3.000 exemplares

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

27 ANOS

Compartilhando informação com síndicos de todo brasil

Ano XII - Edição 134 - Setembro de 2016 - Natal/RN - www.jornaldosindico.com.br/natal

ADMINISTRAÇÃO

Eleições para síndico: como escolher o melhor?

Página 03

LEGISLAÇÃO

Arremesso de objetos é responsabilidade de condômino e do condomínio

Por desleixo, descuido ou má fé é comum que objetos caiam de varandas e janelas nos condomínios. A mínima distração pode ser crucial para provocar o despencamento de algo, podendo gerar prejuízos materiais e também riscos a transeuntes. O condômino de cuja unidade for arremessado o objeto é responsável legal por responder pelos danos decorridos do fato.

Página 06

SEU CONDOMÍNIO

Ponto eletrônico: controle na ponta do dedo

Um dos desafios na gestão dos funcionários do condomínio é o controle de horas trabalhadas, bem como o registro de início e término das jornadas. Atrasos na troca de turnos, horas extras, folgas e faltas são ocorrências que precisam estar documentadas para fins de cumprimento à legislação

Página 08

INDIVIDUALIZAÇÃO / ÁGUA

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

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

Manutenção Predial em Geral
Revestimento (Piso e Parede), Lavagem de Fachada
Blindagem Hidráulica para Elevadores.

OBRA FINANCIADA
(Até 6 meses sem juros)

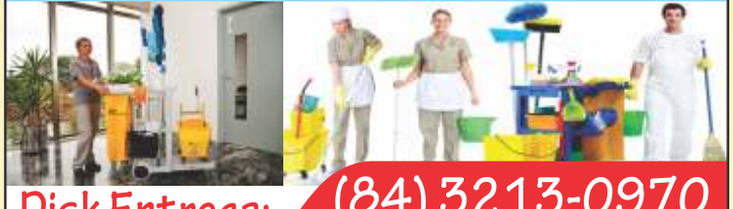
SÍNDICOS 100% SATISFEITOS

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

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

ATACADÃO do Condomínio

Tudo em Material de Limpeza



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

EXECUTIVO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

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

4106.0086 9.9984.5121 9.8877.0103

executivocondominios@gmail.com

Rua Fernandes da Silva, 400 • CEP 59.144-210 • Nova Esperança • Parnamirim/RN

"Você não pode mudar o vento, mas pode ajustar as velas do barco para chegar onde quer." Confúcio.

Jornal do Síndico
Distribuição Gratuita
A informação dirigida

Nossa Mensagem

Por Cecília Lima

O que faz um bom síndico? A pergunta pode ser ambígua, não apenas questiona que atividades desempenha um bom síndico, mas também lança a pergunta sobre o que faz um síndico ser bom, que características são desejáveis e que defeitos devem ser evitados em alguém que se propõe a ocupar este cargo?

A eleição de um síndico é o momento mais importante da vida em condomínio. É o momento em que os partícipes se confluem para depositar em um membro do coletivo as responsabilidades de administrar e defender os interesses do condomínio. Nessa hora, os critérios de escolha devem estar bastante claros para que se opte pelo candidato que mais tem a oferecer e agregar ao todo.

Uma falha bastante comum é escolher o candidato apenas pela simpatia ou usando o critério da afinidade. Nesses casos, o raciocínio "votar com quem tenho maior proximidade" às vezes não é um bom caminho. Amizade e bom convívio entre condôminos é bom, mas isso não pode ser o fator determinante para doar seu voto.

Competência, experiências prévias com administração, capacidade de gerir pessoas e finanças, compro-metimento e conhecimento dos problemas do prédio, bem como tempo livre para dedicar às tarefas do condomínio são critérios que devem ser observados no candidato a síndico. Nossa matéria de "Administração" traz mais pontos a serem refletidos sobre este tema.

Em "Cotidiano" leia sobre as interferências do condomínio na rotina de funcionários domésticos dos condôminos. Até onde podem ir as regras coletivas no contexto particular? Obrigatoriedade de uniformes, revista nos pertences pessoais de funcionários, proibição de conversas em áreas comuns do prédio. Essas e outras imposições são legítimas? O condomínio tem autoridade para interferir nessas questões? Saiba mais sobre este tema e outros assuntos diversos nesta edição do Jornal do Síndico.

A todos, uma boa leitura e um ótimo mês de setembro!

Distribuição do Jornal

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

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

OPINIÃO DO LEITOR

O Jornal do Síndico abre um canal com os leitores e anunciantes: jornalismo@jornaldosindico.com.br, através dele receberemos sugestões de pauta, envio de artigos, notícias do segmento e outros.

1. **Danq Nóbrega – Residencial Nogueira**

Via E-mail: Através da Natal Condomínio, conheci o trabalho de vocês e gostei muito. Achei muito útil.

2. **Sr. José Nerido – Serrambi VII**

Via E-mail: Gosto muito das reportagens que vocês publicam, deixando a gente informados das novidades atuais dos condomínios.

Autorizado pela Publik Editora Ltda para uso da marca.
Publicação mensal Tiragem: 3.000 exemplares.
Exemplar avulso R$ 4,50

FUNDADOR: Aroldo de Lima Marcelo
EDITOR NACIONAL: Átila Gadelha Marcelo
REDAÇÃO: Cecília Lima - 3268 DRT/PB
COMERCIAL: Cácia Gomes

e-mail: natal@jornaldosindico.com.br
site: www.jornaldosindico.com.br

FRANQUEADOS

NATAL – RN
natal@jornaldosindico.com.br
84 98826.3970 | 3086.9884
CÁCIA GOMES

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

O **JORNAL DO SÍNDICO** não se responsabiliza por conceitos e idéias em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida a reprodução sem autorização por escrito da PUBLIK EDITORA LTDA.

IMPRESSÃO UNIGRÁFICA - 3272-2751
DIAGRAMAÇÃO
Luciano Almeida: 99992.4968
lucianartefinal@gmail.com

(Redação com TJSC)

Eleições para síndico: como escolher o melhor?

Ter boa intenção nem sempre é suficiente para ser uma boa opção para ocupar o papel de síndico. O cargo exige muito mais. Além do bom trato e convivência pacífica com demais condôminos e funcionários, o candidato a gestor deve apresentar características operacionais que o qualifiquem para a administração seja para mandato de um ou dois anos, a depender das regras do condomínio.

A camaradagem e a amizade não podem ser critérios de escolha para a eleição do síndico. Um bom ponto de partida é procurar saber se a pessoa que coloca o nome à disposição já possui alguma experiência prévia com gestão, preferencialmente de um condomínio, mas já ter comandado um estabelecimento comercial, por exemplo, pode ser de grande ajuda, uma vez que já estará familiarizado com alguns procedimentos.

Em segundo lugar, deve-se observar se o candidato tem conhecimento dos problemas e necessidades do condomínio. Nesse quesito, moradores mais antigos têm alguma vantagem pelo fator tempo, porém, novos condôminos não devem ser descartados de imediato. É necessário dar a oportunidade de todos demonstrarem suas experiências e interesses, para se decidir quem pode agregar mais conteúdo.

Um bom síndico tem pé no chão e trabalha sem falsas expectativas. Todas as grandes promessas de ótimos benefícios, redução drástica de gastos, resolução imediata de problemas antigos são pontos para serem observados com cautela e um pouco de desconfiança. Nenhum síndico faz milagre do dia para a noite, então é bom prestar atenção se o candidato tem planejamentos e cronogramas para alcançar metas viáveis.

Além das qualidades técnicas, o síndico deve ser um agente social conciliador. Em sua gestão, muitas vezes precisará mediar conflitos, discussões, entraves e dissabores entre condôminos. A capacidade de diplomacia e de gerenciar crises é fundamental para o papel de síndico, portanto é impossível que um morador antissocial consiga levar adiante um bom mandato.

Se entre os candidatos propostos há algum que pleiteia a reeleição ou já foi síndico em alguma outra oportunidade, a avaliação deve ser ainda mais criteriosa, uma vez que além da análise do "currículo", deve-se analisar também as experiências de administrações passadas e verificar se foram proveitosas e se o candidato tem capacidade para contribuir mais.

*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

Contabilidade de Condominios

Antonilson Silva - Contador, Auditor e diretor na Scrita - Contato: **84-3223-6110**

Os Condomínios são dispensados da escrituração contábil completa, conforme dita a legislação do Imposto de Renda. O regime contábil a ser adotado pode ser o de caixa, onde somente se reconhece o fato no momento em que ocorre o efetivo pagamento ou recebimento, ou o regime de competência, que reconhece o fato no momento em que ele ocorre, independente de ter sido pago ou recebido. Contudo, deve-se observar a uniformidade de regime adotado no exercício, a fim de não prejudicar o resultado e a integridade das demonstrações contábeis apresentas. Entretanto, o regime de competência é o que melhor se adequa as práticas contábeis, estando de acordo com o princípio da competência. Uma vez que estão sendo contabilizadas todas as provisões, a administração pode se preparar para os eventos que serão pagos no futuro, sendo importante fonte de informações, como por exemplo, 13º salário, férias, obrigações sociais, sentenças judiciais, etc. É imperioso citar que o resultado apurado no final do exercício é de superávit ou déficit. Considerando que os condomínios são uma entidade que não visa o lucro e todas as receitas a auferidas devem ser revertidas em proveito do Condomínio.

Vimos acima, que é obrigação do síndico, perante a Assembléia Geral do condomínio, prestar contas de sua gestão, referente ao ano anterior fazendo um balanço geral de todas as despesas e receitas, além dos balancetes mensais. Independente disso é necessário que o síndico mantenha as contas do condomínio devidamente atualizadas, de sorte a ter sempre em mãos as informações requisitadas pelos condôminos. Assim, a prestação de contas deve ser feita mensalmente e repassadas para os condôminos, para que os mesmos tenham maior controle sobre o que pagam e com o que é gasto o seu dinheiro, devendo tais informações serem de fácil compreensão.

A lei nº 4.591 de 1964, em seu art. 22, § 1º, alínea 'g', exige que o síndico mantenha guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. Assim, está claro que, nesse particular, o condomínio deve ser tratado com o mesmo zelo que uma empresa comercial. Devem ser respeitados os princípios contábeis, assim como escriturado o livro caixa do condomínio para uma futura verificação. Há outras necessidades nessa ordem, vez que no caso de haver uma fiscalização por parte dos Órgãos Públicos, podem ser solicitados tais documentos para averiguação.. Obrigações Fiscais Condomínios recebem tratamento diferenciado das outras entidades inscritas no CNPJ.

A interferência do condomínio em atividades de funcionários particulares

A rotina de um condomínio residencial é preenchida não apenas pelo convívio entre condôminos - inquilinos ou proprietários - como também com os seus respectivos funcionários domésticos. Empregados domésticos, diaristas, babás e cuidadores são alguns dos profissionais que estão em constante trânsito pelas dependências do prédio.

O condomínio pode estabelecer regras que visem maior organização e, sobretudo, segurança do imóvel. Contudo, excessos e abusos discriminatórios devem ser combatidos. As regras do condomínio não podem, em nenhuma hipótese, constranger ou ferir a dignidade de qualquer funcionário, seja ele do próprio residencial ou de alguma unidade em particular.

Em Goiânia (GO), no mês de agosto, uma prática de um condomínio foi levada às manchetes de noticiários e denunciada: a obrigatoriedade de revista em mochilas e bolsas de empregadas domésticas ao saírem do prédio. "Para mim isso é uma falta de respeito, fiquei muito constrangida", declarou uma das senhoras que tiveram de se submeter à revista ao deixarem o expediente.

Outro exemplo de abuso ocorreu em São Paulo (SP), quando ao chegarem uma manhã para trabalhar, empregados domésticos foram comunicados que teriam uma "pequena taxa" descontada do próprio salário para arcar com despesas para confecção de uniformes, uma exigência do condomínio, para que pudessem ter acesso às dependências do mesmo.

No quadro de avisos, uma placa expressava que não seria permitida a permanência de funcionários no hall, garagem, escadas, ou quaisquer áreas de uso comum nem que estivessem uniformizados. Acrescentava-se a isso a informação de que estava proibido encontros ou aglomerações de auxiliares domésticos e funcionários do condomínio, ainda que fora do horário de trabalho.

Ao analisar tais circunstâncias, o advogado Dimárcio Peres afirma encontrar claros exemplos do que não deve ser feito. "Em primeiro lugar, no caso de impor a revista dos pertences, é um absurdo, uma vez que o condomínio não tem poder de polícia e não pode revistar funcionários, que sequer são seus contratados, em hipótese alguma", afirma.

Outra arbitrariedade também é verificada no segundo caso. "Apenas o contratante, ou seja o patrão, pode requerer que seu funcionário use uniforme. Para isso, ele próprio deve arcar com as despesas de confecção, o custo dessa roupa jamais pode ser pago pelo trabalhador", declara.

A proibição de conversar, assim como outras medidas comuns como proibir o empregado doméstico de usar o elevador social não devem ser impostas no condomínio, pois constituem constrangimento. "O uso dos elevadores é igual para todos. Se o funcionário está em roupas de banho, portando carga ou animal doméstico, ele deve usar o de serviço, em outra maneira pode sim utilizar o elevador social. A segregação deve ser combatida", afirma o advogado.

FINANÇAS

Novo dono, velhas dívidas

(Redação com TRF4)

Ao comprar um imóvel com débitos, o novo proprietário adquire junto as dívidas do mesmo

Dívidas com o condomínio e com financiadoras são atreladas ao imóvel em questão e não apenas ao proprietário dele. Isso quer dizer que, mesmo passando para outras mãos, a unidade condominial não fica livre de suas dívidas. Se a casa ou apartamento muda de dono, as dívidas vão junto, e as cobranças também.

Esse foi o entendimento reafirmado pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4): a dívida condominial adere ao imóvel, passando a ser de responsabilidade daquele que venha a adquirir o bem. A partir dessa premissa, o TRF4 deu provimento, agosto, a um recurso do condomínio de Esteio (RS) Victória Régia e determinou a manutenção da penhora de um imóvel.

O apartamento em questão foi retomado pela Caixa após o mutuário deixar de pagar as prestações do financiamento. O banco, entretanto, não pagou os condomínios atrasados, o que levou a administração condominial do Vitória Régia a ajuizar ação requerendo a quitação.

Tentando eximir-se da dívida, a instituição financeira moveu o processo na Justiça Federal pedindo o levantamento da penhora. A Caixa alegava que esta seria uma constrição de patrimônio de terceiro, devendo ser cobrada do mutuário. Em primeira instância, a Justiça suspendeu a penhora e administração do condomínio recorreu ao tribunal contra a decisão.

O relator do processo na 3ª Turma, desembargador federal Ricardo Teixeira do Valle Pereira, reformou a sentença. Conforme o magistrado, "é sabido que a taxa condominial se trata de obrigação propter rem, ou seja, que adere ao imóvel, transmitindo-se ao adquirente do mesmo. A responsabilidade do novo proprietário inclui a de adimplemento daquelas taxas anteriores à aquisição".

SAIBA MAIS:

O que significa "Propter REM"?

É uma obrigação real, que decorre da relação entre o devedor e a coisa. Difere das obrigações comuns especialmente pelos modos de transmissão. Propter rem significa "por causa da coisa". Assim, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue. A transmissão é automática, independente da intenção específica do transmitente.

INDIVIDUALIZAÇÃO / ÁGUA
Eng. José Fernandes da Nóbrega
CREA. 180406.669-9 / IBAPE 182 / RN
A DIFERENÇA ESTÁ AQUI: SÍNDICOS 100% SATISFEITOS
Obra financiada até 6 meses sem juros.
LIMPEZA DE FACHADA, REVESTIMENTO (PISO E PAREDE), MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL.
Fones: (84) Oi 99173.1304 | Claro 99421-1308 | e-mail: josefernandesn@hotmail.com

Por Cecília Lima

Não aja como um Síndico "repolho"...

O Repolho é um vegetal crucífero que é popular em muitas culturas, porque é barato, grande e saudável. Sua composição natural traz grandes benefícios à saúde como: Prevenir o Câncer, diminuir os níveis de colesterol, reduzir os radicais livres no organismo e atuar como um poderoso anti-inflamatório dentre outras maravilhas.

Mas apesar de tantas vantagens nutricionais, o repolho tem uma característica intrínseca que vale a pena comentar: ele nasce aberto e quando maduro se fecha.

Imaginemos um sindico que adota uma postura de "repolho" em sua gestão condominial, pode ser desastroso. Pense na hipótese de escolher e eleger um sindico receptivo, atento e amável e após alguns meses se trancar como o repolho maduro, como será essa gestão?

Certamente esse sindico está com seus dias contados. Quando uma gestão condominial se cerra para o condômino, inúmeros problemas podem acontecem. Não havendo transparência, informação administrativa e a obscuridade imperar, os resultados práticos desta gestão são catastróficos.

Esta clausura temporal do sindico transmite aos condôminos alguns indícios de possíveis irregularidades na gestão, pois do contrário haveria a plena comunicação e vasta informação sobre todos os atos da gestão, pode não ser a verdade, mas infelizmente é desta forma a compreensão geral.

É verdade que isto não uma regra. Muitas vezes a clausura do sindico se dá por falta de experiência e ou até por falta de uma assessoria interna dos outros membros da gestão que ajudem o sindico a expor de forma clara os dados técnicos da administração.

Em outros casos a assessoria contábil pode ter um papel fundamental de auxilio para a gestão do sindico na demonstração das contas evitando rumores de irregularidades pela falta de apresentação de balancetes.

Mas de toda forma, como é sabido, o sindico sempre será em primeira face o responsável, por isso a grande preocupação em manter uma gestão aberta e clara em todos os sentidos.

Portanto o sindico agir fisiologicamente como um repolho, ou seja conforme sua natureza e funcionamento de desenvolvimento natural é um erro.

Como você se sentiria em eleger um condômino candidato ao cargo extremamente expansivo, comunicativo, aberto as opiniões e disposto a manter tudo "as claras" para depois em curto espaço de tempo agir como um repolho maduro, se fechar, se retrair e causar grandes transtornos a comunidade de seu condomínio, não seria justo.

Veja a seguir comprovadamente os maiores problemas vivenciados na prática pelo sindico que age como um "repolho maduro":

1 - Desconfiança geral dos condôminos na gestão

2 - Dúvidas sobre a condução financeira dos recursos

3 - Questionamentos sobre a aplicação destes recursos

4 - Utilização correta das verbas arrecadadas

5 - Preocupação com as prioridades e necessidades

6 - Realização das manutenções preventivas e corretivas

7 - Receio de reeleger o sindico

8 - Descrença nas promessas de eleição

9 - Suspeição de informações prestadas fora dos prazos

Todas essas consequências elencadas acima, são muitas danosas para um sindico no curso de sua gestão porque, em tese uma postura inversamente proporcional traria certamente à tona uma gestão tranquila, desde que abandonasse ou não agisse com uma postura retraída e fechada.

Uma das funções do sindico previstas em Lei e nas convenções condominiais quanto a responsabilidade civil , é exatamente a informação como previsto no Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; (Grifos Nossos...)

Portanto comete um grave erro aquele gestor que veda informações aos condôminos, não disponibiliza as prestações de contas ou não esclarece as dúvidas pertinentes dos interessados que contribuem financeiramente para o bom funciona-mento do condomínio.

Assim os síndicos devem refletir e ponderar às consequências maléficas a gestão condominial em agir como um síndico "repolho".

Desta forma maliciosa, em que no momento de interesse eletivo se abrem (como nasce o repolho), e de modo contrário, quando aparecem os questionamentos e dúvidas dos condôminos se fecha (como um repolho maduro), e nega informações e esclarecimentos aqueles que confiaram nele e permitiram que gerenciasse o condomínio, tal atitude é no mínimo passiva de repreensão.

A resposta por essa confiança depositada pelos condôminos no sindico eleito, deve ser por obrigação ética e legal a transparência das contas, a clareza nos atos administrativos, a plena resposta a qualquer questionamento, e uma postura receptiva e aberta quanto a todos os fatos e acontecimentos de sua gestão.

Essa é a dica deste mês do Dr. Condomínio. Até a próxima!

SÍNDICOS(AS),

Nos mantenha informado se o jornal do síndico não estiver chegando no seu condomínio. Contamos com o seu apoio.

ENVIE SUGESTÕES DE MATÉRIAS, PERGUNTAS, CONTE SUA TRAJETÓRIA COMO SÍNDICO .

3086.9884

9.8826.3970

natal@jornaldosindico.com.br

(Redação com TJDFT)

Arremesso de objetos é responsabilidade de condômino e do condomínio

Por desleixo, descuido ou má fé é comum que objetos caiam de varandas e janelas nos condomínios. A mínima distração pode ser crucial para provocar o despencamento de algo, podendo gerar prejuízos materiais e também riscos a transeuntes. O condômino de cuja unidade for arremessado o objeto é responsável legal por responder pelos danos decorridos do fato.

Vasos de plantas, brinquedos, roupas, lixo, cigarros ou até mesmo saliva. Não importa o que está sendo jogado ou se a queda ocorreu por acidente ou ser proposital, o proprietário do imóvel é responsável pelo ato, podendo ser penalizado dentro das normas previstas no Regimento do condomínio e também processado na Justiça comum. O mesmo é aplicado ao condomínio, em caso de negligência coletiva.

Em julho deste ano, a 1ª Câmara Cível do TJDFT manteve decisão que condenou o Condomínio Beach Tower, na cidade de Itapema, a pagar indenização de R$5 mil, cada, a dois transeuntes atingidos por objetos que caíram da fachada do edifício.

Os autores afirmaram que estavam a caminho da praia, quando foram atingidos por cacos de vidros e vigas de ferro, sofrendo várias lesões. Segundo eles, houve negligência por parte do condomínio quanto à segurança da fachada do prédio.

Em contestação, o condomínio defendeu sua ilegitimidade passiva, afirmando que os objetos caíram de um dos apartamentos, onde não havia ninguém a quem se pudesse imputar responsabilidade no momento do acidente, pois era ocupado apenas no veraneio.

A justificativa não conseguiu reverter o entendimento da 2ª Turma Cível, que julgou que o condomínio era ilegítimo para estar no pólo passivo da ação, já que a unidade de onde haviam caído os objetos tinha sido identificada.

O artigo 938 do Código Civil/02 prescreve que "aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido". Então, verifica-se que o caso é de responsabilidade civil objetiva, que prescinde de culpa.

O arremesso do artefato poderá ser provado por imagens captadas por câmeras do próprio prédio ou câmeras de testemunhas, perícia especializada ou testemunho oral ou escrito de pessoas que viram o fato acontecendo. Nos casos em que não é possível reunir provas para chegar ao autor e, portanto, não sendo possível identificar a origem da coisa arremessada, a jurisprudência e a Doutrina entendem que, nesse caso, trata-se de responsabilidade solidária de todos os moradores do condomínio.

Gesso

O gesso é um dos materiais mais versáteis na arquitetura, podendo servir para diversas atribuições, desde fazer coberturas lisas e texturizadas ou redistribuir o espaço de um ambiente, podendo ser feitas alterações no teto e em divisórias. Outra vantagem é a excelente resistência ao fogo e um isolamento termo-acústico satisfatório nos ambientes.

A aplicação de gesso em reformas pode render, além da estética, economia. Enquanto um reboco normal é feito em duas etapas e utiliza areia, cimento e cal, no reboco de gesso se utiliza apenas um insumo: o próprio gesso. Um saco de gesso chega a ser encontrado no mercado por um valor três vezes menor que um de cimento. É comum ocorrerem trincas ou fissuras em forros de gesso mal executados, devido a dilatação ou retração térmica. Mão de obra especializada é fundamental.

Extintores

Equipamentos obrigatórios em todo condomínio, os extintores precisam estar em perfeitas condições para operarem adequadamente quando acionados. Uma manutenção equivocada pode inutilizá-lo e assim trazer graves riscos à segurança do prédio. A primeira e mais importante precaução a ser tomada é ser vigilante quanto ao prazo de validade do mesmo.

O lacre de inviolabilidade deve estar intacto e o ponteiro do indicador de pressão deve permanecer na faixa verde, caso contrário indicará despressurização. O extintor não deve apresentar sinais de ferrugem, arranhões ou estar amassado. O equipamento sempre deve ser mantido na vertical e jamais na horizontal ou de cabeça para baixo.

Quadra poliesportiva

A manutenção regular de sua quadra aumentará a vida útil das instalações e permitirá utilizá-las sempre nas melhores condições. Há no mercado diversas empresas que fornecem acessórios próprios para essa estrutura como: pisos especiais, alambrados, tabela para prática do basquete, traves para futebol, mastros e rede de vôlei ou tênis, dentre outras atividades.

No planejamento de custos, é importante lembrar a necessidade de manutenção, a qual deve constar no calendário anual de revitalizações do condomínio. Os itens a serem vistoriados – e possivelmente reparados – numa inspeção são a resistência da tela que isola a quadra, condições de estruturas metálicas como traves (elas não podem apresentar pontas cortantes ou ferrugem), a visibilidade das demarcações do campo (caso a quadra sirva para algum esporte que necessite disso) e a qualidade do piso.

Deus é fiel!

Entregas em todo o RN ☑
Rapidez ☑
Segurança ☑

RN EXPRESS
Serviços de entregas

Entrega rápida com responsabilidade:

Boletos de cobrança, documentos, convites em geral. Preços especiais para contratos mensais p/ administradoras, imobiliárias e particulares.

(84) 2030-9434 | 98715-9561 (Oi)
Rua Creso Bezerra, 1916-D - Quintas - Natal/RN
rn.express@hotmail.com

Caso de serviços avulsos: agendar no mínimo 1 hora antes.

RD DESENTUPIDORA
24h Atendemos comércio e residências
www.rddesentupidora.com
www.facebook.com/rddesentupimentos
rddesentupidorarn@gmail.com
Rua São Francisco, 120 - Redinha - Natal - RN

Equipamento profissional com Técnico Responsável
Visita e orçamento grátis
Serviços:
Desentupimentos de Pias, Ralos, Vasos Sanitários, Caixas de Gorduras. Manutenção de Condomínios, Raspagem de Fossas e Sumidores. Higienização de caixas de água.
9.8761.3174
9.8711.2816
9.9671.7284

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

Classíndico

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

ADMINISTRADORA

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

ELEVADORES\MANUTENÇÃO:

HIPER ELEVADORES
Serviços: Manutenção Preventiva e Corretiva, Modernização e Instalação de Elevadores, Plataformas p/ Acessibilidade.
Elevadores de todas as marcas e modelos.
Plantão 24h
99929-2210 TIM
98872-2347
98140-9814 Oi
99498-9814
Av. Lima e Silva, 1271 - Sala 210
Lagoa Nova - Natal/RN
www.hiperelevadores.com.br
Contato: 84 3206.9832
facebook.com/HiperElevadores/?fret=ts

LIMPEZA/PRODUTOS

ADMINISTRADORA

EXECUTIVO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
ASSESSORIA: ADMINISTRATIVA, CONTÁBIL, JURÍDICA.
VISTORIA PREDIAL, EMISSÃO DE BOLETOS,
PRESTAÇÃO DE CONTAS, RECURSOS HUMANOS.
4106.0086 | 9.9984.5121 | 9.8877.0103
executivocondominios@gmail.com
Rua Fernandes da Silva, 400 • CEP 59.144-210 • Nova Esperança • ParnamirimRN

EQUIPAMENTOS/REFRIGERAÇÃO

PARQUINHOS E BRINQUEDOS

ADMINISTRADORA

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

INDIVIDUALIZAÇÃO/ÁGUA

INDIVIDUALIZAÇÃO / ÁGUA
Individualização de água para APTOS, Projetos e Execuções Hidráulicas, Manutenção, Legalização junto a Caern e Blindagem hidráulica para Elevadores.
Eng. José Fernandes da Nóbrega
CREA. 180406.669-9 / IBAPE 182 / RN
OBRA FINANCIADA (Até 6 meses sem juros)
Fones: (84) Oi 99173.1304 | Claro 99421-1308
e-mail: josefernandesn@hotmail.com

SEGURANÇA ELETRÔNICA

conect
TECNOLOGIA E SEGURANÇA ELETRÔNICA
84 9.8827.8748
55 84 9.9604.6009
• Serviços Prestados:
• Automação
• Assistência Técnica em Informática
• Consultoria
• Controle de Acesso
• Interfone e PABX
• Sistema de Câmeras com Monitoramento
• Sistema de Alarme
• Sistema de Cerca Elétrica e Concertina
Rua Pres. Leão Veloso, 622
Loja A - Alecrim - Natal/RN
conectnatal@gmail.com
robinsonjuniorrn@hotmail.com

ADMINISTRADORA

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

JARDINS/ACESSÓRIOS

Espaço Fulô do Sertão
Natureza: Mudas, mini-jardins, flores e arranjos
Culinária: Tapiocaria e produtos regionais
Arte: Decoração e presentes
Cultura: Expoxições e eventos
Espaço Zen: Aulas de meditação e tai-chi-chuam
Rua Pedro Fonseca Filho, 90 - Ponta Negra
(em frente ao Villarte) - Fone: (84) 2020.1524

SEGURANÇA ELETRÔNICA

- Alarmes
- Automatizadores
- Biometria
- Cancelas
- Catracas
- Cerca Elétrica, Concertina
- Câmeras / CFTV Profissional
- Controle de Acesso
- Fechaduras e Eletroimã
- Expedidora de Comanda
- Interfonia e Telefonia
- Laço Indutivo

ID Segurança
www.idseguranca.com.br
Cancela alto fluxo em aço inox
84 99928-6330 / 98767-7047

DESENTUPIDORA

LIMPEZA/PRODUTOS

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Por Cecília Lima

Ponto eletrônico: controle na ponta do dedo

Relógio digital proporciona registro seguro de atividades laborais e menos problemas com a Justiça

Um dos desafios na gestão dos funcionários do condomínio é o controle de horas trabalhadas, bem como o registro de início e término das jornadas. Atrasos na troca de turnos, horas extras, folgas e faltas são ocorrências que precisam estar documentadas para fins de cumprimento à legislação trabalhista.

O antigo caderno de ponto ou mesmo cartão de papel já não são mais as melhores opções para essas necessidades, uma vez que podem ser facilmente, rasurados, fraudados ou mesmo danificados sem chance de reparo e recuperação dos dados contidos, o que dificulta o cálculo de horas. Sem contar no esforço maior gasto com a transcrição dessas informações para um meio digital.

A tecnologia do relógio de ponto eletrônico - com cartão magnético ou biometria - já não é mais uma realidade restrita às empresas, agora também faz parte da rotina de condomínios residenciais e corporativos. O equipamento garante maior segurança no controle de atividades, diminuindo as chances de problemas com a Justiça do trabalho.

Há modelos específicos homologados pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), os quais devem ser instalados seguindo as orientações da Portaria 1510, que é uma determinação do que regulamenta o Sistema de Registro Eletrônico de Ponto (SREP). Com o relógio, é possível gerir os horários trabalhados do zelador, jardineiro, porteiro, vigilantes e funcionários da limpeza, entre outros que trabalham nos condomínios.

As vantagens no uso do relógio de ponto eletrônico são inúmeras. No entanto, o investimento pode ser um pouco salgado se as finanças do seu condomínio não vão de vento em popa. Dos modelos homologados pelo MTE, o preço médio fica entre R$ 1.500,00 e R$ 2.000,00, a depender da complexidade e funcionalidades do mesmo. Os custos devem ser analisados com cautela, embora seja um instrumento que vai ajudar e muito a administração do condomínio.

Especificidades

De acordo com o Sistema de Registro Eletrônico de Ponto (SREP), os relógios de ponto devem possuir algumas características: apresentar tempo real em formato que contenha hora, minutos e segundos; deve possuir impressora acoplada e de uso exclusivo do equipamento, que permita a emissão de comprovante de cada marcação efetuada; capacidade de armazenamento permanente onde os dados armazenados não possam ser apagados ou alterados, direta ou indiretamente; possuir porta padrão USB externa (denominada Porta Fiscal), para pronta captura dos dados armazenados na memória pelo Auditor-Fiscal do Trabalho.

Setembro:

Mês da Primavera. Tempo das surpresas de Deus!
Tempo de renascer dos brotos, da esperança, dos dias claros,
a vida renasce e é tempo das surpresas de Deus!

Segurança Eletrônica 24h
Locação de mão-de-obra
VENDAS • INSTALAÇÃO • MANUTENÇÃO
• Sistema de Câmeras Via Internet;
• Automatização de Portões;
• Alarme Residêncial e Comercial;
• Cerca Elétrica e Cerca Concertina;
• Interfone e Vídeo Porteiro;
• Monitoramento 24h;
• Portaria, ASG, Jardinagem e outros.
Ligue e Faça seu Orçamento GRÁTIS
84 3271.3918 | 9.9413.8382 | bbservice.com.br
bbservice@live.com
Hipercard MasterCard VISA

conect
TECNOLOGIA E SEGURANÇA ELETRÔNICA
84 9.8827.8748
55 84 9.9604.6009
• Serviços Prestados:
• Automação
• Assistência Técnica em Informática
• Consultoria
• Controle de Acesso
• Interfone e PABX
• Sistema de Câmeras com Monitoramento
• Sistema de Alarme
• Sistema de Cerca Elétrica e Concertina
Rua Pres. Leão Veloso, 622
Loja A - Alecrim - Natal/RN
conectnatal@gmail.com
robinsonjuniorrn@hotmail.com