

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XXVIII · Edição 338 · Janeiro/2018 · Salvador · www.jornaldosindico.com.br/salvador



Férias aumenta a modalidade de aluguéis por temporada



Página 5



www.jornaldosindico.com.br



Tok Uniformes

- Fardamentos Personalizados
- Condomínios · Serviços Gerais
- Empresas · Domésticas
- Helancas · Jalecos · Aventais
- Acessórios e Epi's



71 3249-8573
99670-3035

www.tokuniformes.com.br
tokuniformes@yahoo.com.br
R. Genebaldo Figueiredo, 28 - Itapua

Moviclean Equipamentos



Telefax: 71-3313-3464

www.moviclean.com.br

Rua Barão de Cotegipe, 151 - Calçada

NETO SANTANA

CONSULTOR DE SEGUROS
netosantanaseguros@gmail.com



01 - 71 98898-4398 - Claro - 71 98102-4359
Tim - 71 99355-2301 - 71 99979-7111

A LIMPCANO

DESENTUPIMENTOS E SUÇÃO DE FOSSAS LTDA.
Visite nosso site: www.limpcano.com.br

- Desentupimentos em Geral;
- Sucção de Fossas e Caixas;
- Lavagem de Tanques D'Água;
- Lavagem de Área e Garagem;
- Caminhão Pipa;
- Caminhão de Alta Pressão;
- Dedetização.



Alvará da Vigilância Sanitária e Certificado de Garantia

TELEFAX: (71) 3356-4555

Rua Guary, 18 - A - Brotas - Salvador - Bahia



Qualidade, Garantia, Agilidade, Preços Competitivos, Soluções Imediatas e Serviços Personalizados.

Berg Climatização

Clima do seu dia a dia

Instalação e Manutenção de Ar Condicionados e Aquecedores

71 3162-3242 · 99660-9644



berg.climatizacao@live.com

AN ARAMIFÍCIO NORDESTE



TELAS PARA QUADRAS ESPORTIVAS · MOSQUITEIROS E PROTEÇÃO DE JANELAS · FECHAMENTO DE ÁREAS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO.

E-mail: vendas@aramificio.com.br Tels.: 3312.2166
R. Barão de Cotegipe, 211 - Mares Fax: 3312.3722

Taxa de condomínio: você sabe diferenciar as modalidades de cobrança?

A taxa condominial é a cota paga mensalmente pelos usuários do condomínio - sejam eles inquilinos ou proprietários (independentemente de o imóvel estar ocupado) - como forma de contribuir para o custeio das despesas do prédio concernentes à manutenção de estruturas, limpeza, pagamento de funcionários e também contas de energia, água, dentre outras obrigações ordinárias.

Você, síndico ou condômino, já parou para refletir sobre como esse valor é estabelecido? Obviamente, parte-se de um cálculo inicial do que vem a ser a demanda total do condomínio em um mês e, com isso, faz-se o rateio entre os condôminos. Mas, quais os critérios para se proceder com esse rateio? Existem basicamente duas modalidades de cobrança, as quais serão detalhadas aqui.

A primeira delas é a cobrança por unidade. O cálculo é bas-



simple e objetivo: todas as despesas previstas no orçamento são divididas igualmente pelo número de unidades, independentemente do tamanho delas. Contudo, esse método não leva em consideração as variáveis que distinguem os imóveis.

Assim, o condômino de um apartamento de três quartos e varanda paga o mesmo valor que o morador de um apartamento simples de um quarto. Esse é um ponto polêmico frequentemente

discutido nos condomínios, questionado pelas partes que se sentem injustiçadas. Por outro lado, essa modalidade de cobrança é defendida pelos proprietários de unidades maiores, sob o argumento de que as áreas comuns são igualmente utilizadas por qualquer morador do condomínio.

A segunda modalidade de cobrança é a feita por fração ideal, que busca contemplar e ponderar as distorções do tipo ante-

mentos e áreas comuns que os outros. A legislação brasileira não é taxativa neste assunto, mas sugere que a cobrança seja feita por fração ideal.

O artigo 1.336 do Código Civil estabelece várias regras no tocante aos condomínios. O inciso I deixa claro que é dever do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”. Logo, compreende-se que a regra geral para a cobrança da taxa condominial é a modalidade por fração ideal.

Contudo, em 2004, a lei 10.931 alterou o texto do Código Civil, incluindo o trecho “salvo disposição em contrário na convenção”. É justamente esta alteração que dá a qualquer condômino a possibilidade de propor um método diferente de cobrança.

*Jornalista e colaboradora do JS

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!



Lixeiras padrão prefeitura
Cap. 120, 240, 660 lts.



Coletor em Polietileno com Basculante
Cap. 20, 35, 50, 80 e 100 lts.



Espelho Panorâmico



Carrinho de Compras
com Proteção Lateral
Cap. 180 lts.



Protetor de Parachoques e
Paredes de Garagem



Cinzeiro Papeleiro em inox polido,
escovado, PVC e alumínio dourado.



Cavalete em PVC



Coletores Cap. 50 lts.
Cores Variadas

Trava para
Carrinho de Compras



Carro Funcional
de Limpeza



Balde com Espremedor



Enceradeira
Industrial 350mm



Dispensadores em ABS toalheiro,
papeleiro, saboneteira e odorizador

Moviclean
Equipamentos

Vale a pena ler por Rodrigo Karpát |

Final do ano e férias nos Condomínios

Uma época de muita alegria, diversão e relaxamento para alguns pode trazer grandes dores de cabeça para os moradores e gestores do condomínio.

O final de ano se aproxima e é necessário que o síndico e os administradores dos prédios tenham muito cuidado. Só na capital paulista, mais de 1/3 das pessoas moram em condomínios. Por exemplo, as churrasqueiras são o ponto de encontro preferido entre os moradores para diversão, porém a utilização das mesmas em áreas comuns têm sido constante tema de discussão, uma vez que está entre as campeãs de reclamações. A utilização da churrasqueira normalmente tem o consumo de bebidas alcoólicas, e aquele que bebe pode se exceder e começar a falar alto, utilizando as áreas de forma irregular, inclusive provocando brigas físicas, necessitando de grande atenção do administrador.

A reserva do salão de festas e demais espaços no natal e final de ano também ficam muito concorridos. A reserva deve ser feita para quem procura antes, e os inadimplentes não podem ser impedidos de locação de espaços comuns. O que pode ser feito é exigir o pagamento antecipado para a utilização da área em questão, mas o procedimento deve ser o mesmo também para os adimplentes.



Da mesma forma que ocorre nas férias, nos grandes feriados, tais como Natal e Ano Novo, os prédios precisam estar em alerta e tentar minimizar o impacto nocivo da movimentação desregrada de visitantes e crianças dentro dos condomínios. Medidas como contratação de monitores e eleição de síndico mirim ajudam a minimizar situações desagradáveis com os menores, e o controle dos visitantes e reforço dos procedimentos do prédio nos elevadores, áreas comuns e comunicados ajudam a minimizar os problemas.

A presença de crianças no mesmo recinto dos adultos, seja na piscina, churrasqueira e outros, sem a atenção dos pais ou até mesmo na presença deles, já que, por muitas vezes, quem está bebendo

são seus genitores, deve ser cercada de todo o cuidado para evitar que se ofereça bebida a menores, o que é crime conforme Lei 13.106/2015, alterada pelo Artigo 243 do Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA - Lei 8.069/90).

Para não perder o controle da situação, o síndico precisa saber lidar com situações adversas e a melhor maneira é a prevenção e orientação aos condôminos moradores. Algumas dicas podem evitar problemas:

1. A primeira ação do síndico/administrador é de manter sempre atualizado o Regimento Interno, com as proibições pertinentes;
2. Proibir o consumo de bebidas alcoólicas na área das piscinas e demais áreas comuns de circulação (permitido somente em

locais destinados, tais como: salão de festas, espaço gourmet, somente para maiores de 18 anos);

3. Limitar o número de visitantes nas reuniões e encontros nas churrasqueiras ou salão conforme convenção de cada prédio;

4. É de bom modo deixar uma lista de convidados na portaria para que o controle de entrada e saída de pessoas da festa possa ocorrer de forma eficiente.

5. Reforçar orientações para a locação de salão de festas e churrasqueira nessa época do ano;

6. Ajustar o Regimento Interno para que as reuniões de cunho pessoal não se tornem grandes festas, que não é a destinação dos espaços internos do condomínio;

7. Reforçar as recomendações de convívio em assembleias e as afixar em áreas comuns;

8. Oferecer gratificações em presente ou dinheiro aos funcionários responsáveis pela segurança e limpeza do condomínio é essencial, já que os mesmos estão se empenhando para que tudo ocorra dentro da normalidade na festa.
9. Organize junto à sua administradora o esquema de plantão no Natal e Ano Novo. Para aqueles que não possuem administradora, organizar o plantão, oficializar a decisão com a assinatura de todos e expor a tabela para funcionários e moradores é a melhor saída. Caso tenha a necessidade de utilizar folguistas ou terceiros, busque estes profissionais em agências especializadas e comunique aos moradores e funcionários.

10. Para aqueles que vão se ausentar no período de festas é importante que sejam orientados a não deixarem as chaves na portaria, e sim com algum vizinho ou parente que more próximo. Certifique-se de que a portaria tem o contato de todas as unidades para caso de emergência.

A difícil tarefa de manter a ordem em condomínios precisa ser administrada não somente pelo síndico, mas também por todos aqueles que habitam o condomínio. Uma convivência harmoniosa é a garantia de um local tranquilo.

*Advogado e colaborador do JS

ENFERBAHIA

Serviço de Enfermagem Domiciliar e Hospitalar.

Acompanhamento de idosos e pacientes em recuperação

Trabalhamos com Técnicos em enfermagem e Cuidadores experientes

Escala de 12/24h e Finais de Semana

Trabalhamos também com aplicação de medicações intramuscular e endovenosa,

cateterismo vesical e outros serviços de enfermagem

Temos consulta e supervisão de enfermeiras capacitadas

Entre em contato, teremos prazer em atendê-los

Enfermeira Valdemira Paixão - COREM 41867

Telefones: **71 3029.1469 / 98875.1469**

E-mail: enferbahia3@gmail.com

Atendemos em Lauro de Freitas, Salvador e Regiões.

NÃO FIQUE
DESINFORMADO!

ACESSE:

WWW.JORNALDOSINDICO.COM.BR
E TENHA ACESSO AO
MELHOR CONTÚDO.

MATÉRIAS
DÚVIDAS
MODELOS DE DOCUMENTOS
PRESTADORES DE SERVIÇOS
E MUITO MAIS...



Jornal do Síndico

Cotidiano por Cecília Lima |

Férias aumenta a modalidade de aluguéis por temporada

O período de férias, principalmente de verão, é notoriamente a época do ano em que mais se verificam os ditos “aluguéis por temporada”, ou seja, aqueles em que o dono do imóvel loca seu espaço a alguém que o ocupará por um curto espaço de tempo. Isso se dá, com mais frequência, em cidades com algum atrativo turístico, como praias e eventos.

Pela Lei, essa modalidade de aluguel diz respeito a todo imóvel - mobiliado ou não - o qual é temporariamente ocupado por um intervalo de tempo de até 90 dias. Mais que isso, configura-se um aluguel comum.

O aluguel por temporada tem para o dono do imóvel a vantagem de um ganho rápido e sem muitos compromissos contratuais. Entretanto, quando essa prática acontece dentro de condomínios residenciais, pode acabar gerando alguns conflitos com os demais moradores e síndico, já



que há quem se incomode com a resultante circulação de desconhecidos nos edifícios. Além do que, não habituados com o regimento local, os visitantes podem infringir algumas regras.

Embora tal fato possa incomodar e trazer transtornos, é importante ressaltar que o condomínio não possui autoridade para proibi-lo. Em princípio, todo proprietário tem o direito de alugar o seu imóvel da forma e pelo período que lhe for conveniente,

inclusive temporariamente, desde que a finalidade do imóvel - que é habitação - não seja desvirtuada.

Por exemplo, se for verificado que o inquilino está usando o espaço como ponto comercial, isso já se configura em uma situação na qual o condomínio pode intervir e vetar tal locação. Práticas ilegais (como consumo de drogas), antissociais e que vão de encontro aos bons costumes também podem ser questiona-

das. A popularização de aplicativos que facilitam a busca por imóveis de temporada aumentou significativamente a procura por essa modalidade de aluguel, inclusive por períodos curtíssimos de ocupação, como um fim de semana apenas. Segundo a advogada Marcela Polesi, essa prática não é ilegal e não cabe ao condomínio interferir no modo como o dono do apartamento utiliza sua proprie-

dade particular.

“Aplicativos como o Air BNB preveem pagamento de diárias, mas há outros como o Couchsurfing que é apenas o empréstimo espontâneo do espaço sem configurar uma relação comercial, é um direito do proprietário usá-lo dessa maneira”, afirma Polesi. “As infrações, se ocorrerem, devem ser penalizadas conforme previstas na Convenção para qualquer outro condômino”, conclui.

Desse modo, o melhor a fazer é instruir o visitante sobre as regras de convivência e alertá-lo para as penalidades previstas em Convenção para possíveis infrações. Cabe ao proprietário do imóvel, comunicar previamente a chegada de seus inquilinos, para que seja liberado o acesso ao edifício. Os documentos pessoais devem ser registrados.

*Jornalista e colaboradora do JS

SEU CONDOMÍNIO DE CARA NOVA!



JSR

Serviços em Obras

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!



- Construções Reformas em Geral
- Impermeabilização
- Pintura
- Gesso

☎ 71 98232.0667 · 99156.3197 ✉ contato@jsrobras.com.br

📍 Av. Tancredo Neves, 274 S/732 - 733 - 734 B - Centro Empresarial Iguatemi - CEP 41820-020

5 dicas de como cuidar da saúde financeira do condomínio em 2018

Janeiro começa e com ele também tem início um novo ciclo: o ano de 2018. Administrar um condomínio é ter que lidar constantemente com limitações e saber equilibrar o que entra e o que sai do caixa.

Sabendo que, na maioria dos prédios, a única fonte de receita é exclusivamente a contribuição mensal dos condôminos, temos um orçamento pouco variável, que certamente sofre abalos quando há uma despesa inesperada ou quando algumas pessoas não cumprem com a obrigação.

Portanto, planejamento é fundamental para preservar a saúde financeira do condomínio e não cair no vermelho. Confira 5 dicas de como manter as finanças em dia:

1-Registre detalhadamente todas as despesas: saber manipular planilhas é essencial para um bom gestor. Cada centavo que sair do caixa do condomínio deve constar nela, desde as quantias



mais vultosas até os itens mais baratos. Procure ser o mais descritivo possível, ao invés de anotar genericamente “gastos com material de limpeza”, detalhe os itens. Além de ser mais transparente na prestação de contas, isso serve para monitorar onde exatamente o dinheiro foi usado.

2-Classifique os pagamentos: quando se possui um rendimento limitado, ou mesmo insuficiente, é importante categorizar os compromissos financeiros por ordem de prioridade. Use cores

diferentes na planilha para marcar aqueles que devem obrigatoriamente ser pagos no prazo, os quais podem ser negociáveis, os quais é possível atrasar sem tanto prejuízo. O valor de multas e juros pode servir de critério para essa eleição.

3-Cobrar inadimplentes: o síndico deve ter o controle rigoroso de quem paga e não paga a cota condominial, uma vez que ela é - quase sempre - a única fonte de receita do condomínio e, portanto, qualquer baixa nes-

se valor é significativo. Os débitos devem ser cobrados o quanto antes, para impedir o acúmulo de dívidas. A negociação amigável e o parcelamento, quando acordados mutuamente, são alternativas a se pensar para evitar um desgaste na Justiça.

4-Cortar gastos: essa é uma das medidas mais difíceis, mas o objetivo é cortar o supérfluo, não comprar o desnecessário. Na prática, pode-se começar por coisas pequenas, tais como produtos de limpeza: pesquise marcas, opte

por embalagens econômicas ou compre em lojas de atacado. Outros pequenos itens como material de escritório podem ser poupados, reutilize folhas de papel que não foram usadas em frente e verso. Essas são pequenas economias cujo dinheiro, ao longo do ano, pode ser destinado a pequenos reparos como trocar lâmpadas, por exemplo.

5-Se planeje para investir: se o balanço de entrada e saída está positivo e chega a sobrar um pouquinho de dinheiro no fim do mês, é hora de pensar em como fazer esse dinheiro render. Deixá-lo em uma poupança é a forma mais fácil, porém o rendimento é baixo. Pesquise outras formas seguras de fazer a reserva do condomínio aumentar, uma dica é investir em títulos do Tesouro Direto, que rende mais que a poupança, havendo modalidades em que a quantia pode ser resgatada a qualquer momento.

*Jornalista e colaboradora do JS



TRANSFORME SEU CONDOMÍNIO COM CHARME E ESTILO!



FORROS:

- PVC – LINEAR E MODULAR • FIBRA MINERAL
- GESSO ACARTONADO – F G E e F G A
- REMOVÍVEIS EM GERAL • METÁLICOS

PERSIANAS

- HORIZONTAIS (LÂMINAS EM ALUMÍNIO)
- VERTICAIS (LÂMINAS EM PVC E TECIDO)
- ROLÔ • PAINEL EUROPA



✉ forpel@forpel.com.br

🌐 www.forpel.com.br

71 3313-0212 / 71 3313-7491

Seu **Condomínio** por Cecília Lima |

Idosos requerem adaptações estruturais

Você sabia que uma pesquisa recente feita pelo Ministério da Saúde revelou que o Brasil possui a quinta maior população idosa do mundo? São cerca de 29,3 milhões de pessoas com 60 anos ou mais vivendo no país. Desse total, cerca de 30% têm alguma dificuldade para realizar atividades do dia a dia e, dessa parcela, 17,3% têm muita dificuldade com os afazeres domésticos.

Assim como os portadores de deficiência, os idosos também possuem dificuldades de locomoção e outros sentidos tais como visão e audição menos aguçados, o que ressalta a necessidade de uma estrutura predial apropriada para propiciar seu bem-estar e melhor trânsito.

Uma dessas adaptações deve se fazer presente já na entrada do prédio: a rampa de acesso. Ela deve ter as dimensões inclinação determinadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Tão importante quanto ela é a presença de um corrimão firme que possa dar apoio para o



idoso se segurar na subida.

Outro ponto importante diz respeito à iluminação. As áreas comuns do prédio devem dispor de iluminação adequada para evitar quedas e choques contra obstáculos durante o tráfego. Durante o dia, se for se valer da iluminação natural solar, deve-se precaver de que o ambiente não fique na penumbra. À noite, o uso de sensores de presença são

indicados para economia de energia, porém é necessário se certificar de que estejam funcionando por um intervalo de tempo razoável.

O piso com textura é outra adaptação necessária para evitar as temíveis quedas, tão letais para as pessoas idosas. O chão deve ser revestido com uma superfície que proporcione atrito necessário para caminhar com segu-

rança mesmo em dias de chuva ou quando o piso estiver molhado em momentos de limpeza. O enxágue, nesses casos, deve ser eficiente, cuidando para não sobrar resíduos de sabão ou detergente que possam deixar a superfície escorregadia e propícia a quedas.

Com relação ao banheiro de uso compartilhado das áreas comuns, ambiente onde se registra

grande número de acidentes, a arquiteta Renata Gomes faz recomendações: “O banheiro é um dos locais mais perigosos de quedas, por ser um ambiente úmido. A colocação de barras de segurança e vasos sanitários em altura especial são alguns itens que poderão contribuir para a segurança do idoso. Eliminar excesso de móveis e adornos facilita o seu dia a dia, tendo menos manutenção e limpeza”, orienta.

É válido salientar que a segurança e o bem-estar do idoso não dependem exclusivamente de adaptações físicas no condomínio, mas também do tratamento o qual lhe é destinado. É importante que os funcionários e demais condôminos estejam atentos às suas necessidades e os tratem com cordialidade e paciência, pois, embora muitos tenham uma vida ativa e dinâmica, às vezes os idosos podem requerer mais apoio que outros indivíduos adultos.

*Jornalista e colaboradora do JS

Rapidinho a gente entrega!!!



Ribeira
ao Imbui



O melhor yakisoba de Salvador!

4102.0544 • 98786.2766

A partir das 18:00 hs • Todos os dias!



Fique Sabendo por Dr^a Simone Gonçalves |

Quem pode ter acesso as gravações das Câmeras de Segurança do Condomínio?

Câmeras de segurança não são obrigatórias em condomínios, mas hoje em dia é difícil encontrar um prédio que não possua.

Infelizmente, o índice de violência tem crescido consideravelmente e adquirir equipamentos de segurança tornou-se ação básica para quem busca proteção pessoal e patrimonial.

Estão disponíveis no mercado diversos mecanismos práticos de segurança, dentre eles câmeras de segurança, alarmes, cercas elétricas e outros.

Tratando-se de instalação de câmeras de segurança em condomínios, é preciso ficar atento para algumas regras, buscando sempre o equilíbrio entre a segurança e a privacidade dos condôminos e funcionários.

O sistema de monitoramento através de câmeras de segurança sempre gera dúvidas aos moradores, e dentre elas a mais recorrente é referente a quem pode ter acesso as imagens.

E quem pode ter acesso as gravações das Câmeras de Segurança do Condomínio?

Atualmente, é crescente o desenvolvimento de novas tecnologias como soluções alternativas a fim de oferecer maior segurança, principalmente em condomínios.

Cada vez mais os condomínios têm optado por instalar câmeras como medida de segurança, porém alguns síndicos e também condôminos sentem-se inseguros quanto a privacidade dessas imagens.

Importante: a instalação de câmeras deve ser aprovada em assembleia, considerando-se o nível de insegurança de cada prédio e a privacidade dos morado-



res e funcionários, para não causar constrangimentos.

O local de monitoramento deve ser o mais apropriado possível, com acesso restrito, visando maior controle quanto ao armazenamento e acesso as gravações.

Referente a localização das câmeras, estas devem ficar em pontos estratégicos das áreas comuns.

Tal conduta visa diminuir a possibilidade da alegação de invasão da privacidade ou intimidade pelos condôminos.

Dessa forma, os pontos mais indicados são guaritas, halls, corredores, escadas, área de serviços, elevadores, garagens, playground, muros, ou seja, os locais de maior movimentação, de pessoas e veículos, em geral.

Atenção: não é permitido monitorar banheiros e vestiários!

Com relação a instalação de câmeras na área da piscina e salão de festas, estas não são proibidas, mas também não são recomendadas.

Não há dúvidas que câmeras de vigilância ajudam a garantir a segurança nos condomínios.

Ocorre que por se tratar de condomínio, equivocadamente, a maioria dos moradores acredita que as imagens das câmeras de segurança são de livre acesso a todos. Mas não são!

Na prática: cabe ao síndico o acesso e controle do monitoramento das câmeras, uma vez que é o representante do condomínio.

Porém, é necessário muito cuidado com o armazenamento das imagens obtidas através de monitoramento, justamente para preservar os direitos à imagem, intimidade e vida privada dos condôminos.

É preciso ficar atento, pois nossa legislação é específica sobre o uso de imagem, por isso, não é possível que qualquer pessoa divulgue ou tenha acesso a tais gravações.

Assim, caso algum condômino tenha interesse em obter as imagens das câmeras de segurança terá que pedir formalmente à administração do prédio, especificando o motivo.

Após, uma assembleia votará tal pedido de acesso, podendo este ser negado caso a finalidade seja apenas motivos pessoais do

condômino solicitante.

Sempre observar que o monitoramento através de imagens visa ao interesse e segurança coletivo, ou seja, proporcionar maior segurança aos condôminos.

Desse modo, as gravações não devem se prestar a fins pessoais ou particulares, salvo ordem judicial.

Também, caso delegado ou órgão competente venha a solicitar as imagens em razão de instauração de inquérito policial, o síndico poderá cedê-las.

Importante: se não houver ordem judicial, o condomínio não é obrigado a ceder ou mesmo mostrar as imagens a policiais.

Na maioria dos casos os condomínios não resistem em atender tais pedidos, tendo em vista que as imagens das câmeras muito colaboram para investigações e solução de crimes.

No entanto, é recomendável que, ao ceder as imagens à autoridade policial, sem ordem judicial, o síndico faça uma declaração por escrito.

Esta declaração deverá detalhar a entrega das imagens à autoridade, bem como que qualquer

exibição destas será de responsabilidade única e exclusiva de quem as recebeu.

Isso em razão de que, divulgar imagens da vida privada de uma pessoa é passível de gerar dano moral.

Veja que divulgações irresponsáveis podem causar responsabilização do condomínio, da pessoa que forneceu a gravação e, também, daquele que divulgou as imagens.

O objetivo do sistema de câmeras não é vigiar condôminos e sim transmitir mais tranquilidade a eles, sem colocá-los em situações de constrangimento.

Diante disso, o síndico deve ter pleno conhecimento quanto a divulgação das imagens, administrando-as de forma responsável.

Assim sendo, tratando-se de assuntos que não visem a segurança dos moradores ou soluções de problemas internos do prédio, o acesso as imagens poderá ser negado pela assembleia.

Quanto a empresa a ser contratada para tal serviço, o síndico deverá buscar empresa especializada na colocação e manutenção periódica do sistema.

Ainda, a empresa contratada deverá providenciar placas e avisos para que os condôminos e funcionários saibam que tal área é monitorada.

Como vimos não é aconselhável sejam divulgadas as imagens das câmeras a moradores ou terceiros, salvo em casos de extrema necessidade ou ordem judicial.

*Advogada e colaboradora do JS
Email: contato@simonegoncalves.com.br
www.simonegoncalves.com.br



Condomínio bem sinalizado. É condomínio seguro.



3011-8800

Ladoira dos Galés, 19 - 2º Andar - Brotas

www.sinalcomunicacaoba.com.br

Temporada de verão acende alerta para uso adequado das piscinas

Férias de verão, calor, sol e tempo livre para gastar com lazer: esse cenário combina com um banho de piscina. Por isso, as áreas de lazer dos condomínios costumam ficar lotadas nessa época do ano. Contudo, a atenção relacionada à segurança e uso adequado desses espaços - sobretudo as piscinas - é fundamental para garantir que os condôminos desfrutem do lazer sem riscos.

Um dos aspectos elementares a se tratar é em relação à limpeza da água. A manutenção deve ser seguida com rigor, caso contrário os banhistas podem adquirir doenças de pele frequentemente causada por fungos que também afetam as unhas, ficar com os cabelos danificados e até enfrentar casos de infecções intestinais, especialmente crianças, as quais facilmente ingerem água.

O verão é sabidamente a estação com maior demanda,



porém a rotina de cuidados de uma piscina deve ser cumprida o ano inteiro, levando em conta a frequência do uso. Se a piscina recebe poucas pessoas por dia ou se fica movimentada o dia todo faz diferença na hora de planejar a manutenção, quantidade de produtos e a frequência da limpeza.

Em defesa da salubridade da piscina - que é um equipamento de uso coletivo do prédio - é válido fazer campanha pelo bom uso da mesma, seja

por meio de cartazes ou informativos em cada apartamento. Deve-se atentar para algumas questões: jamais urinar na água (frisar isso principalmente com as crianças), evitar uso de produtos cosméticos oleosos, usar a ducha antes de entrar na piscina para retirar excesso de suor e cremes e evitar entrar na água quando estiver com alguma doença de pele, a exemplo de micoses.

Além dos aspectos relacionados à limpeza, é necessário estar vigilante quanto à se-

gurança da piscina. Causadora de inúmeros acidentes fatais, sobretudo envolvendo crianças, a bomba de sucção deve estar funcionando de maneira correta. Muitas vezes, um desajuste faz com que a bomba sugue com muita força, atraindo para o ralo parte do corpo e, eventualmente, cabelos humanos, o que é extremamente perigoso.

Bordas e revestimentos devem ser vistoriados em busca de possíveis rachaduras e lascas que possam servir de su-

perfície afiada, provocando cortes. As bordas devem ser recobertas preferencialmente com revestimentos antiderrapantes, a fim de evitar quedas e escorregamentos quando molhadas. O mesmo se aplica a brinquedos como tobogãs e outros.

Um levantamento divulgado pelo Núcleo de Trauma do Hospital Samaritano de São Paulo apontou um aumento de 25% no volume de acidentes domésticos registrados em hospitais no período de férias escolares. No tocante aos condomínios, o que mais está em foco em torno desse número é o uso da piscina. Portanto, é válido reforçar a atenção a ela, lembrando que, em caso de acidentes, sendo comprovada que a causa foi por negligência na manutenção do equipamento, o síndico pode ser responsabilizado.

*Jornalista e colaboradora do JS

■ Jurisprudências

TJ-RJ - Inteiro Teor. AGRAVO DE INSTRUMENTO: AI 7189342017 8190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 27 VARA CIVEL

Data de publicação: 06/04/2017
Decisão: do condomínio, a uma, porque o condomínio edilício é tão somente pessoa formal e, a duas, porque ainda que não...-34.2017.8.19.0000 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO TECNO-CIBRA AGRAVADO: ELEVA-DORES IDEAL LTDA
RELATOR: DES... contra os condôminos, vez que frustrada a execução contra o condomínio. Alegou o Demandado que a decisão...

TJ-SP - Inteiro Teor. : 10303626120 158260577 SP

1030362-61.2015.8.26.0577

Data de publicação: 02/08/2017
Decisão: advinda da habitação em condomínio edilício não impõe ao condomínio a obrigação e a responsabilidade...-61.2015.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SEVILHA, são... José dos Campos - 1ª Vara Cível
Apelante: Condomínio Residencial Sevilha Apelados: Cintia Akemi...
TJ-SP - Inteiro Teor. Agravo de Instrumento: AI 21755721420158 260000 SP 175572-14.2015.8.26.000

Data de publicação: 17/09/2015
Decisão: . - Condomínio edilício - Ação relacionada à passagem de animal de estimação por áreas co-

muns do condomínio...-14.2015.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante ELI KARINA FERNANDES, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE...: Condomínio Residencial Village Monet Juiz de 1º Grau: Celso Alves de Rezende Voto nº 19591

TJ-SP - Inteiro Teor. : 100074935 20168260100 SP 1000749-35. 2016.8.26.0100

Data de publicação: 12/12/2017
Decisão: relativas a condomínio edilício, consoante o disposto no artigo 5º, inciso III.I da Resolução nº 623... Paulo, em que é apelante CONDOMÍNIO TORRES DE GENOVA, são apelados FREUA ADMINISTRAÇÃO DE BENS...:

Condomínio Torres de Genova Apelado: Freua Administração de Bens e Participações e Outro Comarca...

TJ-SP - Inteiro Teor. Agravo de Instrumento: AI 21108599320168260 000 SP 2110859-93.2016.8.26.000 0

Data de publicação: 16/08/2016
Decisão: - 93.2016.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante BANCO RIBEIRÃO PRETO S/A, é agravado CONDOMÍNIO ...A. AGRAVADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TREZE DE MAIO INTERESSADOS: CLAUDIO HENRIQUE LOPES E OUTROS VOTO... Nº 31.483 COBRANÇA Despesas de condomínio Cumprimento da sentença

Substituição do devedor

TJ-RJ - Inteiro Teor. APELAÇÃO: APL 2803691420088190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 20 VARA CIVEL

Data de publicação: 14/05/2013
Decisão: DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. LIVRO DE OCORRÊNCIAS. Negativa da Síndica em fornecer... CÍVEL Nº 0280369-14.2008.8.19.0001 AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EDITH AGRAVADO: CELSO ALÓ... e vias de fato. Sentença procedente. Apelo ofertado pelo condomínio réu. Decisão do Relator que negou...

*Fonte:www.jusbrasil.com.br

Classíndico

seu guia de bons negócios

Administradoras

Contabilidade Empresarial e Condominial



Implantação e Legalização de Condomínios;
Livro contábil/balancete;
Pessoal: Folha de Pagamento e envio da RAIS, CAGED, DIRF.
Emissão e Baixa de boletos bancários;
Emissão de relatório de inadimplência;
Assessoria Jurídica / Cobrança

PACOTE PROMOCIONAL PARA CONDOMÍNIOS Contabilidade + Folha de Pagamento + Emissão de Boletos

(71) 3022-5585, 99118-6047 (TAM), 99669-7588 (VIVO), 98771-0526 (OI), 98309-1004 (Claro)
Av. Frederico Costa, nº 710, Sala 103, Brotas, CEP: 40.243-045 Salvador/BA

SERVIÇO DE CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



Assessoria Jurídica - Cobrança
Implantação de Condomínio
Assessoria aos Síndicos

INADIMPLÊNCIA ZERO EM SEU CONDOMÍNIO

Telefax: 71 3241.7725 **NOVIDADE**

www.consulserv.com.br | consulserv@consulserv.com.br

Assessoria Administrativa | Administração de Pessoal
Auditoria | Cobrança Administrativa/Judicial
Assessoria Contábil | Síndico Profissional
Cursos e Treinamentos | Fornecimento de Mão de Obra

MAIS PRATICIDADE PARA O SEU CONDOMÍNIO

3384 6395
3384 6495
www.acscondominios.com.br

Av. Estados Unidos, 528
Edf. Joaquim Barreto de Araújo,
9º andar. - Comércio.

Alambrados

TELAS PARA QUADRAS ESPORTIVAS
MOSQUITEIROS E PROTEÇÃO DE JANELAS
FECHAMENTO DE ÁREAS

AN ARAMIFÍCIO NORDESTE

E-mail: vendas@aramificio.com.br **Tels.: 3312.2166**
R. Barão de Cotegipe, 211 - Mares **Fax: 3312.3722**

Ar Condicionado - Serviços

INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO | CONTRATO

Philco
YORK
ADRATTO
ELGIN

editec-refri@ig.com.br

3232.4637 · 99948.5953

Instalação e Manutenção de
Ar Condicionados e Aquecedores

71 3162-3242 · 99660-9644
berg.climatizacao@live.com

Armários Modulados

Deixe a mente aberta para um
novo conceito em armários

Nilko Armários de plástico Nilko.
Flexibilidade, versatilidade
e resistência.

comercial.mbcosta@gmail.com **71 99363.4373**

Assessoria Jurídica

ISAURY MONTE SANTO
ADVOGADA - OAB/BA 6.234

CAUSAS:
Trabalhistas - Cíveis (Cobranças, Convenções, Contratos, Etc.)
Juizados, Assessoria e Consultoria

3248-3257 · 99977-7537 Rua Pernambuco, 153 - S/305
Edf. Esplanada Avenida - Pituba

Construção e Reforma

www.resengenharia.com.br
contato@resengenharia.com.br

71 3045-5516 · 99326-8229 · 99189-9070

- Construções, Reformas e Projetos
- Adequação de Guaritas
- Pintura interna e externa
- Pavimentação
- Recuperação estrutural
- Elétrica
- Impermeabilização
- SPDA/Aterramento
- Limpeza de fachada
- Hidráulica
- Assentamento de pastilhas
- Incêndio (hidrante, alarme)

Construções e Reformas
Pintura de Fachadas,
Assentamento de Cerâmicas
Revestimentos de Pastilha
Recuperações de Estruturas
Impermeabilização

CLÃ ENGENHARIA
CONSTRUINDO COM VOCÊ.

www.claengenharia.com
claudiovidal@claengenharia.com

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO! 99238.0869

COMCORDA
soluções em acesso

- TRATAMENTO DE FISSURAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA E LIMPEZA DE FACHADA

Equipe de escaldadores profissionais e multifuncionais realizando o seu serviço com segurança e agilidade!

71 9677.0055 fbcomcorda@gmail.com

MSJ
PÓRTICOS ESTRUTURALS
E LAUDOS

msjporticos7@hotmail.com
3492-1591 / 8831-1208

CONSTRUÇÃO E REFORMAS LTDA.

Construções, Reformas,
Pinturas de Fachadas,
Assentamento de Cerâmicas
e Revestimentos de Pastilha,
Recuperações de Estruturas,
Impermeabilizações.

71 3365.9272 · 3481.4139 · 9137.7281
E-mail: asp_construcoes@hotmail.com

SEU CONDOMÍNIO NOVINHO EM FOLHA!

- Reformas e Pinturas em Geral
- Restauração Estrutural
- Serralheira
- Impermeabilização
- Elétrica e Hidráulica
- Lavagem e Reposição de Pastilhas.

ASJ REFORMAS E PINTURAS

asjreformas@r7.com | asjreformasepinturas@hotmail.com

71 99173-1092 · 98759.2338 · 99693.9914
Av. Tancredo Neves, 1283 | Ed. Ômega | SI 902 | CEP 41.820-021 | Cam. das Árvores | Salvador-Ba

REAL ENGENHARIA

Construção e Reforma
Pinturas em Geral
Impermeabilização
Recuperação Estrutural
Revestimento em Fachadas
Lavagem e Recuperação de Pastilhas

real_construcoes@yahoo.com.br
3232.1352 · 98874.0241
99685.9758 · 98192.0937 R. Silveira Martins, nº 207 - Cabula

JG Impermeabilização
Fundada 17/12/1993

- Recuperação de Vazamentos em Fachadas
- Recuperação Estrutural
- Pinturas de Fachadas
- Assentamento e Revitalização de Pastilhas

71 3627.2737 / 99253.2772 / 99625.8845
Rua Abrantes, 61 - Camaçari jg.servicos@bol.com.br

Desentupimentos

Fugatec
SERVIÇOS DE CAÇA VAZAMENTO E DESENTUPIMENTO

Atendemos Sábados, Domingos e Feriados.

- Desentupimentos em geral
- Marido de aluguel (elétrica, hidráulica, reparos residenciais...)
- Especialista em vazamento de água (localiza vazamento no ponto exato sem quebra-quebra através de equipamentos eletrônico)

71 4101-6462 / 9298-9298
www.fugatec.com.br

VISA MasterCard

71 3354.0310 - www.jornaldosindico.com.br

Classsindico®

Construção Fachadas Equipamentos Extintores
Consultoria Segurança Eletrônica
Chuveiros e Banheiras Decorativas

seu guia de bons negócios

Desentupimentos

A LIMPCANO
DESENTUPIMENTOS E SUÇÃO DE FOSSAS LTDA.

20 Anos

- Desentupimentos em Geral - Sucção de Fossas e Caixas - Lavagem de Tanques D'Água
- Lavagem de Área e Garagem - Caminhão Pipa - Caminhão de Alta Pressão - Dedetização

Visite nosso site: www.limpcano.com.br (71) 3356-4555

Equipamentos Contra Incêndio

COMERCIAL DE COMBATE A INCÊNDIO LTDA.

ELETRCHAMAS
Sistema de Combate a Incêndio

· Alarme de Incêndio · Hidrantes · Sprinklers
· Portas Corta Fogo · Sinalização
· Tubos e conexões · Válvulas e Flanges

71 3012.5115 · 3012.2905
ney@eletrchamas.com.br www.eletrchamas.com.br

Sinalização - Comunicação Visual

**Condomínio bem sinalizado.
É condomínio seguro.**

Sinal
COMUNICAÇÃO VISUAL

3011-8800
Ladeira dos Quês, 19 - 2º Andar - Brotas

Equipamentos p/ Condomínios

REI DOS RODÍZIOS LTDA.

EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS

cobrimos qualquer preço

Av. Fernandes da Cunha, 33 - Calçada Tel. 3313.8892

- Carro p/ compras e limpeza, enceradeira
- Caixas, contentores e containers para lixo em PVC ou chapa, diversos tamanhos
- Linha completa p/ sinalização: cavaletes, cones, pedestais, placas, etc.
- Pisos em borracha anti-derrapante

www.reidosrodizios.com.br
r.rodizios@ig.com.br

Segurança Eletrônica

Tech Center
Instalações e Segurança Eletrônica

Venda e instalação de câmeras, DVR, Speed Dome · Vídeo porteiro
PABX de 2 linhas e 4 ramais a 30-40 linhas, 100, 200 e 500 ramais
Centrais de interfone de 8 a 500 canais
Porteiro eletrônico · Fechadura elétrica
Venda e instalação de Cercas Elétricas
Venda e Instalação de Portões Automáticos e Controle de Acesso
Venda de Centrais Telefônicas

techcenter@gmail.com
4103.4877 99964.2526 · 98897.9082

Tapetes Sintéticos

Distribuidor Autorizado **3M** Tapetes Fao Carlos

Cia dos Tapetes GRAMA SINTÉTICA - CARPETES

Tapetes Nomad · Personalizados · Náuticos · 18 Cores
Fita Antiderrapante · Pisos Vinílicos em Manta para Academias, Clínicas, Etc.

www.ciadostapetes.com.br - contato@ciadostapetes.com.br
71 3381.1112 · 3353.9112

Rodízios & Cia
TUDO PARA CONDOMÍNIOS

Rodas, rodízios e junta plástica, puxadores, Carros p/ supermercado, pallet, oxí-hospitalar, armazém, limpeza e outros, caixas, contentores e container para lixo.

Travessa dos Mares, 19 - Mares
E-mail: rodiziosecia@gmail.com
www.rodiziosecia.com.br 71 3312.4589

71 3354.0310 - www.jornaldosindico.com.br

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91%** dos síndicos aprovam o jornal e **82%** dos síndicos utilizam o **Jornal do Síndico** como consultoria para contratação de serviços.

Desde 2004 o **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil. E, em 2016 ganhou a cotação de 5 estrelas. (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas Grandes Negócios).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO.

Assim é o **Jornal do Síndico**, uma publicação mensal que está **há 28 anos** no mercado baiano, direcionada a pessoas que buscam conteúdo relevante de qualidade, assim como o síndico. O tablóide zela pelos interesses do seu público formado por **administradores de empresas e milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem os interesses de cada um desses setores e uma diversidade de serviços **eficientes e confiáveis**.

O **Jornal do Síndico** é uma mídia já consagrada no **mercado nacional** e uma ótima opção para quem quer divulgar seus produtos e serviços. Uma prova disso é o alto índice de renovação de seus anunciantes, evidenciando o sucesso e os bons resultados que o jornal produz. Para uma idéia, mais de 50% dos anunciantes que veiculam seus anúncios, mês a mês, Há mais de 10 anos sem interrupção, confirmando que a parceria com o **Jornal do Síndico** só tem dado certo.

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Ligue: **3354.0310**
www.jornaldosindico.com.br
comercial.salvador@jornaldosindico.com.br
[facebook/jornaldosindico](https://facebook.com/jornaldosindico)

www.jornaldosindico.com.br
<https://www.facebook.com/jornaldosindico/>



Jornal do Síndico[®]

A informação dirigida

É interatividade... É informação dirigida.

Aguardem, por aqui
ainda vem mais novidade.



www.jornaldosindico.com.br
www.facebook.com/jornaldosindico