28 ANOS

13.500 exemplares

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXIX - Edição 332 - Setembro de 2022 - Baixada Santista/SP
www.jornaldosindico.com.br/baixadasantista

Distribuição mensal gratuita em Santos, São Vicente, Praia Grande, Guarujá, Bertioga e Cubatão

DIVULGAÇÃO

Recenseadores visitam condomínios para realizar Censo

VEJA COMO IDENTIFICAR OS FUNCIONÁRIOS DO IBGE E COLABORE COM O CENSO DEMOGRÁFICO. PÁGINAS 2 E 6

Vazamento causa desperdício de água e prejudica o meio ambiente

PÁGINA 4

Confira como fazer o planejamento financeiro do seu condomínio

PÁGINA 11

expediente

Jornal do Síndico
BAIXADA SANTISTA

Publicação Mensal Gratuita

Circulação em Santos, São Vicente, Praia Grande, Guarujá, Bertioga e Cubatão

CNPJ 02.903.330/0001-12

M.A. ARTE & COMUNICAÇÃO é autorizada pela Publik Editora Ltda para o uso da marca

Diretora e Gerente de Marketing
Miliná P. J. da Mata
Assessoria Jurídica
Dr. Paulo Ferraz de Arruda Jr.
Redação
Cecília Lima
Diagramação
André Dias
Impressão
Mar Mar Gráfica e Editora Ltda

FRANQUEADOS

Arcaju/SE: (79) 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP: (16) 996.34371
7.000 exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP: (13) 98163.0029
13.500 exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG: (31) 3337.6030
17.500 exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP: (19) 3233.1652
8.000 exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR: (41) 3029.9802
8.000 exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE: (85) 3214.4972
6.000 exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ: (21) 2622.5312
5.000 exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE: (81) 3053.9894
10.000 exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ: (21) 2210.2902
20.000 exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA: 8.000 exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP: (11) 5572.5250
20.000 exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

www.jornaldosindico.com.br
baixadasantista@jornaldosindico.com.br
(13) 98163.0029

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial sem prévia autorização da M.A. Arte & Comunicação.

nossa mensagem

Funcionários do IBGE batem à porta dos condomínios para realizar o Censo 2022

No mês passado, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) começou a relizar o Censo Demográfico. Com dois anos de atraso, devido à pandemia, esta pesquisa domiciliar, iniciada neste segundo semestre, tem a finalidade de coletar substanciais informações sobre a população brasileira a fim de fomentar programas de governo e políticas públicas para melhorar o nosso país.

Neste momento, é fundamental que administradoras de condomínio e síndicos de todo Brasil informem e orientem seus funcionários e os moradores dos condomínios acerca da dinâmica do Censo Demográfico, o qual consiste em uma pesquisa domiciliar em que o indivíduo responde a um questionário aplicado pelo agente censitário devidamente treinado e credenciado ao IBGE.

Este é o levantamento de maior abrangência realizado nacionalmente, uma vez que ele é aplicado nos 5.570 municípios das 5 regiões do Brasil, buscando obter informações sobre os brasileiros e brasileiras, de modo a formar um retrato atual da nossa população.

Mediante tal magnitude, o Censo Demográfico só é realizado a cada 10 anos. Deveria ter sido executado em 2020, mas por questões sanitárias e financeiras relacionadas à Covid-19, ficou para 2022.

Por medo, insegurança ou somente falta de conhecimento, muitas pessoas fecham as portas aos recenseadores, dificultando bastante o trabalho do IBGE na coleta de dados para o Censo.

Embora reconheçamos a importância dos protocolos de segurança para os condomínios, salientamos também a relevância do Censo e a necessidade de colaborar com ele. Portanto, na página 6 desta edição, publicamos uma reportagem com orientações sobre como proceder durante este período.

Os síndicos podem – e devem – contribuir com o Censo, reservando espaços nos condomínios destinados à aplicação dos questionários, divulgando de informações de qualidade, orientando os funcionários e sensibilizando os moradores para a importância do levantamento, visto que vivemos a era das "fake news" e não faltarão boatos para atrapalhar este serviço que é essencial para o nosso país.

Aproveite a nossa nova edição. Boa leitura!

Indicadores Econômicos

	FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22
IGP-M (FGV)	1,83	1,74	1,41	0,52	0,59	0,21	-0,70
INPC (IBGE)	1,00	1,71	1,04	0,45	0,62	-0,60	-0,31
IPC (FIPE)	0,90	1,28	1,62	0,42	0,28	0,16	0,12
IPCA (IBGE)	1,01	1,62	1,06	0,47	0,67	-0,68	-0,36
SALÁRIO MÍNIMO	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00

Contribuição do INSS

TRABALHADOR ASSARALIADO

Salário contribuição	Alíquota
té R$ 1.212,00	7,5%
De R$ 1.212,01 até R$ 2,457,67	9%
De R$ 2.457,68 até R$ 3.679,00	12%
De R$ 3.679,01 até R$ 7,087,77	14%

Obs.: Empregador: alíquota 12%. **Fonte:** Portaria MPS/MF

Imposto de renda

Base de Cálculo	Alíquota	Parcela a deduzir
Até R$ 1.903,98	–	isento
De R$ 1.903,99 até R$ 2.826,65	7,5%	R$ 142,80
De R$ 2.826,66 até R$ 3.751,05	15%	R$ 354,80
De R$ 3.751,06 até R$ 4.664,68	22,5%	R$ 636,13
Acima de R$ 4.664,68	27,5%	R$ 869,36

Deduções: 1) R$ 189,59 por dependente; **2)** Pensão alimentícia por acordo judicial ou escritura pública; **3)** Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social; **4)** R$ 1.903,98 por aposentadoria para quem já completou 65 anos.

INSS: Pagamento até o dia 10 do mês subsequente ao de competência.
Não havendo expediente bancário, o prazo é prorrogado para o 1º dia útil seguinte.
A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias), 7% (de 30 a 60 dias).
Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS pelo telefone: 0800-780-191.
Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%.
GRPS: 20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 1%, 2% ou 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho. No Caso dos condomínios, a alíquota é de 2%, devendo ainda ser aplicado sobre esta alíquota o FAP (Fator Acidentário de Prevenção) para que seja obtido o RAT ajustado. 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI etc.).

Salário Família
- Até R$ 1.503,25: R$ 51,27 (por cota)

Obrigações
- Admissão/Demissão: comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte.
- Recolhimento do INSS: até o dia 2 do mês subsequente.
- Recolhimento do FGTS: 8% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte.
- Recolhimento do PIS: 1% sobre a folha de pagamento, até o 20º dia do mês.
- Recolher o ISS à Prefeitura Municipal, conforme a data da tabela divulgada pela Prefeitura, sobre o serviço prestado.

agradecimemto

Caros leitores...

28 ANOS BAIXADA SANTISTA

Para nós da família **Jornal do Síndico Baixada Santista** esse mês é muito especial. Completamos junto a vocês 28 anos da marca na região e 22 anos de luta para manter vivo um sonho de nosso diretor franqueador que iniciou este projeto e, infelizmente, já não se encontra mais entre nós, Mário da Mata. Lá em 1998 era algo novo e desafiador, mas ele acreditou na marca e fez com que todos nós acreditássemos também, tanto que hoje damos continuidade a esse sonho que de início era apenas dele, mas como já escrito sonho que se sonha só é apenas um sonho, sonho que se sonha junto se torna realidade.

> *"Que nada nos defina, que nada nos sujeite. Que a liberdade seja a nossa própria substância, já que viver é ser livre"*
> Simone de Beauvoir

O **Jornal do Síndico** tem como premissa levar informação ao nosso público leitor, que é você síndico (a), e também tem um compromisso maior de levar a verdade com excelência.

Durante os 22 anos que adquirimos a marca **Jornal do Síndico**, passamos por adversidades e foi uma luta, mês a mês, para que publicassemos nossas edições com muito trabalho, empenho, aperfeiçoamento, adaptações e, mesmo assim, sempre tivemos o apoio de vocês, síndicos (as), e dos nossos clientes e parceiros. Juntos formamos um grande time, porém não podemos prever até quando nossa mídia impressa vai sobreviver, pois a era digital chegou com força, mas acredito que, se em 28 anos conseguimos entrar nos edifícios e levar nossa mensagem, para o futuro só nos resta acreditar que a nossa informação e nossos serviços chegarão na mesma qualidade e veracidade.

Hoje, fica aqui nosso agradecimento pela parceira e pelo companheirismo ao longo desses 28 anos e queremos contar com vocês por muitos e muitos anos. Acreditem a mudança acontecerá, mas ela começa dentro de nós mesmos, se passamos por algo invisível e continuamos de pé nada nos abaterá e vamos em frente juntos.

Ludmyla Juvenal Rocha é jornalista

manutenção

Fossa séptica: desentupimento emergencial não pode virar rotina

Infelizmente, a cobertura do saneamento básico ainda não atingiu 100% do território do nosso país e está longe disso. Por este motivo, em algumas regiões, o recurso utilizado para escoamento de resíduos domésticos termina sendo a fossa séptica. Embora não seja o mais ecologicamente correto, por uma questão de viabilidade, esta é, ainda, a estratégia de saneamento da qual muitos condomínios dispõem.

Na prática, as fossas sépticas servem como uma estação primária de esgoto, funcionando com o intuito de reduzir o despejo de resíduos diretamente na natureza ou no sistema de esgotamento público. Devido ao potencial risco ambiental e sanitário, a manutenção e a limpeza dessas fossas são obrigatórias por lei. O síndico deve, portanto, providenciar periodicamente que os resíduos sejam coletados e devidamente destinados a estações de tratamento.

Tal serviço jamais deve ser executado por amadores, pois há riscos inerentes que apenas os especialistas podem administrar. Para tanto, uma empresa desentupidora deve ser contratada para realizar a manutenção das fossas sépticas, no mínimo a cada seis meses, ou menos, a depender da capacidade que comporta cada reservatório.

O próprio síndico, bem como os condôminos e funcionários, podem vir a notar que a fossa está demandando uma antecipação da sua limpeza, pois ela pode dar sinais: o primeiro deles é o mau cheiro típico, o odor de esgoto, que passa a rondar não só os arredores da fossa, mas também refluir de ralos nos terminais domésticos. Outro problema derivado das fossas sépticas em mau estado é a proliferação de pragas urbanas. Atraídos pelo ambiente favorável, baratas e ratos passam a frequentar o condomínio com maior assiduidade.

Uma empresa especializada deve ser contratada para realizar a manutenção das fossas sépticas para evitar transtornos

Vale lembrar que uma outra consequência decorrente da falta de manutenção nas fossas são os temidos entupimentos de tubulações por detritos e gordura e para essas situações é necessário recorrer a um procedimento de "emergência", o que geralmente custa bastante caro aos cofres do condomínio. Nesses casos, é indicado fazer um hidrojateamento por um caminhão que vai introduzir mangueiras e injetar água em alta pressão para desobstruir a rede.

O método emergencial não deve se tornar uma rotina, sob o risco de maiores prejuízos serem causados ao condomínio e seus moradores, além de não ser barato.

O ideal é manter um calendário de higienizações periódicas das fossas condominiais, caso contrário o síndico pode ser responsabilizado civil e criminalmente por negligenciar este importante item da manutenção predial. Existem diferentes métodos para se realizar a manutenção da fossa séptica. O mais comum é a contratação de um caminhão-tanque, o qual fará a coleta de dejetos. Esse veículo possui um vácuo que "aspira" toda a sujeira – sólida e líquida – por meio de bombeamento para o reservatório do caminhão. Após isso, os resíduos são conduzidos a uma estação para serem devidamente tratados e descartados, conforme orienta a legislação brasileira.

direito trabalhista

Demissão por justa causa

No âmbito dos condomínios, a maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela CLT (Consolidação das Leis do Trabalho). A finalização de um contrato regido pela CLT pode se dar por duas vias: sem justa causa ou com uma justa causa. A dispensa por justa causa é um recurso previsto como direito do empregador, garantido pelo artigo 482 da CLT, a ser utilizado quando o funcionário comete uma "falta grave". Diante desta situação, o trabalhador perde alguns diretos, como saque do FGTS e multa de 40% do saldo do FGTS. Porém, o trabalhador demitido com justa causa tem direito ao saldo do salário no valor equivalente aos dias trabalhados no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor). É importante ressaltar que nesses casos, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até 10 dias após a demissão.

meio ambiente

"Caça-vazamentos" diminui desperdício de água

A água é um recurso vital para o ser humano e tende a ser um bem cada vez mais precioso dentro das próximas décadas. Nesse contexto, alguns fatores contribuem para diminuir sua abundância: as mudanças climáticas que tornam irregulares o regime de chuvas, a precarização dos sistemas de captação, saneamento e distribuição hídrica e, por fim, o desperdício praticado sistematicamente pela população não conscientizada.

Falhas são detectadas em todo o processo da distribuição da água: desde sua captação até a chegada ao consumidor final. Recentemente, o Instituto Trata Brasil indicou em um de seus relatórios que nos primeiros seis meses deste ano, 40% de toda água potável captada no país foi perdida. Esse é um cenário pior que a pesquisa anterior, realizada em 2019, a qual demonstrava um desperdício de pouco mais de 39%. Na região Norte o índice de perda é ainda pior: 51% de toda água coletada é perdida nas falhas dos sistemas de tratamento e distribuição.

Tal pesquisa aponta problemas na fase de captação e tratamento, mas este não é o único obstáculo. Ainda precisamos lidar com o fato de que até chegar à torneira do consumidor final muito se perde em vazamentos domésticos privados. Estima-se que de cada 100 litros disponibilizados pelas concessionárias, apenas 67 chegam ao usuário e o resto se perde. Esses "escapes", muitas vezes nem percebidos pelos proprietários dos imóveis, são responsáveis por consideráveis acréscimos à conta de água e, principalmente, prejuízos severos ao meio ambiente.

Existem dois tipos de vazamento: os externos e os internos. Os primeiros são os mais fáceis de detectar, já que são visíveis. Quando um cano estoura, por exemplo, é certo que rapidamente o síndico providenciará o seu reparo. Contudo, o mesmo nem sempre acontece quando o vazamento se dá discretamente em uma fissura na caixa d'água, na descarga de um banheiro, em uma infiltração da piscina ou por aquela goteira que pinga o tempo todo e ninguém sabe o porquê.

Os vazamentos ocultos são difíceis de localizar por, obviamente, estarem ocultos, frequentemente requerendo quebra de paredes, pisos ou outras estruturas. Para este tipo de serviço, existem empresas de hidráulica especializadas em "caça-vazamentos". Então se a conta de água está vindo um pouco mais cara que de costume, se nota-se mais umidade em algum cômodo ou mesmo para fazer um check-up geral, é muito recomendado contratar um serviço especializado para caçar vazamentos.

É válido lembrar que os condomínios geralmente são compostos por dois tipos de sistemas de tubulações: um vertical (que distribui água no prédio) e um horizontal (este conduz a água do sistema vertical para o interior das unidades). De mesma maneira, os sistemas de esgoto possuem ramais análogos, tanto verticais quanto horizontais. Assim, pressupõe-se que sinais de vazamento nas paredes sugerem alterações no sistema vertical (responsabilidade do condomínio), portanto o síndico deve ser comunicado rapidamente. Caso o vazamento seja identificado em um dos ramais das unidades, o conserto será responsabilidade do proprietário.

administração

Cautela com atas e procurações das assembleias

A assembleia – seja ordinária ou extraordinária – é o evento mais importante da rotina dos condomínios. É nela que os condôminos se reúnem para oficializar, por meios legítimos, deliberações a respeito de temas de interesse coletivo. Dada a relevância deste encontro, ele precisa ser devidamente registrado de modo a formalizar aquilo que foi debatido, pontuado e decidido por todo os presentes. Esse registro oficial se dá pela escritura da ata, que dá fé do que está dito e tem valor documental.

Algumas dúvidas costumam surgir em relação ao assunto, sobretudo em condomínios novos, que ainda não possuem muita prática na redação de atas. Primeiramente, a esclarecer: trata-se de uma narrativa (quase literal), simplesmente, de tudo o que se passou na reunião de condôminos. A narrativa costuma ser clara e objetiva, transcrevendo exatamente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não esquecendo de especificar o quórum (quantos votantes) teve cada votação.

Embora muitas pessoas acreditem que a tarefa de escrever a ata seja uma atribuição do síndico, isso não é o ideal. Inclusive, a maioria das convenções o proíbem de redigir a ata, priorizando sua participação na condução da assembleia, dedicando-se a responder aos questionamentos dos participantes. Uma outra pessoa deverá ser designada para escrever a ata da reunião. Esta será a secretária ou secretário do presidente da assembleia.

Atas digitadas e manuscritas têm o mesmo valor documental, desde que assinadas por quem a redigiu e por quem presidiu a sessão. Entretanto, por uma questão de organização e também por ser de fácil acesso atualmente, opta-se quase sempre por fazê-la em um notebook. O texto final deve ser impresso ao término da assembleia, anexado ao livro de atas do condomínio, e lida perante todos os presentes ou, em caso de tempo esgotado, deverá obrigatoriamente ser lida na próxima reunião.

Representação por procuração

Nem sempre é obrigatório que todos os membros da assembleia assinem a ata, visto que há condomínios de grande porte que realizam reuniões com numeroso quórum. Contudo, é importante que o secretário esteja atento ao quórum da assembleia quando alguns moradores estiverem representando outros via procuração.

As procurações podem ser usadas como instrumentos de representação para qualquer finalidade: aumento de taxa condominial, aprovação de contas e orçamentos, aprovação de obras e aquisições e também eleições. O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos. Fica a critério do terceiro – no caso, o condomínio – com quem o mandatário tratar a possibilidade de exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

Na hora de declarar presença, a assinatura na ata deve deixar claro quem participou da reunião: o procurador deve escrever na lista de presença o nome de quem está representando por procuração e o seu próprio. Por exemplo: "Maria Aparecida da Silva, por procuração de José Soares".

legislação

De acordo com o Estatuto da Cidade, cada imóvel é responsável pela manutenção da sua calçada

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes na sua calçada

O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) define como calçada a "parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins". Sabemos que cada imóvel é responsável pela manutenção de sua calçada, de acordo com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 a qual dispõe sobre as especificidades do passeio.

Nesse sentido, compreendemos que a manutenção dos condomínios deve abranger os limites para além dos muros, incluindo também o perímetro da calçada. A responsabilidade sobre tudo o que possa estar contido nela varia de acordo com o código de obras e posturas de cada município: arbustos, árvores, canteiros, postes de iluminação ou sinalização, hidrantes, lixeiras, bicicletários, entre outros.

Justamente por isso, é recomendável não vir a promover reformas e manutenções na calçada, sem antes tomar conhecimento do que dispõe o Plano Diretor de Desenvolvimento e Planejamento Urbano do município onde está localizado o condomínio, haja vista que algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas.

Responsabilização indenizatória

Em algumas situações, a intervenção do condomínio na calçada pode resultar em uma responsabilização jurídica. Foi o que ocorreu no Distrito Federal quando uma idosa tropeçou e se feriu em hidrante construído na calçada em frente ao edifício, tendo a face machucada ("fratura do osso nasal direito, trauma de face, edema labial superior e edema periorbitário bilateral", conforme consta nos autos, em laudos médicos).

A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal manteve, por unanimidade, sentença que condenou condomínio do Cruzeiro Novo (DF) a pagar indenização por danos morais à senhora machucada, diante do grau da ofensa moral sofrida. O colegiado entendeu como suficiente a quantia de R$ 3.500 para compensar os danos vivenciados pela autora.

Ao analisar o caso, a magistrada julgadora do caso registrou que o Código Civil prevê a obrigação de reparar o dano àquele que o causou, bem como dispõe que a indenização é medida com base na extensão da lesão. "Resta incontroverso que a caixa de hidrante, construída em alvenaria pelo condomínio recorrente, foi a causa do acidente provocado na autora/recorrida. Ademais, o hidrante foi construído sem nivelamento com a calçada e sem destaque ou sinalização à época do fato", relatou a julgadora.

Em contrapartida, o residencial declarou em suas alegações que a autora tropeçou por estar desatenta e que não haveria provas da correlação entre a queda e o dano no rosto da vítima. Assim, solicitou a revisão da sentença para julgar improcedente o pedido da autora ou, alternativamente, a redução do valor a ser pago em danos morais.

Redação com Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT)

ALFARO ENGENHARIA
Adequação AVCB
CIVIL
• Lavagem e recuperação de fachadas
• Pinturas • Impermeabilização
PARA RAIOS
• Instalação completa • Manutenção
• Medição de aterramento • Laudo
ELÉTRICA
• Projetos • Entrada de energia elétrica
• Centro de medição • Prumadas elétricas
23 anos
ALFARO
(13) 3251.6088
nalfaroeng@terra.com.br

Jornal do Síndico
A informação dirigida
TODOS OS MESES ENTREGANDO INFORMAÇÃO COM CONTEÚDO E CREDIBILIDADE PARA OS SÍNDICOS DA BAIXADA SANTISTA
28 ANOS

PFJ advocacia
Paulo José Ferraz de Arruda Jr.
OAB/SP 133.208
Cível
Condominial
Imobiliário
Trabalhista
pauloferrazjunior@uol.com.br
Rua Riachuelo, 66 - conj. 61
Centro - Santos
(13) 3216.1210

recenseamento

Condomínios e moradores devem se preparar para Censo 2022

Sabemos que os condomínios têm se tornado cada vez mais alvos preferenciais de golpistas e quadrilhas que utilizam diversos disfarces para invadir e praticar roubos. No entanto, neste ano, é necessário informar síndicos, funcionários e moradores sobre a realização do Censo Demográfico promovido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e que, de fato, justifica a autorização de entrada dos entrevistadores nos prédios.

Por dois anos consecutivos, este censo foi adiado. Com periodicidade a cada década, o esperado seria que este inquérito tivesse sido realizado em 2020, mas pelas restrições sanitárias decorrentes da pandemia de Covid-19, somente agora está sendo viabilizado. O Censo Demográfico do IBGE é a maior pesquisa domiciliar nacional, pois vai a todos os 5.570 municípios do Brasil e busca fazer uma fotografia global do país atual, com características relacionadas à população e suas condições de vida.

A importância desta pesquisa – e de colaborar com ela – é fornecer informações valiosas sobre nossa nação, o que virá a subsidiar políticas públicas e planos de melhorias para o país e povo. Portanto, embora saibamos da insegurança ao ter de permitir a entrada de um estranho, reforçamos a necessidade de autorizar o acesso ao agente censitário do IBGE para que ele possa desempenhar seu relevante serviço.

Identificação

Aproveitando o período de recenseamento, é possível que pessoas mal intencionadas se aproveitem para tentar usar o disfarce de "entrevistador do IBGE" para aplicar golpes. Portanto, é importante saber identificar o funcionário legítimo: ele ou ela estará usando boné, colete e crachá do IBGE, no qual constará a sua matrícula e um QR Code que remete diretamente ao site específico para informações sobre a pesquisa (www.respondendo.ibge.gov.br), onde é possível confirmar a identidade do recenseador.

É válido ressaltar que geralmente um mesmo agente censitário é designado por setor, de modo que quase sempre será o mesmo a fazer a pesquisa naquele condomínio em questão. A depender do porte do condomínio, poderão ser designados dois ou mais servidores. Dessa forma, o porteiro deve proceder sempre a checagem dos dados pelo QR Code e levantar a suspeita caso mude de recenseador algum dia. Além disso, deve-se cobrar dos agentes o respeito os protocolos de segurança contra Covid (uso de máscara, higienização de mãos, distanciamento).

Coleta de dados

A fim de manter o distanciamento, por questões logísticas e de segurança, sugere-se que as entrevistas ocorram em áreas comuns do prédio, tais como recepção, portaria, salão de festas (é importante que o síndico determine um local para esta atividade). Se os agentes não conseguirem aplicar os questionários na primeira ida aos domicílios, eles poderão fazer mais 4 revisitas aos mesmos endereços. Também há a possibilidade de agendar a visita do recenseador para um melhor ajuste de horários.

Neste momento, é fundamental que o síndico explique a realização e importância do Censo Demográfico aos funcionários do condomínio e aos moradores, como também a necessidade de colaborar, alertando-os para as visitas dos entrevistadores, as quais poderão ocorrer inclusive em finais de semana, feriados e período noturno.

Redação com Secovi-SP

artigo

Destituição do síndico

RODRIGO KARPAT

A destituição do síndico é sempre um tema que atrai os gestores e moradores condominiais, isso porque esse é um dispositivo legal e significativo na democracia condominial.

É importante destacar que a destituição do síndico deve ser motivada com base no art. 1.349 do Código Civil e ter embasamento na prática de irregularidades, como a não prestação de contas ou não administração conveniente. Este último abre uma possiblidade subjetiva que pode estar alicerçada no não interesse da massa condominial.

No caso de a coletividade não estar de acordo com a gestão do síndico, a este deve ser concedido o direito de defesa, devendo também ser convocado para a assembleia de destituição, caso ele queira exercer a defesa em assembleia. A não concessão desse direito ensejará nulidade do processo de destituição, art. 5º LV da Constituição Federal "aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes". Não existe um momento certo para que seja exercido o direito de defesa, podendo ser exercido durante todo o processo ou parte desse.

Dito isso, para a convocação de assembleia de destituição, um quarto (1/4) dos condôminos titulares do direito de propriedade e adimplentes, devem assinar um abaixo assinado designando horário, data e pauta para a assembleia, que deve ter como tema nevrálgico a destituição e eleição de novo representante.

Quanto ao quórum de destituição, esse deve ser de maioria absoluta dos seus membros, ou seja, se presentes dez condôminos, seis destituem o síndico, e mesmo que a convenção traga quórum diverso, esse não deve prevalecer em função do quórum ser atribuído por norma cogente, artigo 1.349 do Código Civil.

Nesse sentido destaco dois julgados elucidativos sobre essa questão:

"RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA.

1. O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.

2. Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil.

3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO".

(Superior Tribunal de Justiça STJ - RECURSO ESPECIAL: REsp 1266016 DF 2011/0165343-2)

e

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE. JULGAMENTO MONOCRÁTICO. SÚMULA 568/STJ. SÚMULA 83/STJ. ART. 105, III, A E/OU C, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO DE CONDOMÍNIO. QUÓRUM. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Nos termos da Súmula 568 do STJ, "relator, monocraticamente e no Superior Tribunal de Justiça, poderá dar ou negar provimento ao recurso quando houver entendimento dominante acerca do tema".

2. Tendo o acórdão recorrido decidido em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, incide, na hipótese, a Súmula 83/STJ, que abrange os recursos especiais interpostos com fundamento nas alíneas a e/ou c do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

3. Conforme art. 1.349 do Código Civil, o quórum exigido para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Superior Tribunal de Justiça STJ - AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL: AgInt nos EDcl no AREsp 1519125 RJ 2019/0164032-7)

A gestão condominial requer muita dedicação e transparência, e tais fatos acima apontados devem ser aplicados aos gestores voluntários ou profissionais, mesmo que exista um contrato para regular a relação do gestor profissional com o condomínio.

Dessa forma, é imperiosa a destituição em assembleia, sendo plausível no caso de gestor profissional que a assembleia delegue poderes ao conselho para convocação de assembleia extraordinária para que se possa analisar a destituição do síndico com base no art. 1.348 parágrafo 1º do Código Civil, tornando desnecessário o abaixo assinado.

Rodrigo Karpat é especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP

PARA NÃO ERRAR NA HORA DO VOTO, ANOTE O NÚMERO DOS SEUS CANDIDATOS E LEVE A COLA NO DIA DA VOTAÇÃO

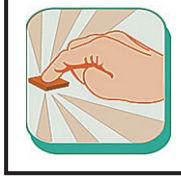
ORDEM DE VOTAÇÃO NA URNA ELETRÔNICA

1º	DEPUTADO FEDERAL
2º	DEPUTADO ESTADUAL
3º	SENADOR
4º	GOVERNADOR
5º	PRESIDENTE

DATA E HORA
A eleição será no domingo, **dia 2 de outubro, das 8h às 17h** (horário de Brasília). Estados com fuso horário diferente de Brasília terão de se adaptar

DOCUMENTO
É obrigatório apresentar um documento oficial com foto. Também é recomendado levar o título de eleitor, pois ele possui o número da zona e seção eleitoral de votação

VOTO DE LEGENDA
Para deputado estadual e federal, **é possível escolher o número do candidato ou votar no partido.** Para o chamado voto de legenda, tecle os dois digítos do partido e confirme



ERREI, O QUE FAÇO?
Após teclar, confira se a opção está certa. Se não estiver correta, **é possível apertar a tecla 'CORRIGE'** e votar novamente. Caso já tenha confirmado o voto, não é possível corrigir

CLASSI EXPRESS

ANA L. PRÉVIDE
ARQUITETURA & INTERIORES
(13) 97415.0867
CAU: A21187-7

CONSTRUTEC LITORAL
SIGA-NOS
13 97405-0272 (LÉO)
13 97406-3805 (REIS)
13 3324-6111 (FIXO)
construteclitoral@gmail.com

LM
Tel:. (13) 3021-0950
99170-6004

34 ANOS
ENGECON
Engenharia e Construção
Tel:. (13) 3234-5919 / 97413-3038

Santiago administração
"Seu Patrimônio Administrado com responsabilidade"
Av. Ana Costa, 59 conj. 11
Santos/SP
13 3229.3030

Sanvicon
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
Tel:. (13) 3019-3916 / 99704-6952

Art&Teck
CONSTRUÇÃO
ENGENHARIA ARQUITETURA
Tel:. (13) 3251-4718 / 3252-2231

aforma Construções Ltda.
www.aformaempreiteira.com.br
(13) 3349-1064
(13) 3018-0090

BENAZZI
ENGENHARIA
(13) 3349-8277

ALFARO ENGENHARIA
(13) 3251.6088
nalfaroeng@terra.com.br
ALFARO

MD ANTENAS
35 ANOS DE HISTÓRIA
13 97406.8810
13 99136.1983
site: mdantenas.com.br | e-mail: mdantenas@mdantenas.com.br

PROJEXE ENGENHARIA
13 3227.9068
contato@PROJEXE.com.br
ENG. FLÁVIO SIMÕES PEREIRA

Setembro Amarelo: iniciativa chega ao oitavo ano buscando a prevenção ao suicídio

Desde 2014 a Associação Brasileira de Psiquiatria (ABP), em parceria com o Conselho Federal de Medicina (CFM), realiza no Brasil a campanha Setembro Amarelo com o objetivo de prevenir e reduzir os números de suicídio. A iniciativa chega em seu oitavo ano, trazendo um novo mote: "A vida é a melhor escolha". A campanha acontece durante todo o mês.

O dia 10 de setembro é, oficialmente, lembrado como o Dia Mundial de Prevenção ao Suicídio. A data foi criada pela Associação Internacional para a Prevenção do Suicídio e endossada pela Organização Mundial da Saúde (OMS). O objetivo é chamar a atenção dos governos e da sociedade civil para a importância de falar e refletir sobre o assunto que preocupa o mundo inteiro.

A campanha do Setembro Amarelo foi inspirada na história de Mike Emme, que cometeu suicídio, aos 17 anos, em setembro de 1994, nos Estados Unidos. Ele tinha um carro amarelo e, no dia do seu velório, os pais e amigos do jovem distribuíram cartões com fitas amarelas e frases motivacionais para pessoas que pudessem estar enfrentando transtornos mentais e emocionais.

As fitas amarelas se tornaram o símbolo da campanha, que foi adotada em 2015 no Brasil pelo Centro de Valorização da Vida (CVV), pelo Conselho Federal de Medicina (CFM) e pela Associação Brasileira de Psiquiatria (ABP).

setembro amarelo®
Mês de Prevenção ao Suicídio
A vida é a melhor escolha
Uma campanha ABP Associação Brasileira de Psiquiatria CFM Conselho Federal de Medicina

Taxas de suicídio

Segundo informações da OMS, todos os anos, mais pessoas morrem como resultado de suicídio do que HIV, malária ou câncer de mama – ou guerras e homicídios.

Também de acordo com a OMS, são registrados mais de 700 mil suicídios anualmente no mundo, sendo a quarta maior causa de óbitos entre jovens de 15 a 29 anos de idade.

No Brasil são, em média, 14 mil suicídios por ano, ou seja, cerca de 38 pessoas tiram a própria vida, por dia, no país.

Dados do Ministério da Saúde mostram que entre 2010 e 2019, 112.230 pessoas morreram por suicídio no Brasil. Houve um aumento de 43% no número anual de mortes, passando de 9.454 em 2010, para 13.523 em 2019.

As taxas de suicídio variam entre países, regiões e entre homens e mulheres. No Brasil, 12,6% por cada 100 mil homens em comparação com 5,4% por cada 100 mil mulheres, morrem devido ao suicídio. Entre os homens, as taxas são geralmente mais altas em países de alta renda (16,6% por 100 mil). Para as mulheres, as taxas de suicídio mais altas são encontradas em países de baixa-média renda (7,1% por 100 mil).

Mundialmente, a taxa de suicídio está diminuindo, embora alguns países tenham colocado a prevenção do suicídio no topo das suas agendas, muitos permanecem não comprometidos. Atualmente, apenas 38 países são conhecidos por terem uma estratégia nacional de prevenção do suicídio.

Campanha

Durante o mês de setembro, a ABP prepara diversas ações para conscientizar sobre o tema como eventos, iluminação de espaços públicos e monumentos com a cor da ação, campanha nas redes sociais, além de disponibilizar cartilhas informativas no site www.setembroamarelo.com.

"Precisamos orientar para conscientizar, prevenir e no mês de setembro concentramos os nossos esforços e vamos para a prevenção efetiva do suicídio. A morte por suicídio é uma emergência médica e pode ser evitada através do tratamento adequado do transtorno mental de base", afirma o presidente da ABP, Antônio Geraldo da Silva.

Todos nós devemos atuar ativamente na conscientização da importância que a vida tem e ajudar na prevenção do suicídio, tema que ainda é visto como tabu. É importante falar sobre o assunto para que as pessoas que estejam passando por momentos difíceis e de crise busquem ajuda e entendam que a vida sempre vai ser a melhor escolha.

Quando uma pessoa decide terminar com a sua vida, os seus pensamentos, sentimentos e ações apresentam-se muito restritivos, ou seja, ela pensa constantemente sobre o suicídio e é incapaz de perceber outras maneiras de enfrentar ou de sair do problema. Essas pessoas pensam rigidamente pela distorção que o sofrimento emocional impõe.

Se informar para aprender e ajudar o próximo é a melhor saída para lutar contra esse problema tão grave. É muito importante que as pessoas próximas saibam identificar que alguém está pensando em se matar e a ajude, tendo uma escuta ativa e sem julgamentos, mostrar que está disponível para ajudar e demonstrar empatia, mas principalmente levando-a ao médico psiquiatra, que vai saber como manejar a situação e salvar esse paciente.

Participe e divulgue a campanha entre os seus amigos e ajude a salvar vidas!

A vida é a melhor escolha!

Classíndico®

seu guia de bons negócios

ADMINISTRADORAS

TREVO Administração de Bens e Condomínios Ltda.

Administração de Bens e Condomínios
Atendimento Personalizado
Departamento Jurídico
Estamos preparados e prontos para atender você!

(13) 3324-6001

Av. Afonso Pena, 30 conj. 05 - Santos
e-mail: trevoadm@uol.com.br

ADVOGADOS

PAULO JOSÉ FERRAZ DE ARRUDA JÚNIOR
Tel.: (13) 3216.1210 - veja anúncio na página 5

ANTENAS

MD ANTENAS
Tel.: (13) 3227.5951 - veja anúncio na capa

SULIVAN
Tel.: (13) 3227.5756 - veja anúncio nesta página

CRÉDITO

MULTIPLANE GESTÃO DE NEGÓCIOS
Tel.: (13) 99189.6267 - veja anúncio na capa

CIRCUITO FECHADO DE TV

SULIVAN DESDE 1959

AUTOMAÇÃO PREDIAL:
SISTEMA DE CÂMERA EM HD
INTERFONIA DIGITAL
PORTÕES AUTOMÁTICOS
SISTEMAS DE ANTENA COLETIVA DIGITAL

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

SULIVAN ELETRÔNICA - (13) 32275756
SULIVANELETRONICA@GMAIL.COM

DEDETIZAÇÃO

Desinsetização
Desratização
Limpeza de caixa d'água
Impermeabilização
Desentupimento
Descupinização

DDFLEX MARCA REGISTRADA

dd.fllex1@hotmail.com

(13) 3222-3344 / (13) 98835-1153

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - veja anúncio na página 5

INTERFONES

MD ANTENAS
Tel.: (13) 3227.5951 - veja anúncio na capa

TRABALHA NO RAMO CONDOMINIAL?
APROVEITE A OPORTUNIDADE PARA FAZER BONS NEGÓCIOS
ANUNCIE AQUI (13) 98163.0029

MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

MATERIAL DE LIMPEZA

PARA-RAIOS

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - veja anúncio na página 5

PINTURA

L.F

PINTURAS - TEXTURAS
REPAROS
ELÉTRICA - MARCENARIA

CNPJ: 39.580.789/0001-32

Tel:. (13) 99747-7424
Email: flucianov8@gmail.com

PORTÕES AUTOMÁTICOS

MD ANTENAS
Tel.: (13) 3227.5951 - veja anúncio na capa

SULIVAN
Tel.: (13) 3227.5756 - veja anúncio nesta página

RÁDIO COMUNICAÇÃO

REFORMAS E LAUDOS

AFORMA Construções
Tel.: (13) 3018.0090 - veja anúncio na página 3

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - veja anúncio na página 5

ART&TECK Construção, Engenharia e Arquitetura
Tel.: (13) 3251.4718 - veja anúncio na capa

BENAZZI Engenharia
Tel.: (13) 3349.8277 - veja anúncio na página 3

ENGECON Engenharia e Construção
Tel.: (13) 3234.5919 - veja anúncio na capa

ENGETELLES Engenharia e Construção
Tel.: (13) 3394.4000 - veja anúncio na página 3

PROJEXE Engenharia
Tel.: (13) 3227.9068 - veja anúncio na página 3

RA Construções Reformas Fachadas
Tel.: (13) 99664.6054 - veja anúncio na capa

SANVICON Construções e Reformas
Tel.: (13) 3019.3916 - veja anúncio na página 3

SERRALHERIA

SERRALHERIA E VIDRAÇARIA MARCIAL

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
TRADIÇÃO E QUALIDADE DESDE 1978

MARCIAL HERMÍNIO DA SILVA DAMÁZIO
Av: Capitão Luiz Horneaux,924 - Jd.Paraíso - S. Vicente
Tel.: (13) 3561-2417 / 99738-5700 / Fax .: (13) 3561-8636
e-mail: serralheria.marcial@uol.com.br

TRATAMENTO DE PISO

TRATA PISO
Tel.: (13) 99789.6194 - veja anúncio na página 3

seu condomínio

Aplicativos modernizam gestão condominial

Graças aos avanços da tecnologia, mais ferramentas vão surgindo para dinamizar a administração dos prédios residenciais e, por conseguinte, a vida dos síndicos. Nesse cenário atual de rotinas conectadas via internet, redes sociais e comunicação virtual, popularizam-se cada vez mais os aplicativos de condomínios como espaços destinados especificamente à resolução de demandas dos moradores e otimização da gestão condominial.

Aplicativos (apps) são programas de software próprios para aparelhos móveis, como smartphones e tablets, por exemplo, que são concebidos para processar dados em tempo reduzido e de maneira simplificada. Atualmente, várias administradoras de condomínio já oferecem seus próprios apps aos clientes, porém também é possível encontrar opções gratuitas para download na rede.

O servidor público Douglas Cavalcante, síndico de um prédio residencial de 32 apartamentos em João Pessoa, na Paraíba, conta que a adoção do aplicativo como ferramenta auxiliar de gestão acompanhou uma fase de corte de gastos necessária em 2020. "No primeiro ano da pandemia, sofremos bastante com inadimplência, pois alguns inquilinos entregaram o apartamento e os proprietários não puderam arcar com o custo por um tempo e isso obrigou a tomar providências", relata.

Ele afirma que uma das medidas foi a finalização dos contratos com os porteiros e a substituição por portaria remota. "Com isso, também adotamos o app do condomínio, que veio a substituir tarefas que antes os porteiros faziam, como a entrega de boletos, reserva de salão e área de lazer. Acredito que a comunicação com os moradores também está mais eficiente", conclui Douglas.

Vantagens

As opções citadas pelo síndico são algumas das que os aplicativos possibilitam, há outras mais. Por exemplo: a organização de reservas dos espaços comuns vai acabar com os conflitos entre vizinhos por eventuais choques de horários. O mesmo se aplica à gestão de encomendas e correspondências, o morador é avisado quando a sua chegar. A opção de geração de boletos ajuda a minimizar a inadimplência, pois o próprio condômino pode gerar sua segunda via caso perca o prazo do vencimento, diminuindo o atraso do pagamento.

A comunicação é um elemento fundamental e muitos apps oferecem o diálogo em tempo real, tal qual um aplicativo de mensagem (como o whatsapp), o que facilita a resolução das demandas. Outro ponto a se destacar é a comunicação com a portaria, pois o próprio morador pode cadastrar os visitantes que estão autorizados a subir e em quais horários, de modo a preservar a segurança do condomínio.

Um dos maiores anseios dos moradores é ter onde manifestar suas queixas. O tradicional livro de ocorrências que outrora ficava na portaria pode ter sua versão digitalizada no aplicativo, sendo assim as mensagens podem ser lidas pelo síndico com maior rapidez e o próprio pode dar um feedback diretamente ao emissor, se for o caso.

artigo

Mural Digital: utilizando a tecnologia para melhorar a comunicação no condomínio

SIMONE GONÇALVES

É fato que a desinformação atrapalha muito uma gestão, assim é fundamental o síndico buscar alternativas para agregar valor ao ambiente coletivo.

Ao trabalhar de forma eficiente a comunicação interna nos condomínios viabiliza-se a boa convivência, comodidade e segurança para coletividade condominial.

Quando falamos em transformação digital nos condomínios estamos falando da utilização de ferramentas tecnológicas que simplificam e otimizam processos do dia a dia.

Empresas especializadas disponibilizam ao mercado condominial tecnologia que facilitam a vida da síndicos e condôminos, oferecendo diversos benefícios para a gestão condominial.

Dentre eles podemos destacar os aplicativos para celular, identificação por biometria, soluções em nuvem, armários inteligentes, totem para acesso veicular, dentre outros.

Independentemente do tamanho do condomínio, cada vez mais o acesso de informações importantes tem dispensando a consulta pessoal do condômino com o síndico.

O quadro de avisos, presente na grande maioria dos condomínios, ainda é o principal meio de facilitar a comunicação com os condôminos.

Manter uma boa comunicação interna nem sempre é fácil, por isso, muitos síndicos tem se empenhando em substituir o quadro de avisos pelo mural digital.

Isso porque este sistema de comunicação utiliza monitores, adaptáveis a vários tipos de espaços, que exibem uma programação já predefinida com um conteúdo de interesse dos condôminos, síndico, funcionários e prestadores de serviços.

Essa substituição facilita muito a comunicação interna porque os condôminos também podem acessar informações sobre o dia a dia do condomínio, na hora que quiserem.

O mural digital é de extrema utilidade, pois através dele o síndico poderá comunicar assembleias, obras, manutenções, mudanças etc.

Também poderá realizar campanhas de conscientização, uma vez que é importante trabalhar com os condôminos a sua importância na administração do condomínio que residem.

E, ainda, utilizá-lo como meio de gerar receita para o condomínio, uma vez que diversas empresas pagam por espaços em murais digitais.

A comunicação interna deve ser realizada de forma recorrente, clara e objetiva, incentivando assim o interesse dos condôminos em informar-se.

Por isso é importante ressaltar que o síndico deve buscar somar canais de comunicação a fim de atingir o maior número de condôminos como estratégia para aumentar a taxa de leitura.

Como o mura digital é um sistema de comunicação interno bem prático e atrativo, em razão de suas telas, os locais de instalação do devem ser sempre de fácil acesso!

Os principais locais utilizados para instalação são elevadores, portaria e hall de entrada, isso porque nestes locais o fluxo de pessoas é grande possibilitando que a informação interna se espalhe de forma efetiva.

Além disso, os Murais Digitais também disponibilizam alternar as informações condominiais e músicas, tornando o local mais agradável.

Já vimos que uma das melhores maneiras de realizar uma gestão condominial transparente é através da comunicação e a tecnologia em condomínios é uma das grandes tendências do segmento.

Diante deste cenário, os síndicos mais antenados buscam adaptar ao futuro os prédios que administram.

Ter um canal de comunicação atrativo e prático no condomínio facilita o dia a dia do síndico, porém há questões delicadas que não devem ser inseridas no mural digital, como por exemplo, lista de inadimplentes.

É muito importante também o síndico ficar atento aos textos, ou seja, a forma de comunicar determinado assunto, evitando textos grosseiros ou que deem margem à interpretações diversas, evitando mal entendidos e até problemas jurídicos. Muito cuidado!

Assim, quando o síndico optar por utilizar Mural Digital como meio de comunicação com os condôminos deve ter ciência que as regras sobre a utilização do mural devem ser claras e objetivas sobre o que pode e o que não pode.

Atenção também se optar por utilizar anúncios de terceiros, os quais se não estiverem de acordo com as regras estabelecidas para a utilização do mural digital devem ser removidos imediatamente.

O digital está transformando o mundo condominial, no entanto, não existe o "melhor recurso tecnológico", pois esta questão depende do perfil de cada condomínio.

Fato é que a tecnologia quando bem utilizada ajuda na realização de uma boa administração!

Independente da forma que o síndico escolhe comunicar-se, a busca pelo aperfeiçoamento desta comunicação deve ser uma de suas prioridades.

Simone Gonçalves é advogada e consultora especialista em Direito Imobiliário e Condominial

finanças

Planejamento e consultoria para seu condomínio, como fazer a escolha certa?

Administrar um condomínio não é tarefa fácil, hoje os edifícios tanto vertical como horizontal precisa de uma boa consultoria e planejamento pois lidar com a vida de quem reside no mesmo é algo desafiador que com a ajuda certa essa gestão se torna melhor.

A Planeje Soluções nasceu com o objetivo de solucionar os problemas que impedem as pessoas de realizarem seus sonhos, para isso oferecemos produtos que todas as pessoas querem e precisam. Começamos a sonhar com a Planeje no ano de 2020 e sempre com o objetivo de levar soluções às pessoas, decidimos criar uma ferramenta para escalonar o negócio em todo território nacional através de nossos Escritórios Licenciados, iniciamos com o Home Equity, que é uma modalidade de empréstimo com garantia que permite à instituição financeira cobrar juros mais baixos, uma operação de crédito garantido por um ativo imobiliário e hoje já contamos com várias linhas de crédito e a Planeje não para, estamos sempre buscando melhorar os serviços oferecidos. Nos tornamos uma empresa de oportunidades, buscamos sempre inovar, agregando novos produtos e serviços. Planeje Soluções, realizando sonhos.

A Planeje Soluções atua em todo território nacional através de seus Licenciados regionais, master's e consultores. Estamos expandindo ainda mais, conheça nosso modelo de negócio e venha fazer parte do nosso time.

LINHAS DE CRÉDITO

A Planeje Soluções tem os serviços e as linhas de crédito para solucionar problemas e trazer soluções inteligentes para o seu crescimento pessoal e profissional, conheça alguns:

- Financiamento Imobiliário
- Financiamento Veicular
- Crédito com Veículo de Garantia
- Crédito com Imóvel de Garantia
- Crédito para Condomínio
- Crédito para Construção de Casa
- Crédito para Finalização de Obras

Acreditamos que, ao fazer o que é certo, contribuímos para o desenvolvimento de um ambiente de negócio sustentável e uma sociedade justa e solidária. Entendemos que o nosso sucesso depende da nossa ação e reputação em relação a confiança existente entre nós, nossos(as) clientes e parceiros(as) de negócios.

Temos paixão pelo que fazemos, trabalhamos para construir uma experiência extraordinária atendimento e vendas em nossos escritórios master, sites, sistemas e aplicativos. Buscamos fazer simples e bem feito, de forma ágil e com foco no resultado. Acima de tudo, responsáveis pela história que queremos contar juntos(as).

Prontos a atendê-los. Para mais informações entre em contato por e-mail planejesolucoeslislane@gmail.com.

síndico também ri

Piadinhas engraçadinhas para cair na risada com os amigos!

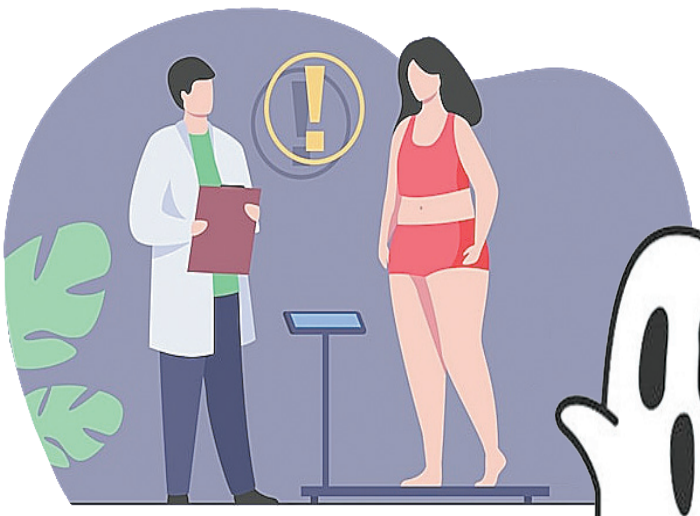
– Como deixar alguém curioso?
– Eu conto amanhã.

– Saí do meu trabalho. Não conseguiria continuar lá depois do que o meu chefe disse...
– O que ele disse?
– Você está despedido.

Dois tomatinhos iam atravessar a rua, e um disse ao outro:
– Cuidado, vem aí um carro!
O outro não ouviu nada e atravessou.
O carro passou por cima dele e o outro disse:
– Já não é um tomate, é ketchup!

Sabe qual é a melhor forma de consumir o tempo?
– Comer relógios.

– Dói, né?
– O quê?
– Deitar no sofá e lembrar que esqueceu o controle.



Se você está se sentindo sozinho, abandonado, achando que ninguém liga para você...
Atrase um pagamento.

– Doutor, como eu faço para emagrecer?
– Basta a senhora mover a cabeça da esquerda para a direita e da direita para a esquerda.
– Quantas vezes, doutor?
– Todas as vezes que lhe oferecerem comida.

Eu perdi peso no mês passado.
Mas este mês ele já me encontrou de novo.

Por que os fantasmas são péssimos para contar mentiras?
– Porque são transparentes.

Dois amigos se encontram depois de muitos anos.
– Casei, separei e já fizemos a partilha dos bens.
– E as crianças?
– O juiz decidiu que ficariam com aquele que mais bens receberam.
– Então ficaram com a mãe?
– Não, ficaram com nosso advogado.

TRABALHA NO RAMO CONDOMINIAL?
APROVEITE A OPORTUNIDADE PARA FAZER BONS NEGÓCIOS.
SEJA NOSSO ANUNCIANTE!!
Jornal do Síndico
(13) 98163.0029

CENTER LASER
CENTRO DE TERAPIA E DIAGNÓSTICO LTDA
Médicos Especializados
Equipamentos Avançados
Exames - Consultas - Periódicos
Tels: (13) 3233-44 / (13) 99690-9049
centerlaser@centerlaser.com.br

obras e reformas

Condomínio pode ser penalizado por produzir barulho

FREEPIK.COM

Para evitar problemas e discórdia dentro do condomínio, os moradores devem realizar reformas e obras apenas durante o horário permitido no regimento interno e na convenção do condominial

Na lista de itens causadores de discórdia dentro de um condomínio, o barulho é, com certeza, uma das coisas que ocupa os primeiros lugares do ranking. Imagine chegar em casa após um dia estressante de trabalho e não conseguir relaxar, pois um vizinho está fazendo ruídos incômodos. Você provavelmente reclamaria com o síndico. Mas como proceder quando a perturbação do sossego vem justamente de alguma atividade que o próprio condomínio está realizando?

Quando não há acordo mediante as regras de regimento interno e convenção do condomínio, embates relacionados ao barulho produzido por vizinhos são levados à Justiça. Foi o que aconteceu em julho com decisão da 1ª Vara Cível de Samambaia (DF) que condenou um morador de um prédio a pagar ao vizinho indenização por danos morais e materiais, em razão dos transtornos causados ao residente do andar de baixo, devido ao barulho excessivo e danos ocasionados pela reforma de sua unidade habitacional, por vezes fora do horário permitido.

De acordo com a juíza, "a obra realizada pelo 1º réu, fora do horário definido pelo condomínio, após as 18 horas, de forma contínua, causa evidente incômodo excessivo, porque atrapalha o horário de descanso dos moradores, máxime dos vizinhos mais próximos, que ficam submetidos ao bate-bate de materiais e barulho alto de equipamentos comumente utilizados em obras de reforma e reparos, atrapalhando o bem estar do indivíduo, porque interfere na sua saúde física e mental, mormente em tempos de pandemia, no qual a maioria das pessoas permanece trabalhando em sua própria residência".

Como o réu não apresentou defesa, foi declarada sua revelia. Dessa forma, a juíza ressaltou que "hei por bem considerar verdadeiros os fatos alegados pelo autor, quanto aos danos causados pelo réu em relação a obra da sua unidade, a qual acarretou infiltrações no teto do banheiro, inclusive através do fio de luz, o que poderia causar curto-circuito e até um incêndio, conforme descrito na inicial e não contestado pelo requerido". Foi fixado, como compensação por danos morais, o valor de R$ 5 mil e, ainda, o valor de R$ 4 mil, a título de danos materiais.

Condomínio perturbador

Há situações em que o distúrbio é causado não por uma pessoa física, mas pela obra de um prédio, que pode ser um condomínio vizinho ou até o seu próprio. E, com frequência, essas questões também chegam às vias judiciais. Em julho, a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do Distrito Federal (DF) manteve sentença que condenou o Residencial Orquídeas a indenizar cinco moradores do prédio vizinho por conta dos transtornos causados durante obras de engenharia.

Os autores narram que o réu realizou reforma nas suas instalações e fachadas por mais de oito meses. Contam que, nesse período, caíram sobre os carros, que estavam estacionados em vagas que ficam em frente à prumada do prédio em reforma, poeira de cimento, respingos e torrões de argamassa. Relatam que, além dos gastos com limpeza diária e lavagem semanal, tiveram que suportar também desgaste e transtorno moral com os seus veículos impregnados de sujeiras.

Para a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do Distrito Federal (DF), as provas demonstram que as obras realizadas no condomínio réu afetaram "de forma cristalina o sossego" dos autores. "A situação vivenciada pelos recorridos, tendo seu sossego turbado por mais de 8 meses em razão de obras de engenharia civil no prédio do condomínio réu, causando grau de sujeira nos veículos estacionados em vaga própria além do razoável, viola seus direitos de personalidade, afetando o direito ao sossego que deve nortear os direitos de vizinhança, causando angústia, o que configura o dano moral vindicado", registrou. Dessa forma, a Turma manteve a sentença que condenou o condomínio Residencial Orquídeas a pagar, a título de danos morais, a quantia de R$ 1 mil a cada um dos cinco autores.

Redação com Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT)