Distribuição Gratuita

3.000 exemplares

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XIII - Edição 135 - Outubro de 2016 - Natal/RN - www.jornaldosindico.com.br/natal

ESPECIAL

Síndicos condôminos ainda são maioria sobre síndicos profissionais

Página 04

PROMOÇÃO DE ANIVERSÁRIO 8 ANOS

INDIVIDUALIZAÇÃO / ÁGUA

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

20% OFF
DESCONTO NO VALOR DA OBRA

Individualização de água para apartamentos
Instalação de redutora hidráulica
Projetos e execução hidráulicas / Manutenção
Legalização junto a CAERN

OBRA FINANCIADA (Até 6 meses sem juros)

Blindagem Hidráulica p/ Elevadores. SÍNDICOS 100% SATISFEITOS

Fones: (84) Oi 99173.1304 | Claro 99421-1308
e-mail: josefernandesn@hotmail.com

MANUTENÇÃO

Desentupimento preventivo evita transtornos mais sérios com encanamento

O sistema de esgoto é tão importante quanto o de abastecimento de água em um condomínio, pois é através desse encanamento que todos os resíduos descartados em ralos e vasos sanitários serão recolhidos e destinados à estação de coleta e tratamento de sua cidade. Para funcionar adequadamente esta rede necessita estar com fluxo livre de obstáculos, caso contrário um entupimento pode gerar dores de cabeça ao síndico e demais usuários do condomínio.

Página 05

BEM ESTAR

Outubro Rosa: uma campanha pela vida

Deflagrada em todo o mundo durante este mês, a campanha do Outubro Rosa vem se consolidando no calendário anual do Brasil, seguindo o exemplo de vários outros países. Este é o mês destinado à divulgação de informações e conscientização da população - sobretudo do sexo feminino - acerca da importância dos cuidados com a saúde da mulher.

Página 06

A CAMPOS REFRIGERAÇÃO tem a mais completa linha de ar condicionado para seu ambiente

ELGIN
SPLIT ECO PLUS ELGIN

Capacidades em Btus:
9.000
12.000
18.000
24.000
30.000

3 anos de garantia
Serpentina de cobre
Filtro que elimina até 99% de Vírus, bactérias e ácaros

Aceitamos os cartões: MasterCard VISA Hipercard

Televendas: (84) 3213.7071
9.9995.0200

CAMPOS Equipamentos e Refrigeração

www.camposequipamentos.com.br
/camposequipamentos
vendasexternas@camposequipamentos.com.br

EXECUTIVO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA: ADMINISTRATIVA, CONTÁBIL, JURÍDICA.
VISTORIA PREDIAL, EMISSÃO DE BOLETOS,
PRESTAÇÃO DE CONTAS, RECURSOS HUMANOS.

4106.0086 9.9984.5121 9.8877.0103

executivocondominios@gmail.com

Rua Dr. Átila Paiva, 175 - Cohabinal - Centro - Parnamirim/RN - CEP: 59143-275

Dê uma cara nova ao seu condomínio renovando seus equipamentos com o

ATACADÃO do Condomínio

Tudo em Material de Limpeza

Disk Entrega: (84) 3213-0970
pedido@atacadaodocondominio.com.br

"Eu não posso mudar o mundo que vejo ao meu redor, mas posso mudar a maneira pela qual vejo o mundo dentro de mim."
Norman Vicent Peale

Nossa Mensagem

Por Cecília Lima

Muito tem se falado sobre o novo perfil do síndico. Se antes esse cargo comumente era ocupado por homens de meia idade com vida profissional inativa por aposentadoria, hoje o cenário é muito mais diversificado. As mulheres chegaram com tudo provando que são ótimas gestoras, assim como os mais jovens. Para ser síndico a principal condição é ter boa vontade para trabalhar em prol do condomínio.

Uma outra tendência que vem se valorizando no mercado de imóveis é a figura do síndico profissional, uma pessoa instruída especificamente para lidar com as burocracias pertinentes à rotina da administração de um prédio. Muitos cursos, inclusive, existem para formar técnicos especialistas em gestão condominial.

O síndico tradicional, aquele que é conhecido dos demais moradores porque é também condômino continua sendo maioria nos condomínios pelo Brasil. Segundo dados levantados por uma empresa administradora na cidade de São Paulo, dos quase dois mil imóveis para os quais ela presta serviço de assessoria condominial, 93,5% são moradores do próprio edifício e outros 6,5% são profissionais. Confira mais informações na nossa matéria Especial desta edição.

Neste mês de outubro também fazemos um alerta, chamando a atenção de nossos leitores síndicos para a necessidade de atualizar os dados cadastrais dos condôminos, uma vez que boletos bancários só poderão ser em emitidos com o CPF do proprietário da unidade condominial. A Febraban (Federação Brasileira dos Bancos) determinou que a partir do mês de janeiro do próximo ano, 2017, não será mais permitida a opção de emissão de boleto bancário do tipo não registrado. Fique atento!

Por fim, nem só de condomínio vive o Jornal do Síndico. Prestamos serviço de informar com qualidade e nesta edição, em nosso artigo da seção Bem Estar, ajudamos a divulgar a campanha do Outubro Rosa, conjunto de ações tão importante para a saúde da mulher no combate ao câncer de mama. Informe-se, eduque-se e passe adiante essa corrente do bem!

Desejamos uma ótima leitura!

Os editores

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

natal@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

FRANQUEADOS

Natal/RN - Desde 2003
natal@jornaldosindico.com.br
84 98826.3970 | 3086.9884
CÁCIA GOMES
cacia.jonaldosindiconatal@outlook.com

ARARAQUARA – SP
Araraquara@jornaldosindico.com.br
ARACAJÚ -SE
aracaju@jornaldosindico.com.br
BAIXADA SANTISTA – SP
baixadasantista@jornaldosindico.com.br
BELO HORIZONTE – MG
belohorizonte@jornaldosindico.com.br
BELÉM – PA
belem@jornaldosindico.com.br
BRASÍLIA – DF
brasilia@folhadosindico.com.br
CAMPINAS – SP
campinas@jornaldosindico.com.br
CURITIBA – PR
Curitiba@jornaldosindico.com.br
FORTALEZA – CE
fortaleza@jornaldosindico.com.br
GRANDE ABC – SP
grandeabc@jornaldosindico.com.br
JOÃO PESSOA – PB
joaopessoa@jornaldosindico.com.br
JOINVILLE – SC
Joinville@jornaldosindico.com.br
LONDRINA – PR
Londrina@jornaldosindico.com.br
NITERÓI – RJ
niteroi@jornaldosindico.com.br
OSASCO – SP
osasco@jornaldosindico.com.br
RECIFE – PE
recife@jornaldosindico.com.br
RIO DEJANEIRO – RJ
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
SALVADOR- BA
salvador@jornaldosindico.com.br
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP
saojosedoscampos@jornaldosindico.com.br
SÃO PAULO- SP
saopaulo@jornaldosindico.com.br
SOROCABA – SP
Sorocaba@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
DIAGRAMAÇÃO: Luciano Almeida: 99992.4968 - lucianartefinal@gmail.com

Distribuição do Jornal

Acompanhe a distribuição do Jornal do Síndico". Se não estiver chegando no seu condomínio, nos informe: 3086.9884, e-mail: natal@jornaldosindico.com.br

Bairros: Praia do Meio, Areia Preta, Artistas, Ribeira/Rocas, Petrópolis, Mãe Luiza, Cidade Alta, Alecrim/Barro Vermelho, Tirol, Lagoa Seca, Morro Branco, Nova Descoberta, Lagoa Nova I e II, Dix-Sept Rosado, Candelária, Bairro Latino, Cidade da Esperança, Bairro Nazaré, Quintas, Km 6, Bom Pastor, Potilândia, Nova Dimensão, Cidade Jardim, Neópolis, Pirangi, Jiqui, Capim Macio, Alagamar, Ponta Negra, Vila de Ponta Negra, Cidade Verde, Nova Parnamirim, Cidade Satélite, Pitimbú, Planalto, Passagem de Areia, Joquei Club, Nova Esperança, Conjunto Planície de Parnamirim, Conjunto Pirangi de Dentro, Vale Do Sol, Boa Esperança, Paque das Nações, Rosa dos Ventos, Centro de Parnamirim, Cajupiranga, Parque das Exposições, Parque Industrial, Santa Tereza, Rosa Fernandes, Estrada da Lagoa Seca, Parque das Árvores, Jardim Planalto, Liberdade, Monte Castelo, Jardim das Nações, Cohabinal, Joquei Club, Conjunto Planície de Pirangi.

(Redação com Assessoria)

Pagamento de 13º salário de funcionário requer planejamento prévio

Ele é um direito pertencente a todos os funcionários formalmente contratados pelo condomínio. O 13 º salário - ou gratificação de Natal - é o valor pago a todo trabalhador brasileiro que tenha o registro em carteira, é garantido por Lei desde 13/07/1962, ano em que foi promulgado, tornando-se direito de cada cidadão contratado em regime CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) receber um salário extra no final de cada ano.

Esse pagamento, obviamente, gera despesas além das ordinárias no caixa do condomínio e o síndico deve estar preparado para arcar com este encargo trabalhista, caso contrário poderá ser responsabilizado na Justiça para ressarcir o prejuízo causado aos trabalhadores. O não pagamento ou atraso é considerado uma infração, podendo resultar em pesadas multas se o condomínio for autuado por um fiscal do trabalho. Assim, a melhor saída é planejar com antecedência o pagamento.

De acordo com o consultor trabalhista Fabiano Giusti, da Confirp Contabilidade. para se ter ideia, o valor é de 160 UFIRs (R$ 170,25) por empregado, e esse é dobrado em caso de reincidência. “Lembrando que é uma multa administrativa em favor do Ministério do Trabalho e que, além dessa, terá que efetuar o pagamento e dependendo da convenção coletiva da categoria, pode ocorrer a correção do valor pago em atraso ao empregado", alerta o especialista.

É válido ressaltar que a primeira parcela do 13º salário dos empregados deve ser paga até 30 de novembro do ano corrente, podendo ser antecipada caso o empregador tenha dinheiro em caixa. Já a segunda parcela deve ser paga até o dia 20 de dezembro do ano.

O ideal é que o síndico conte com um suporte de escritório de contabilidade para gerir esse e outros compromissos. Porém, fazer o cálculo do 13º salário é tarefa relativamente simples. Comece anotando o salário que paga mensalmente individualmente a cada funcionário. Por exemplo, para quem recebe R$ 1.000,00, é só dividir por 12 para saber qual o valor correspondente a 1/12 (um doze avos) da remuneração por

mês trabalhado, ou seja, 1/12 avos de R$ 1.000,00 corresponde a R$ 83,33. Para as pessoas que trabalharam o ano todo, tem direito a 1 salário inteiro realmente, nesse caso é só multiplicar R$ 83,33 por 12 para confirmar esse valor.

No entanto, para quem não trabalhou o ano inteiro, é diferente. O 13º é devido por mês trabalhado, ou fração do mês igual ou superior a 15 dias. Desta maneira, se o empregado trabalhou, por exemplo, de 1º de janeiro a 14 de março, terá direito a 2/12 (dois doze avos) de 13º proporcional, pelo fato da fração do mês de março não ter sido igual ou superior a 15 dias. Desta forma, o cálculo é feito mês a mês, observando sempre a fração igual ou superior a 15 dias.

Fabiano Giusti alerta que as médias dos demais rendimentos como hora extra e comissões adicionais são também somadas ao valor do salário usado como base para o cálculo do 13º. “Caso a data máxima de pagamento do 3º caia em um domingo ou feriado, o empregador deve antecipar o pagamento para o último dia útil anterior. O pagamento da gratificação em uma única parcela, como feito por muitos empregadores, normalmente em dezembro, é ilegal, estando o empregador sujeito a multa”, acrescenta Giusti.

Sistema pay per use

Pagar pelo uso. Nisso consiste o sistema pay per use, tendência que começou em prédios do tipo studio ou flat com apenas um dormitório, mas vem sendo adotada por muitos condomínios de maior porte. Trata-se de oferecer aos condôminos serviços que não estão inclusos na taxa condominial, mas que podem ser usufruídos mediante pagamento de uma taxa que vai para o caixa do condomínio.

Lavanderia, recreação infantil, faxina, aluguel de espaço gourmet ou salão de festas e seus equipamentos (copa, mesas, cadeiras, aparelho de som e iluminação), acesso a sala de ginástica com professor para dar assistência, dentre outros ambientes. Outras opções mais sofisticadas são serviços de petshop, estética ou lazer.

Grama saudável

O gramado requer vigilância redobrada no período de primavera e verão. A combinação de chuvas e temperaturas quentes, típicas destas estações do ano, faz com que gramados e jardins cresçam muito mais rapidamente se comparados aos demais meses do ano. A poda deve ser feita com equipamento apropriado sempre que passar de 3 cm de altura. No período de novembro a abril serão necessárias podas constantes, chegando até a três ou quatro cortes mensais. No restante do ano, esse número reduz podendo até ser desnecessário aparar em alguns meses.

Após cortar a grama, o gramado deve ser varrido vigorosamente. Se as aparas permanecerem, acabarão por formar uma camada de palha seca, ou feltro, que prejudicará o arejamento do solo e a própria saúde do gramado. Esteja atento ao calendário de podas, pois cortes muito frequentes tendem a esgotar as reservas nutritivas da grama, deixando-a fraca, suscetível ao ataque de pragas e doenças.

Home Office

O chamado home office é uma tendência crescente nas grandes cidades. Cada vez mais profissionais liberais e pequenos empreendedores transformam o apartamento onde moram em escritório, com o objetivo de baixar os custos do próprio negócio. Essa atividade, contudo, não deve atrapalhar a rotina nem por em risco a segurança do condomínio.

Assim, os síndicos devem orientar os moradores que trabalham em seus apartamentos, de modo a não causar nenhum desconforto aos demais condôminos, como barulho ou entra-e-sai de pessoas no prédio. É aconselhável que o morador cujo apartamento possui home office mantenha o porteiro sempre informado sobre as pessoas que ele está à espera. Outro ponto a ser estabelecido é a proibição de uso de áreas comuns, como hall de entrada, salão de festas/jogos, para reuniões de trabalho. Estes espaços não foram destinados a essa finalidade e isso deve ser respeitado.

Lançamento de boletos exigirá CPF dos condôminos

Por determinação da Febraban, todos os boletos bancários serão obrigatoriamente registrados a partir de janeiro de 2017

Manter um cadastro atualizado com os dados dos ocupantes do condomínio é fundamental para o síndico. Isso porque muitos documentos requerem informações acerca dos condôminos como nome completo, número de identidade e o Cadastro de Pessoa Física (CPF), além de um telefone ou email para contato.

Neste ano, a posse do número de CPF dos moradores se faz ainda mais necessária, uma vez que a Federação Brasileira dos Bancos (Febraban) determinou que a partir do mês de janeiro do próximo ano, 2017, não será mais permitida a opção de emissão de boleto bancário do tipo não registrado.

O sistema de lançamento de boletos será atualizado e a nova versão só permitirá emissão de boletos cujo espaço para CPF esteja devidamente preenchido. A nova medida é um alerta para todos os que realizam cobrança ou aceitam pagamento por meio deste instrumento: bancos, empresas e também os condomínios, os quais deverão começar a emitir boletos com o CPF do condômino proprietário da unidade.

É importante que síndicos e administradores se mobilizem desde já para recolher os dados dos seus condôminos, já que terão até dezembro de 2016 para regularizar e migrar toda a plataforma para os termos exigidos pela Febraban. Caso contrário, sem os dados dos condôminos, o condomínio fica impossibilitado de emitir boletos, o que pode aumentar a inadimplência, consequência indesejável para todos os síndicos.

O administrador de condomínios Flávio Rocha afirma que é necessário correr para fazer essa atualização cadastral o quanto antes, pois deixar para a última hora pode ser um risco que trará prejuízos. "O ideal é que sejam distribuídos entre os condôminos fichas de atualização cadastral para que sejam preenchidas com as informações dos proprietários, é importante frisar que seja dos donos e não inquilinos", orienta.

Outra dica do administrador é o envio de formulário pela internet. "Hoje em dia muitos condomínios têm site, grupos de facebook ou whatsapp e esses meios servem para agilizar a comunicação ao invés de ir lá na unidade pessoalmente entregar um papel que depois deverá ser recolhido. Além disso, disparar um email automático para todos também é uma opção. No entanto, essa alternativa só funcionará se o síndico possuir todos os emails, aí está novamente reforçada a importância de se manter um cadastro em dia sempre", afirma Rocha.

ESPECIAL

(Redação com Assessoria)

Síndicos condôminos ainda são maioria sobre síndicos profissionais

Quem vai gerir o condomínio? Há basicamente duas opções para essa questão: o cargo de síndico pode ser ocupado por um condômino - seja ele proprietário ou inquilino de unidade - ou uma pessoa externa contratada para esta função, um síndico profissional. Em ambos os casos, é comum que se tenha suporte de uma administradora de condomínio, empresa que trabalha assessorando síndicos em suas atribuições.

Embora a figura do síndico profissional esteja se popularizando em muitas cidades, sobretudo devido à grande oferta de cursos de formação na área, o outro tipo de síndico, aquele mais tradicional morador do prédio, ainda é maioria nos condomínios brasileiros.

Uma amostra disso se tem em São Paulo, maior cidade brasileira, onde - de acordo com uma pesquisa da Lello, administradora que gerencia 1,6 mil condomínios na capital paulista - atualmente, conforme levantamento em sua base de clientes, dos síndicos paulistanos, 93,5% são moradores do próprio edifício e outros 6,5% são profissionais.

No caso de síndico morador do condomínio, ele é eleito para um mandato de dois anos, podendo ser reeleito. Assim como em qualquer eleição, os moradores devem ter cuidado na escolha de quem irá comandar o dia a dia do condomínio, perguntar, por exemplo, sobre suas propostas, sobre o tempo que terá para cuidar das demandas do condomínio, as mudanças que pretende realizar na gestão e, principalmente, como fará para garantir segurança e comodidade aos moradores.

A recondução do síndico para um próximo mandato consecutivo quase sempre é a alternativa adotada. O levantamento da Lello demonstra que, dentre os condomínios consultados, a reeleição do mesmo síndico ainda predomina, já que cerca de 70% das assembleias realizadas para escolher o responsável legal pelo condomínio acaba confirmando a mesma pessoa que já ocupava o cargo anteriormente.

Segundo Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da administradora, hoje os condomínios são equiparados pela lei a grandes

empresas. "São inúmeras as obrigações perante o poder público. Os síndicos têm uma enorme responsabilidade", pondera. As principais atribuições são representar o condomínio, zelar pelo cumprimento da convenção e do regimento interno, cuidar da conservação e da manutenção das áreas comuns e equipamentos, negociar com fornecedores e prestar contas aos condôminos sobre despesas efetuadas, entre outras responsabilidades.

Por Cecília Lima

Desentupimento preventivo evita transtornos mais sérios com encanamento

O sistema de esgoto é tão importante quanto o de abastecimento de água em um condomínio, pois é através desse encanamento que todos os resíduos descartados em ralos e vasos sanitários serão recolhidos e destinados à estação de coleta e tratamento de sua cidade. Para funcionar adequadamente esta rede necessita estar com fluxo livre de obstáculos, caso contrário um entupimento pode gerar dores de cabeça ao síndico e demais usuários do condomínio.

Nesse contexto, continua valendo a máxima de que "prevenir é melhor que remediar". Assim sendo, é indicado procurar o serviço de uma empresa desentupidora, a qual realize também manutenções preventivas. Isso consiste em fazer uma limpeza periódica antes mesmo que ocorra algum incidente de entupimento em canos ou fossas.

Maus hábitos na rotina dos moradores podem ocasionar obstrução dos encanamentos e consequente dificuldade no escoamento de detritos: restos de comida que caem no ralo das pias de cozinha, descarte de papel higiênico ou outros objetos no vaso sanitário do banheiro, pedaços de tecido que descem por ralos de lavanderia ou até mesmo cabelos que entopem ralos de banheiros. Um apelo deve ser feito junto aos condôminos para evitarem essas práticas nocivas.

Para não chegar a ter o sistema de esgoto entupido é necessário fazer limpezas periódicas nos canos e também na caixa de inspeção. Esse serviço preventivo limpa o caminho do esgoto e já remove possíveis elementos que podem causar o entupimento dos canos. As empresas desentupidoras utilizam equipamentos próprios para fazer a limpeza e garantir que por um longo período não haverá riscos de ter o esgoto entupido.

Como identificar o problema?

A água escoa muito lentamente ou simplesmente não desce, se acumulando em pias ou vasos sanitários. Esse é o sinal de que o sistema de esgoto está entupido e precisa de ajuda profissional para resolver o problema antes que outros pontos de passagem sejam prejudicados. Tentar resolver a obstrução por conta própria pode piorar a situação, como rompimento de canos, por exemplo.

No caso das fossas sépticas, é possível detectar um entupimento quando a água começa a retornar, trazendo consigo toda a sujeira do esgoto e um odor desagradável característico, o qual é prejudicial à saúde. A desentupidora deve ser acionada imediatamente, para que a fossa seja limpa o mais rápido possível, evitando maiores transtornos.

COTIDIANO

(Redação com Assessoria)

Conflitos entre condôminos e funcionários perturbam a convivência coletiva

Atritos entre condôminos e funcionários não são raros na rotina de um condomínio e devem ser combatidos em nome da boa convivência e civilidade. Desentendimentos por motivos banais, em um momento de exaltação, podem levar a um conflito maior e de repercussão que muitas vezes vai ser resolvida na Justiça.

O síndico deve evitar se envolver nesses episódios como parte da briga. Ao contrário disso, diante de sua posição de administrador e líder, deve procurar ser um ponto de equilíbrio na mediação de relações conflituosas entre condôminos e zeladores, porteiros, vigilantes, auxiliares de limpeza ou quaisquer outros funcionários.

É importante que todos tenham noção da consequência de seus atos e saber que pode ser responsabilizado juridicamente pelo que faz e fala ao faltar com o respeito, ofender ou acusar alguém. Muitas dessas discussões chegam a ser caracterizadas como crimes contra a honra, que são de três tipos: calúnia, injúria e difamação.

Se essas perturbações ocorrem com frequência no seu prédio, uma maneira de ajudar a conscientizar é apresentando informações em quadros de aviso sobre a diferenciação entre esses três crimes, que muitas vezes não são do conhecimento da maioria das pessoas.

Os crimes contra a honra são aqueles que atingem a integridade moral da pessoa, que pode ser vista como o conjunto de atributos morais, intelectuais e/ou físicos. No Capítulo V do Código Penal, esse tipo de crime é devidamente descrito e diferenciado. Confira:

- Calúnia (art. 138): acusar alguém publicamente de um crime sem provas. Pena: detenção de 6 meses a 1 ano.
- Difamação (art. 139): acusar alguém publicamente de um ato desonroso. Pena: detenção de 3 meses a 1 ano.
- Injúria (art. 140): chamar alguém de algo que considere desonroso. Pena: detenção de 1 a 6 meses.

"O tempo que temos para nós mesmos não é tempo perdido, mas tempo de nos abastecermos para melhor trabalhar para os irmãos e irmãs ao nosso redor."

São Bernardo de Claraval - Ocist 1090 - 1153

(Redação com TJDFT)

Outubro Rosa: uma campanha pela vida

Deflagrada em todo o mundo durante este mês, a campanha do Outubro Rosa vem se consolidando no calendário anual do Brasil, seguindo o exemplo de vários outros países. Este é o mês destinado à divulgação de informações e conscientização da população - sobretudo do sexo feminino - acerca da importância dos cuidados com a saúde da mulher.

O movimento do Outubro Rosa começou nos Estados Unidos, onde vários Estados tinham ações isoladas referentes ao câncer de mama e ou mamografia no mês de outubro, posteriormente com a aprovação do Congresso Americano o mês de Outubro se tornou o mês nacional (americano) de prevenção do câncer de mama. A cada ano se verifica um aumento da adesão ao Outubro Rosa.

O objetivo principal do movimento é chamar atenção, diretamente, para a realidade atual do câncer de mama e a importância do diagnóstico precoce. O Instituto Nacional do Câncer (Inca) az uma estimativa de que aproximadamente 58 mil novos casos de câncer de mama serão diagnosticados neste ano de 2016. Isso é uma previsão alarmante.

O Outubro Rosa visa difundir informações que levem as mulheres a conhecerem seus corpos e a procurarem assistência médica quando necessário. O reconhecimento de sinais e sintomas é importante nessa luta.

Toda mulher deve ser sua primeira "médica" e estar atenta a mudanças em seus seios e axilas. Examinar-se regularmente é importante, mas não exclui a obrigatoriedade de realizar exames específicos - ultrassom ou mamografia - com um mastologista periodicamente. Para mulheres com mais de 40 a regularidade deve ser anual.

O melhor momento para o autoexame é nos dias seguintes ao final do ciclo menstrual. Para isso, deve-se levantar o braço para cima e suavemente apalpar o peito nu com os dedos sendo pressionados para baixo em torno de toda a superfície da mama procurando bolinhas ou qualquer protuberância. Também é importante verificar as áreas em torno das axilas, pois consistem em áreas de frequentes

manifestações do câncer de mama.

Participe das ações e eventos da campanha Outubro Rosa em sua cidade. Busque esclarecimento sobre o tema e seja um veículo de informação para as mulheres da sua família e convívio. A luta contra o câncer começa pela educação.

SEU CONDOMÍNIO

(Redação com Assessoria)

Para cada infração, uma penalidade

Assim como a sociedade necessita de leis para reger suas instituições e relações interpessoais, o condomínio também exige regras que norteiem os limites de direitos e deveres dos seus entes visando uma convivência harmônica. Para cada norma infringida, há, portanto, uma penalidade a ser aplicada.

As advertências e multas são "castigos" necessários para quem descumpre algo que foi consensualmente aceito como a conduta correta a se ter no coletivo. Essas penalidades, no entanto, não têm um caráter apenas punitivo. Elas funcionam melhor como meios pedagógicos para ensinar o correto e evitar erros futuros, embora sejam mal vistas por muitos condôminos.

Um exemplo disso ocorreu em julho deste ano quando moradores do Condomínio Acqua Village, em Águas Claras (DF) tiveram julgada como improcedente uma ação ajuizada por estarem inconformados com multa aplicada por terem fechado as varandas de seus apartamentos em desacordo com o estabelecido em convenção.

Na oportunidade o juiz da 4ª Vara Cível de Taguatinga concordou com a aplicação da multa argumentando que "pela própria figura do condomínio, tendo por finalidade a comunhão de direitos, deveres e interesses, há a necessidade premente de estabelecer harmonia, com a prevalência do interesse majoritário sobre o minoritário".

No caso, a determinação de vetar o fechamento das varandas do prédio e suas especificações foi estabelecida em assembleia, por maioria de votos dos membros. Descumprindo essa regra, dois condôminos chegaram a ser notificados a adequar as varandas de seus imóveis, que já tinham sido fechadas, nos moldes do que foi decidido na convenção, sob pena de multa, efetivamente aplicada. Eles, então, pediram na Justiça a declaração de nulidade do ato, com repetição de indébito, bem como indenização por danos morais.

Foi levada em consideração a justificativa do condomínio que, em contestação, confirmou a aplicação da multa, pontuando que os autores foram notificados previamente com vistas adequação do projeto nos termos do regulamento, porém não atenderam a determinação. O juiz julgou os pedidos autorais como improcedentes.

"Há que se prestigiar o que fora objeto de decisão adotada pela maioria dos condôminos, uma vez que ficou acertado como se daria o fechamento da varanda de cada unidade imobiliária, com projeto definido, material utilizado etc, dando-se conformação e harmonia a todo edifício. Somente poder-se-á afastar ato assemblear de eficácia se contrário à lei ou objeto de vício quanto à sua constituição, o que não se verifica do bojo dos autos", declarou.

Síndicos, na hora de comprar produtos ou serviços para seu condomínio, prestigie nossos anunciantes e indique o nosso jornal

Classíndico

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

ADMINISTRADORA

BB CONDOMÍNIOS
✓ Administração de Condomínios
✓ Serviço de Síndico Profissional
✓ Constituição de Condomínios
Av. Romualdo Galvão, 1966 - Lagoa Nova - Natal\RN
www.bbcondominios.com.br
bbcondominios@gmail.com
(84) 3201-5959 | 3091-0049 | 98802-0084

ADMINISTRADORA

EXECUTIVO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA: ADMINISTRATIVA, CONTÁBIL, JURÍDICA. VISTORIA PREDIAL, EMISSÃO DE BOLETOS, PRESTAÇÃO DE CONTAS, RECURSOS HUMANOS.
4106.0086 9.9984.5121 9.8877.0103
executivocondominios@gmail.com
Rua Dr. Átila Paiva, 175 - Cohabinal - Centro - Parnamirim\RN - CEP: 59143-275

ADMINISTRADORA

PRIME
Administração de Condomínios
• Assessoria Administrativa
• Assessoria Contábil
• Assessoria Jurídica
• Recursos Humanos
• Locação de Mão de Obra
Av. dos Xavantes, 2150 - Sala 08 - Pitimbu - Natal/RN
84 2010.1500
contato@primenatal.com.br
99999.7404
Seu Condomínio em boas mãos.

ADMINISTRADORA

Rezende
administradora de condomínios
Av. Amintas Barros, 3700 — 3301-2446
CEP 59.075-810 - Sala 902 — 3346-6768
Business Cond. CTC — 98898-0077
Lagoa Nova - Natal/RN — www.rezendeadministradora.com.br

ADMINISTRADORA

Serita CONDOMÍNIOS
Administradora de Condomínio, Auditoria Condominial, Síndico Profissional, Contabilidade, Fiscal e Departamento Pessoal.
3086.1393 | 3223.6110 | 99994.6694
www.scritacondominio.com.br
Rua Barauna,194 - Sala 101
Alecrim - CEP 59037-370

DESENTUPIDORA

RD DESENTUPIDORA
24h Atendemos comércio e residências
Equipamento profissional com Técnico Responsável
Visita e orçamento grátis
Serviços: Desentupimentos de Pias, Ralos, Vasos Sanitários, Caixas de Gorduras. Manutenção de Condomínios, Raspagem de Fossas e Sumidores. Higienização de caixas de água.
www.rddesentupidora.com
www.facebook.com/rddesentupimentos
rddesentupidorarn@gmail.com
Rua São Francisco, 120 - Redinha - Natal - RN
9.8761.3174
9.8711.2816
9.9671.7284

EQUIPAMENTOS/REFRIGERAÇÃO

A CAMPOS REFRIGERAÇÃO tem a mais completa linha de ar condicionado para seu ambiente
ELGIN
SPLIT ECO PLUS ELGIN
Capacidades em Btus:
9.000
12.000
18.000
24.000
30.000
3 anos de garantia
Serpentina de cobre
Filtro que elimina até 99% de Vírus, bactérias e ácaros
Aceitamos os cartões:
Televendas: (84) 3213.7071
9.9995.0200
CAMPOS Equipamentos e Refrigeração
www.camposequipamentos.com.br
/camposequipamentos
vendasexternas@camposequipamentos.com.br

INDIVIDUALIZAÇÃO/ÁGUA

PROMOÇÃO DE ANIVERSÁRIO 8 ANOS
INDIVIDUALIZAÇÃO / ÁGUA
Eng. José Fernandes da Nóbrega
CREA. 180406.669-9 / IBAPE 182 / RN
20% OFF
DESCONTO NO VALOR DA OBRA
Individualização de água para apartamentos
Instalação de redutora hidráulica
Projetos e execução hidráulicas / Manutenção
Legalização junto a CAERN
OBRA FINANCIADA (Até 6 meses sem juros)
Blindagem Hidráulica p/ Elevadores. SÍNDICOS 100% SATISFEITOS
Fones: (84) Oi 99173.1304 | Claro 99421-1308
e-mail: josefernandesn@hotmail.com

LIMPEZA/PRODUTOS

Tudo para a implantação do seu condomínio
ATACADÃO do Condomínio
Tudo em Material de Limpeza
pedido@atacadaodocondominio.com.br
Disk Entrega: (84) 3213-0970

LIMPEZA/PRODUTOS

Conheça a ECOMASTER, o seu mais novo Supermercado da Limpeza!
Em nossa loja você vai encontrar variedades em produtos de limpeza e equipamentos para condomínios, hotéis, restaurantes, hospitais e residências!
Entrega Delivery
lojaecomaster.com.br
84 2020-2007
Atendimento personalizado
ecoMaster

DESENTUPIDORA

ENTUPIU???
TEC-MIL
DESENTUPIMENTO E DEDETIZAÇÃO
Faça a manutenção da CAIXA DE GORDURA e TUBULAÇÕES agora mesmo...
FATURAMOS E FACILITAMOS O PAGAMENTO. LIGUE AGORA! VISITA E ORÇAMENTO GRÁTIS...
www.desentupidoratecmil.com.br
tecmil.natal@hotmail.com
(84) 3084.9000
98806-1000
98734-3636

PERSONAL TRAINER

Personal Trainer
Caetano Caldas
CREF-1693 G/RN
Grupos especiais, Treinos individuais e Coletivos, Recuperação Pós Bariátrica, Perda de Peso.
Atendimento nos Condomínios e Empresas em Geral
84 9 9192.4144
caetanoef@hotmail.com

SEGURANÇA ELETRÔNICA

• Alarmes
• Automatizadores
• Biometria
• Cancelas
• Catracas
• Cerca Elétrica, Concertina
• Câmeras / CFTV Profissional
• Controle de Acesso
• Fechaduras e Eletroimã
• Expedidora de Comanda
• Interfonia e Telefonia
• Laço Indutivo
ID Segurança
www.idseguranca.com.br
Cancela alto fluxo em aço inox
vendas@idseguranca.com.br
84 99928-6330

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Segurança Eletrônica 24h
VENDAS • INSTALAÇÃO • MANUTENÇÃO
• Sistema de Câmeras Via Internet;
• Automatização de Portões;
• Alarme Residêncial e Comercial;
• Cerca Elétrica e Cerca Concertina;
• Interfone e Vídeo Porteiro;
• Monitoramento 24h.
Ligue e Faça seu Orçamento GRÁTIS
84 3271.3918 | 9.9413.8382 | bbservice.com.br
bbservice@live.com

SEGURO CONDOMINIAL

Seguro CONDOMÍNIO
Para você que gosta de acumular vantagens e não problemas.
Condomínio seguro, síndico sem dores de cabeça!
Benedito Brito
84 99924.0879
99985.6474
Rua Ezequias Pegado, 1821 - Sala 02 e 03 - Shoping Integração - Candelária
Natal\RN - Fone: (84) 2226.6968 - E-mail: benebrito08@gmail.com

SINDICO(A) PROFISSIONAL

Cláudia Feld
síndico profissional
Tenha uma gestão de qualidade em seu condomínio. Contrate um especialista.
Especialista em gestão condominial; Auditoria em contas condominiais;
Implantação de condomínios; Análise de custos e redução de gastos.
9.9974.2400
mariaclaudiafeld@gmail.com
www.claudiafeld.com.br

REPETECO

*Luiz Fernando Queiroz

*Advogado, autor do guia do condomínio IOB e colaborador do Jornal do Sindico

Prédio é alvo de espertezas

A adoção correta de normas de conduta e de padrão técnico não impedirá que pessoas maldosas e mal intencionadas tentem tirar dinheiro do condomínio, utilizando os mecanismos judiciais.

O condomínio surgiu como instituição destinada a proporcionar economia, conforto e segurança a seus moradores, e vem cumprindo com sua missão de forma invejável, a ponto de suscitar muitas imitações.

Vislumbra-se, no momento, uma tendência de encarar o condomínio como "casa da sogra, ou seja, um saco de pancadas de onde muitos tentam tirar proveito, por não ser uma pessoa natural, que cuida bem de seus interesses, por não doer diretamente no próprio bolso, há quem veja o condomínio como algo meio publico, meio privado, onde tudo é possível, de onde se pode arrancar algum.

De um lado temos os problemas decorrentes de nossa cultura do desconto por fora e do superfaturamento. Impera nos meios comerciais a idéia errônea de que na maioria dos condomínios o sindico ou a administradora só aprova a aquisição de matérias ou a realização de obras mediante o recebimento de comissão.

Que tal fato só acontece, em determinadas circunstancias, é voz corrente. Porem, nada justifica elevar o preço dos servi-ços oferecidos ao condomínio sob esse fundamento. O pior de tudo é que muitos fornecedores oferecem comissão, mas se recusam a dar o mesmo desconto

para o condomínio, quando o sindico é honesto e solicita abatimento de igual valor.

De outro lado, temos a iniciante moda das ações de indenização e de dano moral contra o edifício. Sabemos de diversos casos de condôminos que estão acionando o condomínio junto aos juizados especiais, em diferentes estados do país, pelos motivos mais banais. Um porque o porteiro não permitiu que subisse de calção de banho pelo elevador social, outra porque a correspondência foi colocada no escaninho do vizinho, outro ainda porque o vizinho estacionou o carro na sua garagem e assim por diante. Qualquer fato por menos que seja, gera uma reação desproporcional. Nas hipóteses de dano moral, a pedida gira em torno de R$ 5.200,00, valor pouco inferior a 40 salários mínimos, limite máximo dos juizados especiais.

Outras áreas também oferecem riscos ao condomínio, como a trabalhista (industria das reclamatórias infundadas), de responsabilidade civil por danos causados a terceiros (queda de marquises, calcadas esburacadas), acidentes internos com veículos, uso de força pelos funcionários e por aí afora. O importante, e para isso levantarmos a questão, é que o condomínio esteja bem esclarecido quanto aos riscos que os moradores coletivamente correm e as pesadas indenizações que poderão vir a suportar, por forca de decisões judiciais.

Não é necessário nem fútil que os condomínios passem a criar uma "comissão de prevenção e controle de riscos", composta de três a cinco condôminos, de preferência pessoas de múltiplos conhecimentos, para auxiliar o sindico a descobrir pontos negros na estrutura física ou funcional do prédio, visando adotar as medidas preventivas. O acesso ao hall é de granito liso, fica escorregadio quando chove? Fita antiderrapante nele, antes que alguém caia e se machuque. E assim por diante.

A adoção de normas correta de conduta e de padrão técnico não impedira que pessoas maldosas e mal intencionadas tentem tirar dinheiro do condomínio, utilizando-se dos mecanismos judiciais e parajudiciais que estão a disposição de todos, mas certamente dra melhor respaldo a defesa que o prédio fizer, evitando o pagamento de indenizações infundadas.

A legalização de condominio e atividades do síndico

Antonilson da Silva - Contador ES00542502 - Diretor na Escrita Condomínios

Um empresa só existe após o seu registro no órgão público competente para a sua legalização, e não pode praticar atos de compra e venda de mercadorias sem um CNPJ, é como se fosse um CPF para a empresa. Não pode registrar empregados, não pode ter conta de agua e luz no nomes da empresa e nem ter conta bancária.

O condominio por menor que seja é uma empresa e deve ter uma administração, uma pessoa que cuida das finanças chamado de Sindico. O condominio só existe apos a aprovação pelos moradores da ata que indicou um sindico, um subsindico e um conselho fiscal, sendo então gerado um instrumento que dar direitos ao síndico de administrar o condomínio. Também tem que ser feita uma convenção do condominio, onde será indicado as obrigações, direitos e deveres dos moradores, sindicos, subsindico e conselho fiscal.

Para legalizar um condominio precisamos da Ata registrada no Cartorio de Titulos e Documentos e a convenção condominio. Após o registro deverá ser procurado um contador para fazer o CNPJ do condomio.

Com o CNPJ pode ir ao Banco e abrir a conta bancária ,(o sindico não pode ter o nome (CPF) com restrições bancárias), contratar empregados, contratar pessoas físicas e juridicas para trabalhar e fazer serviços diversos no condominio.

As atividades do sindico são muitas e requer tempo e disponibilidade e dependendo do tamanho do condominio é sugerido as vezes uma administradora de condominio para auxiliar o sindico na legalização de diversas rotinas e serviços que são exigidas pelo fisco Municipal, Estadual, Federal e outros Órgãos Públicos em geral.

Citamos abaixo algumas das atividades que o síndico executa:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.