar a criação de projetos, programas e políticas públicas a favor dos animais.

A sustentabilidade do projeto acontece a partir de anúncios publicitários no site, voluntários e apoiadores que nos divulgam ou oferecem seus serviços. Não aceitamos doações em valores preservando assim a imparcialidade, mas aceitamos doação de ração, brinquedos e remédios que serão encaminhados para entidades cadastradas.

Nós iniciamos o projeto no Espirito Santo, e estamos pouco a pouco chegando a outros estados firmando parcerias e convênios, uma delas é essa com o Jornal do Síndico na qual eu ou um dos idealizados escreveremos mensalmente sobre um assunto relacionado aos animais.

Nossas ações: Editar e distribuir publicações para estimular o bem estar animal, motivar a adoção, apoiar projetos e entidades tornando-se referência na consulta de informações sobre o mundo animal.

Convidar pessoas interessadas a participar de feiras de adoção, divulgar entidades, conteúdo e notícias sobre o mundo animal.

Nossa Missão: Conscientizar a população sobre a responsabilidade no problema de saúde pública que é o abandono de animais nas ruas.

Identificar e cadastrar receptores, facilitar o acesso da população a entidades, projetos e programas sociais ligadas a: guarda responsável, bem-estar, saúde e proteção de animais.

Para saber mais sobre o projeto acesse: www.censoanimal.com.br, nos vemos na próxima edição do Jornal do Síndico.

Jornal do Síndico

DECORAÇÃO

Por Cecília Lima

Novas tendências em revestimento de fachadas

A fachada de um condomínio diz muito sobre ele e as pessoas que nele habitam ou trabalham. Essa é a primeira parte do prédio com a qual o visitante tem contato, sendo, portanto, fundamental a sua boa manutenção quando se deseja causar uma boa impressão.

Assim como outras áreas do condomínio, as tendências estéticas para as fachadas variam de tempos em tempos, então é natural que, passados alguns anos, os condôminos desejam retocar ou reformular totalmente a "cara" do condomínio. Investir em uma bela fachada ajuda a valorizar o imóvel.

É importante lembrar que a fachada é uma área comum e, como tal, só pode ser alterada com o consentimento unânime dos condôminos. Para ser legítima, é indicado que a modificação esteja expressa na Convenção com a aceitação de todos.

Passada a fase burocrática, é hora de pensar na prática. A consultoria de um arquiteto é fundamental para assegurar o sucesso do projeto, então, não hesite – nem economize – em buscar auxílio profissional para definir as mudanças a serem feitas!

Para os condomínios corporativos a tendência principal é a vidraçaria. O fechamento em vidro, sem utilização de esquadrias verticais, veda as varandas e por isso nem sempre é indicado para residenciais. O vidro – seja transparente, opaco ou espelhado – deixa o visual mais limpo e moderno.

Além da segurança obrigatória, a espessura e qualidade dos vidros utilizados funcionam como filtro de luz e calor. A uma grande variedade de vidros no mercado, com diferentes gradações de transmissão de luz solar e calor para o interior. Mais uma vez, a assessoria de um profissional experiente e gabaritado é essencial para montar um projeto de acordo com o clima e as necessidades do condomínio.

Para prédios residenciais o revestimento cerâmico permanece inquestionável. O que mudou foi o tamanho das pastilhas. As micro estão sendo substituídas pelas macro. Os grandes formatos são a principal tendência do mercado e chegaram para ficar, assegura Christiane Ferreira, coordenadora de marketing da Cerâmica Portobello, tradicional empresa do ramo.

"A tendência é um estilo mais urbano. As cores neutras que partem do branco, passando pelo bege e o cinza chegando no preto estão na moda. Porcelanatos extra-finos reproduzindo cimento e limestones são o destaque do momento. Na busca de um visual mais clássico, mármores brancos e travertinos são a nossa sugestão. Os tijolinhos e pastilhas também são escolhas que sempre agradam", recomenda.

O revestimento em cerâmica é indicado devido à durabilidade. Para garantir a qualidade da fachada, é totalmente importante que a aplicação seja feita seguindo as instruções do fabricante. "Quando o assentamento é bem feito, com juntas bem feitas e reboco de qualidade, fatores externos não afetam o produto e o seu desempenho. As peças possuem um esmalte especial que as protegem contra fatores externos", informa Christiane Ferreira.

Tão importante quanto instalar corretamente as peças é realizar a manutenção. A boa manutenção dos revestimentos em pastilhas requer a limpeza periódica e revisão dos rejuntamentos anualmente, estando atento para desprendimentos de pequenos trechos, trincas e "bolhas". Com medidas simples é possível prolongar a vida útil da fachada.

A coordenadora de marketing da Portobello orienta: "durante as limpezas periódicas das fachadas, uma vistoria é sempre bem vinda. Nossos produtos nos formatos 7,5x7,5cm; 5x15cm e 10x10cm têm a garantia de vinte anos. Nos demais formatos, a garantia contra destacamento é de cinco anos".

MANUTENÇÃO

(Redação com Abipla)

Mitos e verdades sobre os produtos de limpeza

Ao assumir a administração do condomínio, o síndico se depara com grandes responsabilidades. Mais que isso: para desempenhar bem a função, lhe são exigidos conhecimentos em diversas áreas. De Direito Trabalhista a conselheiro ou de bomba d´água a gerador de energia, de tudo um pouco tem que saber.

Das atividades rotineiras de um condomínio, a faxina é uma das essenciais. Poucos condôminos elogiam um hall bem organizado, porém, se for verificada qualquer sujeira em alguma das áreas comuns, as críticas e reclamações chegam rapidamente. Para manter a higiene em dia, a fiscalização do síndico é fundamental.

Além de vigiar a assiduidade da limpeza, é importante que o síndico tenha noções básicas sobre o uso dos produtos utilizados. A Associação Brasileira das Indústrias de Produtos de Limpeza e Afins (Abipla), com o intuito de ajudar o consumidor e também desmistificar algumas crenças, elaborou no portal do Programa Movimento Limpeza Consciente (www.limpezaconsciente.org.br), um espaço para responder sobre as principais dúvidas. Confira alguns mitos e verdades sobre artigos de limpeza.

1. Produtos de limpeza utilizados corretamente economizam água e energia?

Sim. O uso de produtos de limpeza de maneira correta, ou seja, conforme indicação do fabricante, na embalagem, permite a economia do uso de recursos naturais. Um estudo europeu demonstrou que usando corretamente detergente para lavar roupa na máquina, em sua carga máxima, é possível economizar 700 milhões de litros de água por dia.

2. Detergentes em pó poluem as águas?

Não. Estudos realizados por universidades brasileiras demonstram que a quantidade de fosfatos e tensoativos presentes nos detergentes estão em quantidade muito pequena, não provocando eutrofização ou gerando espumas. Os tensoativos aniônicos, ativos utilizados nos detergentes, são biodegradáveis por exigência legal. Já a quantidade de fosfato em detergente em pó é limitada por legislação ambiental específica.

3. Álcool é proibido pela Anvisa?

A única graduação considerada segura pela Anvisa para o álcool de uso doméstico líquido é até 54° GL. Produtos com graduação superior a esta devem ser comercializados apenas em formulações em gel.

4. Produtos de limpeza causam alergias?

Todos os produtos certificados pela Anvisa passam por testes rigorosos para não causar problemas de saúde para os consumidores. É importante ressaltar que as alergias são causadas devido à sensibilidade específica de cada pessoa, alguns tipos, por exemplo, são desenvolvidas com o tempo, por conta da exposição a determinados agentes.

5. Produtos vendidos em caminhões e casas são tão bons quanto os produtos vendidos nos supermercados?

Não. Produtos comercializados em caminhões e casas são chamados de informais. Sua fabricação e comercialização são irregulares, sem a aprovação da Agência Nacional de Vigilância Sanitária e não seguem padrões de qualidade. Ou seja, não há garantia de sua eficácia. Além do mais, o uso pode prejudicar o meio ambiente e ainda causar problemas para o consumidor.

6. Produtos de limpeza podem ser misturados um com outro?

Não. Os produtos de limpeza são produzidos para serem utilizados individualmente, sem nenhuma associação. Por serem produtos químicos, misturá-los pode gerar um novo produto, que poderá ser altamente prejudicial ao ser humano.

Administrando com Qualidade e Competência
PERFIL
Administradora de condomínios
Solicite-nos uma proposta sem compromisso, será um prazer atendê-los!
Rua Dr. Horácio, 555 - Lagoa Nova - Natal/RN
"ESPAÇO D" Sala 01 - Fone: (84) 3302.9101
www.perfiladministradora.com.br
perfiladmcond@hotmail.com

Seu capacho está na
BOMTAPETES
Tapetes Personalizados e específicos p/ interiores
Tapetes para Elevadores
Tapetes especiais para época de chuvas
3231.4877 / 3231.3167 / 9981.9612
Rua Alexandre Chaves Neto, 1892 - Lagoa Nova - e-mail: fcm@digi.com.br
Plugtech
claro Mastercell

TEC-MIL
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
26 anos de experiência
Promoção !!!
Limpeza das caixas de gordura e ramal de esgoto
A PARTIR DE R$ 87,00
Técnicos especializados sem quebrar pisos e paredes
Garantia de 1 ano em Nota Fiscal
Deus seja louvado!
(84) 3084.9000
8806-1000
Ligou, chegou!

ATACADÃO do Condomínio
Tudo em Material de Limpeza
Implantação condominial
Material de limpeza e piscinas
www.atacadaodocondominio.com.br
Disk Entrega: (84) 3213-0970
pedido@atacadaodocondominio.com.br
Tudo para o seu condomínio

Jornal do Síndico

>>> SEGURANÇA

Por Cecília Lima

Síndico deve estar atento à segurança de funcionários

Estando ou não o condomínio em período de obras, a saúde e bem estar dos funcionários deve ser uma preocupação constante do síndico. A negligência em relação às normas de prevenção a acidentes e doenças ocupacionais tem levado muitos condomínios ao fracasso em ações trabalhistas na Justiça.

O síndico, enquanto administrador do condomínio, deve estar vigilantes para reduzir os riscos à saúde dos colaboradores cumprindo as Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho e Emprego. Uma das normas que merece mais atenção diz respeito ao uso de equipamentos de proteção inpidual (EPIs), destinados a proteger a saúde e a integridade física do trabalhador.

É obrigação do condomínio fornecer gratuitamente EPI em perfeito estado de conservação e funcionamento e adequado ao risco ao qual o indivíduo precisa se expor para executar suas tarefas. Atividades rotineiras como limpeza, coleta e manipulação de lixo e de produtos químicos oferecem perigo aos empregados.

Conforme o Manual de Prevenção de Acidentes e Doenças do Trabalho para síndicos, subsíndicos e zeladores – publicado pelo Sindifícios com apoio do Ministério do Trabalho e Emprego – são exemplos de EPIs para trabalhadores de condomínios: botas de PVC ou borracha (para lavagem de pisos e exposição à umidade); cinto de segurança tipo pára-quedista (para serviços em altura e risco de queda); luvas de PVC (para coleta e manipulação de lixo, com risco de contaminação e cortes com vidro); luvas de látex, botas, avental de PVC e óculos de segurança (para manipulação de ácidos e cloro com risco de dermatoses e queimaduras).

Obras no condomínio

A rotina do condomínio é alterada em período de obras. Nessa situação, o ambiente passa a oferecer mais riscos aos funcionários. O síndico deve se precaver para que nenhum trabalhador seja lesado, explica o advogado Alan Balaban Sasson, sócio do Braga & Balaban Advogados, professor de Direito do Trabalho e pós-graduado em Direito do Trabalho e Direito Processual do Trabalho.

"É premissa que, se há alguma empresa contratada para realizar a obra, o síndico solicite a ela todo o material de segurança que será usado, bem como faça um contrato com essa empresa deixando claro de quem será a responsabilidade em caso de acidente ou quem será o responsável por fiscalizar o uso do EPI dos empregados que estiverem trabalhando", orienta.

Caso a obra seja feita por um empregado do próprio condomínio – por exemplo, o zelador – a responsabilidade passa a ser do síndico. "O síndico deverá lhe entregar equipamento de proteção individual. Deve constar em um documento que o empregado recebeu o equipamento e fiscalizar o seu uso. Se for outro funcionário do condômino que não seja o zelador, o síndico pode passar essa função ao zelador", explica Dr. Alan Balaban.

Terceirização

O condomínio não fica imune às responsabilidades trabalhistas mesmo que se utilize de serviços terceirizados. A empresa prestadora sempre será a responsável pelos seus funcionários, não apenas em relação a acidentes, como também no pagamento de salário ou de recolhimentos fiscais, fundiários e previdenciários.

O síndico precisa estar atento à idoneidade e organização da empresa terceirizadora. "Se a mesma não cumprir suas obrigações e o empregado entrar com reclamação trabalhista contra o condomínio, esse poderá pagar pela omissão daquele de forma subsidiara", alerta Balaban. O advogado faz uma recomendação: "a dica é que sempre seja contratada uma empresa que tenha um bom nome no mercado e que comprove mensalmente ao condomínio que está pagando em dia os salários e encargos, bem como, está fiscalizando o trabalho de seus empregados".

>>> LEGISLAÇÃO

STJ esclarece posicionamento sobre taxa de condomínio e fração ideal

(Redação com assessoria)

Chegou a ser informado por alguns noticiários que o Superior Tribunal de Justiça teria considerado ilegal o rateio de taxa de condomínio com base na fração ideal. Em razão de notícias divulgadas na mídia, segundo as quais haveria se definido uma jurisprudência no tocante a esta cobrança, a Secretaria de Comunicação Social do STJ emitiu esclarecimento a respeito do assunto. Segundo a assessoria, na verdade, o Tribunal não se manifestou sobre essa questão.

Foi apontado em alguns veículos de comunicação o Recurso Especial 1.104.352, de Minas Gerais, como o que teria dado origem à suposta definição jurisprudencial, porém não houve qualquer discussão de mérito nesse processo. O relator, ministro Marco Buzzi, entendeu que o recurso não reunia condições processuais para ser admitido.

Em sua decisão, individual e que transitou em julgado sem ser agravada, o ministro esclareceu que o condomínio recorreu afirmando que a decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) violaria artigos do Código Civil e da Lei de Condomínios (Lei 4.591/64) que tratam da divisão das despesas com base na fração ideal.

No entanto, conforme apontou o relator, a decisão do TJMG se funda também em outro ponto: a vedação ao enriquecimento sem causa, ou ilícito. Como o condomínio recorrente deixou de impugnar esse fundamento, e ele sozinho seria suficiente para manter a decisão do TJMG, independentemente da discussão sobre os artigos que tratam da divisão de despesas condominiais, o recurso não poderia ser analisado.

Assim, o STJ não confirmou, rechaçou ou mesmo debateu o acerto ou erro da decisão do TJMG, pela falta de ataque, no recurso, a um fundamento autônomo e suficiente para mantê-la. Em outras palavras: o STJ não afirmou se a cobrança baseada na fração ideal é ou não possível, pois sequer entrou nessa controvérsia.

Com a decisão do relator, no sentido de negar seguimento ao recurso, o entendimento do TJMG ficou mantido, mas por razões meramente processuais.

Taxa de condomínio

É o valor cobrado cobrir custos das despesas de conservação e manutenção realizadas no condomínio. Ao contrário do que muitos condôminos pensam (erroneamente), a taxa de condomínio não é elaborada ou deliberada unilateralmente pelo síndico. Com base nas despesas consideradas ordinárias, o valor deve ser estipulado para superar em 10% ou 15%, isso para precaver o condomínio de gastos imprevistos e também alimentar um fundo de reserva, o que é uma atitude prudente. Esse recurso é o que possibilita o investimento em benfeitorias à estrutura comum a todos os usuários.

Classíndico

Classificados do Jornal do Sindico, onde você encontra tudo para o seu comdomínio

ADMINISTRADORAS

BB CONDOMÍNIOS

- Administração de Condomínios
- Serviço de Síndico Profissional
- Constituição de Condomínios

(84) 3201-5959 - 3091-0049

Av. Presidente Quaresma,896 - Alecrim - Natal/RN
www.bbcondominios.com.br

Lince
Administradora de Condomínios

- ASSESSORIA CONDOMINIAL
- GESTÃO DE PESSOAS
- FINANCEIRA E CONTÁBEL
- MANUTENÇÃO PREDIAL
- JURÍDICA
- SÍNDICO PROFISSIONAL

(84) 3201 2230 / 8864 4071
R. Princesa Isabel, 523, Cidade Alta, Galeria P. Isabel, sala 322, 3° Andar.
www.linceadm.com.br
Estacionamento gratuito

DEDETIZAÇÃO

INDIVIDUALIZAÇÃO/ÁGUA

Engenheiro Civil
José Fernandes da Nóbrega
CREA. 180406.669-9
IBAPE 182 / RN

- Projetos e execução hidráulicas.
- Projetos de engenharia
- Instalação completa
- Manutenção de uso
- Legalização junto a concessionária.

Fones: (84) 3082-1921 / 9421-1308
e-mail: josefernandesn@hotmail.com

PORTÕES

PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

SEGURANÇA ELETRÔNICA

SINDICATO PATRONAL

SINDICO PROFISSIONAL

TELAS / ALAMBRADOS

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

ESPECIAL

Acessibilidade em garagens

Adentrar o edifício dirigindo, estacionar o carro, descer e se locomover até o elevador. Certamente isso é uma sequência de ações rotineiras para quem vive ou trabalha em um condomínio. Essa não é, porém, uma tarefa simples de ser executada por uma pessoa com deficiência ou dificuldade de locomoção. Um pequeno degrau ou corredor estreito – praticamente imperceptíveis para a maioria – podem ser obstáculos intransponíveis para quem possui alguma limitação física.

As principais reclamações se concentram em uma área comum específica do prédio: a garagem. Com pouco espaço para comportar muitos veículos, as vagas delimitadas são por demais estreitas, fazendo com que o motorista ou passageiro especial não tenha condições de acomodar a cadeira de rodas entre o seu carro e o vizinho. Além disso, piso desnivelado, degraus (qualquer desnível de plano superior a 1,5 cm é considerado degrau) ou rampas muito íngremes também são empecilhos à movimentação de pessoas com mobilidade reduzida.

Mais que a garantia do conforto e segurança dos usuários, o síndico precisa estar atento às adequações promotoras de acessibilidade na estrutura do condomínio por se tratar de uma exigência legal.

A Constituição Federal, em seu artigo 227, parágrafo 2º, prevê que a lei disporá sobre normas de construção dos logradouros e dos edifícios de uso público e de fabricação de veículos de transporte coletivo, a fim de garantir acesso adequado às pessoas portadoras de deficiência.

Já o artigo 25, caput, do Decreto 5.296/2004 estabelece que em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizadas em vias ou em espaços públicos ou de uso coletivo, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção.

Essas vagas deverão ser em número equivalente a 2% do total, garantida, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas vigentes estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O artigo 18 do mesmo Decreto dispõe que "a construção de edificações de uso privado multifamiliar e a construção, ampliação ou reforma de edificações de uso coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT".

Os condomínios se encaixam no conceito deste tipo edificação. O parágrafo único do mesmo artigo 18 diz que "também estão sujeitos ao disposto no caput os acessos, piscinas, andares de recreação, salão de festas e reuniões, saunas e banheiros, quadras esportivas, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum". A lei serve para orientar as construções de novos prédios, bem como a adequação de edifícios antigos. Em cumprimento a essa legislação os prédios têm que promover a acessibilidade de pessoas com deficiência. Por se tratar de uma exigência legal, as obras de implantação das medidas não precisam ser aprovadas em assembleia.

SINDRATEC-RN
Sindicato dos Trabalhadores de Edifícios e administradores de condomínios residencial comercial e das Empresas Prestadoras de Serviços da Grande Natal
CTB
84 3301.2278
FENATEC
Unidos Lutando e Humanizando o Trabalho

O SINDRATEC-RN ABRE O CLUBE DOS CORREIOS PARA COMEMORAR O DIA DOS TRABALHADORES PRESTADORES DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS, COM PREMIAÇÃO PARA OS ASSOCIADOS.

1º Prêmio: Foi para o trabalhador da empresa prestadora de serviço em condomínio (GM3) - **um grill e liquidificador**

2º Prêmio: Foi para o trabalhador do condomínio cláudio machado - um cheque no valor de **R$ 100,00**

3º Prêmio: Foi para o trabalhador da empresa prestadora de serviço LIMPIA - ganhou um cheque no valor de **R$ 100,00**

4º Prêmio: Foi para o trabalhador do Condomínio Ney Marinho - **um liquidificador e um ferro elétrico**

PALAVRA DO PRESIDENTE

É bem verdade que tem muito a ser realizado, mais o SINDRATEC-RN provocou mudanças importantes na escala de trabalho.

- O trabalhador tinha direito a uma hora de descanso, passa a ter duas horas remuneradas;
- Os trabalhadores não recebiam os feriados locais, agora a empresa ou condomínio é obrigado a pagar;
- Nosso reajuste salarial que antes era em julho, hoje agora ocorre dia primeiro de janeiro.
- O salário dos terceirizados era menor que o contratado direto pelo condomínio.

O SINDRATEC-RN esta se organizando para melhor atender o associado. Já dispomos de clínica médica com várias especialidades, assessoria jurídica. O nosso próximo passo é colocar um salão de beleza para categoria.

Dia 13 de novembro de 2013, às 16h, estaremos realizando assembleia com a categoria para reajuste salarial na sede do SINDRATEC-RN.

A direção do sindicato agradece a colaboração e presença dos diretores do SINTRO-RN, Sindconfecções e a ilustre presença da CTB.

Avenida Rio Branco, 829, Centro, Ed. Pe. Cícero, Sala 201 e 202, Natal, Rio Grande do Norte, CEP 59025-003.
Telefones: **(84) 3301-2278** | **(84) 9428-5577** | **(84) 9638-4794**. E-mail: **sindratecmetropolitano@hotmail.com**