Exemplar Exclusivo para o Síndico!

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

28 anos

Ano XXVII - Edição 341 - Maio /2018 - Fortaleza/CE - 6.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/fortaleza - (85) 3214.4972

Expo Market CONDOMÍNIOS
Feira para Síndicos

DIAS 14 E 15 DE SETEMBRO

PATROCÍNIO: ESQUADRA 25 ANOS | APOIO: Publik, Jornal do Síndico | PROMOÇÃO: O POVO | ORGANIZAÇÃO: ideia DE EVENTO | REALIZAÇÃO: O POVO CBN

CONSULTE NOSSO CLASSIFICADO

Arquitetura
Água Trat.
Const./Reforma
Desentupidora
Elevadores
Pág. 09

Extintores
Fardamento
Segurança
Sind. Prof.
Insp. Predial
Pág. 10

QUALIDADE E TRANSPARÊNCIA EM NOSSOS SERVIÇOS
CENTRAL FORT
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
85 3257.5249
85 3021.1428
85 98715.4676
centralfort.servicos@gmail.com
SÍNDICO PREVINIDO
PEÇA O SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PORTARIA
ZELADORIA
DIARISTA
COZINHA
COPA
CAMAREIRAS
JARDINAGEM
SUPERVISÃO
RONDA
MAQUEIROS
OUTROS
TERCEIRIZAÇÃO
Rua Paulo Firmeza, 1235 - Tauape - Fortaleza - CE

Mixcon
Empreendimentos e Serviços Ltda.
• REVESTIMENTO CERÂMICO EM FACHADAS
• PINTURAS EM FACHADAS,.
• RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
• IMPERMEABILIZAÇÃO
• REFORMAS E CONSTRUÇÃO.
85 3227.7413
85 99612.0696
85 98679.7374
mixcon.net.br
contato@mixcon.net.br

ACABE COM O DESPERDÍCIO DE ÁGUA
E PAGUE APENAS O QUE VOCÊ CONSOME.
CONHEÇA ALGUNS DE NOSSOS SERVIÇOS
Individualização de Hidrômetro
Certificado de Inspeção Predial
Higienização de Colunas e Caixa D'água
acqualife
(85) 3062.7420 | (85) 30512099
(85) 9 9608.8947
(85) 9 8856.4807
www.acqualife.net.br | atendimento@acqualife.net.br | Av. Eng. Santana Júnior, 1133, Sl 03

CCS CIMENT CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS
Construções e reformas em geral
• Revestimento cerâmico em fachadas
• Pinturas em fachadas
• Recuperação estrutural
• Impermeabilização
• Pisos e revestimentos em geral
• Pintura em geral
(85) 4101.3416
(85) 98700.1441
(85) 98929.0016
www.cimentcontrucoes.com
adm@ccsconstrucoes.com.br

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

Publicação mensal da:

Publik PUBLICIDADE E SERVIÇOS LTDA.

fortaleza@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br
Rua Alfeu Aboim, 406
telefax: (85) 3214.4972
Cep 60.175-375

6.000 Exemplares
Autorizado pela Publik Editora Ltda. para o uso da marca

FUNDADOR
Aroldo de Lima Marcelo

EDITOR
Paulo Alexandrino | David Arruda

REDAÇÃO:
Andréa Mattos
Reg. prof. 1224 LSF 14 DRT/BaA

ASSESSORIA JURÍDICA:
Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

COLABORADORES:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

ABC PAULISTA/SP 11-4509.5853
grandeabc@jornaldosindico.com.br

ARARAQUARA/SP 16-3337.1722
Araraquara@jornaldosindico.com.br

BAIXADA SANTISTA/SP 13-3251.7906
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

BELO HORIZONTE/MG 31-3337.6030
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

BRASILIA/DF 61-3011.7300
folhadosindico@hotmail.com

BELÉM/PA 91-3276.6023
Belém@jornaldosindico.com.br

CAMPINAS/SP 19-3237.3860
campinas@jornaldosindico.com.br

CURITIBA/PR 41-3029.9802
Curitiba@jornaldosindico.com.br

JOÃO PESSOA/PB 83-3031.1133
joaopessoa@jornaldosindico.com.br

NATAL/RN 84-3086.9884
natal@jornaldosindico.com.br

NITEROI/RJ 21-2622.5313
Niterói@jornaldosindico.com.br

RECIFE/PE 81-3053.9194
recife@jornaldosindico.com.br

RIO DE JANEIRO/RJ 21-2210.2902
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SALVADOR/BA 71-3351.1325
js@jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO/SP 11-5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

DEPARTAMENTO COMERCIAL
(85) 3214.4972

O Jornal de Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matéria pagas. Proibida reprodução total ou parcial sem a prévia autorização por escrito da Publik Editora Ltda.

DESIGN & EDITORAÇÃO
Jefferson Well - (85) 98432.2025

Editorial

Nossa Mensagem

O nosso jornal é um veículo de comunicação voltado para os condomínios de todo o Brasil, sobretudo aos seus gestores, porém trazendo temas também de interesse à comunidade condominial de um modo abrangente, o que inclui moradores e funcionários.

Aqui expomos várias nuances da vida em coletivo, desde as leis formais que regem o ordenamento jurídico de nosso país, àquelas normas de conduta que não estão escritas em nenhum documento, mas que são consagradas pelo bom senso coletivo como as certas a serem seguidas a fim de propiciar um ambiente harmônico entre todos.

Normas, regras, leis, protocolos... todas essas burocracias são, de fato, temas recorrentes em nossa publicação, pois estamos constantemente em busca da melhor e mais útil informação para servir a nossos leitores. Contudo, nesta edição trazemos um aspecto pouco abordado: Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas?

Sim, há momentos em que o certo a se fazer será infringir alguma regra pré-estabelecida, se para isso houver um bem maior. Ilustramos essa consideração apresentando a história de uma habitante de Juiz de Fora (MG), a qual saiu vitoriosa de uma ação na Justiça contra seu condomínio, na qual pleiteava o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme, que fazia o acesso da área da garagem para os elevadores.

O condomínio chegou a aprovar em assembleia a proibição do auxílio, alegando que que os porteiros não poderiam se ausentar de seus postos de trabalho devido à questão "natureza íntima" da moradora. Além de ganhar a permissão para o auxílio para se locomover, a moradora ganhou na Justiça direito à indenização e o condomínio foi intimado a construir uma plataforma que dê autonomia para qualquer pessoa com dificuldade de locomoção acessar a área dos elevadores.

Esse caso ganhou noticiários no último mês, provocando algumas discussões nos meios condominiais, exemplificando uma situação em que o bom senso e a empatia devem prevalecer sobre a rigidez das regras, em nome da dignidade da pessoa humana.

Você lerá essa e outras notícias quentes na nossa edição de maio do Jornal do Síndico. Desfrute de uma excelente leitura!

Os Editores

Indicadores Econômicos

		jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	Ano	12 meses
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	2,02	6,43
Poupança (2)	(%)	0,3994%	0,3994%	0,3855%	0,3855%	1,58	5,74
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,24
TJLP	(%)	0,56	0,51	0,56	0,53	2,19	7,00
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	0,99	3,25
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,58	0,48	0,54	0,52	2,12	8,11
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,26
Salário Mínimo	(R$)	954,00	954,00	954,00	954,00	1,81	1,81
Salário Mínimo SP (5)	(R$)	1.108,38	1.108,38	1.108,38	1.108,38	---	---
UFIR (6)	(R$)	---	---	---		---	---

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 – MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R$ 905 (para domésticos, agropecuários, ascensoristas, motoboys) e R$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R$ 1,0641; BTN + TR cheia – suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.

Fonte: Folha Online, Valor Econômico

PRÓ SÍNDICO®
COBRANÇA DE CONDOMÍNIO LTDA.

RECEITA GARANTIDA
Independente do não pagamento pelo condômino.
Inadimplência ZERO!

A PRÓ-SÍNDICO, especializada na prestação de serviços de cobrança de condomínio, oferece no mercado um produto diferenciado no qual o condomínio terá a sua disposição 100% da receita mensal, o que lhe proporcionará tranquilidade, segurança, agilidade e conforto, além de evitar eventuais transtornos ocasionados pelo não pagamento dos condôminos.

A empresa não interfere no administrativo e na área contábil do condomínio.

Disponibilizamos:

* Pagamento da receita incluindo rateios, taxa extra;
* Emissão e entrega dos boletos diretamente no condomínio;
* Assistencia jurídica gratuita direcionada na área de cobrança de condomínio, sendo que todas as despesas decorrentes da cobrança sejam judiciais ou extrajudiciais serão antecipadas pela PRÓ-SÍNDICO.

Faça-nos uma visita ou solicite um representante em seu condomínio.

(85) 3771-3131
Escritório

(85) 99934-0142
Patrick Amaral
Representante

Av. Santos Dumont, 2828, Aldeota
Ed. Torre Santos Dumont, Sala 1706
Fortaleza-CE

www.prosindicocondominios.com.br

EM TEMPO DE CRISE, DEIXE SUA EMPRESA

MAIS VISÍVEL!

ANUNCIE: 3214.4972 www.jornaldosindico.com.br/fortaleza

ADMINISTRAÇÃO

Cartão de crédito: quais as vantagens e desvantagens?

Graças à tecnologia, hoje em dia podemos realizar compras, pagamentos, transações bancárias portando apenas um cartão. Esse pedacinho de plástico veio para facilitar muito a nossa vida, substituindo quantias de dinheiro em espécie, cheques e promissórias, o que proporcionou, sem dúvidas, maior praticidade e organização nas finanças.

O condomínio constitui uma entidade jurídica que tem direito a possuir conta bancária própria e, como tal, também possuir cartão bancário, seja ele de débito ou crédito. O mesmo vem com o nome do condomínio grafado e o do síndico subscrito, sendo necessária sua troca quando houver mudança no cargo de síndico.

Embora essa modalidade de gerenciar finanças já seja bastante corriqueira na rotina individual das pessoas, o seu uso para o condomínio ainda é questionado, sendo inclusive evitado por muitos.

Assim como todas as novidades advindas da tecnologia, o cartão de crédito também precisa ser avaliado mediante as vantagens que pode proporcionar e as desvantagens que dele podem decorrer. Porém, o fato determinante para seu uso será a demanda apresentada pelo condomínio e, claro, a anuência de seus membros, concordando ou discordando com tal prática.

A principal vantagem do cartão de crédito é poder comprar a prazo e parcelar o valor da compra em várias vezes, de preferência sem incidência de juros, isso diminui o impacto daquele pagamento vir todo em um único mês. Isso também se aplica aos casos em que o condomínio não dispõe do valor total da compra de uma só vez e pode "pedir emprestado" ao cartão. Outras vantagens são a possibilidade de reverter compras em pontos e de comprar diretamente a fornecedores em sites, que muitas vezes só aceitam esta forma de pagamento.

O cartão de crédito, quando utilizado com responsabilidade, pode ajudar a equilibrar e organizar as finanças do condomínio. Mas, então, quais seriam as desvantagens desse meio? O primeiro problema está em se gastar de um dinheiro o qual o condomínio não dispõe, pois funciona a termos de "empréstimo". Um grande limite disponível no cartão pode transmitir uma ideia ilusória de que o condomínio pode gastar mais do que realmente dispõe.

Outra desvantagem são as penalidades que incorrem quando o pagamento não é realizado na data correta. Os juros incidentes costumam ser altos e o atraso nessa quitação pode gerar dívidas assombrosas. Como explicar isso aos condôminos? A despesa com taxas de manutenção e anuidade podem ser outra questão problemática para justificar.

Outro ponto questionável diz respeito à transparência no manuseio dele. Ao portar um cartão de crédito vinculado a seu nome, o síndico passa a exercer grande poder de mando no modo como usá-lo. Isso pode abrir brecha para usos ilegais.

Se o condomínio optar por utilizar o cartão de crédito, algumas dicas devem ser consideradas: 1) tente negociar isenção ou desconto de anuidade com o banco; 2) busque fazer comprar sempre na data mais favorável do cartão (normalmente 40 dias antes do vencimento da fatura); 3) opte sempre por pagar a fatura integral e nunca o rotativo; 4) manipule um único cartão; 5) coloque a data de vencimento da fatura logo após o dia de maior rendimento do condomínio (ex.: quando recebe as taxas dos moradores).

LEGISLAÇÃO - **(Redação com TJGO)**

Condomínio não tem autoridade para requerer indenização em nome de moradores

A legislação brasileira outorga ao condomínio o direito de defender interesses comuns a todos os seus componentes, contudo, não lhe é permitido acionar a Justiça por demandas particulares desses, ainda que haja a concordância dos mesmos.

Esse foi o entendimento da 4ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Goiás, que desproveu o pedido de ressarcimento por danos morais e materiais realizado por um residencial no estado de Goiás.

O condomínio em questão, Residencial Ecovillagio – Jardim Bela Vista, acionou a construtora do imóvel por danos morais ocasionados aos seus moradores em virtude de defeitos na construção do edifício.

O conflito judicial teve início em 2014, quando o condomínio requereu reparação de todos os vícios constatados por laudo técnico em seus prédios, que apresentava inclusive falha nos guarda-corpos das escadas e sacadas; solução dos problemas com a rede de águas pluviais; restabelecimento da padronização da fachada da área de acesso aos edifícios, especialmente no local onde se encontravam as salas comerciais.

Foi requerida também a solução imediata do aquecimento da água da piscina, de sua impermeabilização, bem como dos vazamentos nela existentes; identificação e reparo das causas de infiltrações e vazamentos verificados no subsolo de uma prédio torre.

No decorrer do processo, o Ecovillagio decidiu entrar com recurso para que fosse reconhecido o direito ao ressarcimento pelos danos materiais e morais ocasionados aos moradores do condomínio em decorrência dos defeitos na construção do edifício.

A desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis, ao apreciar o caso, ressaltou que no artigo 1.348 do Código Civil está previsto que compete ao síndico representar o condomínio, praticando em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, apenas. É legítimo o seu direito de pleitear a reparação de danos por defeitos de construção ocorridos tanto na área comum do edifício quanto na individual de cada unidade habitacional.

Entretanto, de acordo com a análise e interpretação da magistrada, não cabe ao condomínio agir em defesa de demandas particulares. Fica vedado, então, o direito de pleitear reparação de danos morais em nome de condôminos uma vez que não possui legitimidade para pleitear isso. Embora o condomínio consigne pela existência de moradores afetados pela situação, não foram figuradas individualmente na relação processual comprovações de tais alegações.

SEGURANÇA

Você sabe o que é considerado acidente de trabalho?

Uma relação de trabalho pressupõe direitos e deveres de ambas as partes, empregado e empregador. Dentre as leis que regulamentam essa ponte, existe a que aborda os chamados "acidentes laborais", ou seja, que ocorrem durante o exercício da atividade laboral ou em função dela. Existem definições e tipificações que esclarecem melhor isso, você sabe o que é considerado acidente de trabalho? Nós o ajudaremos a compreender.

De acordo com o que dispõe o artigo 19 da Lei nº 8.213/91, "acidente de trabalho" é o que ocorre pelo exercício do trabalho a serviço da empresa ou pelo exercício do trabalho dos segurados, provocando lesão corporal ou perturbação funcional que cause a morte ou a perda ou redução, permanente ou temporária, da capacidade para o trabalho.

Confira a seguir algumas situações em que se configuram acidentes de trabalho:

1) Doença profissional: são patologias adquiridas ou desencadeadas em função de condições especiais em que o trabalho é realizado e com ele se relacionem diretamente

2) Doença de trabalho: causada em função das condições especiais em que o trabalho é realizado

3) Ato de agressão, sabotagem ou terrorismo, praticado por terceiro ou companheiro de trabalho

4) Ofensa física intencional, inclusive de terceiro, disputa relacionada ao trabalho

5) Acidente no percurso residência – trabalho em qualquer que seja o meio de locomoção

6) Ato de pessoa privada do uso da razão (ato de loucura)

7) Ato de imprudência, de negligência ou de imperícia de terceiro ou de companheiro de trabalho

Ao ser constatado um acidente de trabalho, o primeiro direito do trabalhador e dever do empregador é a obrigação em comunicar à Previdência Social no primeiro dia útil seguinte ao ocorrido, por meio de um documento chamado Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT).

Caso o acidente não seja grave e o funcionário fique menos de 15 dias afastado por determinação médica, a empresa arcará com os custos do salário do funcionário. Caso o afastamento tenha mais de 15 dias, o funcionário terá direito ao auxílio-doença acidentário do Instituto Nacional de Seguro Social (INSS).

SEU CONDOMÍNIO

Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas

A vida em condomínio é baseada em regras de convivência que devem ser seguidas e fiscalizadas afim de que haja harmonia entre direitos e deveres de todos que fazem parte do coletivo. Imagine como seria possível a coexistência entre pessoas diferentes dividindo espaços comuns se não houvesse as regras para nortear as condutas e todos fizessem o que bem entendessem?

A convivência não seria viável nesses termos. No entanto, assim como qualquer ordenamento jurídico, a letra no papel nem sempre é garantia de que é o certo a fazer. Às vezes é preciso interpretar os fatos dentro dos contextos específicos em que eles se apresentam. E é sobre isso que iremos falar nesse texto: quando o bom senso pede que regras sejam quebradas.

Para ilustrar esse debate, trazemos a história da funcionária pública Ana Tereza Baêta Camponizzi, 59 anos, a qual ganhou os noticiários no mês passado por ter ganhado na Justiça o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme. Ana é cadeirante há 37 anos e mora sozinha em um residencial na cidade mineira de Juiz de Fora (MG) e precisa usar a rampa para sair da garagem e acessar os elevadores de seu prédio.

Com a alegação de que os porteiros não podem se ausentar de seus postos de trabalho e a questão da moradora era de "natureza íntima", o condomínio aprovou em assembleia a proibição do auxílio, fato esse que levou Ana Camponizzi a recorrer à Justiça, onde ganhou em três instâncias o direito de ser indenizada em R$ 46 mil.

O condomínio também recebeu a ordem para instalar o mais rapidamente possível uma plataforma elevatória para que qualquer morador com alguma limitação possa ter acesso aos elevadores do prédio. A decisão da Justiça considerou que o condomínio "violou o princípio da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República".

O caso é um exemplo de quando falta sensibilidade e é gerado um conflito o qual é desnecessariamente levado à Justiça, o que não precisaria ser feito se houvesse bom senso. Inúmeras vezes ressaltamos a importância da atividade dos porteiros e vigilantes e como é fundamental que não sofram distrações durante o exercício do seu trabalho.

Contudo, conforme já foi dito, casa situação deve ser analisada à luz de um contexto. E, assim, é possível se justificar que algumas regras sejam legitimamente violadas. O síndico, em seu papel de gestor do condomínio, deve ter a sensibilidade de julgar isso, abrindo apenas as concessões que merecem ser abertas, seja em relação à ajuda dos porteiros em algum momento ou qualquer outra situação que exija isso.

COTIDIANO

Insultos virtuais podem virar processo judicial

Com a popularização das chamadas redes sociais, todo mundo já testemunhou uma situação como essa: alguém posta um comentário ou imagem em um determinado meio, outra pessoa discorda e replica, o autor da postagem inicial responde e está montado o cenário para mais uma polêmica, a qual frequentemente evolui para insultos e acusações mútuas.

A terapeuta ocupacional Marina Duarte, moradora de um residencial em Porto Alegre (RS), afirma ter sido vítima de um constrangimento virtual no ano passado. Ela afirma que se envolveu em um conflito com um vizinho que a acusou de ter permitido que seu cão de estimação urinasse no corredor do andar em que ambos moram.

"Um dia abri o grupo do condomínio no aplicativo Whatsapp e lá estava publicada uma fotografia do vaso de plantas que há no corredor com uma pequena poça de urina amarela ao lado", relata Marina, que não é a única condômina a criar animal no andar. "Mesmo sem provas, o autor da postagem atribuía aquele feito ao meu cachorro, inclusive me citando nominalmente, bem como o número do meu apartamento e bloco, e mais várias ofensas", acrescenta.

A moradora inicialmente negou tal fato, alegando que nunca permitiu que seu pet urinasse dentro do prédio e dizendo que mesmo se isso acontecesse ela iria limpar. "Eu ainda tentei justificar racionalmente que aquilo era incompatível com meu cão, pois ele é de grande porte, da raça labrador, e o xixi dele costuma ser muito mais volumoso que o da foto", conta a terapeuta.

A briga virtual evoluiu para insultos e só foi solucionada quando o síndico disponibilizou imagens do Circuito Fechado de Televisão do prédio, o qual mostrava um outro cachorro, de pequeno porte, de um outro apartamento, urinando no vaso, provavelmente após ter fugido de casa. A moradora erroneamente acusada exigiu que o vizinho se retratasse no grupo, mas isso não chegou a ocorrer.

"Ele não quis admitira que havia sido injusto e não me respondeu mais. Eu abri mão de prosseguir com a discussão para evitar transtornos, mas posteriormente fui informada por um advogado de que eu poderia entrar na Justiça", afirma Mariana. A informação está correta. Insultas, ofensas, difamações, os famosos "barracos" virtuais podem sim virar processos judiciais e isso tem sido cada vez mais comum.

De acordo com o Código Penal da Constituição Brasileira, algumas situações online podem ir parar na Justiça. São elas: inventar história criminosa; ridicularizar postando foto; criar perfil falso para discutir; revelar segredos de outra pessoa; xingar ou insultar alguém. Apesar de muita gente ainda acreditar que a internet é "terra de ninguém", é válido lembrar que as mesmas leis que valem para o convívio off-line, servem também para o online e deve haver sempre bom senso nos debates que se seguem nesse meio.

voxengenharia

- Recuperações e reforços estruturais
- Revitalização de fachadas
- Impermeabilizações / Adequação de instalações
- Inspeções
- Construções e reformas - Executamos as determinações do seu laudo

contato@voxengenharia.com
(85) 3469.5782 / 99928.0149
www.voxengenharia.com

REPETECO

Despesas e uso de fundo de reserva em questão

*Luiz Fernando de Queiroz

Duvidas sobre a cobrança de taxas condominiais e utilização do valor arrecadado são muito comuns entre condôminos e síndicos, já que o entendimento da legislação sobre o assunto exige conhecimento jurídico mais extenso. Abaixo, alguns conhecimentos que podem ajudar na solução de questões pertinentes à cota condominial.

Mais algumas perguntas e respostas de questões práticas ocorridas no dia a dia do condomínio vindas de todo o Brasil.

Pergunta – O condomínio obteve o "habite-se" em dezembro/1999. Alguns condôminos adquiriram e receberam as chaves das unidades nos primeiros meses do ano 2000.O prédio já estava gerando despesas (água, energia elétrica, funcionários e manutenção de elevadores). A construtora está emitindo boletos bancários para a cobrança das cotas condominiais (calculadas de acordo com a fração ideal de cada unidade) a partir da data da entrega das chaves. A assembléia geral de instalação foi realizada em agosto/2000. Alguns condôminos se recusam a pagar essas cotas condominiais por entenderem que somente podem ser cobradas a partir da data da assembléia. Solicitamos orientação quanto ao problema colocado.

Resposta – A nosso ver, é totalmente infundada a recusa de alguns condôminos em pagar as despesas de manutenção realizadas antes da AGE de instalação do prédio. Tais gastos, de natureza condominial e necessária, são e serão devidos por todos os condôminos, independentemente dos aspectos formais do condomínio. O não pagamento por alguns dos promitentes compradores poderia ensejar o seu enriquecimento indevido, quebrando a isonomia que existe entre os co-proprietários. Ademais, sendo divida que se agarra ao imóvel ("propter rem"), é assumida pelo sucessor, no estado em que se encontra. Em outras palavras não é a assembléia geral de instalação que cria a obrigação de os condôminos contribuírem com as despesas de manutenção do prédio, mas sim o próprio fato de tais despesas existirem, mormente em se tratando do pagamento de água, energia elétrica, funcionários e manutenção de elevadores.

Pode-se eventualmente questionar certas despesas efetuadas antes da AGE, glosando-as em função de não serem necessárias ou por serem obrigação de responsabilidade da construtora ou do incorporador. Em tal hipótese, porém todos os condôminos devem pagar o mesmo valor da cota e o condomínio, por seu sindico, deverá reclamar amigável ou judicialmente o reembolso dos valores pagos indevidamente ou acionar quem tenha causado eventual prejuízo ao prédio.

Inscrição no SPC

Pergunta – Há a necessidade de uma assembléia extraordinária para a inscrição dos inadimplentes no SPC? Qual o quorum mínimo? Se houver dentre os participantes apenas um que não concorde com esta medida, como fica?

Resposta – A inscrição dos condôminos inadimplentes apenas um que não concorde com esta medida, como fica?
Resposta – A inscrição dos condôminos inadimplentes no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) de Curitiba e de outras cidades, que firmaram convênio com a Associação Comercial, depende de aprovação de assembléia extraordinária de cada condomínio. O quorum exigido no caso é regular, vale dizer, o da maioria dos presentes no ato. A discordância de um ou de poucos condôminos não invalida a deliberação. A inclusão de devedores no SPC não pode se tornar motivo de discórdia irreconciliável e arrependimento futuro. Nem sempre o que é legal e permitido é a melhor solução do ponto de vista dos interesses comuns.

Pergunta – Se o sindico usou o fundo de reserva para cobrir despesas ordinárias em virtude da inadimplência, o que pode ocorrer?

Respostas – São tantas as hipóteses que seriam impossíveis listá-las aqui. Tratando-se de um desvio de função ou de finalidade, entendemos que o sindico está assumindo riscos desnecessários. Poderá ser acionado pelos condôminos por qualquer prejuízo que tal uso possa causar, independentemente de culpa, que se presume. Por exemplo, se um apartamento está alugado e o sindico utiliza recursos destinados a despesas extraordinárias (fundo de reserva) para pagar despesas ordinárias, reembolsadas pelo inquilino, este pagará um valor menor do que o devido, em prejuízo do locador, que integralizou o fundo. A diferença poderá ser exigida do sindico, como indenização pelos prejuízos causados.

Autor do Guia do Condomínio IOB e colaborador do Jornal do Sindico

Classíndico+

Guia de compras e serviços.

ARQUITETURA

RM A2 ENGENHARIA

- Construção e Reforma
- Vistorias Prediais
- Perícias Técnicas
- Avaliação de Imóveis
- Projetos e Cálculos

85. 99982 7722 - 85. 99951 3132
rma2engenharia@gmail.com

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

WG

MANUTENÇÃO E REFORMA

- Recuperação Estrutural
- Pintura Fachada
- Revestimento Cerâmico em Geral
- Impermeabilização
- Inspeção predial e Laudo técnico

(85) 3497.2086 / 98843.1446 | wgmanutencaoereforma@hotmail.com

ISA

CONSTRUÇÕES LTDA.

www.construtoraisa.com
E-mail: isa@construtoraisa.com

CONSTRUTORA ESPECIALIZADA!

- Pintura em textura acrílica em fachada;
- Impermeabilização;
- Pisos, Guaritas;
- Construção e reforma em geral

Fones: 3214.1742 / 99909.7945
CREA/CE: 30348

CONSTRUÇÃO E REFORMA

TOP CONSTRUTORA
Construindo e reformando seus sonhos

CONSTRUÇÃO E REFORMA

- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- RECUPERAÇÃO DE FACHADA
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA E GESSO
- PISO INDUSTRIAL
- INSTALAÇÕES ELÉTRICA
- SPDA
- LAUDO DE ATERRAMENTO
- TUBULAÇÃO DE GÁS
- ESTRUTURA METÁLICA

FCO CARLOS FONSECA
ENG. CIVIL CREA 76175
99764.3666 TIM / 98602.7262
ROGÉRIO FERREIRA DE PONTES
ENG. ELETRICISTA CREA 211224031-5
ALEX SOUSA

CAC ENGENHARIA

Pioneira em substituição de caixas de ar em fibra de vidro Split e janeleiro.

Serviços em Fachadas	Impermeabilização	Construção Civil
Pintura Revestimento Teste Percursivo Lavagem Caixas de Ar em Fibra de Vidro	Fachadas Caixas d'água Cisternas Coberturas Lajes	Piso Industrial Piso Concreto Polido Recuperação Estrutural Outros Serviços

(85) 3227-5483 (85) 98698-5483
www.caceng.com.br

ÁGUA / TRATAMENTO

água clean tratamento

Preços especiais para condomínios
9 9909.1095 VIVO
9 9701.6756 TIM
9 8895.0598 OI

COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO

- ✓ Monitoramento de Estação de Tratamento de Esgoto ETE;
- ✓ Assinatura de Responsabilidade Técnica, ART;
- ✓ Empresa Especializada em Tratamento de Água de Poço para Consumo
- ✓ Humano Conforme Portaria Nº 2914 do MS
- ✓ Análise Físico-Química e Bacteriológica da Água

Resp. Técnico: Manoel Mello. CRQ: 10.200.341 – 10ª Região

AMC
Consultoria & Construções LTDA.
amc.construcoes@yahoo.com.br
Profissionais com mais de 20 anos de experiência!

- Projetos Const. e Reformas
- Fachadas Verticais
- Recuperação Estrutural
- Pinturas em Geral
- Impermeabilização
- Instalações Prediais

3257.1905
9 8677.2890
9 9613.2890

INSPEÇÃO PREDIAL
(Lei Municipal 9.913)

EDIFICAÇÃO EM PROCESSO DE CERTIFICAÇÃO
LEI MUNICIPAL DE FORTALEZA Nº 9.913/2012

JOTEC engenharia ltda

- INSPEÇÃO PREDIAL
- LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA
- REFORMAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

(85)3087.6848 (85) 99784.4455
contato.jotec@gmail.com

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

J E A B

JEAB ENGENHARIA
E ARQUITETURA LTDA

Recuperação e reforços estruturais
Construção civil em geral
Projetos arquitetônicos, Inspeções e Laudos Técnicos

Rua José da Franca Cabral, 40 Boa Vista
Fone: 85 3261.1740 | 98728.2117
jeaengenharia@hotmail.com

cav
construtora almeida viera

- *CONSTRUÇÃO E REFORMA*
- *RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL*
- *FACHADA (REVESTIMENTO E PINTURA)*
- *IMPERMEABILIZAÇÃO*
- *PISO INDUSTRIAL E CONCRETO POLIDO*
- *LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E INSPEÇÃO PREDIAL*

85 996192320 | Rua Lopes Filho, 117
Parquelandia - Fortaleza/CE

Construplay

Fabricamos e reformamos:
Playgrounds, caramanchões, pergolados, bancos, pontes, áreas fitness, Pet´s, estruturas para basquete, vôley e futebol.

(85) 98666-3538 / (85) 98895-0436
www.construplayep.com.br | construplayep@gmail.com

Classíndico+

Guia de compras e serviços.

ELEVADORES

EXTINTORES

FARDAMENTOS

INSPEÇÃO PREDIAL

INSPEÇÃO PREDIAL

SÍNDICO PROFISSIONAL

SEGURANÇA

SEGURANÇA

Classíndico+
Guia de compras e serviços.

PALAVRA CRUZADA

Notado; observado / Litoral		Semente usada em pães	Direções do trânsito / Giselle (?), atriz da TV		Cada membro vitalício da ABL			Percorrer (o carro) certa distância	Qualquer coisa muito barata		Moluscos usados no preparo da paelha / Mauro (?), dramaturgo e diretor		
Corrigida (a maquia-gem)									Órgão dos autódro-mos brasileiros		Cloreto de sódio / Comer, em inglês		
Apelido de "Cristina" / Cor da lã natural					"Eu te (?)!", frase dos enamora-dos			Inundação; enchente / El. comp.: ombro					
				A bactéria que não vive sem o ar								Confusão; desordem (pop.)	
Onomato-peia do balido da ovelha			Joana (?), atriz / Esposa do rajá				Cântico oriental / Triste, em inglês						
(?) de grupo, tipo de teste para emprego				Competição off-road (autom.) / Homem, em inglês	Norma de qualidade				A letra comum do HD (Inform.)		Número de satélites da Terra		
Festa que inicia a Semana Santa								Odor desa-gradável dos pés (pop.)					

SOLUÇÃO

D	O	M	I	N	G	O	D	E	R	A	M	O	S
Festa que inicia a Semana Santa	D	I	N	A	I	C	A	Odor desa-gradável dos pés (pop.)	C	H	U	L	E
(?) de grupo, tipo de teste para emprego	I	L	A	Norma de qualidade	Competição off-road (autom.)	I	S	O	A letra comum do HD (Inform.)	C	Número de satélites da Terra	O	R
Apelido de "Cristina" / Cor da lã natural	B	E	F	O	M	M	Cabelo ornamental	M	A	N	T	R	A
Onomato-peia do balido da ovelha	B	E	G	E	A	R	O	M	B	I	A	Confusão; desordem (pop.)	M
Corrigida (a maquia-gem)	C	R	I	S	Tv-a (?)! frase dos enamo-rados	A	D	A	Cor da lã natural / El. comp.: ombro	H	E	I	A
Cloreto de sódio / Comer, em inglês	R	E	T	O	C	A	D	A	Órgão dos autódro-mos brasileiros	C	Comer, em inglês / Cloreto de sódio	S	L
Notado; observado / Litoral	E	G	I	A	O	C	O	S	T	E	I	R	A
Semente usada em pães	P	E	Bermuda usada em pés	Direções do trânsito / Giselle (?), atriz da TV	Cada membro vitalício da ABL	M	A	R	Percorrer (o carro) certa distância	A	Qualquer coisa muito barata	P	Moluscos usados no preparo da paelha / Mauro (?), dramaturgo e diretor

VEM AÍ A SEGUNDA EDIÇÃO DO **EXPO MARKET CONDOMÍNIOS**, O MAIS COMPLETO EVENTO PARA SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS DO NORDESTE.

SUA EMPRESA NÃO PODE FICAR DE FORA! PARA PARTICIPAR, LIGUE:
3066-4042 OU 98809-7462.

EXPO MARKET
CONDOMÍNIOS
2018

Realização
O POVO 90
O POVO CBN FM 95.5

Apoio:
Jornal do Síndico
ADCONCE