SENHOR PORTEIRO, O SÍNDICO AGUARDA ESTE EXEMPLAR COM URGÊNCIA

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXVI - Edição 339 - Outubro/ 2018 - Recife/PE

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

Gás encanado proporciona mais segurança e praticidade a condomínios.

Seu Condomínio - pg 06

Quando o síndico decide bater em retirada.

Administração - pg 07

Caixas de gordura devem passar por limpeza a cada 2 meses.

Manutenção - pg 08

Garagem: Quem pode e quem não pode ter acesso ao condomínio.

Segurança - pg 10

ATENÇÃO: Srs. Porteiros, Zeladores e Vigias

A JAMOTO HONDA lhes aguarda com urgência para financiar sua moto

81 3461.8300

www.jamoto.com.br

TRANSPORTE DE "PETS" NO ELEVADOR EXIGE CUIDADOS

Cotidiano - pg 14

O.A.S. ELETRÔNICA

CIRCUITO FECHADO DE TV ANALÓGICO E DIGITAL - SEGURANÇA ELETRÔNICA - INTERFONES E ALARMES

SISTEMA DE SEGURANÇA ELETRÔNICA

Alarmes - Interfones - Circuito Fechado de TV Analógico - Digital

Sistema em AHD - Portões Automáticos - Vendas e Instalações

Rua Tobias Barreto 374 - Sto. Antonio - Recife - E-mail: oaseletronica@globo.com

Fone: (81) 3224-9307

CENTREX® Engenharia & Projetos

21 anos

www.centrexengenharia.com.br

RESPONSABILIDADE E EXPERIÊNCIA

SERVIÇOS & PROJETOS

Elétricos - Hidráulicos - Sanitários - Exaustão - Telefonia e Interfonia - SPDA - Proteção e Prevenção Contra Incêndio - Antena Coletiva e a Cabo - Gás - Instalações Frigoríficas e Ar Condicionados - Rede Estruturada - Automação - Especiais - Manutenção de VRP (Válvula Redutora de Pressão) - Sistema IT Médico - Segurança (CFTV, Alarmes e Iluminação de Emergência)

ALGUNS CLIENTES: Queiroz Galvão - Conic - Real Hospital Português - Resort Malawi - Cond. Atlântico Norte/Sul Condomínio Beach Class Internacional - Condomínio Aviador Severiano Lins

Centrex Engenharia - Rua Crisópolis 40 - Afogados - Recife/PE (81) 3128-9251

whatsApp 9. 8726-1648 E-mail: centrex@centrexengenharia.com.br

Jornal do Síndico®

Publicação mensal da CARB

CARB EDITORA LTDA

ANUNCIE E CONHEÇA OS RESULTADOS

81 3053.9894

recife@jornaldosindico.com.br

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico®

Publicação mensal da CARB

CARB EDITORA LTDA

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

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

DIRETORES
Álano de Moraes Galvão | Álano Galvão Filho

REDAÇÃO
Jornalista: Cecília Lima RP 3268 - DRT/PB

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

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

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

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

HOME PAGE FRANQUEADOR
www.jornaldosindico.com.br

E-MAIL RECIFE
recife@jornaldosindico.com.br

FRANQUEADOS

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

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

EDITORIAL

Desde julho, o Jornal do Síndico vem atualizando seus leitores quanto ao progresso da implementação da plataforma e-Social que passará a ser obrigatória para gestão de contratos no condomínio a partir desse ano. O processo é burocrático e complexo e, por isso, foi dividido em três fases, para se promover uma transição gradual.

Devido à dificuldade para as devidas adequações exigidas, o uso do e-Social foi inicialmente implementado sob modo experimental, apenas com o caráter pedagógico de ensinar os administradores a manusearem a plataforma e atualizarem suas informações. Ainda não estão sendo aplicadas multas.

A segunda fase da obrigatoriedade foi adiada uma vez e, agora, novamente prorrogada até outubro. Os síndicos e suas equipes têm, portanto, até o dia 10 deste mês para lançarem no sistema e-Social as informações pertinentes de seus funcionários. Após a consolidação da plataforma como obrigatória, o ritmo de atualizações deve se acentuar.

Síndicos de condomínio precisarão, mais do que nunca, de organização e proatividade para obedecer aos prazos previstos em lei, que são bastante curtos, sob o risco de serem penalizados com multas altas caso não façam as devidas notificações em tempo hábil. Mais uma vez, reforçamos através de nosso veículo de comunicação que todos os síndicos busquem se informar quanto à adequação perante o e-Social. Mais detalhes na nossa matéria de "Legislação".

No nosso espaço "Seu Condomínio" trazemos um assunto de interesse público e privado, sugerido por um leitor do Jornal do Síndico. O uso de gás encanado no prédio como uma alternativa aos tradicionais botijões de gás envasado. Quais os benefícios de um e malefícios de outro? O que diz a legislação? Consultamos um técnico na área para sanar as dúvidas dos nossos leitores.

A equipe do Jornal do Síndico está sempre atenta às novidades no universo dos condomínios, visando a satisfazer as necessidades das pessoas que nos acompanha. Recebemos sugestões de pauta. Colabore!

A todos, desejamos um excelente mês de outubro e uma agradável leitura.

INDICADORES ECONÔMICOS OUTUBRO 2018

		mai/18	jun/18	jul/18	agos/18	Ano	12 meses
Poupança	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	4,59	6,17
antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,3715	3,47	4,80
Poupança (2)	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TR*	(%)	0,55	0,55	0,55	0,5309	4,99	6,82
TJLP	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	2,466	1,99	3,00
FGTS (3)	(%)	0,52	0,54	0,57	0,47	4,82	6,66
SELIC - Déb	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,13
Fed (4)	(R$)	954,00	954,00	954,00	954,00	1,81	1,81
UPC ***	(R$)	1.108,38	1.108,38	1.108,38	1.108,38	---	---
Salário Mínimo	(R$)					---	---
Salário Mínimo SP (5)							
UFIR (6)							

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Taxa DI Over com base na cotação diária da Anbima; (3) Juro pela taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (4) Menor valor R$ 690,00 – os outros dois são R$ 700,00 e R$ 710,00, com vigência a partir de março; (5) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R$ 1,0641; (6) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). BTN + TR cheia – suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.
Fonte: Folha Online, Valor Econômico

ESPECIAL

LAZER E SEGURANÇA INSPIRAM AS "BOATES" DE CONDOMÍNIO

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

A criminalidade crescente nas grandes cidades tornou-se o medo de muitos pais que receiam pela segurança de seus filhos adolescentes, uma vez que, nessa fase da vida, é comum que eles busquem opções de lazer noturnas, as famosas "baladas", mas a insegurança é um empecilho relevante.

A partir dessa demanda e também seguindo a tendência dos condomínios com ofertas múltiplas de lazer, vêm surgindo no mercado da arquitetura e design de interiores diversos modelos de projetos voltados para atender à essa busca por diversão aliada à segurança de se estar dentro de um ambiente conhecido, como o condomínio.

De acordo com a arquiteta Fernanda Andrade, vem crescendo o número de clientes que buscam por projetos que criem um espaço voltado para a descontração, alegria e encontro entre os jovens. "Saber que estão em casa e com quem estão é fundamental para a tranquilidade dos pais. Isso pode ser em espaços específicos no apartamento, casa ou em condomínios", afirma.

A criação de um ambiente deste tipo pode se dar do zero, com a edificação de um local específico, ou com o reaproveitamento de um espaço já existente ou ainda com a adaptação do próprio salão de festas, que pode ser incrementado com equipamentos de sonorização e iluminação especiais para proporcionar o clima de festa. Para isso, alguns pontos devem ser considerados.

A arquiteta dá a dica do que é importante levar em conta nesse momento: o ambiente deve contar com isolamento acústico para não incomodar os demais condôminos. "Há vários materiais para isolamento acústico, vidros especiais, revestimentos de paredes com painéis de madeira, por exemplo, paredes com isolamento com lã de vidro, isopor, lã de pet, instalação de carpetes, colocação de tapetes, tecidos e forro acústico. Esses materiais podem decorar o ambiente e melhorar a qualidade do som, já que é um local onde ele é constante" orienta Fernanda.

Segundo a profissional, a preparação acústica de um ambiente deve ser pensada tanto para melhorar a qualidade da acústica interna como eliminar a poluição sonora externa, limitando o vazamento de ruídos para fora do ambiente.

Ao se instalar um espaço de uso comum no condomínio, devem ser estabelecidas as regras para se usufruir dele. Primeiramente, o condomínio precisa ter uma listagem de todos os bens contidos no espaço, desde a aparelhagem eletrônica, a mobília, até os itens de bar e copa, se houver. As reservas devem ser feitas em nome de um condômino que se responsabiliza pelos cuidados e manutenção do patrimônio. A entrada de visitantes deve ser controlada pela portaria, tendo a devida identificação e autorização.

Outro ponto a se destacar é que a boate do condomínio é para intuito exclusivo de lazer dos moradores e seus convidados, sendo vetada a atividade comercial ou lucrativa de qualquer gênero, o que configuraria uma mudança na finalidade do imóvel, o que não é permitido.

LEGISLAÇÃO

PRIMEIRA FASE DA IMPLANTAÇÃO DO E-SOCIAL PARA CONDOMÍNIOS VAI ATÉ OUTUBRO

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Em julho, alertamos no Jornal do Síndico que o uso da plataforma de escrituração digital e-Social para o gerenciamento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias passaria a ser exigido também para condomínios a partir de então. No mês seguinte, contudo, noticiamos que – segundo nota oficial divulgada à época - tal determinação fora implantada em caráter experimental durante a sua primeira fase, sem o objetivo de penalizar, mas apenas de orientar a adequação dos contratantes.

Os condomínios ganharam mais tempo para organizar a burocracia necessária e seus registros para procederem com a segunda fase que vem a seguir. Por enquanto, nesta primeira fase, deve-se buscar inserir e-Social informações próprias dos condomínios: cargos e funções dos funcionários, bem como valores a serem pagos de salários e encargos, incluindo férias e também horários e turnos de trabalho. O prazo de adequação foi prorrogado para o dia 10 de outubro. Os síndicos têm até essa data para regularizar as informações na plataforma e-Social.

Os gestores devem correr contra o tempo para fornecer o cadastro completo dos trabalhadores registrados nos seus condomínios, visto que muitos não possuem os dados completos ou possuem dados inválidos, como endereço antigo no qual o trabalhador não mora mais. Esse é um fator complicador na hora de obedecer ao prazo imposto.

No entanto, no futuro, após a total implantação, o principal desafio no gerenciamento dos dados requeridos será sem dúvidas o dinamismo no repasse desses, uma vez que o e-Social exige uma atualização rigorosa do sistema. A maior parte dos administradores estavam habituados a enviar informações aos órgãos competentes apenas quando solicitados. Porém, daqui para frente, tudo deverá ser feito em tempo real, em ambiente digital e on-line, de modo que o cruzamento das informações e consequentes autuações sejam muito mais fáceis de serem aplicadas.

Por exemplo, eventos da rotina entre contratante e contratado – tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos, alterações contratuais, acidentes laborais, faltas, atestados médicos – que antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em 24 horas, sob o risco de sofrer penalidades judiciais, cujas multas podem chegar a R$ 233 mil.

Para o advogado Thiago Badaró, especialista em Direito Condominial, a recomendação é que, com essa prorrogação de prazo, síndicos e administradoras comecem a "ensaiar" os melhores processos a serem adotados para que, com o máximo de brevidade, os eventos não periódicos sejam comunicados ao sistema do e-Social.

"Além disso, com o fim da primeira fase vem uma das maiores responsabilidades dos síndicos: o cadastro dos eventos não periódicos, aqueles que ocorrem fora da rotina de trabalho e que, por óbvio, o síndico é o primeiro a tomar conhecimento, nascendo assim a obrigatoriedade de comunicação ao e-Social", afirma Dr. Thiago Badaró.

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL

HISTÓRIA DE HOJE: UMA VIZINHANÇA DO BARULHO

Por Ana Maria Esteves e Luis Felipe Calvão Os autores são Mediadores da Câmara Equilibre e colaboradores do Jornal do Síndico

Tenho um vizinho que não respeita as regras do prédio onde eu moro. Faz muitas festas com música alta até tarde, deixa garrafas de bebida espalhadas no corredor. Já brigamos tanto que nem aguento mais olhar na cara dele. Ele já foi multado e até perdeu uma ação judicial de outro vizinho, mas continua repetindo as infrações. O síndico do prédio me falou que não tem mais o que possa fazer dentro do estatuto do condomínio e que uma ação judicial seria cara. Qual a saída? O que posso fazer? - Rosa Amaral, de Curicica

Olá Rosa! Infelizmente você não está sozinha. Violações a normas de convívio costumam atormentar muitos que vivem em condomínios. Nosso lar é um local de descanso e lazer, e é muito ruim nos sentirmos desrespeitados por condutas que atrapalham a nossa paz de espírito. Os síndicos, por sua vez, além de atarefados com diversas outras atribuições, se veem limitados pela convenção do condomínio ou pelas decisões de assembleias.

Se todos já tentaram conversar com seu vizinho - e não adiantou - a mediação pode ser a solução. O mediador vai facilitar que as partes decidam como resolver o problema. O pulo do gato está na restauração e na melhoria da comunicação. Mediadores capacitados constroem as soluções com as pessoas e o convívio tende a ser harmonioso e respeitável dali em diante. Sabemos que isso é essencial em casos como os de condomínios em que as pessoas, provavelmente, continuarão convivendo por anos e anos. Um outro ganho é que dificilmente o problema volta a ocorrer, o que nem sempre acontece na justiça.

Houve um caso de uma moradora atormentada pelos barulhos constantes vindos do apartamento de cima. Por meses ela sofreu e sentia vergonha quando recebia visitas. Através da mediação ela descobriu que os vizinhos tinham um filho com autismo e foi convidada a visitar o apartamento de cima para conhecê-lo.

Por isso, Rosa, casos como esse e o seu são muito comuns em mediação condominial e, normalmente, se resolvem tratando as causas da conduta considerada antissocial. No exemplo que demos, ao compreender a situação de seus vizinhos, a moradora passou não apenas a tolerar o barulho, mas a não se importar mais com ele. E a convivência dos dois tornou-se amigável.

Diversos condomínios já possuem convênio com câmaras especializadas. Procure saber se a sua administração já fez essa parceria. Caso ainda não tenha, sugira ao síndico(a) a mediação de conflitos como uma saída amigável para melhorar as relações entre todos os que convivem em prédios.

GÁS ENCANADO PROPORCIONA MAIS SEGURANÇA E PRATICIDADE A CONDOMÍNIOS

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

Os benefícios do gás natural encanado em detrimento do envasado em botijões demonstram o porquê da primeira opção ser a mais adequada para condomínios residenciais. É por isso que em muitas cidades esse recurso chega aos domicílios por meio de uma rede de distribuição própria, provida por uma concessionária, tal como se faz com a água e a energia elétrica.

O estado da Paraíba possui dois exemplos bem sucedidos dessa implantação: a capital João Pessoa e a cidade de Campina Grande, que juntas totalizam cerca de 17.500 clientes em mais de 350 condomínios. O serviço é prestado pela Companhia Paraibana de Gás (PB Gás).

A Constituição brasileira estabelece que a distribuição de gás natural canalizado é um serviço público sob regulamentação Estadual, ou seja, cabe a cada estado estabelecer as regras de concessão da distribuição de gás natural. De acordo com Marco Antonio Coutinho - Gerente de Mercado Residencial e Comercial da PB Gás – ao contrário de países europeus, no Brasil não há obrigatoriedade dos condomínios aderirem à rede, mas isso é recomendado principalmente para os novos empreendimentos que disponham da rede de distribuição de gás canalizado em frente ao imóvel, evitando transtornos para obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e alvará da prefeitura (Habite-se).

"Nas regiões centrais de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, dependendo dos espaços disponíveis entre os imóveis o Corpo de Bombeiros só emite o AVCB, bem como a prefeitura só emite o alvará, com a confirmação de interligação a rede de gás natural canalizado", esclarece Coutinho.

Mas por que é preferível adotar o gás encanado quando há essa opção? O técnico alerta que os perigos do gás em botijões estão relacionados a possíveis falhas operacionais. "Elas podem ocorrer desde o transporte em veículos ao momento do abastecimento (principalmente nas mangueiras, válvulas e conexões que podem causar vazamentos), falta de manutenção nos equipamentos (reguladores e cilindros), e em instalações mal executadas", afirma Coutinho, acrescentando que o gás é um combustível armazenado sob pressão e em grandes volumes, o que por si só já é um risco, e qualquer manuseio errado pode provocar vazamentos de grande proporção.

Dentre os benefícios do gás encanado estão: a segurança já mencionada; maior comodidade e conforto porque o fornecimento de gás natural é contínuo (sem interrupções) direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e não acaba; a praticidade já que o usuário só paga após o uso, tem a comodidade de receber as faturas em seu condomínio com o volume correto consumido referente ao mês anterior; aproveitamento de espaços, pois não há armazenamento em cilindros. O meio ambiente também sai ganhando, já que se elimina a necessidade de caminhões transitando nas cidades, evitando emissão de poluentes no ar ambiente.

Apesar de ser mais vantajoso, o gás encanado não é uma obrigação. "Não há restrição para que os condomínios recorram novamente aos botijões, a concessionária de gás canalizado não aplica multas pelo desligamento, o condomínio tem todo o direito de optar pelo produto que preferir, mas historicamente não há registros de que isso ocorra, pois os benefícios são muitos, incluindo a economia", informa Marco Coutinho.

QUANDO O SÍNDICO DECIDE BATER EM RETIRADA

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

O universo do condomínio deve ser sempre analisado em seu devido contexto, evitando generalizações. A ocupação do posto de síndico é um exemplo: se por um lado em alguns prédios a disputa pelo cargo é acirradíssima e conta com todos os elementos de uma tradicional campanha eleitoral (incluindo os negativos), por outro, não faltam exemplos de outros condomínios em que há quase um total desinteresse em se assumir esse compromisso.

Nesse cenário, muitas vezes, o postulante ao cargo o assume apenas para preencher um espaço vazio, sem ter – portanto – o genuíno desejo de ser síndico. Foi o que ocorreu no residencial em que vive a estudante Julianna Dalvani em Belo Horizonte (MG) e o resultado não foi positivo.

"O senhor que foi síndico do condomínio por vários anos se mudou e ficamos sem ter quem assumisse a administração por que a maioria dos moradores é muito jovem, estudantes, e não demonstrava interesse em abraçar essa responsabilidade. Por pressão, uma moradora aceitou o cargo com a promessa de se fazer um rodízio anual com outros condôminos", relata Julianna. O acordo, contudo, não foi cumprido e após aproximadamente 5 meses a síndica abandonou suas atribuições.

O problema é que essa renúncia não foi oficializada. "A moça que estava como síndica simplesmente parou de cuidar das burocracias referentes ao condomínio e houve uma desordem nas contas e demais compromissos. Isso só veio à tona porque a empresa terceirizada de zeladoria e portaria se negou a enviar os funcionários por atraso nos pagamentos. Foi então que descobrimos que a síndica estava viajando há vários dias", afirma a moradora. A situação foi resolvida com a contratação de um síndico profissional, uma vez que nenhum outro morador manifestou interesse em assumir um mandato interino.

O exemplo ilustra uma dúvida que muitos síndicos têm: eu posso deixar de ser síndico se não me adaptar a essa função? A resposta é sim, claro, ninguém é obrigado a exercer o cargo de síndico, embora esse compromisso tenha sido previamente firmado sob ação espontânea do mesmo. O que não se pode é abandonar o cargo sem haver um substituto equivalente ou ao menos um aviso prévio.

O advogado Alan Balaban explica que o administrador pode ser penalizado por se afastar deliberadamente de sua função. "O síndico responde perante o imóvel que administra de forma civil e criminal, o que chamamos de responsabilidade civil ou responsabilidade criminal. Em caso de afastamento deliberado, ou seja, sem prévia justificativa ou sem outro proprietário do imóvel assumir em seu lugar e caso, ocorra algum prejuízo ao imóvel, o síndico responde. Porém, se o mesmo se afastar e o subsíndico assumir imediatamente em seu lugar, não causando qualquer prejuízo ao condomínio, não há que se falar em penalização ao síndico", esclarece o advogado.

MANUTENÇÃO

CAIXAS DE GORDURA DEVEM PASSAR POR LIMPEZA A CADA 2 MESES

Por Andréa Mattos

A autora é Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.

Você sabe o que é e para que serve a caixa de gordura? Trata-se de um dispositivo instalado entre as linhas de drenagem e as linhas de esgoto sanitário de um imóvel e seu objetivo é funcionar como um recipiente capaz de separar a gordura e o óleo proveniente dos alimentos que porventura cheguem através da água descartada após lavagens, seja da pia das cozinhas, banheiros, máquina de lavar, etc.

O bom funcionamento do encanamento está condicionado à manutenção das caixas de gordura. Então, se algo não está dando certo nesse sentido (mau cheiro, transbordamento, falta de escoamento) é aconselhável verificar as caixas, pois o problema pode estar lá. Ela deve funcionar como uma barreira, impedindo a ida de resíduos mais grosseiros para o esgoto, assim como caminho inverso: o refluxo, ou seja, a entrada de material de esgoto da rua na caixa.

O atraso na limpeza da caixa de gordura faz com que se forme uma crosta de sujeira que impede o prosseguimento normal do fluxo de água para as galerias de esgoto. Essa água parada pode trazer vários transtornos além do já citado mau funcionamento do encanamento. Isso pode favorecer, por exemplo, a proliferação de animais como ratos, baratas e outros insetos que se beneficiam dos restos de alimentos acumulados.

A manutenção periódica é a garantia de que o equipamento exercerá sua função e a gordura descartada pelas unidades e áreas comuns do imóvel será descarregada nos sistemas aeróbios e anaeróbios da tubulação. As caixas necessitam de limpeza pelo menos bimestralmente, orientam os especialistas. Entretanto, essa periodicidade depende da capacidade volumétrica de cada caixa, portanto, o melhor é consultar o fabricante.

Como limpar? Primeiro retira-se a tampa, com o auxílio de luvas coleta-se a sujeira acumulada e a coloca em uma vasilha que possa ser descartada. Caso a caixa esteja entupida, deve-se ter cuidado ao tentar desentupi-la com objetos pontudos. A finalização do processo pode ser feita com a aplicação de sabão em pó (200 g) e 3 litros de água fervente. Isso ajuda a solubilizar a gordura residual e eliminá-la.

Por ser uma despesa ordinária do condomínio, não é necessária aprovação em assembleia. Para barganhar bons preços, o síndico pode fechar contrato anual com uma empresa especializada no serviço.

Uma caixa de gordura em condições corretas não pode ter vazamentos e deve possuir tampas removíveis. Elas devem ficar instaladas ou construídas em locais de fácil acesso e ter boas condições de ventilação. A Associação Brasileira de Normas Técnicas possui orientações específicas para esses equipamentos (NBR 8160): elas podem ser de PVC, concreto ou alvenaria desde que atendidos os requisitos mínimos de retenção.

BR BEZERRA REBOQUES
RUA SÃO MIGUEL 2149 - AFOGADOS
(81) 3428-0980 / 3251-9413 / 99901-3715
bezerrareboques@outlook.com.br
Aluguel de Carroças e Acessórios
Engates Para Todos os Veículos
REABERTURA DE CHASSIS:
VEÍCULOS E MOTORES
www.bezerrareboques.com.br

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

DRª. SIMONE GONÇALVES

OBRIGATORIEDADE DAS DECISÕES EM ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

É nas assembleias que são estabelecidas as normas que regem o condomínio, além da aprovação das despesas, prestação de contas, eleição do síndico, dentre outros.

Mesmo que sejam contrárias aos interesses de alguns, as decisões tomadas, desde que não desrespeitem a legislação, convenção do condomínio ou regulamento interno, têm validade.

E, dependendo dos assuntos a serem tratados, é preciso ficar atento ao quórum de votação a ser respeitado.

As assembleias são reuniões essenciais e indispensáveis para o bom funcionamento das rotinas dos condomínios em geral.

E qual a obrigatoriedade das decisões em Assembleias Condominiais?

A assembleia condominial é a autoridade suprema de um condomínio, por isso suas decisões só podem ser anuladas judicialmente ou por nova assembleia.

Anualmente, o síndico deverá convocar uma assembleia geral ordinária dos condôminos - AGO, conforme prevista na convenção do condomínio.

Dentre as matérias a serem tratadas, além daquelas inscritas na ordem do dia, compete a AGO aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações e manutenção de seus serviços.

Assim, o síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, sempre conforme a convenção.

Importante: Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Ainda, poderá haver assembléias gerais extraordinárias - AGE, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais, salvo expressa disposição na convenção.

Isto porque, a convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

E, caso a assembleia não se reúna para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz é quem decidirá a respeito, isso mediante requerimento dos interessados.

A participação nas assembleias não é obrigatória, mas a ausência do condômino significa que este concordará automaticamente com as decisões aprovadas.

Por isso quando realizado o edital de convocação de assembleia condominial, este deverá ser claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos.

Cuidado, pois a convocação da assembleia deve ser realizada a todos os condôminos sob pena de nulidade!

Também, embora a legislação não obrigue registrar as atas de assembleias em Cartório de Títulos e Documentos, recomenda-se registrá-las.

Veja que é o respectivo registro que torna a decisão da assembleia pública permitindo a reconstituição do livro de ata em caso de extravio.

O síndico deve estar ciente de seus deveres, obrigações e responsabilidades, mas é importante os condôminos estarem atentos quanto à gestão condominial, facilitando assim a identificação de possíveis erros e/ou irregularidades na gestão.

A assembleia é o local onde todas as decisões do condomínio devem ser tomadas, sendo que, muitas vezes, as decisões dizem respeito principalmente aos proprietários, e não aos moradores.

No entanto, mesmo que na maioria das convocações apenas os moradores fiquem cientes, é obrigação de o síndico convocar todos os membros do condomínio para a assembleia, sejam eles moradores ou proprietários.

Assim, os condomínios que ainda utilizam convocação somente através de avisos nos elevadores e/ou quadro de avisos poderão ter suas deliberações anuladas em razão de não terem convocado os proprietários que não residem no condomínio.

Outrossim, para que ocorram reuniões produtivas é necessário evitar as hostilidades e assuntos que não visem a coletividade.

Por isso é importante a pauta da reunião ser disponibilizada antes da realização da assembleia.

É fundamental esclarecer que os excessos ocorridos em assembleias, tais como insultos e gritarias, podem vir a ser objeto de futuros pedidos de indenização!

Importante: em um edifício que todas as unidades são de propriedade de uma mesma pessoa, não se caracteriza como condomínio edilício. Fique atento!

Concluindo, as decisões tomadas em assembleia condominial fazem lei entre os condôminos.

As assembleias são de extrema importância para o condomínio, tendo em vista o seu papel nas decisões de assuntos relevantes para o dia a dia da vida condominial.

E sim é possível realizar uma assembleia de condomínio de forma tranquila, pacífica e sem estresse.

Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. http://simonegoncalves.com.br/blog/

ESTRELA DALVA
FARDAMENTOS
• CONDOMÍNIO
• HOSPITAL
• CONSTRUTORA
• VIGILÂNCIA
• MILITARES
• CAPAS DE COLETES,
• COLDRES MILITARES
• TORÇAL E BONÉ

Av. José Rufino, 1276 - Areias
3251.2993 / 9.9717-1402
estreladalvafardamentos@hotmail.com

TECSOLO - Laboratório de Análises de Água e Solo
TECSOLO
"22 anos dedicados ao uso seguro e adequado dos recursos essenciais à vida: Água e Solo"
Água - Potabilidade (análises físico-químicas e bacteriológicas)
Solo - Fertilidade (análises físico-químicas)
(81) 3129-7116 / 99599-1082 (Tim) / 98571-1204 (Oi) / tecsolo@hotmail.com
Rua do Príncipe 147 - Centro Empresarial do Príncipe - Sl 108 - S.Amaro - Recife - PE

SEGURANÇA

GARAGEM: QUEM PODE E QUEM NÃO PODE TER ACESSO AO CONDOMÍNIO?

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

Imagine a situação: basta um carro qualquer se aproximar do portão do condomínio e isso já é suficiente para o porteiro já liberar o acesso ao interior da garagem. Não há checagem da placa, cor ou modelo do veículo, não é feita a identificação do motorista, nenhum critério de controle é praticado. Você já viu isso acontecer no seu próprio condomínio ou, ainda, você já teve acesso a um outro prédio sem precisar se identificar?

A situação narrada não é meramente hipotética, ela ocorre em vários condomínios com frequência e isso constitui uma falta grave na segurança a qual deixa o prédio vulnerável ao ataque de bandidos que podem premeditar uma ação após observarem a rotina do condomínio e identificarem as falhas na segurança.

Se o seu condomínio possui vagas de garagem sejam elas rotativas ou fixas para cada unidade, o ideal é que haja um cadastro de moradores e seus veículos. Ali devem constar quantos veículos são, bem como suas características de identificação: placa, cor e modelo. O porteiro só deve liberar o acesso de carros e motocicletas cadastrados. Para se manter o controle válido, é importante informar a todos os moradores sobre a necessidade de atualizar os dados sempre que houver troca de veículo.

"Mas sendo assim um visitante não pode estacionar na minha vaga de garagem se ela estiver disponível e assim eu desejar?". Muitos devem se fazer essa pergunta e a resposta é positiva. Sim, é permitido. Contudo, é necessário que o morador avise o porteiro previamente os dados do veículo do visitante, bem como o período em que ele pode ter acesso ao prédio (se é por um dia, se ele ficará indo durante uma semana). Cessado o tempo da autorização, o veículo visitante passa a ser vetado.

Para o administrador de condomínios Moacir Alencar, que gerencia prédios residenciais em Fortaleza (CE), o excesso de cautela pode soar exagerado e até inconveniente, mas é necessário para fazer frente à criminalidade crescente que visa cada vez mais os condomínios como alvo de saques e arrastões. "Antes de impor regras autoritariamente, é fundamental que o síndico e seus auxiliares se empenhem em fazer uma conscientização dos condôminos, mostrando que todos devem colaborar com a segurança coletiva", pondera Alencar.

Ele alerta para uma tendência que vem crescendo, principalmente nas grandes cidades, que são os aplicativos de transporte privado a exemplo do Uber e outros. "Muitos usuários, em nome do conforto, solicitam que o motorista os desembarquem dentro do prédio, mas essa é uma prática que deve ser proibida, o mesmo se aplica aos taxis, pois coloca em cheque a segurança do condomínio", alerta o administrador.

Para o profissional cearense, o ideal seria evitar ao máximo que pessoas que não são moradoras do prédio tivessem acesso às garagens, seja para uma visita, para deixar passageiro, para entregar uma encomenda ou qualquer outra finalidade. É claro que sempre haverá exceções e cada caso deve ser analisado em seu contexto, mas é importante que os moradores tenham essa consciência e firmem um compromisso com a segurança do condomínio. Assim todos saem ganhando.

DR. RODRIGO KARPAT

CONDOMÍNIOS SEM ÁREA DE LAZER E A ALTERAÇÃO NA DESTINAÇÃO DE ÁREAS COMUNS

Os condomínios são construídos de uma certa forma para atender aos anseios do incorporador e dos futuros adquirentes em um determinado momento, porém, ao longo dos anos os interesses dos que ali coabitam podem mudar. Os antigos proprietários mudam, falecem, os filhos crescem e pessoas com perfis diferentes adquirem as unidades; e aí pode começar um problema.

Um exemplo: as áreas comuns em prédios que não dispõem de espaços coletivos muitas vezes podem ser um problema. O que precisa ser considerado primeiramente é o que está descrito no ato de instituição do condomínio, o qual vai elencar a destinação que tem aquelas áreas.

E para mudar uma destinação será necessário unanimidade dos condôminos (Art. 1.351 do CC), ou seja, todos precisam concordar. Isso ocorre para aquele que comprou um apartamento tranquilo e buscou sossego, sem área de lazer, não se depare com a desocupação da casa do zelador e transformação do local em uma academia que fique em cima, ou embaixo da cabeça daquele que buscou sossego.

Alguns relatos nos trazem situações em que, por exemplo, uma área destinada a caixa d'água ou ao hall social esteja sendo utilizada para se fazer churrasco, o que desvia a destinação da área e pode colocar inclusive em risco os condôminos.

O condomínio deve ser utilizado para o fim que se destina conforme descrito em convenção e a destinação das suas áreas deve respeitar o mesmo instrumento, o que está previsto no Art. 1.335, II e Art. 1.336, IV do Código Civil. E ainda, o Art. 1.351 do mesmo diploma aduz que "a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."

Alterar a destinação de uma área requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC), além das adequações necessárias na convenção. Já o acréscimo a situações existentes 2/3 (Art. 1.342 do CC).

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR - QUESTÃO JÁ APRECIADA ANTERIORMENTE POR DECISÃO IRRECORRIDA - PRECLUSÃO - JUSTIÇA GRATUITA - RECOLHIMENTO DO PREPARO - ATO INCOMPATÍVEL COM O PEDIDO - INDEFERIMENTO - TERRAÇO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ÁREA DE USO COMUM - USO EXCLUSIVO POR ALGUNS CONDÔMINOS - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELA UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS - ART. 1.351, DO CC/2002 - REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS EM ESPAÇO COMUM - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA POR 2/3 DOS CONDÔMINOS - ART. 1.342 DO CC/2002 - RESSARCIMENTO - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA. Não atacada no momento oportuno, e através do recurso adequado, a decisão que rejeitou a preliminar de falta de interesse de agir arguida pela parte ré na contestação, mostra-se inviável a rediscussão da matéria em sede de apelação, em razão de preclusão. Se a parte pratica ato incompatível com o afirmado estado de pobreza, efetuando o pagamento das custas recursais, não é possível que lhe sejam deferidos os benefícios da justiça gratuita. O interesse de agir guarda relação com a necessidade de o cidadão recorrer ao Estado, a fim de obter proteção a direito subjetivo material, que entenda ter sido violado ou ameaçado. O terraço, nos condomínios edilícios, constitui área comum dos condôminos, salvo disposição contrária da convenção de condomínio do edifício. Caso os condôminos queiram alterar a convenção de condomínio, dispondo acerca da mudança de destinação de área do condomínio, dependerá de aprovação, por unanimidade, nos termos do art. 1.351 do CC/2002. Para realização de obras em partes comuns do edifício, se faz necessária a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, conforme art. 1.342 CC/2002, caso contrário, aquele que realizou as obras, assume para si o risco de se ver onerado pela benfeitoria construída sem a devida autorização.

(TJ-MG - AC: 10024097050439001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 05/04/2018, Data de Publicação: 13/04/2018) (GRIFEI)

Mas é importante frisar que alterar a destinação de uma área no condomínio não tem a ver com utilização de área comum com bom senso ou permitir situações pequenas que atendam a coletividade sem contrariar a lei. Por exemplo: uma área lateral de um prédio que tem a finalidade de trânsito de pedestres e, digamos, que seja uma área extensa onde moradores podem bater papo, crianças jogarem uma bola, etc., o entendimento é que esta situação não se configura como alteração na destinação da área, apenas otimiza o uso do espaço e pode ser feita desde que não traga qualquer perturbação ao sossego e segurança dos demais, desde que passe pela aprovação da assembleia com quórum de maioria simples.

Porém, por exemplo, alterar a academia do prédio para uma área de moradia ou para depósito, altera a destinação da área e requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC). Se for o caso da construção de uma marquise para a área da churrasqueira o quórum seria 2/3 com base no Art. 1.342 do CC.

Socorro-me ainda aos ensinamentos de Biasi Ruggiero que em sua obra Questões Imobiliárias, Editora Forense, 1997, diz "Com efeito, é preciso haver algum elastério quando se trata de alteração de pequeno porte, desde que mantida a área para finalidade de interesse comum, uma vez "não podem ficar dependentes da unanimidade dos condôminos , em razão da extrema dificuldade que isso representaria no relacionamento condominial , pois existem condomínios horizontais com duzentas trezentas unidades . Bataria uma vontade caprichosa para impedir um plano que convenha aos interesses da maioria" 9 RJ, 124:38)."

*Dr. Rodrigo Karpat, advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpat Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país. Além de ministrar palestras e cursos em todo o Brasil, Dr. Rodrigo Karpat é colunista da ELEMIDIA, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, é consultor da Rádio Justiça de Brasília, do programa É de Casa da Rede Globo e apresenta os programas Vida em Condomínio da TV CRECI e Por Dentro dos Tribunais do Portal Universo Condomínio, além de ser membro efetivo da comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO

HOLDER

Assessoria:
Gestão de Pessoas
Administração Condominial
Financeira - Jurídica

Fone: (81) 3442-1618
atendimento@holder.adm.br / alvino@holder.adm.br

MS CONTABEIS
Consultoria Empresarial

- Consultoria e Assessoria Contábil, Fiscal, Trabalhista
- Administração de Empresas e Condomínios

Av. Bultrins 92 - 1°andar - Bultrins - Olinda - PE
FONE: 9989.0686 / FAX: 3012.8778

CM Contabilidade e Gestão Condominial

GESTÃO:
Contábil - Financeira
Condominial e de Pessoal

Síndico Profissional

81 9.8579-1825 // 9.9503-9950
cmcontabilidade.asseadm@gmail.com

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

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

BOMBAS E MOTORES

inédito
MEDIDOR DE NÍVEL DIGITAL

Único aparelho no Brasil que faz medição contínua em percentual do nível de reservatórios de água.

Duplic Eletro
Automático de Nível

NOVO
Atua como:
CHAVE DE NÍVEL OU CHAVE DE FLUXO
• Fácil instalação • Econômico e prático
• Segurança total • Não contém mercúrio

PATENTE REQUERIDA

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA COM ATENDIMENTO SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADOS.
Informações: 3421-1771

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

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

ELEVADORES

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

ESCOLAS

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

EVENTOS/FESTAS ORGANIZAÇÃO

EVENTOS
by Tatianna Pessoa & Cristiane Santos
Organização de Festas e Eventos
(81) 99589-8963 TIM
(81) 98589-7741
(81) 98170-5574 vivo
(81) 97309-0261
/c4eventos
c4quatroeventos@gmail.com

EXTINTORES DE INCÊNDIO

PRÉFOGO EXTINTORES 81 3241.0073
Ver anúncio na página 05

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

PROREC IMPERMEABILIZAÇÕES

• 5 ANOS DE GARANTIA
• 10 PAGAMENTOS IGUAIS

25 ANOS
Servindo com Segurança

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

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

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

VQi VILAÇA DE QUEIROZ
TC tavares

RECUPERAÇÃO DE FACHADAS
CONSTRUÇÃO CIVIL EM GERAL

carlostctavares@yahoo.com.br
Ricardo Vilaça de Queiroz CREA | 33.729-D/PE
José Carlos Guerra Tavares CREA | 59.951-D/PE
Rua Cônego Barata 49 - Tamarineira - Recife - PE
(81) 3441-5530

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

ROSA E SILVA
ENGENHARIA LTDA
14 ANOS

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

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

S&P Serviços Prediais

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

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

ANPE Engenharia

A Engenharia de Qualidade, Preventiva e Corretiva para seu CONDOMÍNIO

- Recuperação e Reforço Estrutural
- Recuperação de Fachada
- Revitalização e Limpeza de Fachada
- Reparos de Cobertas
- Impermeabilização

81 4101-0918 / 9.8557-5832 / 9.9431-8086
e-mail: contato@anpeengenharia.com.br
site: www.anpeengenharia.com.br

PROJETO, REFORMAS E CONSTRUÇÕES

° Projeto 2D e 3D apartir R$100 até 300 reais
° Melhores profissionais da construção civil:
Pedreiros
Gesseiros
Encanadores
Eletricistas
Pintores
Vidraceiro
Marmoeiro
Arquitetos
Engenheiros

TUDO QUE VOCÊ PRECISA NUMA ÚNICA EMPRESA

VISA MasterCard Hipercard elo

(81)3064-7879 / 99945-6909 / 99945-1176
atasolucoes@gmail.com

Cândido Engenharia

SERVIÇOS OFERECIDOS:
Recuperação de Fachada •
Impermeabilização •
Construção Civil •
Reforma •

contato@candidoeng.com.br
81 9.8404-0464 / 9.9593-0083
Rua Marechal Rondon, 146, Cxpst 643, Casa Forte, Recife/PE.

COMPOXI EDIFICAÇÕES

- Projetos e Laudos - Serviços de Edificações
- Reforma e Construção em Geral
- Recuperação e Reforço Estrutural
- Bloco de Fundação - Tratamento e Limpeza de Fachada
- Impermeabilização em Geral - Revestimento Cerâmico

Fones: (81) 3443-2493 / 9.8737-7675 / 9.9651-1922
E-Mail: compoxi.osvaldosilva@hotmail.com

MÁRMORE E GRANITO

26 ANOS MARMOPEDRAS
Mármores e Pedras Decorativas
Pedras Nacionais e Importadas

Mármores - Granitos - Tubos em Inox
Cubas em Louças - Inox - Máquinas
Abrasivos - Diamantados

Aceitamos Construcard e Cartões CAIXA

Av. Pan Nordestina 1545 - Salgadinho - Olinda - PE
Fone: 3494-9494 / marmopedras@marmopedras.com.br

MOTOCICLETAS

JAMOTO 81 3461.8300
Ver anúncio na página 01

SECRETARIA DE SAÚDE

SERVIÇO DENGUE 81 3412.6254

SEGURANÇA ELETRÔNICA

OAS - Eletrônica 81 3224.9307
Ver anúncio na página 01

SINDICATOS

SECOVI - Sindicato da Habitação 81 2123.9400

TAPETES

VIDROS

SANVIDRO 81 3493-7839
Ver anúncio na página 16

COTIDIANO

TRANSPORTE DE PETS NO ELEVADOR EXIGE CUIDADOS

Por Cecília Lima

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Dentro do condomínio, animais domésticos – a exemplo de cães e gatos – só devem transitar por espaços comuns acompanhados de seus tutores. Fica a cargo dos donos, portanto, responder por qualquer ato de seu pet, desde sujeiras em locais indevidos até o ressarcimento de bens materiais do condomínio ou terceiros.

A denominação de "espaços comuns" inclui também os elevadores do prédio. Neles, o transporte de PETs deve seguir algumas regras e cuidados, não apenas para garantir a segurança e conforto dos demais moradores, como também cuidar da segurança do próprio animal. Cada condomínio tem suas próprias regras, as quais devem estar explicitadas no regimento interno. Contudo, algumas questões elementares se aplicam à maioria.

A primeira regra é a opção por se locomover através do elevador de serviço, em detrimento do social, sempre que houver essa opção. Os elevadores de serviço costumam estar adaptados ao transporte de cargas, móveis, pessoas molhadas, de modo que os materiais que o revestem geralmente são mais práticos de limpar. Por outro lado, os sociais com frequência são revestidos de carpete ou tapetes mais fáceis de sujar com pelos ou excrementos.

Esse último ponto é, também, um cuidado que todo tutor deve ter. Ao sair com seu cão, gato ou outro bichinho, deve-se estar sempre precavido com algum material que sirva para recolher fezes ou outra sujeira que ele venha a produzir. Obviamente, o ideal é não permitir que o animal faça suas necessidades no interior do elevador, porém se num caso excepcional ele fizer, o dono deve limpar.

Sempre que possível, o animal de estimação deve ser conduzido no colo da pessoa que o acompanha. Para gatos, o ideal é a caixa transportadora específica. Caso o PET seja de um tamanho que não pode ser levado nos braços, como raças de cães de grande porte, ele pode ser transportado no chão sempre coleiras e guias adequadas. O uso de focinheira é uma exigência de alguns condomínios, porém é recomendável em situações nas quais já se tem conhecimento de um certo grau de agressividade do cão.

O indivíduo que transportar seu animal com coleira e guia deve atentar para o fato de que elas podem não ser detectadas pelo dispositivo sensor de presença da porta do elevador, podendo ocorrer acidentes. Deve-se cuidar para conduzir o animal sempre junto ao corpo do condutor para ajudar na identificação.

Assim como outras questões relacionadas ao convívio entre moradores, síndico e funcionários do condomínio, o bom senso é a regra geral que quando praticada, aplica-se a quase tudo. A presença de animais domésticos em condomínios tem amparo legal, porém há regras que regem a integração deles à rotina do condomínio e os donos precisam respeitá-las não impondo às demais pessoas aquilo que não gostaria que lhes fosse imposto.

CONSULTA JURÍDICA PARA OS SÍNDICOS

Ligue e tire suas dúvidas nos âmbitos do Direito Civil, Consumidor, Imobiliário, Penal e Trabalhista no Seguimento condominial.

Consultas sem ônus, respondidas no prazo máximo de 72 horas úteis, quando por escrito, sempre de forma clara e sucinta.

Este é mais um serviço a disposição de todos os síndicos oferecido pelo Jornal do Síndico.

Jornal do Síndico tem 27 anos de atividade, é o maior veículo informativo de condomínios do Recife, Olinda, Jaboatão e Janga.

VITAL RANGEL ADVOCACIA & CONSULTORIA

Dr. Carlos Rangel
Consultor Jurídico

Dr. Aldo Machado
Consultor / Direito do Trabalho

Fone/ Fax: (81) **3269.7408 • 99978.1499 • 99954.8874**

O SÍNDICO TAMBÉM RI

GRAVIDEZ INDESEJADA

Durante o jantar, a patricinha anuncia para toda a família.

- Mamãe... Papai... Acho que não dá mais pra esconder... Estou grávida!

Como? — pergunta o pai, embasbacado.

- Estou grávida!

E quem é o pai? — pergunta a mãe, atônita.

- Ora, eu sei lá! Vocês nunca me deixaram namorar firme!

A TARADA E O GAÚCHO NADA MACHO

Dois gaúchos pedalavam pela praça quando um deles diz:

- Bela bicicleta! Onde você comprou?

- Não comprei. Ontem à noite eu estava passando aqui quando me deparei com uma loira linda, alta, toda exuberante, andando de bicicleta!

- E daí?

- Daí que quando ela me viu, ela veio correndo e se atirou nos meus braços...

- E daí?

- Daí ela arrancou a roupa todinha e disse: "Vem cá, meu gostoso, pega o que você quiser"

- Você fez bem em pegar a bicicleta... pelo jeito as roupas não iriam mesmo servir em ti!

MÃE NO POÇO

Dois garotinhos no recreio:— Onde está a sua mãe, Joãozinho?

- Ela caiu dentro de um poço na semana passada.

-Meu Deus do céu, que desgraça! E como ela está agora?

-Eu acho que ela está melhor porque desde ontem ela não grita mais!

CACHORRO VELHO

Uma senhora de 62 anos leva seu cachorro velho em um safari. O cachorro se distraiu caçando borboletas e acabou perdido no meio da floresta!

Um leopardo muito esperto já estava pronto para atacar, quando o cachorro pula numa pilha de ossos que vê em sua frente e fala alto:

- Nossa, que delícia que estava esse leopardo! Será que tem outro por aí?

O leopardo ouvindo aquilo corre para trás de uma árvore.

Um macaco sacana, vendo a cena, vai falar com o leopardo:

- Ei, aquele cachorro te fez de idiota! Vai lá e pega ele!

- Tá legal! Sobe aí nas minhas costas! - diz o leopardo.

Percebendo o golpe do macaco, o velho cachorro fala alto:

- Caramba! Cadê aquele macaco safado, que disse que ia trazer outro leopardo e não voltou mais?

REFORMAS NO MANICÔMIO

O médico chefe do manicômio resolve construir uma piscina para ver como os loucos iriam se comportar diante dela.

Justo no dia da inauguração da tal da piscina, acabou a água no bairro.

Na hora do banho de sol, mesmo com a piscina vazia, todos os malucos resolveram pular!

Então um dos enfermeiros viu um louco olhando para os outros, do lado de fora da piscina e perguntou:

- Ora, Jeremias. Por que você não pulou na piscina?

O louco chamou o enfermeiro no canto e disse baixinho:

- Vou te contar um segredo. Eu não sei nadar!

O PAPAGAIO E O MÁGICO

Um mágico trabalhava em um navio, fazendo shows para os passageiros. O público era diferente a cada semana, então o mágico sempre repetia os mesmos truques.

O papagaio do capitão via os shows e começava a entender como o mágico fazia os truques. Quando ele entendia um truque, começava a gritar no meio do show:

- "Olha, não olhem para o mesmo chapéu! Olha, ele está escondendo as flores debaixo da mesa!" ou "Hei, por que todas as cartas são às de Espada?"

O mágico ficava furioso, mas não podia fazer nada. Afinal de contas, era o papagaio do capitão. Então, um dia o navio afundou.

O mágico acabou agarrado a um pedaço de madeira no meio do mar e, por capricho do destino, junto com o papagaio. Eles olharam um para o outro com ódio, mas não proferiram palavra alguma. Isto continuou por vários e vários dias.

Finalmente, no quinto dia, o papagaio não se conteve e disse:

- Ok, eu desisto!!!! Onde você enfiou a porra do navio?

PAPAGAIOS SORTUDOS

Desesperada, uma senhora procura um padre:

- Padre, eu estou com um problema. Eu tenho duas papagaias, mas elas só sabem falar uma coisa.

- O que elas falam? - Perguntou o padre.

- Olá, nós somos quengas! Vocês querem se divertir?

Disse a senhora envergonhada.

- Isso é terrível. Respondeu o padre.

- Eu sei, ganhei essas papagaias, elas pertenciam a um prostíbulo, não sei mais o que fazer.

- Mas eu tenho uma solução para o seu problema, Leve suas papagaias para minha casa e eu as colocarei junto com meus dois papagaios, aos quais ensinei a rezar. Nunca vi dois papagaios tão fiéis, passam o dia todo rezando fervorosamente.

No dia seguinte, a mulher levou suas papagaias para a casa do padre. Assim que foram colocadas na gaiola elas disseram:

- Olá, nós somos quengas! Vocês querem se divertir?

Ao ouvir isso, um papagaio olhou para o outro e disse:

- Jogue o terço fora! Nossas preces foram atendidas...

Prezado Síndico (a),

O **Jornal do Síndico** é entregue, **todos os meses**, nos condomínios de **Recife, Olinda, Jaboatão Janga, Camaragibe e Aldeia**

Caso você **não esteja recebendo** seu exemplar, mensalmente, **entre em contato** conosco e regularize sua entrega.

recife@jornaldosindico.com.br
81 **3053.9894** | **9295.9172**

@renaldo_segundo

DICAS

PEDRAS NATURAIS

A opção por pedras naturais no contexto de uma obra ou reforma deve ser avaliada pelo seu parâmetros custo-benefício e por serem práticas, resistentes e duradouras. A versatilidade desse material permite sua aplicação tanto em pisos, quanto em paredes, vigas e divisórias, podendo estar presente em ambientes diversos, tais como cozinha, copa, banheiros, áreas de lazer.

Dentre as opções disponíveis no mercado, algumas se destacam: Pedra Portuguesa, Pedra São Tomé, Ardósia e Pedra Miracema. Tais tipos de pedra podem ser utilizadao com acabamentos rústico ou polido e em diferentes formatos, de acordo com a necessidade e a característica de cada projeto. As cores e texturas são variáveis e devem se adequar ao conceito proposto ao ambiente. A consultoria de um arquiteto é fundamental para assegurar o sucesso da obra e adequação aos interesses do cliente.

PISO DE QUADRAS ESPORTIVAS

Visando a um maior conforto e aproveitamento dos espaços coletivos, as quadras poliesportivas de condomínio têm recebido uma atenção especial nos últimos anos, com o objetivo de incentivar a atividade física por parte dos moradores. Uma maneira de incrementar esse ambiente e torna-lo mais atrativo é substituir o tradicional cimentado básico por um piso mais sofisticado, que atenda às necessidades dos usuários.

A aplicação de poliuretano com amortecimento sobre uma base asfáltica ou de concreto tem sido o mais indicado para se proporcionar melhor desempenho nos jogos com bola e mais segurança aos que utilizam o espaço, especialmente as crianças, minimizando os danos decorrentes de possíveis quedas. A exceção se para as quadras de prática de tênis, uma vez que o poliuretano dificulta o ato de escorregar, que é necessário a esse esporte.