SENHOR PORTEIRO, O SÍNDICO AGUARDA ESTE EXEMPLAR COM URGÊNCIA

CASA DA BATERIA
ENTREGA RÁPIDA
4002-2122
vendas@casadabateria.com.br
www.casadabateria.com.br
Baterias automotivas e especiais
AS MELHORES MARCAS
Cartão BNDES | Boleto | VISA | Hipercard
MOURA | Heliar | BOSCH | NACIONAL

Jornal do Síndico®

ANO XXV - Edição 321 - Abril/ 2017 - Recife/PE

Recife • Olinda • Jaboatão • Janga • Camaragibe • Aldeia | Tiragem 10.000 Exemplares | recife@jornaldosindico.com.br | www.jornaldosindico.com.br/recife

SAIBA QUAIS OS ITENS ESSENCIAIS PARA PROMOVER ACESSIBILIDADE NO CONDOMÍNIO

Manutenção - pg 10

O SÍNDICO É OBRIGADO A TUDO
Cotidiano - pg 04

SÍNDICO DEVE FISCALIZAR USO DE "EPIS"
Administração - pg 05

PLANEJANDO-SE PARA HORA DO APERTO
Finanças - pg 11

ATENÇÃO:
Srs. Porteiros, Zeladores e Vigias
A JAMOTO HONDA lhes aguarda com urgência para financiar sua moto
81 3461.8300
www.jamoto.com.br

O.A.S. ELETRÔNICA
CIRCUITO FECHADO DE TV ANALÓGICO E DIGITAL - SEGURANÇA ELETRÔNICA - INTERFONES E ALARMES
SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA
Alarmes - Interfones - Circuito Fechado de TV Analógico - Digital
Sistema em AHD - Portões Automáticos - Vendas e Instalações

Rua Tobias Barreto 374 - Sto. Antonio - Recife - E-mail: oaseletronica@globo.com
Fone: (81) 3224-9307

CENTREX®
Engenharia & Projetos
20 anos
www.centrexengenharia.com.br

SERVIÇOS & PROJETOS
Elétricos - Hidráulicos - Sanitários - Exaustão - Telefonia e Interfonia - SPDA - Proteção e Prevenção Contra Incêndio - Antena Coletiva e a Cabo - Gás - Instalações Frigoríficas e Ar Condicionados - Rede Estruturada - Automação - Especiais - Manutenção de VRP (Válvula Redutora de Pressão) - Sistema IT Médico - Segurança (CFTV, Alarmes e Iluminação de Emergência)
ALGUNS CLIENTES: Queiroz Galvão - Conic - Real Hospital Português - Resort Malawi - Cond. Atlântico Norte/Sul - Condomínio Beach Class Internacional - Condomínio Aviador Severiano Lins
Centrex Engenharia - Rua Crisópolis 40 - Afogados - Recife/PE (81) 3128-9251
E-mail: centrex@centrexengenharia.com.br

Jornal do Síndico®
Publicação mensal da CARB
CARB EDITORA LTDA
27 ANOS
ANUNCIE E CONHEÇA OS RESULTADOS
81 3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Publicação mensal da CARB

CARB EDITORA LTDA

Rua José Augusto da Silva Braga, 510 | Bairro Novo Olinda - PE | CEP 53030-080
CNPJ: 70.085.865/0001-83
Insc. Estadual: Isento | Insc. Mun. 033.367-0

Autorizado pela PUBLIK - Editora Ltda. para uso de marca.
10.000 exemplares

DIRETORES
Álano de Moraes Galvão | Álano Galvão Filho

REDAÇÃO
Jornalista: Cecília Lima RP 3268 - DRT/PB

COLABORADORES
Vital Rangel - Advocacia & Consultoria
Dr. Rodrigo Karpat
Dr. Luis Fernando Queiroz

PROJETO GRÁFICO | DIAGRAMAÇÃO
Renaldo Segundo
81 - 8703.8691 | renaldo.tiburcio@gmail.com

Recife | Olinda | Jaboatão | Janga.
Fone: 3053.9894 | 9295.9172 | 9 9714.3622

HOME PAGE RECIFE
www.jornaldosindico.com.br/recife

HOME PAGE FRANQUEADOR
www.jornaldosindico.com.br

E-MAIL RECIFE
recife@jornaldosindico.com.br

FRANQUEADOS

ABC Paulista/ SP - 5.500 exemplares
11 4509.5853 | ruy@jornaldosindico.com.br
Aracaju/ SE - 3000 exemplares
79 3044.4253 robinson@jornaldosindico.com.br
Baixada Santista/ SP - 13.500 exemplares
13 4009.3971 | baixadasantista@jornaldosindico.com.br
Belém/ PA - 5.000 exemplares
91 3246.5534 | belem@jornaldosindico.com.br
Belo Horizonte/ MG - 16.000 exemplares
31 3337.6030 | marcio@jornaldosindico.com.br
Brasília/DF - 8.000 exemplares
61 3964.1757 | brasilia@jornaldosindico.com.br
Campinas/ SP - 8.000 exemplares
19 3233.1652 | campinas@jornaldosindico.com.br
Curitiba/ PR - 8.000 exemplares
41 3029.9802 | maurilei@jornaldosindico.com.br
Fortaleza/ CE - 6.000 exemplares
85 3283.2627 | fortaleza@jornaldosindico.com.br
Goiânia/ GO - 6.000 exemplares
62 3091.2021 | goiania@jornaldosindico.com.br
João Pessoa/ PB - 3.000 exemplares
83 3031.1133 | joapessoa@jornaldosindico.com.br
Natal/ RN - 3.000 exemplares
84 3086.9884 | natal@jornaldosindico.com.br
Niterói/ RJ - 5.000 exemplares
21 2622.5312 | niteroi@jornaldosindico.com.br
Petrolina/ PE - 1.000 exemplares
87 8825.9245 | petrolina@jornaldosindico.com.br
Recife/PE - 10.000 exemplares
81 3053-9894 | recife@jornaldosindico.com.br
Rio de Janeiro/ RJ - 20.000 exemplares
21 2210.2902 | riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
São Paulo/ SP - 20.000 exemplares
11 5572.5250 llivia@jornaldosindico.com.br
Salvador/ BA - 8.000 exemplares
71 3351.2853 | salvador@jornaldosindico.com.br
Sorocaba/ SP - 3.000 exemplares
15 3418.1181 | sorocaba@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou matérias pagas. PROIBIDA a reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da CARB PUBLICIDADE - Rep. Serv. Ltda.

EDITORIAL

NOSSA MENSAGEM

Você sabe qual é a finalidade de um fundo de reserva? Ainda não conhece isso? Pois saiba que ele existe para salvar o condomínio na hora do aperto, para bancar despesas imprevistas. Esse mecanismo é previsto e permitido por lei e autoriza o condomínio a recolher dinheiro dos seus contribuintes para poupar em um fundo especial.

Trata-se de uma poupança alimentada com recursos recolhidos entre os condôminos afora a taxa condominial que banca as despesas ordinárias como água, energia, funcionários, manutenções.

Em geral, essa alíquota varia de 5% a 10% e é a única forma de arrecadação extra a figurar nas convenções, as demais taxas extraordinárias (visando um reparo ou uma benfeitoria) devem passar pelo crivo da assembleia de moradores. Veja maiores detalhes na nossa matéria de "Finanças".

Outro tema relacionado a finanças o qual abordamos nesta edição do Jornal do Síndico é a proibição de acesso a áreas comuns do edifício para condôminos que não estão em dia com seus pagamentos.

Embora seja uma penalidade muito aplicada em condomínios brasileiros, vetar o uso de espaços como forma de desabonar inadimplentes é ilegal e o condomínio, na pessoa do síndico, pode responder judicialmente por constrangimento.

A cobrança aos inadimplentes deve ser feita na forma prevista em convenção, com aplicação de multas e juros, negativação e protesto do nome, jamais com atitudes que exponham a identidade da pessoa.

Sabemos que a inadimplência é o maior dos desafios do síndico, contudo ele não pode cometer excessos na tentativa de cobrar os devedores e coibir mais inadimplência. O combate a esse mal não dá legitimidade para o síndico expor a identidade dos maus pagadores.

O Jornal do Síndico traz mais informações e dicas em linguagem objetiva sobre legislação, manutenção, administração e muito mais para facilitar a gestão do seu condomínio. Estamos com você nessa jornada de fazer o melhor pela coletividade!

Os Editores.

INDICADORES ECONÔMICOS ABRIL 2017

		dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	Ano	12 meses
Poupança	(%)	0,6858%	0,6709	0,5304	0,6527	1,87	8,20
antiga (1)	(%)	0,6858%	0,6709	0,5304	0,6527	1,	8, 20
Poupança (2)	(%)	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	87	1,92
TR*	(%)	0,62	0,62	0,56	0,62	0,35	7,61
TJLP	(%)	0,4320	0,4170	0,2769	0,3989	1,82	4,98
FGTS (3)	(%)	0,05	1,12	0,87	1,05	1,10	13,77
SELIC - Déb	(%)	23,29	23,40	23,40	23,40	3,03	1,96
Fed (4)	(R$)	11,68	937,00	937,00	937,00	0,47	6,48
UPC ***	(R$)	1.000,00	---	1.000,00	1.000,00	6,48	---
Salário Mínimo	(R$)	---	---	---	---	---	---
Salário Mínimo SP (5)						---	
UFIR (6)							

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Taxa DI Over com base na cotação diária da Anbima; (3) Juro pela taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (4) Menor valor R$ 690,00 – os outros dois são R$ 700,00 e R$ 710,00, com vigência a partir de março; (5) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R$ 1,0641; (6) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). 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

DICAS

CAIXAS D'ÁGUA

A boa conservação das caixas d'água é fundamental para a saúde dos condôminos, pois evita a contaminação da água por poluentes, sujeira ou mesmo larvas de insetos como o mosquito Aedes aegypti, transmissor dentre outras doenças da Dengue. O ideal é que a limpeza dos reservatórios seja feita no mínimo duas vezes ao ano, para garantir a potabilidade da água distribuída.

Os períodos sugeridos para a execução desse serviço são os meses de outubro (para que o condomínio se prepare para o uso mais frequente da água no verão) e fevereiro (para que fique com a caixa em dia para o inverno pelos próximos quatro meses). É indicado contratar profissionais especializados na higienização de caixas d'água. Em algumas cidades brasileiras, essa é inclusive uma condição obrigada por lei, sendo vetada a limpeza realizada por amadores.

ENTREGA DE ENCOMENDAS

O crescimento da violência urbana atingiu em cheio os condomínios, sendo cada vez mais frequentes assaltos e arrastões nos prédios. Isso fez com que muitos endurecessem as regras de convivência com o intuito de evitar a presença de estranhos dentro do condomínio. Uma dessas medidas é proibir o acesso de entregadores no interior do prédio.

A medida é polêmica e desagrada muitos moradores, mas é uma prevenção necessária. O mais adequado é que condômino avise ao porteiro se estiver esperando alguma entrega, evitando que ele receba encomendas não solicitadas. Fica sendo de responsabilidade do morador ir até a portaria retirar sua encomenda. Em casos em que realmente é necessária a entrada de um prestador de serviço, por exemplo instalador de TV a cabo, eletricista, pedreiro, é aconselhável fazer um cadastramento prévio com RG e CPF e se possível foto do visitante.

PLACA MODULAR EM PVC

Toda atividade laboral desempenhada no período de 22h às 5h do dia seguinte é classificada como trabalho noturno. Porteiros, concierges, recepcionistas, vigilantes, manobristas, seguranças e demais funcionários do condomínio contratados pelo regime CLT que exerçam suas atividades nesse horário devem receber o bônus do adicional noturno. Esta é a orientação da Súmula 60, II, do TST, ao interpretar o disposto no artigo 73, § 5º, da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

O valor corresponde a 20% sobre a hora trabalhada. Assim, para fazer o cálculo de adicional noturno é preciso descobrir qual o valor da hora de trabalho e aplicar o adicional sobre ela. O auxílio de um contador é indicado para não haver erros.

SECOVIPE Sindicato da Habitação OnLine www.secovi-pe.com.br versão resumida

Segurança Patrimonial

Foi realizada nos dias 28 e 30 de março mais uma turma do curso de Segurança Patrimonial, vinculado ao programa De Olho na Rua, na Academia Integrada de Defesa Social. Com 110 participantes, o curso atendeu condomínios recém inseridos no programa, cujos funcionários ainda não haviam sido capacitados.

Zeladores mais capacitados

Mais 45 profissionais, entre zeladores e gerentes de condomínios participaram do curso «Zeladores de Condomínio» promovido pela UnisecoviPE, nos dias 20, 22 e 23 de março. O curso possui 12horas/aula e é dividido em três módulos - Comportamental, Técnico e Prático. Este último foi realizado na Escolinha de Limpeza da Becker, tendo sido divido em duas turmas.

Movimento Pró-Criança

O Movimento Pró-Criança e o Secovi-PE convocam mais uma vez os condomínios associados ao sindicato a aderirem à Campanha Regar, na qual é doado o valor de R$1,99, acrescido na conta da Compesa, em favor do Movimento. A quantia é módica, mas de grande importância para o atendimento das despesas da reconstrução da sede do MPC. Para participar, basta o condomínio preencher o termo de adesão que está sendo enviado pelo Secovi-PE e enviá-lo para a coordenação do Regar.

Hidráulica para Mulheres

Com foco no público feminino, a UnisecoviPE, em parceria com a Tigre, promoveu na terça-feira, 21 mais uma turma do curso Hidráulica para Mulheres. As 20 participantes aprenderam soluções para problemas corriqueiros como entupimento de pias e vasos sanitários, além de outros aparentemente simples, mas que contribuem fortemente para o desperdício de água e consequente encarecimento da conta, como o pinga-pinga de torneiras.

Jornalista Responsável: Gabriela Vasconcelos

SEDE PRÓPRIA: Rua Ernesto de Paula Santos, 960 - Lj. 03 - B. Viagem - Recife
FONE: (81) 2123.9400 | FAX: 2123.9404

O SÍNDICO É OBRIGADO A TUDO?

A resposta é não! Veja 5 coisas que não são obrigação do síndico mas frequentemente lhe são solicitadas.

Por Cecília Lima
A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Ao assumirem o cargo de síndico de condomínio muitas pessoas se queixam da pressão sofrida para dar conta de todas as demandas do prédio. Há muita cobrança e pouca contribuição com a figura do síndico e isso muitas vezes pode acarretar para ela uma sobrecarga de responsabilidades a qual não é obrigada a suportar.

Dentro do condomínio, é necessário que se estabeleçam limites na privacidade do síndico, afinal, ele é um morador como qualquer outro. Separamos 10 fatos que frequentemente ocorrem no condomínio, mas não são de obrigação do síndico. Confira!

1 - ATENDER A TODOS A QUALQUER HORÁRIO

Muitas pessoas acham que o síndico - por ocupar este cargo - é obrigado a atender as pessoas (seja por telefone ou pessoalmente) a qualquer horário, abrindo mão de sua rotina própria para resolver problemas do condomínio.

2 - RESOLVER BRIGAS ENTRE VIZINHOS

O síndico pode ajudar sendo mediador de conflitos, contudo essa não é uma obrigação sua. Os moradores precisam se entender por conta própria e não cabe ao síndico servir de "juiz" para ponderar a situação. A exceção é apenas quando o motivo da briga diz respeito ao condomínio e possa prejudicá-lo de alguma maneira que necessite da intervenção do síndico.

3 - COBRAR INADIMPLENTES PESSOALMENTE

O síndico pode negociar com devedores desde que seja de sua vontade. Entretanto, ele não é obrigado a cobrar um por um os condôminos. Para isso, o condomínio deve ter maneiras formais de efetuar essa cobrança, seja por boleto bancário, cartas de advertência ou empresas de cobrança.

4 - PEDIR SILÊNCIO

Muitos condôminos ligam ou interfonam para o síndico solicitando providências em relação a algum vizinho barulhento, contudo, essa não é uma obrigação do síndico. A queixa deve ser formalizada via livro de ocorrências e posteriormente o síndico pode aplicar a punição prevista formalmente, mas não é obrigado a ir chamar a atenção do morador que perturba.

5 - PAGAR DO PRÓPRIO BOLSO

As finanças do condomínio devem ser totalmente separadas das do síndico. Ele não tem obrigação de pagar nada do próprio bolso: material de escritório, impressão de documentos, ferramentas, pequenos reparos ou manutenções. Não importa o valor do produto ou serviço, ele deve ser pago com recursos do condomínio e não do síndico.

ADMINISTRAÇÃO

SÍNDICO DEVE FISCALIZAR USO DE EPIS

Fornecimento dos equipamentos não é o suficiente, é necessário conscientizar para garantir o uso adequado deles

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Acidentes de trabalho constituem um risco que todo trabalhador corre seja lá qual for a sua atividade, considerando - é claro - que algumas profissões oferecem mais perigo que outras. É por isso que, para cada tipo de ocupação, o Ministério do Trabalho preconiza o uso dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI), sendo o oferecimento deles uma obrigação por parte do patrão.

O dado mais recente do Anuário Estatístico da Previdência Social (AEPS) mostra que, em 2015, mais de 612 mil acidentes de trabalho foram registrados no Brasil, colocando o país em quarto lugar no ranking mundial, perdendo apenas para China, Índia e Indonésia.

Quais seriam, então, os motivos que elevam o Brasil a uma estatística tão negativa? A falta de fiscalização é um deles, seja ela por parte do Ministério do Trabalho quanto dos próprios empregadores que - embora cumpram sua obrigação em fornecer os EPIs - não cobram o seu uso efetivo e não comprovam que seus funcionários estão fazendo uso deles.

Acidentes de trabalho com frequência são objetos de ações trabalhistas de empregados contra seus patrões. No condomínio, o síndico deve estar alerta a essa fiscalização. Não basta entregar o material, é necessário treinar o

funcionário para ele saiba usar adequadamente e também conscientizá-lo da importância desses equipamentos para sua própria segurança.

Quem lida com produtos de limpeza, quem faz a jardinagem do condomínio, os que trabalham com reparos elétricos ou hidráulicos, funcionários que desempenham atividade em altura como limpeza de varandas e fachadas, todos eles precisam estar munidos dos equipamentos pertinentes à sua função e que garantem sua integridade física.

Muitos empregados alegam desconforto e se recusam a usar o EPI e pode ser penalizado por isso. De acordo com a Norma Regulamentadora número 6 do Ministério do Trabalho, os EPIs são um direito e um dever dos trabalhadores, que podem ser punidos pelo empregador caso não sigam as orientações dadas durante os treinamentos.

Se você é síndico em um condomínio com muitos funcionários, uma boa ideia é promover um dia de conscientização de prevenção aos acidentes de trabalho. Para isso, é interessante convidar um profissional da área de Segurança do trabalho para que faça uma explanação sobre a importância do uso de EPIs para evitar acidentes, quais são os comportamentos de risco que ameaçam a integridade do trabalhador, o uso correto dos equipamentos, bem como guardá-los e higienizá-los.

SEU CONDOMÍNIO

MORADOR NÃO PODE DESCARACTERIZAR ESTRUTURAS DO CONDOMÍNIO

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Os limites do que é coletivo e o que é privado muitas vezes se confundem quando a moradia em questão é um condomínio. Por vezes, um morador tenta impor seu gosto pessoal e esbarra no contragosto de seus vizinhos (bem como as regras da convenção condominial) e é preciso que o síndico intervenha na questão.

O domínio privado se restringe ao que há da porta do apartamento para dentro, e mesmo assim,

nem toda obra ou reforma é admitida, uma vez que pode danificar a estrutura de vigas e paredes fundamentais do prédio. A varanda, embora faça parte do apartamento, tem sua face voltada para a fachada externa e quase sempre é parte da fachada do condomínio, logo não é propriedade do condômino.

Instalação de vidraças, telas de segurança e varais são exemplos de interferências que muitos moradores optam por fazer, ainda que seja inapropriado. Antes de multar ou tomar alguma atitude mais agressiva para evitar a alteração, é válida uma conversa educada entre o síndico e o morador, na tentativa de conscientizá-lo de que aquela porção do apartamento é, na verdade, parte do condomínio.

O mesmo serve para intervenções nos corredores e hall do prédio, que muitas pessoas insistem em pintar de uma cor de sua escolha ou decorar ao seu gosto um ambiente que não lhe pertence e irá destoar do padrão restante do prédio.

Porém, há casos extremos em que a insistência do condômino em alterar uma parte do condomínio sem autorização ou legitimidade para isso só é resolvida entrando com uma ação formal na Justiça. Esse é o caso, por exemplo, de uma moradora de condomínio residencial em Campo Grande que chegou a instalar um portão eletrônico no muro dos fundos do condomínio para facilitar o seu próprio acesso.

Trata-se de um condomínio horizontal composto por 29 casas e que a condômina em questão é proprietária da unidade n° 29 e reclamava por ter de atravessar todo o condomínio para chegar à sua casa. Por esse motivo, ela decidiu quebrar uma parte do muro externo do condomínio e instalar um portão eletrônico para seu uso exclusivo, sem qualquer aprovação por parte do condomínio.

A decisão causou indignação nos demais moradores e, mesmo notificada extrajudicialmente para demolir a obra e restaurar o muro, a moradora não o fez. O juiz responsável pelo caso na 11° vara cível de Campo declarou que a lei estabelece que é dever do condômino não alterar a fachada e as partes externas.

Além disso, a Convenção de Condomínio prevê que o morador "deve abster-se de modificar a área comum do condomínio, inclusive a fachada, podendo fazê-lo apenas com anuência dos demais condôminos em assembleia geral", o que não existiu. Desse modo, a moradora desobediente foi condenada a demolir o portão eletrônico e restaurar o muro que foi danificado.

JURISPRUDÊNCIAS

TRT-1 - Recurso Ordinário RO 00011661420145010264 RJ (TRT-1)

Data de publicação: 30/11/2015

Ementa: DISPENSA POR JUSTA CAUSA. ABANDONO DE EMPREGO. A demissão por justa causa constitui-se na pena mais grave que pode ser aplicada a um empregado, sendo mister, para tanto, que a prática do ato ilícito trabalhista que a caracteriza seja cabalmente provado, encargo probatório este que é sempre do empregador, ante o Princípio da Continuidade da Relação de Emprego. No caso, a reclamada alegou o abandono de emprego, mas não fez prova dos requisitos objetivos (a efetiva falta ao serviço por pelo menos 30 dias) e subjetivos (o animus de abandonar o trabalho). RELATOR: DESEMBARGADOR MARCELO ANTERO DE CARVALHO RECORRENTE: CONDOMÍNIO DO SÃO GONÇALO SHOPPING RIO RECORRIDA : MICHELLE DE BARROS OLIVEIRA RELATÓRIO

TRT-1 - RECURSO ORDINÁRIO RO 00113963220155010248 (TRT-1)

Data de publicação: 10/10/2016

Ementa: GRUPO ECONÔMICO. SOLIDARIEDADE ATIVA. UNICIDADE CONTRATUAL. Os grupos por coordenação se apresentam quando houver reunião de interesses para a execução de determinando empreendimento, normalmente com administração comum, promiscuidade e troca de empregados entre as diversas pessoas jurídicas do grupo. Presente o grupo a solidariedade é mera consequência legal. Além disso, explorar a mesma atividade fim, com os mesmos empregados e mercadorias, caracteriza a existência de grupo econômico. Assim, única foi a relação mantida desde a primeira admissão nas reclamadas até a última dispensa do obreiro. JUSTA CAUSA. ABANDONO DE EMPREGO. AUSÊNCIA INJUSTIFICADA POR MAIS DE 30 DIAS. Tendo a reclamada comprovado que o reclamante passou a se ausentar injustificadamente do serviço, inclusive após ser notificado a comparecer, mister que se mantenha a justa causa aplicada por abandono de emprego. DANO MORAL. OFENSA À HONRA OBJETIVA DOS TRABALHADORES. MENSAGEM ELETRÔNICA ENCAMINHADA PELO SÍNDICO DA TOMADORA AOS CONDÔMINOS. Diferente do entendimento exposto em primeiro grau, entendo que as palavras encaminhadas pelo síndico em grupo privado de todos os moradores do condomínio onde o autor laborava configurou ofensa direta aos porteiros do condomínio que dela vieram a tomar conhecimento por meio dos moradores. Ora, ao afirmar que os profissionais da portaria possuem conhecimento binário e discernimento reduzido o síndico da tomadora ofendeu a honra objetiva dos trabalhadores, caracterizando o dano moral pleiteado. I -

TRT-19 - RECURSO ORDINÁRIO RO 1225200801019002 AL 01225.2008.010.19.00-2 (TRT-19)

Data de publicação: 24/11/2009

Ementa: RECURSO ORDINÁRIO OBREIRO. 1- JUSTA CAUSA. AFASTADA. ABANDONO DE EMPREGO. INOCORRÊNCIA. CONFIGURADO O PEDIDO DE DEMISSÃO. Não restou caracterizado o abandono de emprego, eis que não antes de completar 30 (trinta) dias de ausência ao trabalho, o reclamante ingressou com a presente reclamação trabalhista, evidenciando-se claramente, portanto, seu intuito de não mais prestar seus serviços para o reclamado, caracterizando-se, desta forma, um pedido informal de demissão. 2- DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURADO. OFENSAS RECÍPROCAS. Dúvidas não restam de que houve uma séria discussão entre o demandante e o síndico do condomínio, entretanto, não se sabe quem iniciou com as ofensas, constatando-se, apenas, que houve ofensas recíprocas entre ambos. No que, indevida a pretendida indenização por danos morais. 3- HORAS EXTRAS. ADICIONAIS. REGISTROS INVARIÁVEIS. À luz da Súmula n. 338, III, do C. TST, os cartões de ponto que demonstram horário de entrada e saída uniformes são inválidos como meio de prova, invertendo-se o ônus da prova, relativo às horas extras, que passa a ser do empregador, prevalecendo a jornada da inicial se dele não se desincumbir. Portanto, não se desincumbindo o réu do seu ônus, faz jus o autor às horas extras, com reflexos, na medida do postulado e nos limites da prova colhida nos autos. Apelo parcialmente provido.

Encontrado em: , por abandono de emprego, considerando como motivo do desate contratual o pedido de demissão, bem...(s) : Condomínio Residencial Costa do Sol. ADV RECORRENTE(s) : Valéria Soares Ferro. ADV RECORRIDO

MAXLIFT ELEVADORES LTDA

Elevadores MAXLIFT

Manutenção - Modernização
Embelezamento de Elevadores
Plantão 24 Horas

Fones: (81) 3048-6883 / 99768-5853
Rua Antônio Almeida 168 - Loja 12 - Imbiribeira - Recife - PE
www.maxliftelevadores.com // contato@maxliftelevadores.com.br

BEM ESTAR

DORES DE COLUNA PODEM SER CAUSADAS POR MAUS HÁBITOS DE POSTURA

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Você sofre com dores nas costas? Pois saiba que, de acordo com dados da Pesquisa Nacional da Saúde (2014), aproximadamente 27 milhões de brasileiros adultos sofrem de alguma doença de coluna, sendo que, as dores na lombar são as mais frequentes. Esse tipo de desconforto pode ter inúmeros fatores causadores.

A princípio, o problema pode ser causado por seus maus hábitos de postura: andar curvado, sentar-se no carro ou na cadeira sem estar com as costas eretas são algumas das coisas que muitas vezes fazemos sem perceber e prejudica muito a coluna, o que repercute em forma de dor.

É necessário estar atento à forma como nos posicionamos no ambiente de trabalho, nos eventos de lazer, ou mesmo em casa, durante o descanso. A dica para quem precisa ficar muito tempo sentado é levantar-se em tempos regulares e se alongar. O ato de espreguiçar-se também ajuda. A pessoa deverá estar sempre atenta e se policiar nas posturas, prestando atenção se está ereto ou curvado. Os ombros devem estar sempre levemente voltados para trás.

Das dores de coluna, a mais comum é a que acomete a região lombar das costas, localizada no terço inferior das costas, podendo ou não irradiar-se para as pernas. Chama de lombalgia, ela não é considerada uma doença e basicamente é classificada em dois tipos de lombalgias: agudas, com duração de três até seis meses e crônica, quando o sintoma permanece por mais tempo.

"A maioria das lombalgias decorrem de fatores biomecânicos devido à discopatia degenerativa discal ou lesões musculotendinosas. No entanto, mesmo que seja em menor porcentagem, devemos sempre excluir os tumores, traumas, doenças reumáticas e infecciosas como causa da dor na coluna lombar", esclarece o Dr. Fernando Schmidt, médico neurocirurgião com especialidade pela Sociedade Brasileira de Neurocirurgia e Neurocirurgia na Alemanha.

O médico complementa que a dor é causada na maioria das vezes por má postura e desgaste natural da coluna e há alguns métodos para prevenir a lombalgia. "O disco intervertebral é avascular e portanto não é passível de tratamento através de uma medicação, por exemplo. A melhor possibilidade de prevenção é evitar o fumo, a vida sedentária e a obesidade. Além disso, é sempre muito importante praticar alguma atividade física regularmente", finaliza Schmidt.

REPETECO

Por: Andréa Mattos

ÁGUA DE CHUVA EM JARDINS E GARAGENS

A água tornou-se um bem raro, caro e de luxo até, em alguns paises, devido, principalmente, ao grande desperdício que se assistiu nos últimos anos. Agora, o racionamento e a implantação de medidas de economia já não garante o abastecimento nas residências. A captação de água de chuva é uma alternativa para tornar a água mais acessível.

A diminuição de água disponível, nos próximos anos, vai exigir que os condomínios, shopping centers e outros grandes estabelecimentos adotem novos sistemas para otimizar o uso. O aproveitamento da água da chuva já é uma realidade em muitos condomínios, com grande sucesso, com a coleta e armazenamento de água de chuva para a lavagem de pisos e carros e irrigação de jardins. O seu funcionamento se dá a partir da coleta de água pelas calhas no telhado do prédio, e armazenada em uma cisterna no térreo ou subsolo. Para fazer chegar essa água em torneiras do térreo e subsolo, instala-se um sistema de recalque (bomba de água e encanamento).

Já foram implantadas nesse processo algumas inovações, que produzem uma água de melhor qualidade, como a instalação de equipamentos que filtram a água coletada, mas este procedimento é opcional, que não compromete o uso da água, pois ela não está recomendada para o uso domestico. Alguns cuidados, porem, devem ser tomados, antes e depois da instalação dos equipamentos. Telhado concentra grandes impurezas. Principalmente quando há um longo período de escassez de chuva, exigindo sempre uma limpeza profunda.

O reservatório também pode ser um risco para a saúde dos moradores e funcionários, caso não adotem uma manutenção periódica de limpeza e conservação. A construção de um reservatório para a captação da água da chuva necessita de um sistema de recalque, deve ter um projeto de engenharia para que não desperte riscos de saúde e acidentes.

VANTAGENS

Tanto no Brasil como na Europa, o sistema de captação de água de chuva já é bastante utilizado com sucesso, provando que o investimento garante economia e vantagens, além é claro, de proporcionar benefícios para toda a localidade, já que diminui a probabilidade de enchentes. Em Florianópolis(SC) e São Paulo(SP), já há projetos de lei para tornar obrigatório o aproveitamento das águas de chuva em edifícios. Um shopping paulista, por exemplo, economiza cerca de 7 mil m de água. Em media, o custo para o condomínio está em torno de R$ 6mil incluindo equipamento e tanque de 3 mil litros.

REUSO DE ÁGUA

Além da captação de chuva, os condomínios também podem optar pelo sistema de reuso de água. Trata-se da implementação de uma pequena estação de tratamento de águas de uso "nobre" (banho e pias) para reutilização em fins "menos nobres", como descargas, lavagens de pisos e outros. No Brasil, o sistema esta sendo bastante utilizado por industrias, e começa a ser utilizado em novos condomínios, na Índia, em função da escassez de água, alguns edifícios comerciais têm estações próprias de tratamento de esgoto, e reutilizam a água tratada para alimentar o ar-condicionado, economizando 250 m por dia. Em São Paulo(SP), está sendo implantado no aeroporto de Cumbica um sistema para tratar a água usada na lavagem de aviões e hangares, reutilizá-la nos banheiros.

DRA. SIMONE GONÇALVES

QUEM PAGA PELA TROCA DO SISTEMA DE INTERFONE: LOCADOR OU LOCATÁRIO

Por Dra. SIMONE GONÇALVES
Advogada OAB/RS 74.437
Email:contato@simonegoncalves.com.br
www.simonegoncalves.com.br
A autora é colaboradora do Jornal do Síndico

O rol de direitos e deveres do proprietário (locador) e do inquilino (locatário) nem sempre está bem clara para as partes, gerando assim conflitos que na maioria das vezes podem ser evitados.

Atualmente, muitas pessoas ainda têm dúvidas sobre quais são as despesas que um inquilino (locatário) deve pagar ao morar em um condomínio.

Ocorre que, não são todos os custos do prédio que devem ser pagos pelos locatários, pois as chamadas despesas extraordinárias são de responsabilidade do locador.

E, é a Lei de Locações de Imóveis Urbanos que traz as modalidades de despesas originadas pelo condomínio, bem como quem deve pagá-las.

Portanto, é importante saber quais são as obrigações do proprietário e do inquilino, a fim de evitar impasses desnecessários.

QUEM PAGA PELA TROCA DO SISTEMA DE INTERFONE: LOCADOR OU LOCATÁRIO

Existem muitas despesas relacionadas à imóvel localizado em condomínio, o que ocasiona muitos conflitos entre proprietários e inquilinos, conflitos esses que na maioria das vezes acabam se transformando em ações judiciais.

É obrigação do proprietário entregar o imóvel em plenas condições de uso, sendo também responsável por vícios ocultos e defeitos preexistentes no imóvel.

Assim, após o recebimento do imóvel pelo inquilino, é sua responsabilidade conservar as manutenções de uso até a entrega do imóvel.

A Lei de Locações de Imóveis Urbanos prevê os direitos e deveres do locador e do locatário, e um dos deveres do proprietário é "pagar as despesas extraordinárias de condomínio", ou seja, aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício.

ASSIM, ENTENDE-SE POR DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS:

- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

- Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- Constituição de fundo de reserva.

Desse modo, a troca do sistema/central de interfones é despesa extraordinária, devendo ser custeada pelo proprietário, uma vez que se trata de obra destinada a repor as condições de habitabilidade do prédio, devendo tal despesa ter aprovação em assembleia para o rateio extra.

Ainda, é de responsabilidade do "condomínio" a manutenção dos interfones "internos", mesmo quando o problema seja apenas em uma unidade.

No entanto, se for comprovado pela empresa de manutenção que o dano ocorreu por mau uso do equipamento na unidade, quem paga pela despesa é o inquilino, pois o equipamento é utilizado pelos usuários daquela unidade, ou seja, cabe ao morador a manutenção ou a troca.

ATENÇÃO!

Se tratar-se de prédio novo, a despesa com interfone pode ser exigida junto a construtora, caso ainda esteja na garantia e não seja decorrente de uso inadequado.

Como se vê, o proprietário paga apenas pelos consertos fundamentais para manter o imóvel em plenas condições de uso pelo inquilino.

Assim, o proprietário é responsável pelo pagamento de despesas referentes a obras/consertos/reparos na estrutura do prédio, como pinturas de fachadas, esquadrias de portas e portões de acesso, reformas de pisos de áreas comuns, instalação de equipamentos de segurança e lazer, despesas de decoração/paisagismo nas partes de uso comum, dentre outros.

Ocorre que, muitas vezes síndicos e administradoras não discriminam nos boletos do condomínio as despesas completas, o que pode gerar grande confusão.

Caso fique em dúvida sobre alguma "nova" despesa lançada em seu boleto de condomínio, recomenda-se entrar em contato com sua administradora/síndico para esclarecer do que se trata.

Morar em condomínio é uma prática cada vez mais comum, sendo o sossego e a comodidade desejados por todos os condôminos.

Assim, a clareza sobre quais são os direitos e deveres de proprietários e inquilinos evitará muitos impasses desnecessários.

Gostou? Então, visite nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. http://simonegoncalves.com.br/blog/

DR. RODRIGO KARPAT

IMÓVEIS 10 DICAS SOBRE CONTRATOS DE ALUGUEL

*Rodrigo Karpat é advogado e palestrante, especialista em Direito imobiliário e em questões condominiais, sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

Com a crise financeira que atingiu o país, o consumidor acabou sentindo-se inseguro para investir em um imóvel. E conforme pesquisa do Creci SP o número de imóveis alugados de janeiro a novembro de 2016 o acumulado de 11 meses foi de 33,39%.

Hoje em dia existem imóveis desalugados causando redução no preço dos aluguéis, o que é uma boa oportunidade para quem busca o imóvel perfeito. Alguns vendem seus imóveis para investir no mercado financeiro e vão morar de aluguel. Outros trocam de moradia por um aluguel mais barato.

Em muitos os casos o comprador acaba levando em conta o preço e localização, e não se atentando aos outros detalhes. Como por exemploo indice de reajuste do contrato ajustado com o proprietário ou a possibilidade de ter seu pet na unidade locado

Isso pode gerar futuramente um problema sem solução, e segundo o advogado especialista em direito imobiliário e condominial, "O proprietário pode locar o bem para quem achar mais conveniente, limitaqando por exemplo a moradores sem animais, ou casal sem filhos, desde que não cometa qualquer forma de discriminação que seja considerada crime, como por exemplo, não locar o imóvel para um casal homossexual, ou uma família de afrodescendentes",

10 DICAS PARA CONTRATOS DE ALUGUEL:

1 - Locador no condomínio - Quando o imóvel esta locado a posse é transferida ao locatário, porém, este continuará como proprietário, mas transfere o uso do bem ao inquilino para usufruir do imóvel. Desta forma, o dono não pode mais usufruir das áreas comuns do condomínio enquanto o bem estive locado, como por exemplo utilizar a piscina.

2 - Escolher o locatário - A relação entre o inquilino e proprietário é de direito privado, não existe relação de consumo. Desta forma, o proprietário pode locar o bem para quem achar mais conveniente, desde que não cometa qualquer forma de discriminação que seja considerada crime, como por exemplo, não locar o imóvel para um casal homossexual, ou uma família de afrodescendentes. Mas pode optar em locar para um casal em vez de locar para uma família grande.

3 - Multa de prazo - A lei não estipula o valor da multa. O mercado padronizou em 3 aluguéis. O que é imposto pela lei é que a multa deverá que não exceda a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

4 - Pets no condomínio - Não existe relação de consumo, portanto, o proprietário pode escolher para quem locar, inclusive preterir quem tiver um cachorro. Já o condomínio não pode proibir, pois manter o animal dentro de uma unidade é o exercício regular do direito de propriedade e não será regulado pelo condomínio. No caso o inquilino não tem o direito de propriedade, esse pertence ao locador que poderá limitar a manutenção de um pet em seu próprio imóvel.

5 - Pagamento do IPTU e Condomínio - É de responsabilidade do proprietário conforme lei, porém, as partes podem ajustar de forma diversa e a obrigação passa a ser do inquilino como ocorre na prática.

6 - Vencimento do contrato - A lei estipula que o contrato quando vencido passa a vigorar por prazo indeterminado, então o que vence é o prazo determinado, o contrato continua em vigência por prazo indeterminado. Porém, a relação fica mais frágil uma vez que o imóvel pode ser pedido pelo proprietário a qualquer momento mediante notificação de 30 dias para desocupação.

7 - Correção de contratos - A lei não estipula um índice para a correção de contratos, estipula periodicidade, via de regra é o IGPM, IGP, IPC. Pela força da Lei 9069/95, a periodicidade de reajustes dos aluguéis, quer residenciais e também não residenciais, só pode se operar anualmente. O aluguel livremente estipulado, será reajustado com a legislação vigente e a prestação locatícia será monetariamente atualizada no período de 12 (doze) meses.

8 - Locar um apartamento por prazo menor de 30 meses – No Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e com o prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga- se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º(I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

;

II - Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário estiver relacionada com o seu emprego;

III - Se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV – Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento.

V - Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

9 - Venda do imóvel em aluguel - A lei estipula que o contrato registrado precisa de concessão do direito de preferência, ou seja, o locatário tem preferência para comprá-lo e requer averbação prévia do bem. No Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositar o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

10 - Sem multa após 12 meses - Existe sim a validade da cláusula que isenta a multa após 12 meses. É importante informar ao locatário e locador que sempre quando for escrito um contrato que todas as cláusulas e informações devem ser contidas no mesmo para não gerar problemas e processos futuros. No direito privado existe a necessidade de ter todas as proibições expressamente escritas e o que não estiver desta forma é implicitamente permitido.

O proprietário não pode colocar uma cláusula para o inquilino desocupar o imóvel antes do termino do contrato.

Não tem validade a inserção de clausula que estipule desocupação do bem em prazo menor que o ajustado, pois infringe a legislação, cláusula 4ª somente o inquilino pode devolver o imóvel fora do prazo mediante pagamento de multa, o proprietário não pode pedir o bem durante a vigência do contrato. Salvo alguns casos específicos descritos em lei, como a denúncia da locação no caso de venda do bem no curso da locação.

LEGISLAÇÃO

INADIMPLÊNCIA NÃO JUSTIFICA VETO A ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

A inadimplência é, sem dúvidas, o pior problema enfrentado pelo síndico no exercício da sua função, uma vez que compromete desde o pagamento dos funcionários a despesas ordinárias como água e energia, bem como manutenções fundamentais para a conservação e segurança da estrutura predial.

Entretanto, o combate a esse mal não dá legitimidade para que excessos sejam cometidos, a exemplo do constrangimento de condôminos que não estão com suas obrigações em dia. A cobrança aos inadimplentes deve ser feita na forma prevista em convenção, com aplicação de multas e juros, negativação e protesto do nome, jamais com atitudes que exponham a identidade da pessoa.

Uma dessas "punições" excessivas praticadas ilegalmente em alguns condomínios na tentativa de coibir novos inadimplentes e pressionar a regularização dos que já estão devendo é a proibição de uso de áreas e equipamentos comuns do prédio. Ainda que isso esteja previsto na convenção do condomínio, é importante lembrar que se trata de uma conduta ilegal e o síndico pode responder na Justiça em nome do condomínio por isso.

No final do ano passado, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou por unanimidade recurso de condomínio que buscava impedir moradora em débito com taxas condominiais de utilizar as áreas coletivas de lazer do complexo habitacional.

A moradora em questão relatou que tinha débitos condominiais referentes aos anos de 2008 e 2009 e, por causa deles, o condomínio havia emitido ordem para impedir que ela e seus familiares utilizassem as dependências do clube. Ela afirmou não possuir outras despesas em atraso, estando inclusive em situação regular em relação aos pagamentos mensais. Em face da situação constrangedora, ela buscou a declaração judicial de direito ao uso das áreas comuns, além da condenação do condomínio ao pagamento de R$ 100 mil a título de danos morais.

O pedido foi parcialmente atendido, uma vez o relator responsável pelo caso julgou que a indenização por danos morais não era plausível, mas concedeu à moradora o direito de usufruir das áreas comuns do prédio. Contudo, atendendo ao pedido do condomínio no processo, o magistrado também condenou a mulher ao pagamento das parcelas condominiais vencidas.

O relator do caso, ministro Marco Aurélio Bellizze, ressaltou que o condômino tem o dever legal de contribuir com as despesas condominiais como forma de garantir a conservação e a manutenção do empreendimento. Todavia, ele afirmou a impossibilidade de o condomínio impor sanções diferentes das previstas pelo Código Civil como forma de cobrar débitos condominiais.

Os meios legais previstos pelo ordenamento jurídico brasileiro são, via de regra, de natureza pecuniária, como a incidência de juros e multa, além da possibilidade de ingresso com ações judiciais de cobrança. Proibir o acesso a áreas comuns não é uma penalidade razoável.

MANUTENÇÃO

SAIBA QUAIS SÃO OS ITENS ESSENCIAIS PARA PROMOVER ACESSIBILIDADE NO CONDOMÍNIO

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

A Lei da Acessibilidade existe para democratizar o acesso a todos os espaços de uso coletivo por pessoas que necessitam de alguma ajuda adicional por possuírem algum tipo de deficiência ou dificuldade de locomoção. Os condomínios precisam estar de acordo com as regras regulamentadas pela NBR 9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que trata da "acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos".

Como estão os itens essenciais para promover a acessibilidade no seu condomínio? Confira alguns:

- **PISO TÁTIL**

Pessoas cegas ou com baixa visão se locomovem melhor e com mais segurança quando há sinalização no piso. Ela se dá através de cores e texturas diferenciadas do restante do piso, o que irá "avisar" a proximidade de algum obstáculo como desníveis, degraus e rampas do condomínio. Pisos muito polidos e lisos, além de tapetes, podem causar quedas e acidentes.

- **BRAILLE NO ELEVADOR**

A linguagem em Braille possibilita que pessoas com deficiência visual leiam com a ponta dos dedos. No elevador, ela é essencial para diferenciar os botões do painel de comando. Embora muitos moradores memorizem a disposição do teclado, é importante pensar nos possíveis visitantes. Alto falante que comunica a chegada ao andar é mais uma ajuda.

- **RAMPAS**

Escadarias podem se tornar um grande obstáculo quando se utiliza uma cadeira de rodas ou mesmo para um idoso que tenha dificuldade em se locomover. É por isso que exige-se a construção de rampas onde há desníveis no terreno e também para subir em calçadas. Mas, cuidado, elas seguem um padrão estabelecido pela ABNT, não podem ser construídas de qualquer jeito ou perdem sua função. Além da altura e angulação, deve atentar para o piso, o qual deve ser antiderrapante e com corrimãos fixados nos dois lados.

- **PORTAS ADAPTADAS**

Tanto as portas quanto os corredores devem ter largura suficiente para permitir o acesso por um cadeirante. A cadeira de rodas tem em média 90 cm, logo a largura deve ser um pouco maior que isso. A maçaneta da porta deve ter uma altura entre 80 cm e 1,20 m para que o cadeirante possa abri-las sentado (essa altura também se aplica a interfones e painéis de elevador). Além disso, é aconselhável optar pelo tipo alavanca, que é mais fácil de manusear.

- **VAGAS RESERVADAS**

A garagem deve ter uma reserva de vagas para pessoas com deficiência, as quais devem estar prioritariamente situadas próximas aos elevadores do prédio. Aas vagas precisam estar devidamente sinalizadas com o símbolo da acessibilidade.

FINANÇAS

PLANEJANDO-SE PARA A HORA DO APERTO

Criação de fundo de reserva assegura recursos para o condomínio em situações emergenciais

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

O bom gestor é aquele que se antecipa aos problemas e cria um planejamento para agir em momentos de crise. Ter uma reserva financeira no condomínio é uma medida inteligente a ser tomada, uma vez que imprevistos ocorrem e geralmente exigem uma resolução rápida afim de evitar maiores prejuízos.

Para grandes sinistros há a cobertura do seguro predial, porém há outros pequenos incidentes que podem causar grande dor de cabeça. Imagine um evento totalmente atípico ocorrer e pegar a todos desprevenidos? Exemplo: uma pane elétrica danificou o sistema de distribuição de energia e o problema precisa ser resolvido com urgência.

Como agir nessa situação? Se o caixa do condomínio estiver zerado, o jeito é recorrer à cobrança de uma taxa extra emergencial. Porém, daqui que todos os condôminos sejam comunicados disso e paguem suas respectivas contribuições leva-se muito tempo e os prejuízos se acumulam.

Por outro lado, se o condomínio já possuir um dinheiro guardado, o problema inicial pode ser sanado de imediato e depois se veem maneiras de ratear a despesa. É para situações imprevisíveis como essa que serve o fundo de reserva. Trata-se de uma poupança alimentada com recursos recolhidos entre os condôminos afora a taxa condominial que banca as despesas ordinárias como água, energia, funcionários, manutenções.

A maioria dos condomínios já possuem, desde sua constituição, a previsão dessa arrecadação extra destinada ao fundo de reserva, bem como o percentual estabelecido para essa finalidade. Em geral, essa alíquota varia de 5% a 10% e é a única forma de arrecadação extra a figurar nas convenções, as demais taxas extraordinárias (visando um reparo ou uma benfeitoria) devem passar pelo crivo da assembleia de moradores.

O fundo de reserva guarda uma quantia que deve passar a maior parte do tempo parada, não deve ser acionada por qualquer coisa. Por esse motivo, é interessante que o dinheiro seja aplicado em alguma alternativa que o faça render, mas ao mesmo tempo que possa ser resgatado a qualquer momento.

Por chegar a acumular grandes montantes, o fundo de reserva também pode servir como uma poupança forçada para posteriormente ser investido por exemplo em uma grande obra, cujo rateio pesaria muito no bolso dos moradores se fosse completamente parcelada durante a sua realização.

Seja qual for - ao final - o objetivo para o qual vem a ser utilizado o dinheiro do fundo de reserva, é importante ressaltar a importância de que ele exista. O condomínio e o síndico precisam saber poupar para ter aonde recorrer na hora do aperto!

O SÍNDICO TAMBÉM RI

ENTRE A CRUZ E A ESPADA

O homem chegou na Igreja com seu cachorrinho e pediu:
– O senhor poderia crismar o meu cachorrinho?
– Está louco?! Eu tenho mais o que fazer! – irritou-se o padre.
– Sabe o que é, seu padre? Eu adoro o meu cachorrinho! Quando ele nasceu, resolvi batizá-lo. Levei-o na Igreja ali de baixo e paguei ao padre cinco mil Reais. Quando ele completou um aninho, eu fui naquela outra lá de cima e paguei trinta mil Reais para que meu cachorrinho fizesse a primeira comunhão…
Então o padre imediatamente interrompeu:
– Ora, meu filho! Por que não me disse logo que o cachorro era católico?

O MEDO!

O urso e o leão e um frango estavam conversando quando o urso disse:
– Quando eu rujo toda a floresta fica com medo!
– Hâ, pois quando eu rujo toda a savana fica com medo!! disse o leão.
– Ah meu filho isto não é nada, disse o frango, quando eu espirro o mundo todo se caga de medo!!!!

CACHORRO VELHO!

Uma senhora de 62 anos leva seu cachorro velho em um safári. O cachorro se distraiu caçando borboletas e acabou perdido no meio da floresta!
Um leopardo muito esperto já estava pronto para atacar, quando o cachorro pula numa pilha de ossos que vê em sua frente e fala alto:
– Nossa, que delícia que estava esse leopardo! Será que tem outro por aí?
O leopardo ouvindo aquilo, corre para atrás de uma árvore. Um macaco sacana, vendo a cena, vai falar com o leopardo:
– Ei, aquele cachorro te fez de idiota! Vai lá e pega ele!
– Tá legal! Sobe aí nas minhas costas! – diz o leopardo.
Percebendo o golpe do macaco, o velho cachorro fala alto:
– Caramba! Cadê o trapaceiro daquele macaco que disse que ia trazer outro leopardo e não voltou mais?

TEATRO 1

Um dia uma mosquinha e sua outra amiguinha queriam ir ao teatro. E então elas foram perguntar a mãe:
-Mamãe, eu posso ir ao teatro com minha amiguinha?
E a mãe muito nervosa fala:
-não!!!!!
-por quê?
-Por causa das palmas!!!!!!

LEIDE GOMES Hair Stylist

Serviços Realizados no Stúdio Leide Gomes

Cortes - Mechas - Progressiva - Escova
Depilação - Designer de Sobrancelhas - Maquiagem

Rua São Sebastião 688 - Sala 102 - Empresarial Jardim
(em frente a delegacia de Jd. Piedade)
(81) 99596-1822

Classíndico

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

MS CONTABEIS
Consultoria Empresarial
- Consultoria e Assessoria Contábil, Fiscal, Trabalhista
- Administração de Empresas e Condomínios
Av. Bultrins 92 - 1°andar - Bultrins - Olinda - PE
FONE: 9989.0686 / FAX: 3012.8778

Jornal do Síndico
A informação dirigida
BOM
para quem vende,
ÓTIMO
para quem anuncia.
Deixe sua empresa em evidência no mercado, anuncie na marca que está presente nos principais condomínios da região metropolitana há 25 anos.

27 ANOS
3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

ACTUAL Administradora de Condomínios
Administração de Condomínios
Adequação do Condomínio ao rigor:
Fiscal - Financeiro - Trabalhista
Fone: (81) 3423-3256 / 98416-4521
Rua Aluizio de Azevedo 200 S/ 303 - S.Amaro

JM Assessoria Contábil
Contabilidade em Geral e Adm. de Condomínios e Clínicas
jmcontabeis@oi.com.br
fone/fax: (81) 3432.9423 I 8815.3268 I 9666-1978

PCA Administração de Condomínios
PCA - Administração de Condomínios
Fones: (81) 3104-4567 / 3083-2399
E-mail: pcacondominios@gmail.com
Rua Gal. A. Freire 394 S/104 / B. Viagem - Recife - PE

ADVOGADOS

CARLOS RANGEL ADVOCACIA CONDOMINIAL ESPECIALIZADA
ESCRITÓRIO FUNDADO EM 1950
- Recuperação Financeira - Cobranças Extrajudiciais e Judiciais
- Notificações e Interpelações - Cálculos
- Especialistas em Direito Civil, Trabalhista, Penal, Tributário, Imobiliário, Ambiental e Consumidor
- Equipe de Despachantes e Contadores
- Consultas e Pareceres em todos os segmentos mencionados
Estrada do Arraial 3344 - SL 102 - Tamarineira
Contatos: (81) 3269.7408 | 99978.1499

ÁGUA/ TRATAMENTO

Trat. Água Tecnologia
ÁGUA DOCE E SEM FERRO!

Resolva definitivamente o problema da água do poço, com equipamentos de tratamento pleno, eliminando sal e ferro.
VENDA OU LOCAÇÃO
Solicite uma demonstração do sistema no Condomínio e veja o resultado sem compromisso
tratagua.tecnologia@hotmail.com
(81) 3097-4814 / 9.9510-0007

BOMBAS E MOTORES

inédito
MEDIDOR DE NÍVEL DIGITAL

Único aparelho no Brasil que faz medição contínua em percentual do nível de reservatórios de água.
Duplic
Automático de Nível
PATENTE REQUERIDA
NOVO
Atua como:
CHAVE DE NÍVEL OU CHAVE DE FLUXO
• Fácil instalação • Econômico e prático
• Segurança total • Não contém mercúrio
CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA COM ATENDIMENTO SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS.
Informações: 3421-1771

LOJA DAS BOMBAS
Desde 2002 solucionando problemas com água
Vendas e Serviços em Bombas para abastecimento, esgotamento e piscinas
Distribuidor
SCHNEIDER MOTOBOMBAS
Parcele em 10x no cartão*
*Consulte Condições
Rua da Concórdia, 600 - São José - Recife
(81) 3224 0347/ 3224 0397
www.lojadasbombas.net.br

CONCÓRDIA
Bombas - Motores - Equipamentos
(Concórdia Comércio de Bombas, Motores e Equipamentos Ltda)
• Materiais P/ Piscina e Sauna
• Aquecedores Elétricos e a Gás
• Bombas Hidráulicas • Motores Elétricos
• Peças e Materiais Elétricos • Acoplamentos
Rua da Concórdia 598 - S.José - Recife - PE
FONE/FAX: (81) 2101-8188

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

PROREC IMPERMEABILIZAÇÕES

• 5 ANOS DE GARANTIA
• 10 PAGAMENTOS IGUAIS

25 ANOS
Servindo com Segurança

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇOES
CONSTRUÇÃO DE GUARITAS
PINTURA EM GERAL

(81) 8656-8364 / 3241-2371
estaciomaranhao@yahoo.com.br

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

ADVANCE ENGENHARIA

ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO FACILITADO
GARANTIA DOS SERVIÇOS

20 ANOS COMPROMISSO, QUALIDADE E EXCELÊNCIA

- PINTURA PREDIAL E INDUSTRIAL
- RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- CONSTRUÇÃO CIVIL EM GERAL
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- PROJETOS DE ARQUITETURA E ENGENHARIA
- LAUDOS TÉCNICOS E PERICIAIS

www.advanceengenharia.com
advance@advanceengenharia.com

(81) 3251-0903

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

VQi VILAÇA DE QUEIROZ

TC tavares

RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
CONSTRUÇÃO CIVIL EM GERAL

carlostctavares@yahoo.com.br
Ricardo Vilaça de Queiroz CREA | 33.729-D/PE
José Carlos Guerra Tavares CREA | 59.951-D/PE

Rua Cônego Barata 49 - Tamarineira - Recife - PE
(81) 3441-5530

20 anos de experiência

ERC ENGEREC

Empresa de Engenharia de Recuperação e Construções Ltda

- Recuperação e Reforço Estrutural
- Construção de Guaritas
- Recuperação de Fachadas
- Elaboração de Laudo Técnico
- Impermeabilização
- Construção Civil e Reforma de Imóveis

9.8752-3388 / 9.9214-1785
fernandoprestrelo@hotmail.com

S&P Serviços Prediais

- Pintura Predial e Industrial
- Recuperação de Fachada
- Impermeabilização
- Recuperação Estrutural
- Construção Civil em Geral

(81) 99604-8740
fssantiago2015@gmail.com
www.sppredial.com.br

ROSA E SILVA
ENGENHARIA LTDA
14 ANOS

CONSTRUÇÃO CIVIL
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÃO
RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
PROJETOS DE ARQUITETURA
REFORMAS

(81) 98831-5673 / 3429-3116 / 98678-6661
rosaesilv@hotmail.com

Reduza seus gastos com energia

- Produtos de iluminação
- Projetos/instalações Elétricas
- Aprovação de projetos na CELPE
- Energia Solar Fotovoltaica

GRIDPOWER ENGENHARIA

www.gridpower.com.br
(81) 99758.0427
(81) 98491.0054 | 98122.7004
contato@gridpower.com.br

Jornal do Síndico®

Para anunciar ligue:
81 3053.9894 | 9 9295.9172
recife@jornaldosindico.com.br

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Bom para quem vende, ótimo para quem anuncia.

Deixe sua empresa em evidência no mercado, anuncie na marca que está presente nos principais condomínios da região metropolitana há 25 anos.

3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br
Jornal do Síndico

DEDETIZAÇÃO

LETAL
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS GERAIS

- Limpeza em Prédio e Domicílio
- Mão de Obra / Limpeza e Conservação
- Dedetização
- Desratização
- Descupinização
- Limpeza de Caixa D'água e Cisterna
- Limpeza de Pisos / Remoção
- **Serviço Fumacê para Dengue**

(81) 3494-2183 (Claro) 99461-8941
(Oi) 98863-6756 (Tim) 99840-9839
letal__ltda@hotmail.com

ELEVADORES

ELEVADORES UNIÃO
ELEVADORES UNIÃO INSTALAÇÕES E SERVIÇOS LTDA
Assistência Técnica - Manutenção
Conservação – Modernização
Rua Taió, 220 sl. 05 - Cordeiro - Galeria Alameda do Forte
81 3445.6284 fax: 3446.7008 elevadoresuniao@ig.com.br

ESCOLAS

IESE
Instituto Especializado em Educação
A ESCOLA QUE FORMA PARA VIDA
Educação Infantil
Ensino Fundamental até o 5º Ano
Fone/Fax: (81) 3494-6584 / iese@veloxmail.com.br

EVENTOS/FESTAS ORGANIZAÇÃO

EVENTOS 4S
by Tatianna Pessoa & Cristiane Santos
Organização de Festas e Eventos
(81) 99589-8963 TIM
(81) 98589-7741
(81) 98170-5574 VIVO
(81) 97309-0261
/c4eventos
cquatroeventos@gmail.com

EXTINTORES DE INCÊNDIO

PRÉFOGO EXTINTORES 81 3241.0073
Ver anúncio na página 05

MANUTENÇÃO PREDIAL

Recifinal Serviços
- Limpeza de Fachada - Tratamento de Ferragens
- Aplicação de: Sinteko e Piso Granilit
Dedetização em Geral
Limpeza de Caixa d'água
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
FONES: (81) 3272-5511 / 3091-5529 / 9242-2282

MÁRMORE E GRANITO

26 ANOS MARMOPEDRAS
Mármores e Pedras Decorativas
Pedras Nacionais e Importadas
Mármores - Granitos - Tubos em Inox
Cubas em Louças - Inox - Máquinas
Abrasivos - Diamantados
Aceitamos Construcard e Cartões
CAIXA
Av. Pan Nordestina 1545 - Salgadinho - Olinda - PE
Fone: 3494-9494 / marmopedras@marmopedras.com.br

IRMÃOS AZEVEDO
Marmoraria Sucupira
Comércio em Pedras - Mármores e Granitos em Geral
Av. Gen Manoel Rabelo 5400 - Sucupira - Jaboatão - PE
(81) 99147-8678 / 98898-1892 / irmaos.azevedo@yahoo.com.br
http://www.facebook.com/marmoraria.sucupira

MOTOCICLETAS

JAMOTO 81 3461.8300
Ver anúncio na página 01

RAÇÕES

BULTRINS RAÇÕES
Rações - Medicamentos - Acessórios
Entregamos em Domicílio
Aceitamos: Hiper - Mastercard - Visa
(81) 3439-6825 / 98790-2737 / 99630-7319

CONSULTA JURÍDICA PARA OS SÍDICOS

Ligue e tire suas dúvidas nos âmbitos do Direito Civil, Consumidor, Imobiliário, Penal e Trabalhista no Seguimento condominial.
Consultas sem ônus, respondidas no prazo máximo de 72 horas úteis, quando por escrito, sempre de forma clara e sucinta.
Este é mais um serviço a disposição de todos os síndicos oferecido pelo Jornal do Síndico.
Jornal do Síndico tem 27 anos de atividade, é o maior veículo informativo de condomínios do Recife, Olinda, Jaboatão e Janga.
VITAL RANGEL ADVOCACIA & CONSULTORIA
Dr. Carlos Rangel — Consultor Jurídico
Dr. Aldo Machado — Consultor / Direito do Trabalho
Fone/ Fax: (81) 3269.7408 • 99978.1499 • 99954.8874

Jornal do Síndico
A informação dirigida
BOM
para quem vende,
ÓTIMO
para quem anuncia.
Deixe sua empresa em evidência no mercado, anuncie na marca que está presente nos principais condomínios da região metropolitana há 25 anos.
27 ANOS
3053.9894
recife@jornaldosindico.com.br

REPAROS HIDRÁULICOS

TRC SUSTENTÁVEL 81 9 8951.7118
Ver anúncio na página 15

SECRETARIA DE SAÚDE

SERVIÇO DENGUE 81 3412.6254

SEGURANÇA ELETRÔNICA

OAS - Eletrônica 81 3224.9307
Ver anúncio na página 01

SINDICATOS

SECOVI - Sindicato da Habitação 81 2123.9400
Ver anúncio na página 03

TAPETES

VAZAMENTOS

VETERINÁRIOS / CLÍNICAS

VIDROS

SANVIDRO 81 3493-7839
Ver anúncio na página 16

MADEIREIRA SÃO JUDAS TADEU

Balanço

Escorrego

Gangorra

Casinha de Boneca

Consciência Sustentável

Vendas, Manutenção e Recuperação.

Eucalipto Tratado

Casinhas

Fazemos qualquer modelo

madeireirasaojudastadeu@hotmail.com

facebook.com/madeireirasaojudastadeu

Av. Norte, 3538 - Rosarinho - Recife - PE

Ligue: 81 3268.0425 / 3268.5803

SANVIDRO

(81) 3493-7839

(81) 99960-5686

FAÇA SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

VIDRO TEMPERADO	AÇO INOX
VIDRO LAMINADO	FERRAGENS
ESPELHOS	ESQUADRIA DE ALUMÍNIO
BOX	FERRAMENTAS
PELE DE VIDRO	ACM

WWW.SANVIDRO.COM.BR | COMERCIAL@SANVIDRO.COM.BR

AV. PAN NORDESTINA, 233 VILA POPULAR, OLINDA-PE.