

Mel ENGENHARIA **Valorizando seu Imóvel!**

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Parcelamos a sua obra!

(21) 3529-7770
(21) 96433-7079

www.m2el.com.br
contato@m2el.com.br
Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

Jornal do Síndico Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 303 - Janeiro de 2020 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares

www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SAFE VIG EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- CONTRATO DE MANUTENÇÃO
- ACESSO REMOTO VIA CELULAR TABLET DESKTOP
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA • INSTALAÇÃO

EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- Interfone • CFTV
- Antena Coletiva
- Portão Automático
- Controle de Acesso
- PABX • Sistema de TAG

MANUTENÇÕES MENSAIS A PARTIR DE R\$ 130,00

(21) 3628-6840 / 99681-0418
email: contato@safevig.com.br

SITTA
REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados
Esquadrias

Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467
sittacontato@gmail.com
sittareformasprediais.com.br

CONDOMÍNIO TEM O DIREITO DE COMBATER INTERVENÇÕES EM FACHADAS COLETIVAS

Ao se adquirir um imóvel em um condomínio o comprador precisa estar ciente de que automaticamente está se comprometendo a seguir uma série de regras que vão desde os ditames que norteiam a convivência entre os moradores até mesmo às normas arquitetônicas do prédio e toda a estrutura física no qual está inserido o complexo do condomínio. **Veja matéria completa na página 03.**

30 ANOS
Jornal do Síndico
2010

CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECALIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 853,10 UFIRS

cil **CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.**
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 31
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br

46 ANOS
Experiência e Qualidade

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

cil **CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.**
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

46 ANOS
Experiência e Qualidade

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS **IMPERMEABILIZAÇÃO**
AUTOVISTORIA **TELHADO** **REFORMAS / RETROFIT**

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso
email: thor.serv.ref@gmail.com

21 3860-0348 / 97967-6222
ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS **INTERFONE**
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO
2265-7002 - 2557-5168

31 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

EXPEDIENTE

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

Publicação Mensal da:

Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21

Rua Maldonado, 419
Ribeira - Ilha do Governador
CEP: 21930-130 - RJ

REDAÇÃO E PUBLICIDADE
Tel.: 2210-2902

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Atila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

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

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520

roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371

7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906

13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030

17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652

8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802

8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972

6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312

5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894

10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902

20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000

8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250

20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL Os Editores |

Janeiro chegando e mais um ciclo começa em nossas vidas. É hora de colocar no papel os planos que desejamos realizar em 2020, um novo ano, uma nova década! O que você quer para o seu condomínio nessa nova jornada?

Para os síndicos que darão continuidade ao mandato, o momento é ideal para dar uma respirada e fazer uma análise da conjuntura atual: o que fizemos até agora? O que faremos até o término da gestão? E com isso avaliar aquilo que já

deu certo e também as falhas que precisam ser aprimoradas ou corrigidas. Sempre é tempo de olhar para dentro com uma boa dose de autocritica!

Para os síndicos que iniciam neste início de ano uma nova gestão, o primeiro mês do ano traz o frescor necessário para começar dando todo o gás em prol do bem comum e benefício coletivo. E o Jornal do Síndico é, sem dúvidas, um importante companheiro nessa caminhada à frente da administração do condomínio. Buscando informações atu-

alizadas, dicas, notícias jurídicas... com assuntos diversificados e sempre antenadas, nossas matérias estão sempre oferecendo variedades sobre esse amplo universo dos condomínios aos nossos queridos leitores há mais de 20 anos!

Nesta edição de janeiro, começamos o ano, dentre outras novidades, com um artigo na editoria de Finanças sobre decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a qual determinou que a isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo Imposto de

Renda, uma informação de extremo interesse a muitos síndicos!

O colegiado da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial – e não a uma receita. Leia mais sobre nesta edição do JS.

Essa e outras matérias quantinhas você pode conferir nesta primeira edição de 2020. Tenha uma boa leitura e um excelente ano!

INDICADORES ECONÔMICOS

		SET/19	OUT/19	NOV/19	DEZ/19	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	5,64	6,17
Poupança (2)	(%)	0,3434%	0,3153%	0,2871%	0,2871%	3,96	4,26
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000%	0,0000%	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,4828	0,4678	0,4527	0,4678	6,29	6,29
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	3,00	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,48	0,48	0,38	0,40	5,99	5,99
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	998,00	998,00	998,00	998,00	4,61	4,61
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	—	—
UFIR (6)	(R\$)	—	—	—	—	—	—

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; ***

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

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho

Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

2609-6817
99793-0124

email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br



- Restauração de Fachadas
- Manutenção Predial
- Impermeabilizações
- Pinturas em Geral
- Telhados

(21) 2556-0231 / 2558-5419 **(21) 99152-2040 / 99911-6120**

Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ

www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br



SERVIÇOS DE ASSESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOGADO: MARCOS BARBOSA VASQUES

Pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor
Mestre em Direito Público

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança; protestos; elaboração e atualização de Convenção e Regimento Interno de Condomínios, segundo o Código Civil de 2002; elaboração de contratos; elaboração de atas de assembleias, etc.

(21) 99627-3796

e-mail: mbvmarco@gmail.com

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou Com VENTOSA

Conheça também CRACHÁ P/ MOTO e BICICLETAS

L3.COM 18 anos

(13) 3481-2472

(13) 98822-2035

AMOSTRA GRÁTIS
atendemos todo Brasil

www.cartaodeestacionamento.com.br

COTIDIANO Por Redação com TJSC |

Condomínio tem o direito de combater intervenções em fachadas coletivas

Ao se adquirir um imóvel em um condomínio o comprador precisa estar ciente de que automaticamente está se comprometendo a seguir uma série de regras que vão desde os ditames que norteiam a convivência entre os moradores até mesmo às normas arquitetônicas do prédio e toda a estrutura física no qual está inserido o complexo do condomínio.

Isso implica dizer que o morador, ainda que seja proprietário de uma unidade, não tem o direito de alterar, minimamente que seja, qualquer parte exposta do condomínio, mesmo que ela esteja, em tese, circunscrita ao imóvel do dono, como é o caso de varandas e sacadas de apartamentos. Embora parte integrante da unidade privativa, a varanda ou sacada é constituinte também de algo

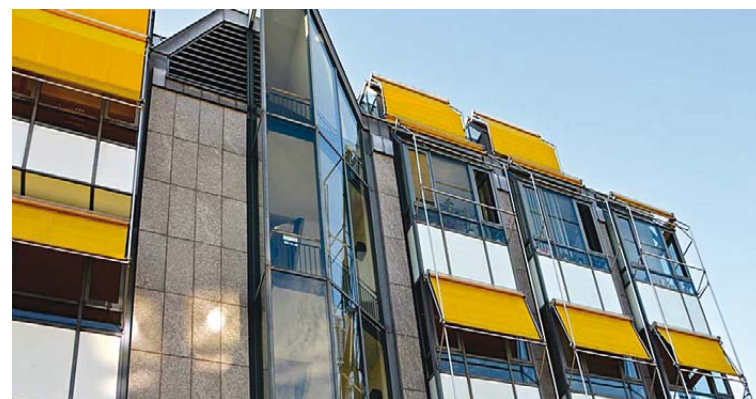
maior que é a fachada do prédio, algo que não pode ser alterado. Caso intervenções sejam feitas à revelia do que proíbe a convenção, o condomínio pode ordenar a retirada do objeto instalado, seja ele um varal, aparelho de ar condicionado, grade, tela protetora, pode também ordenar a restauração do estado anterior, como desfazer uma pintura ou ladrilhos.

No caso de intervenções mais drásticas ou também quando há a negativa do condômino em recuperar o espaço ao seu estado inicial, o condomínio pode inclusive aplicar multas e acionar o morador na Justiça, estando acobertado pela Lei. Exemplo recente que ilustra o tema abordado ocorreu no estado de Santa Catarina, na capital Florianópolis.

A instalação de um ar condicio-

nado em área inadequada de um condomínio levou a Justiça da capital a determinar a remoção do aparelho, sob pena de multa diária de R\$ 1 mil, em atenção ao pleito formulado pela síndica do prédio. Na ação, a representante do condomínio narrou que o equipamento foi instalado de forma “esdrúxula”, acima da entrada do salão de festas, na lateral do edifício.

Em contestação, o dono do ar condicionado sustentou que seu apartamento apresentava vício estrutural, o que impossibilita a colocação do aparelho na posição indicada no projeto. Ao analisar o caso, o juiz Celso Henrique de Castro Baptista Vallim observou que a colocação do ar condicionado, de fato, afrontou duas disposições legais: as vedações de alteração da fachada da edifica-



ção e da utilização com exclusividade de área comum sem a anuência dos demais condôminos. Assim, o magistrado entendeu que a parede escolhida para a instalação constitui parte comum a ser utilizada de forma compartilhada por todos os condôminos. Conforme a sentença, independente

da impossibilidade de manter o ar condicionado instalado no local previsto no projeto, o problema deveria ter sido solucionado com a construtora responsável, respeitado o projeto arquitetônico. Com isso, o juiz determinou a retirada do equipamento da área comum num prazo de 60 dias.

ILHA FIRE
EXTINTORES

CNPJ: 28.483.872/0001-77

- Projeto de prevenção e combate a incêndios
- Consultas técnicas e legalizações junto ao CBMERJ
- Manutenção preventiva de Sistema de Incêndio
- Materiais de prevenção e combate a incêndio

ILHA EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIOS LTDA

Rua da Matriz, Nº14 Portuguesa - Ilha do Governador - RJ / CEP: 21931-590

Luiz Américo: (21) 97065-0954 **2081-0290**

Ricardo Barros: (21) 98198-0529 **(21) 3083-9819**

RICARDOILHA26@GMAIL.COM | LUIZILHA54@GMAIL.COM

Soluções em projetos contra incêndio

FAÇA SEU ORÇAMENTO É GRÁTIS!

REFORMA E PINTURA DE FACHADA
• REFORMAS DE TELHADO
• LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
• IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES
(21) **2580-9286**
97041-0628 / 96479-3698
email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

(21) 99866-6070 / 99312-5563
e-mail: asaeng@gmail.com

Encarte fácil

AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA. É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE
(21) 2210-2902
www.jornaldosindico.com.br
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Descarte incorreto de entulhos gera multas

Ao construir ou reformar o condomínio se torna, automaticamente, responsável também pelos resíduos gerados por sua intervenção. Isso implica dizer que todo o material produzido nesse processo – popularmente chamado de entulho ou metralha – deve ser descartado corretamente, caso contrário pode-se incorrer em crime ambiental.

De acordo com a Abrecon (Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição), o Brasil produz cerca de 84 milhões de metros cúbicos de resíduos oriundos da construção civil e demolição. Nesse contexto, é importante ressaltar que os entulhos não podem ser desprezados de forma convencional e há

legislação específica que pune o descarte indevido.

De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), instituída pela Lei Nº 12.305/10, cabe aos municípios definir as regras de descarte de lixo. Entretanto, excluindo as particularidades de cada cidade, o que há em comum é a aplicação de multa para o descarte de entulhos em locais irregulares.

A classificação do material também é padronizada e segue a mesma definição de acordo com a Resolução CONAMA 307, art. 3º, que categoriza o material oriundo de construções como classes A, B, C e D. Confira:

• **Classe A:** resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados. São os componentes cerâmicos, argamassa, concreto,

blocos de tijolos, tubos etc.

• **Classe B:** resíduos recicláveis para outras destinações, como plástico, papel, metais, vidros e gessos.

• **Classe C:** resíduos que ainda não foram desenvolvidos tecnologias que permitam sua reciclagem.

• **Classe D:** resíduos perigosos derivados do processo de construção ou contaminados e prejudiciais à saúde. São resíduos como tinta, solvente, óleo, materiais que contenham amianto etc.

Os resíduos resultantes do processo de construção, demolição, reforma e escavação são classificados, também, como Resíduo da Construção e Demolição (RDC), são os restos e fragmentos de materiais, ou Resíduo



da Construção Civil (RCC) são apenas os fragmentos.

Os entulhos não podem ser descartados de forma convencional. Ao iniciar uma obra no condomínio o síndico deve buscar informações prévias de como vai gerenciar essa questão e duas medidas já devem ser tomadas: alugar equipamentos, bem como

contratar serviço de remoção de entulho da obra (não pode ser transportado por veículo comum). Também é importante se informar na Prefeitura qual é o procedimento correto de descarte no seu município. Em algumas cidades, existem pontos de recolhimento para que se descarte corretamente.



CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES
TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECALIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 e a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.533,10 UFIRS



CIL
CONSERVADORA
INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 31

www.cilconservadora.com.br

e-mail: contato@cilconservadora.com.br



CONTROLE DE IDENTIFICAÇÃO
NA PORTARIA

SEM USO DE COMPUTADOR

Fácil, Muito Prático e Rápido

GRAVA O ROSTO DO VISITANTE E
A IDENTIDADE EM 4 SEGUNDOS

ESTE NÃO TIRA FOTO

"EM 6 PARCELAS"

www.azand.com.br

Email: azand@azand.com.br



INIBE A ENTRADA DE VISITANTE
MAL-INTENCIONADO NO SEU
CONDOMÍNIO

DIRETO COM O
FABRICANTE, O PREÇO É BAIXO.

☎ **2241-0193 • 99373-2154** 📞



IRAIDA
ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES LTDA.

26 ANOS

* IMPERMEABILIZAÇÕES

* PINTURAS EM GERAL

* RECUPERAÇÃO DE FACHADA

* TELHADOS * MANUTENÇÃO PREDIAL

* INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

* INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

mais de
2.000
obras
executadas

ORÇAMENTO SEM
COMPROMISSO

FINANCIAMENTO
PRÓPRIO

radarengenharia@gmail.com

Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro

PABX: 2220-1512 / 2524-8788 Cel.: (21) 96418-7249

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de
pautas, artigos, notícias
do segmento para:



Jornal do Síndico
A Informação que Você Precisa

A INFORMAÇÃO QUE
VOCÊ PRECISA!



☎ **2210-2902** On-Line 📞 **99666-9309**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL
00510355020098260562 SP 0051035-
50.2009.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

TJ-SP - Apelação APL
02317571520068260100 SP 0231757-
15.2006.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 26/09/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Assembleia - Nulidade - Não caracterização - Aprovação de obras - Benfeitorias úteis, que potencializam o aproveitamento a área comum do condomínio, cujo quórum depende do voto da maioria dos condôminos - Incidência do art. 1.341, II, do CC. Obras que não importaram em modificações capazes de comprometer o conjunto arquitetônico e, portanto, não são consideradas alterações de fachada do edifício - Sentença mantida - Recurso desprovido.

TJ-RS - Apelação Cível
AC 70063291934 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 27/05/2015

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. AÇÃO DE COBRANÇA. PAGAMENTO. ÔNUS DA PROVA. Na ação de cobrança, uma vez demonstrado o fato constitutivo do direito do autor, ao réu in-

cumbe fazer prova do pagamento por aplicação da regra contida no inc. II do art. 333 do CPC. - Ausente comprovação impõe-se a procedência da ação. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70063291934, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 21/05/2015).

TJ-SP - Apelação APL
00200598320128260003 SP 0020059-
83.2012.8.26.0003 (TJ-SP)

Data de publicação: 19/08/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Modificação de porta de entrada da unidade - Alteração que não é da fachada - Fotografias que demonstram semelhanças entre as duas portas - Rigorismo exacerbado da vida condominial que deve ser combatido, sob pena de tornar inviável a convivência entre moradores - Inocorrência, de outra banda, de reparo moral indenizável - Recurso parcialmente provido para permitir a manutenção da porta instalada pelo condômino, repelidos os danos morais e invertidos os ônus sucumbenciais.

TJ-SP - Apelação APL
00404803720108260562 SP 0040480-
37.2010.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 02/07/2014

Ementa: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Autor que busca cominar à ré a obrigação de manter a porta de seu apartamento conforme estipulado em convenção. Decisão que julgou improcedente o pedido, por estar prescrita a pretensão. Discussão sobre quando de fato ocorreu a troca da porta do apartamento da ré. Existência de polêmica. Fatos que demandam instrução probatória. Cerceamento de defesa. Sentença anulada para prosseguimento da instrução. Recurso provido.

*Fonte:www.jusbrasil.com.br



MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO FACILITADO!

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- HIDRÁULICA
- TELHADO
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- REFORMAS EM GERAL

FAZEMOS LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

☎ 2323-4447 / 99955-3108



ART-RIO®
ENGENHARIA

Você conhece você confia

- ✓ Manutenção Predial
- ✓ Pinturas e reformas
- ✓ Recuperação de fachada
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Autovistoria

www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br
Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema

☎ 2523-4040



HELMUTH
Construções

FINANCIAMENTO

☎ 3624-6179
96442-3581

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LAUDOS TÉCNICO • AUTOVISTORIA
- GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS COM EMISSÃO DE ART.
- REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS
- HIDRÁULICA E PINTURAS EM GERAL



SEU CONDOMÍNIO ESTÁ SOFRENDO COM A INADIMPLÊNCIA? VEJA COMO PODEMOS AUXILIÁ-LO!

QUEM SOMOS

- Escritório jurídico com mais de 50 anos de atividade
- Profissionais experientes para melhor abordagem e solução

COMO RESOLVER

- Legislação processual vigente possibilita cobrança de forma mais rápida
- Imediata indisponibilidade da unidade imobiliária e outros bens do devedor
- Possibilidade protesto extrajudicial dívida condominial

Consulte-nos
Geraldo Beire Simões - Geraldo Mercadante Simões
Rafael Reis Simões - Acadêmico de Direito

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457

escritoriogbs@gmail.com
Rua Anfilofio de Carvalho nº 29. Sala 1018 - Castelo -RJ

Sr. Síndico

Atualize os dados do seu condomínio junto ao Jornal do Síndico pelo email:
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
e receba gratuitamente seu exemplar mensal.

2210-2902



MANUTENÇÃO Por Redação |

PORTÃO ELETRÔNICO: cuidados prolongam a vida útil

A segurança é um dos motivos pelos quais muitas pessoas optam por viver em condomínios. Nesse sentido, vale destacar que as vias de acesso ao interior do prédio – seja de pedestres ou veículos – devem ser rigorosamente controlados para que se preserve a segurança local, assim, possuir portões eletrônicos é fundamental para o controle da garagem, sobretudo. Existem no mercado basicamente três tipos de portão automático: portão do tipo basculante (ideal para locais com pouco espaço disponível, gastam menos energia); portões automáticos deslizantes (rola sobre trilhos e é bastante procurado por ser de fácil instalação e necessitar menos manutenção) e, por último, os portões do tipo pivotante (ge-

ralmente visto em grandes construções, pois tem o maior custo de instalação entre os três e requer manutenção recorrente). Para garantir o pleno funcionamento desses equipamentos, é necessário, portanto, primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade e, posteriormente, proceder as devidas manutenções. Fora isso, alguns cuidados preventivos podem ser tomados a fim de prolongar e a vida útil do portão eletrônico, minimizar as chances de defeito e, conseqüentemente, diminuir os incidentes em que é preciso recorrer ao modo manual, o que diminui a eficiência e segurança do portão. A primeira recomendação diz respeito à limpeza: deve-se manter o local próximo ao automatizador

(“motor”) sempre limpo e arejado, visando a evitar a proliferação de insetos, bem como o acúmulo de umidade. Uma atenção especial deve ser dada quanto à aproximação de cães, especialmente os machos, que podem vir a urinar no equipamento e provocar a oxidação de peças. É fundamental manter os trilhos limpos e realizar a lubrificação das engrenagens do sistema. As condições das roldanas dos portões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas, pois se o sistema de rolamento quebra, o portão fica pesado, o que sobrecarrega o automatizador, podendo ocasionar o colapso. Uma preocupação de quem mora em regiões úmidas – principalmente nas zonas litorâneas – é a ferrugem. Outro problema



que também leva a essa consequência é o xixi de cachorros. Uma maneira de lidar com isso é recorrendo ao processo de galvanização, também chamado galvanoplastia. Ele consiste no tratamento de materiais no qual se deposita um metal sobre um substrato que pode ser de metal ou não, por

meio da redução química ou eletrolítica para proteção da superfície tratada. Isso serve para proteger os materiais do portão contra as ações do tempo ou de causas externas. Outras maneiras de prevenir a ferrugem são a pintura com zarcão e a tinta de fundo, porém menos eficientes que a galvanização.



FACHA REFORMAS Ltda

Responsável técnico cadastrado no Crea.
Francisco de Assis M. Costa Engº civil CREA-PB 3115/D




PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) 3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 98169-5259

e-mail: fachareformas@hotmail.com

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA



Jornal do Síndico
RIO DE JANEIRO E REGIÕES

25.000
SÍNDICOS BEM INFORMADOS

Jornal do Síndico
NITERÓI - SÃO GONÇALO - MARICÁ

20.000
EXEMPLARES

Jornal do Síndico

5.000
EXEMPLARES

2210-2902 **99907-9867**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br | niteroi@jornaldosindico.com.br

Desconto de 20% somente na casadinha, anunciando no Jornal do Síndico do Rio de Janeiro e Jornal do Síndico de Niterói

Sr.(a) Síndico(a). Somos uma empresa de automação predial e atuamos nos seguintes segmentos abaixo:

Vendas, Instalação e Manutenção.



CENTRAIS DE ALARME



CFTV



ANTENA COLETIVA



CENTRAIS DE PORTARIA



CONTROLE DE ACESSO



LUZ DE EMERGÊNCIA

AUTOMAÇÃO PORTAS E PORTÕES

- Luz de presença
- Cancela
- Cerca elétrica
- Sonorização

Qualidade em Atendimento

Faça-nos uma consulta sem compromisso

NT

Av. Nelson Cardoso, 795 - Gr. 206
Taquara - Jacarepaguá
Rio de Janeiro - RJ - Cep: 22730-000
PABX: (21) 2179-4499

DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

ALARME

Em um contexto de violência urbana crescente, todo e qualquer elemento que venha a somar mais segurança ao condomínio no intuito de proteger as pessoas e o patrimônio é bem-vindo. Nesse sentido, os alarmes continuam sendo uma opção presente no mercado para quem deseja acrescentar um item a mais na proteção predial. O objetivo desse tipo de dispositivo é avisar caso seja identificado qualquer tipo de invasão.

A comunicação da invasão pode

se dar de diferentes maneiras: pode ser por meio de avisos sonoros ou mesmo de forma silenciosa, por intermédio apenas de mensagem para o celular do síndico ou junto ao sistema de empresa de segurança responsável pelo condomínio. Dica: é importante fazer uma instalação adequada, que não dispare avisos por qualquer coisa, caso contrário o alarme perderá a credibilidade com os moradores. O alarme só deve ser acionado em situações reais de perigo.

PODAS DE ÁRVORES



Além de colaborar com o meio ambiente, as árvores ajudam a compor o ambiente estético de um ambiente, mas, quando elas existem no cenário, alguns cuidados precisam ser tomados, como por exemplo a poda, ou seja, aparar. A manutenção, contudo, deve ser feita com cautela, nunca ultrapassando 30% da cobertura total, pois ultrapassado isso pode configurar-se um ato ilegal, podendo o seu responsável ser inclusive enquadrado cometendo um crime ambiental. A Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Portanto, uma das primeiras

observações que deve ser feita é de que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro. A poda nesses espaços pode

ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município.

CONTROLE DE PRAGAS



Todo mundo deseja ter um imóvel livre de baratas, carrapatos, formigas, ratos, cupins e outros animais indesejáveis que, além de trazerem sujeira, podem causar prejuízos a móveis, fiações e até mesmo à saúde das pessoas, por serem vetores de doenças. Por isso existem os serviços de dedetização com o intuito de controlar a proliferação desses "visitantes". Contudo, esse controle de

pragas deve ser feito com responsabilidade, pois, ao serem manipulados conteúdos químicos altamente tóxicos, os riscos à saúde humana e também dos pets é grande caso não sejam usados corretamente em dose e locais adequados. Os síndicos devem sempre procurar execução de serviço profissional com uma dedetizadora especializada.

THOR

SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

AUTOVISTORIA

TELHADO

REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

21 3860-0348 / 97967-6222

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

Reforma de Condomínios e Residências

Reforma Geral | Fachadas | Impermeabilização
Telhados | Instalação Hidrossanitária
Projetos de Arquitetura e Interiores

— recriando desde 1952 —



2502-9007
98592-1916

construtoracernigoi.com.br
[@cernigoi_construtora](https://www.instagram.com/cernigoi_construtora)

Engenheiro Responsável | Luiz Eduardo Cernigoi | CREA 90-1.00186-5
Rua Haddock Lobo 72, 105 | Estácio | RJ | CREA 52-2-00013

SAFE VIG EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- CONTRATO DE MANUTENÇÃO
- ACESSO REMOTO VIA CELULAR TABLET DESKTOP
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA • INSTALAÇÃO

EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- Interfone • CFTV
- Antena Coletiva
- Portão Automático
- Controle de Acesso
- PABX • Sistema de TAG

MANUTENÇÕES MENSAIS A PARTIR DE R\$ 130,00

☎ (21) 3628-6840 / 99681-0418
email: contato@safevig.com.br

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

**UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.
UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.**

**ENTRE EM CONTATO
E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO**

21 2210-2902



www.jornaldosindico.com.br
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

LEGISLAÇÃO Por Redação com TJSP |

Condomínio não pode limitar áreas coletivas a inquilinos temporários

Desde que os aplicativos que promovem locações por temporada – cujo exemplo mais bem sucedido é o Airbnb – ganharam popularidade e adeptos em todo o país, muitos síndicos de condomínio empreenderam verdadeiras “guerras” no sentido de frear e impor limitações a tal modalidade de aluguel de curta temporada. As razões apontadas pelos gestores para justificar o desagrado em relação às locações temporárias são várias e geralmente incluem queixas relacionadas à segurança do prédio, bem como à manutenção dos equipamentos e espaços de uso coletivo, cuidados esses que os “visitantes de curta duração” nem sempre têm com tanto zelo e afinho quanto um morador

de longa data.

Com o intuito de barrar as locações via Airbnb, muitas ações mobilizaram o Poder Judiciário nos últimos anos, demandando a interpretação e o parecer da Justiça sobre alguns aspectos. O entendimento que se tem, até o momento, pelas cortes superiores é o de que o condomínio não pode impedir o proprietário de um imóvel de exercer o seu direito legal de alugar o seu bem. A locação por temporada, seja ela por quantos dias durar, estará sujeita a todas as regras condominiais previstas pela convenção.

Uma vez sujeitos às regras e obrigações condominiais, esses inquilinos temporários também têm o direito de gozar dos mesmos benefícios que os de quaisquer ou-

tros condôminos e o síndico não pode proibir o acesso a nenhum espaço. Esse foi o tema de decisão recente da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) a qual determinou, por unanimidade, que locatários temporários podem usar áreas comuns de condomínio localizado em Bertioga, cidade do litoral paulista.

De acordo com os autos, deliberações tomadas em assembleia restringiram o uso de equipamentos comuns – tais como piscina, churrasqueira e área de lazer – aos condôminos, vedando acesso a locatários por temporada. A proprietária de uma unidade ajuizou ação sob a alegação de que o impedimento seria indevido.

Ao julgar o recurso, o desembar-



gador Alfredo Attié afirmou que o condomínio não pode impedir que locatários temporários acessem as áreas comuns. “É vedado ao condomínio edificar proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada. Isso

porque, inicialmente, não é possível a separação dos direitos de cada condômino às partes comuns, de sua propriedade exclusiva, pela íntima conexão entre a unidade imobiliária e as frações ideais”, escreveu o magistrado.



**RODRIGUES
GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

- Pinturas e Revestimentos
- Instalações
- Reformas em geral
- Impermeabilização

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

☎ **2290-6302**

TELEFAX 2290-8356

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso
- Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves@ig.com.br

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35%

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

35%
NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

46 ANOS
Experiência Qualidade Segurança

cil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar “Bloq-ar” após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes à água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta d'água é AR

O Bloqueador de ar “Bloq-Ar”, é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ESPECIAL Por Redação JS Brasil |

DESVIO DE FINALIDADE do condomínio deve ser coibida

Em um cenário de altas taxas de desemprego e crise econômica prolongada, muitos brasileiros buscaram atividades alternativas para manter a renda. Visando a uma maior economia, a utilização do ambiente doméstico foi a solução mais viável encontrada por muitos, todavia, transformar o apartamento em local de trabalho pode causar alguns transtornos, sobretudo quando isso afeta também a vida da vizinhança. Nesse sentido, os problemas de se trabalhar em casa se multiplicam quando o trabalho em questão consiste na oferta de algum serviço ou mercadoria. Esse é o caso da podóloga R. K. da cidade de Rio Grande (RS) que atendia

clientes em um espaço próprio em seu apartamento, mas teve que suspender as atividades após advertências do condomínio, devido ao fluxo de pessoas entrando e saindo. “Cheguei a receber duas advertências da síndica e na terceira vez foi uma multa, alegando que eu estava desvirtuando a finalidade do condomínio que é de moradia para uma finalidade comercial. Embora estivesse passando por dificuldades financeiras na época, decidi alugar um ponto comercial, pois a essa altura já estava tendo constrangimentos com os clientes e achei que seria o mais correto”, relata a condômina R. K. Além do trânsito intenso de vi-

sitantes, outras queixas podem surgir. A estudante Letícia Silva, moradora de um residencial em São Paulo, afirma que desde o início do ano um condômino de seu bloco passou a servir refeições em casa e anuncia isso no grupo do condomínio livremente. “Além do entra e sai de pessoas nos corredores, barulho, precisamos tolerar o incômodo do cheiro de comida o dia inteiro, pois obviamente o apartamento não foi projetado para servir de cozinha de restaurante”. Letícia aponta, ainda, outros aspectos relevantes que reforçam o quão inadequada é a prática do vizinho: “tanto a água quanto o gás são inclusos no rateio geral da taxa do condomínio, ou seja, eu

que moro sozinha estou pagando a mesma taxa de alguém que mantém um restaurante em casa, o que é injusto”, reclama. É válido lembrar que a liberdade de utilizar um apartamento é limitada pela convenção de condomínio, nos termos dos artigos 1.332 e 1.336 do Código Civil, não podendo seu proprietário agir de maneira a gerar insegurança, risco à saúde ou perturbação ao sossego dos vizinhos e que não é aceitável que um apartamento seja utilizado de maneira comercial, pois isso é ilegal e autoriza o síndico – se a convenção for bem redigida – a aplicar multa de até dez vezes o valor da quota do condomínio. Sendo o condômino reincidente,



mesmo após advertências e aplicação de multas, o síndico pode entrar com ação por via judicial e, nesse caso, o juiz vai – além de proibir a atividade, devido ao claro desvio de finalidade do imóvel – fixar uma multa certamente maior. A atividade comercial deverá ser empreendida em um imóvel que tenha esse caráter, o que não vem a ser a essência do condomínio edilício.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



SAUNAS



ACESSÓRIOS



FILTROS E BOMBAS





**CASINHA
PETIT STANDARD**



**PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESCO**



**PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA**



**CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS**

CASCATAS

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ

www.tuttishoprecomal.com.br



(21) 2771-5331 / 2772-3763

FESTAS Por Rodrigo Karpát*

FESTAS E OS EVENTOS NOS CONDOMÍNIOS

Atenção com a segurança e a perturbação ao sossego

Os eventos comemorativos nos condomínios sempre são tão aguardados. Mas se por um lado é uma data de festas, por outro, para quem é síndico, é preciso estar atento para que tudo saia como planejado, desde coisas simples como a colocação de enfeites, até o aluguel do salão ou o barulho que pode perturbar muita gente e virar uma grande dor de cabeça para gestão.

Porém, entre as diversas coisas que é preciso que a gestão fique atenta, é necessário que se foque em dois pontos essenciais e que com certeza são os que mais prejuízo trazem aos condomínios durante esse período: a segurança e a perturbação.

A primeira coisa que é preciso ficar atento é em relação a segurança. Com as festas, tanto nas áreas comuns quanto no interior das unidades, o que ocorre é o livre trânsito de pessoas, já que há um grande número convidados que, de fato, são “estranhos” ao condomínio. Por isso é necessário que a portaria esteja atenta a entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador.

Uma boa forma de se evitar problemas é o condomínio pedir aos condôminos que farão festas para que passem uma lista com o nome dos convidados e o número do documento. Isso, além de trazer mais segurança, faz com que a portaria não precise ficar interferindo o tempo todo à unidade a fim de fazer a liberação pois, no calor da festa, criminosos se aproveitam dessa

“liberação sem prestar atenção” por parte dos moradores, para adentrar o empreendimento.

Esses são problemas de quem está no condomínio durante esse período, porém, outra questão que pode virar uma dor de cabeça e que por isso deve ser observada é a segurança quando falamos dos condôminos que acabam viajando nessa época. É preciso ter atenção a fim de evitar problemas. Por isso, não deixe as chaves da unidade ou do automóvel com o zelador ou com a portaria. Caso necessite deixar a chave, escolha alguém de confiança e deixe uma autorização junto ao síndico informando quem estará vindo ao condomínio enquanto você estiver fora.

Outro ponto de extrema importância para que todos fiquem atentos é a perturbação. Sabemos que nos dias de comemoração as festas vão até mais tarde, e claro que todos, até aqueles que não comemoram, estarão menos “incomodados” com os festejos. Porém, é comum muitos condôminos passarem do limite e aí, nem a compreensão por parte dos vizinhos é capaz de suportar.

Para fugir desse problema, é importante que a gestão informe através de e-mails e comunicados colados nos elevadores e nos quadros de aviso, informando sobre os horários do condomínio e lembrando que a diversão está liberada desde que se tenha bom senso. Por exemplo, nesses dias de festa, gritaria e algazarra após 1h, passa a incomodar as pessoas, assim como

soltar fogos.

Nesse sentido, o Art. 1.277 do Código Civil aduz:

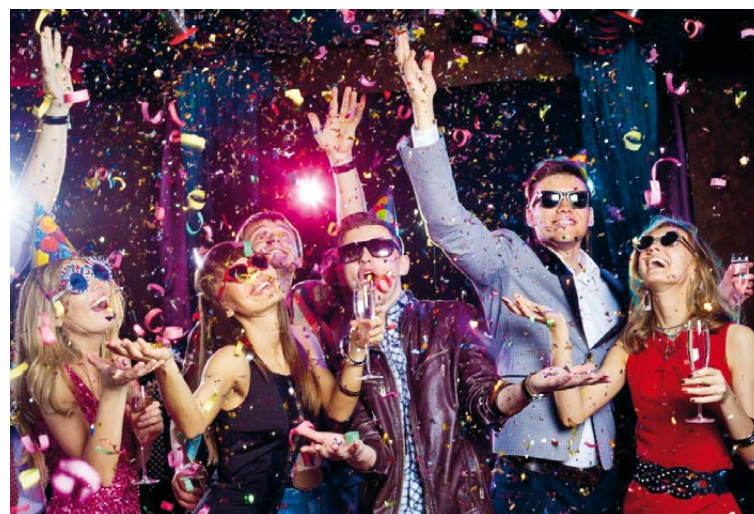
O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

E mais, no âmbito criminal, aquele que produz barulho excessivo pode incorrer nas sanções previstas nos artigos 42 ou 65 da Lei de Contravenções Penais (decreto-lei 3688/41).

Além disso, é importante saber que em zonas residenciais o limite de ruído permitido é de 50 decibéis (o equivalente a um choro de bebê) entre 7h e 22h. Das 22h às 7h o limite cai para 45 decibéis. Em zonas mistas, são permitidos até 65 decibéis (compatíveis com o latido forte de um cachorro) durante o dia e entre 45 e 55 decibéis das 22h às 7h.

Sendo assim, ultrapassar os decibéis permitidos por lei, caso constatado, irá incorrer não só em sanções e multas por parte do condomínio ao condômino como também por parte do poder público em relação ao cidadão (morador) que está perturbando e por isso prejudicando os seus vizinhos que coabitam o empreendimento.

Por isso, nesse final de ano, gestão e condôminos precisam estar atentos e trabalhar juntos para que a diversão não se torne um problema, principalmente para que acima de tudo a segurança e o bom senso estejam em primeiro lugar.



Dr. Rodrigo Karpát - Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpát 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, é colunista da ELEMIDIA, do portal IG, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, além de ser consultor da Rádio Justiça de Brasília e ter

aparições em alguns dos principais veículos e programas da TV aberta, como É de Casa, Jornal Nacional, Fantástico, Programa Mulheres, Jornal da Record, Jornal da Band, etc. Também é apresentador do programa Vida em Condomínio da TV CRECI. É Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Integrante do Conselho de Ética e Credenciamento do Programa de Auto-regulamentação da Administração de Condomínios - PROAD.

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO



Ligue agora e se informe

2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br




FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria. Relativas ao que refere-se a Eletricidade

email: fakinstalacoes@gmail.com ☎ **2135-2600 / 96437-3170**



J.A. ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral



☎ **(21) 98366-5068 / 3577-0594**
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

REPETECO Por Rodrigo Karpat*

Cessão de direitos creditórios oriundos de dívida de condomínio

A cessão de crédito é quando, ao mesmo tempo, ocorre a aquisição pelo adquirente e a perda pelo cedente dos direitos oriundos ao crédito original. Via de regra de forma onerosa. É válida independente da causa principal que levou à cessão dos créditos, como no caso das ações de cobrança de condomínio.

O crédito passa a ser um bem patrimonial que será negociado através de um contrato, sendo a cessão uma forma de alienação. O condomínio não conseguirá efetivar tal transação por instrumento público porque não tem personalidade jurídica. Porém, isso não representa um problema, já que os créditos poderão ser cedidos pela forma particular (Art. 288 do Código Civil).

O negócio jurídico que deu origem à cessão deve existir, ser válido e eficaz para que a cessão possa gozar desses atributos. A possibilidade da cessão conforme aduzido no Código Civil é a regra, e a impossibilidade exceção (bens fora de comércio, intransmissíveis, crédito de alimentos e impenhoráveis). Sendo possível a alienação do objeto litigioso sem que isso represente alteração da relação jurídica no processo.

A representatividade no processo continua em nome do condomínio, que quando receber o crédito deverá transferir ao adquirente dos direitos creditórios. Desta forma, não se encaixam na exceção de direitos inegociáveis as dívidas de condomínio, as quais em tese podem ser negociadas.

A cessão de crédito em geral deve ser realizada através de um instrumento público ou instrumento particular. Conforme já explicado acima, para o caso específico de dívida condominial, recomenda-se a utilização de instrumento particular.

O instrumento particular deve seguir o descrito no artigo 654, parágrafo 1º do Código Civil, sendo que a falta da formalidade exigida não inviabiliza a cessão, apenas a torna ineficaz contra terceiros: "o instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos."

A cessão não terá eficácia contra o devedor, caso este não tenha sido devidamente notificado, conforme o artigo 290 do Código Civil (CC): "a cessão do crédito não tem eficácia em re-

lação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita."

O artigo 298 do CC não se aplica ao condomínio quanto à dívida que ele mesmo penhorou, porém, a cessão não poderá ser realizada se terceiros tiverem levado o bem a penhora. "O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro". (Art. 298 do CC)

Na mesma esteira, esclarece a obra de Caio Mário da Silva Pereira: "sendo o credor, como efetivamente é, livre de dispor de seu crédito, não necessita da anuência do devedor para transferi-lo a terceiro, porque o vínculo essencial da obrigação sujeita-o a uma prestação; e não existe modificação na sua substância se, em vez de pagar ao primitivo sujeito ativo, tiver de prestar a um terceiro em que se sub-rogam as respectivas qualidades, sem agravamento da situação do devedor." (Instituições de Direito Civil, Vol. II. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p.371)



Desta forma, conclui-se clara a possibilidade de cessão dos créditos oriundos da dívida condominial. Nesse sentido, por exemplo, uma decisão da Justiça paranaense manteve a legitimidade do condomínio para agir contra os condôminos inadimplentes, mesmo este

mantendo contrato de prestação de serviços para cobrança das cotas condominiais com empresa especializada e recebimento dos valores adiantados.

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

Sr. Síndico

Atualize os dados do seu condomínio junto ao **Jornal do Síndico** pelo email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br e receba gratuitamente seu exemplar mensal.

2210-2902

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

SER SÍNDICO

RESPONSABILIDADE CIVIL

REGIME INTERNO

NOVO CÓDIGO CIVIL

ASSEMBLÉIAS

INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIAÇÃO

CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO

Nós podemos tornar seu, ofício simples.

Ligue: 2210-2902 | e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CIRCUITO FECHADO DE TV
ALARME TELEFONIA PORTÃO
AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA

Venda, Locação, Instalação e Manutenção

(21) 3511-8558

interseg.ise@gmail.com
www.interseg.com.br

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

PETS Por Redação JS Brasil |

Envenenamento de animais dentro do condomínio: COMO PROCEDER?

Embora a Justiça já tenha sido categórica no sentido de afirmar que não há impedimento legal para a permanência de cães e gatos em condomínios – desde que os limites de segurança e salubridade sejam respeitados – sabe-se que a presença de tais animais é motivo de insatisfação para muitos moradores, o que vem a ser pretexto de alguns conflitos que permeiam a convivência coletiva.

O problema ganha contornos maiores quando essas divergências ultrapassam o limiar de um bate-boca de vizinhos ou discussão via internet e chega a graves atos criminosos, efetivamente, como por exemplo o envenenamento dos animais. Nesses casos, que procedimentos devem ser tomados a respeito? O condomínio pode ser responsabilizado?

No último mês de novembro, no bairro Várzea Grande, em

Cuiabá (MT), uma moradora do condomínio Terra Nova publicou nas redes sociais imagens de dois gatos que foram mortos no mesmo dia vítimas de um suposto envenenamento. A condômina conduziu a denúncia das duas mortes dos animais à polícia, na ocasião.

Esse é, de fato, o primeiro passo a ser tomado quando algo dessa natureza acontece: registrar um boletim de ocorrência, de preferência em uma delegacia especializada em crimes contra animais ou contra o meio ambiente, mas, não havendo essa possibilidade na região, recorre-se a uma delegacia policial comum.

É fundamental registrar o fato, independentemente dele ter sido um caso isolado ou recorrente. Se houver mais incidentes, esses também deverão ser devidamente registrados, a fim de que se possa instaurar um inquérito e se proceda uma investigação sobre a morte do

animal. Caso o animal tenha sido examinado por médico veterinário, é importante solicitar laudo que comprove o envenenamento como causa do óbito.

É válido salientar que, pela legislação específica, a pena pela morte de animais é de três meses a um ano de reclusão, além do pagamento de multa e o responsável pelo envenenamento pode responder pelo crime de maus tratos aos animais.

O condomínio pode ser responsabilizado pela morte do animal? A resposta para essa pergunta é controversa (depende se a morte se deu dentro ou fora dos limites do prédio) uma vez que os próprios juristas não entram em um consenso sobre isso. No entanto, é sabido que o condomínio tem por obrigação dar todos os meios possíveis de facilitar a investigação para que se encontre o responsável, como, por exemplo, disponibilizar as imagens do circuito fe-



chado de câmeras.

Se mesmo assim a pessoa que distribuiu o veneno não for identificada, predomina o entendimento de que o condomínio pode, sim, ser chamado a indenizar o morador lesado, visto que ele paga uma taxa condominial que contemplaria,

em tese, o serviço de segurança prestado pelo condomínio, nos termos do § 1º, do Art. 373, do Novo Código de Processo Civil de 2015. A partir daí, caberia ao condomínio a demonstração de sua inocência, provando que o fato não ocorreu nas suas dependências comuns.

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA



RIO DE JANEIRO E REGIÕES

25.000

SÍNDICOS BEM INFORMADOS



NITEROI - SÃO GONÇALO - MARICÁ



20.000 EXEMPLARES



5.000 EXEMPLARES

DESCONTO 20%

Ligue agora e se informe

2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br | niteroi@jornaldosindico.com.br

Desconto de 20% somente na casadinha. anunciando no Jornal do SÍndico do Rio de Janeiro e Jornal do SÍndico de Niterói

99907-9867

Classíndico[®]+

Guia de compras e serviços.

Advocacia

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ SOFRENDO COM A INADIMPLÊNCIA? VEJA COMO PODEMOS AUXILIÁ-LO!

QUEM SOMOS

- Escritório jurídico com mais de 50 anos de atividade
- Profissionais experientes para melhor abordagem e solução

COMO RESOLVER

- Legislação processual vigente possibilita cobrança de forma mais rápida
- Imediata indisponibilidade da unidade imobiliária e outros bens do devedor
- Possibilidade protesto extrajudicial dívida condominial

Consulte-nos

Geraldo Beire Simões - Geraldo Mercadante Simões
Rafael Reis Simões - Acadêmico de Direito

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457
escritoriogbs@gmail.com
Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29, Sala 1018 - Castelo - RJ

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho

Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:
Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

☎ 2609-6817 / 99793-0124
email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br

Alarmes

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

☎ 3511-8558
interseg.ise@gmail.com
www.interseg.com.br

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

Autovistoria

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

☎ 96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

Ligue agora e se informe
2210-2902
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Assessoria Jurídica

SERVIÇOS DE ASSESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOGADO: MARCOS BARBOSA VASQUES
Pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor
Mestre em Direito Público

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança; protestos; elaboração e atualização de Convenção e Regimento Interno de Condomínios, segundo o Código Civil de 2002; elaboração de contratos; elaboração de atas de assembleias, etc.

(21) 99627-3796
e-mail: mbvmarcao@gmail.com

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDA

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

TEL: 2502-4122
FAX: 2502-4221

cil
CONSERVADORA PRESERVAÇÃO LTDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Teófilo Nogueira, 510 - Casimiro - São Paulo - Estado de SP
www.cilconservadora.com.br
contato@cilconservadora.com.br

Brinquedo

TUTTI SHOP RECOMAL

FRESO
Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
(21) 2771-5331 / 2772-3763
www.tuttishoprecomal.com.br

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou Com VENTOSA

Conheça também CRACHÁ P/ MOTO e BICICLETAS

L3.COM 18 anos
(13) 3481-2472
(13) 98822-2035
AMOSTRA GRÁTIS
atendemos todo Brasil

www.cartaodeestacionamento.com.br

Engenharia

VÉRTICE ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
Manutenção Predial
Impermeabilizações
Pinturas em Geral
Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISTA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

CREA-RJ

(21) 2556-0231 / 2558-5419 **(21) 99152-2040 / 99911-6120**
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ
www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

Desentupidora

J.A. ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral

☎ (21) 98366-5068 / 3577-0594
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- HIDRÁULICA
- TELHADO
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- REFORMAS EM GERAL

☎ 2323-4447 / 99955-3108

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

31 ANOS

longit@longit.com.br

HF Longit
equipamentos eletrônicos

Interfone - Antena UHF Digital Pabx - Antena Parabólica
ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

Ra2 Serviços

- REFORMA E PINTURA DE FACHADA
- REFORMAS DE TELHADO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES
(21) 2580-9286
97041-0628 / 96479-3698
email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Limpeza e Manutenção Predial

HELMUTH
Construções



- REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS
- HIDRÁULICA E PINTURAS EM GERAL
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LAUDOS TÉCNICO • AUTOVISTORIA
- GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS COM EMISSÃO DE ART.

FINANCIAMENTO

☎ **3624-6179 - 96442-3581**

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

Pinturas e Reformas

IRADIAIR
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

26 ANOS

- * IMPERMEABILIZAÇÕES
- * PINTURAS EM GERAL
- * RECUPERAÇÃO DE FACHADA
- * TELHADOS
- * MANUTENÇÃO PREDIAL
- * INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- * INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

mais de 2.000 obras executadas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PRÓPRIO

radarengenharia@gmail.com
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro

PABX: 2220-1512 / 2524-8788 Cel.: (21) 96418-7249

Pinturas e Reformas

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS **IMPERMEABILIZAÇÃO**

AUTOVISTORIA **TELHADO** **REFORMAS / RETROFIT**

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso
email: thor.serv.ref@gmail.com

☎ **3860-0348 / 97967-6222**

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

Pinturas e Reformas

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

☎ **(21) 99866-6070 / 99312-5563**

e-mail: asaeng@gmail.com

RODRIGUES GONÇALVES
Engenharia e Arquitetura Ltda.



- Pinturas e Revestimentos
- Instalações
- Reformas em geral
- Impermeabilização

Orcamento sem compromisso
Financiamento próprio

☎ **2290-6302** **TELEFAX 2290-8356**

Rua José Roberto, 96 / 102 - Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves@ig.com.br

Segurança Eletrônica

D-NET
Soluções em Informática e Tecnologia



TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO!

SOLUÇÃO DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- ✓ Comodato de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Instalação e Manutenção de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Alarmes ✓ Cercas Elétricas
- ✓ Controles de Acesso (Por biometria, chaveiro ou Tag)

☎ **(21) 2042-2132** **96468-8883**

contato@dnetri.com www.dnetri.com

Pinturas e Reformas

ART-RIO
ENGENHARIA

Você conhece você confia



- ✓ Manutenção Predial ✓ Pinturas e reformas
- ✓ Recuperação de fachada
- ✓ Impermeabilização ✓ Autovistoria

www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br

Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 - Fórum de Ipanema

☎ **2523-4040**

SITTA
REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS
ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas • Impermeabilizações
- Pinturas em Geral • Esquadrias
- Hidráulica e Elétrica • Telhados

☎ **96448-4463** **3254-4467**

sittacontato@gmail.com sittareformasprediais.com.br

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida



FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO ☎ (21) 2210-2902

On-Line 99666-9309

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Reforma de Condomínios e Residências
Reforma Geral | Fachadas | Impermeabilização | Telhados
Instalação Hidrossanitária | Projetos de Arquitetura e Interiores

— criando desde 1952 —

CERNIGOI
LTDA

2502-9007
98592-1916

construtoracernigoi.com.br
@cernigoi_construtora

Engenheiro Responsável | Luiz Eduardo Cernigoi | CREA 90-1.00186-5
Rua Haddock Lobo 72, 105 | Estácio | RJ | CREA 52-2-00013

FACHA REFORMAS Ltda

Responsável técnico cadastrado no Crea.
Francisco de Assis M. Costa Engº civil CREA-PB 3115/D



PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) **3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 98169-5259**

e-mail: fachareformas@hotmail.com

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA A PARTIR DE: R\$ 200,00

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES. UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.




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

Desde de 2004 O **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores franquias do Brasil** (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócio).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

☎ **2210-2902**

www.jornaldosindico.com.br
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

29 anos
COMPARTILHANDO INFORMAÇÃO COM

FINANÇAS Por Redação JS Brasil |

STJ DECIDE QUE ISENÇÃO DE TAXA condominial não pode ser tributada pelo IR

A convenção de cada condomínio estabelece uma modalidade própria de recompensar os síndicos por sua prestação de serviços. Essa compensação varia, em geral pode vir a ser por meio do pagamento de uma remuneração cujo valor é pré-fixado na convenção ou também pode ser a isenção da taxa condominial, ou seja, o morador que ocupa temporariamente o cargo de gestor fica dispensado de pagar os valores de rateio mensal durante os meses que durarem o seu mandato. Há, ainda, os condomínios que oferecem ambas recompensas simultaneamente.

O síndico eleito, o qual recebe qualquer tipo de remuneração, seja ela por meio de pagamento ou isenção de recolhimento de valores, é obrigado a declarar isso em seu Imposto de Renda

(IR). Enquanto isso, o condomínio, por sua vez, é obrigado a entregar para as autoridades governamentais os relatórios apontando os pagamentos e retenções efetuadas. Caso o síndico receba proventos financeiros vindos do seu serviço prestado ao condomínio, ele pagará imposto sobre os mesmos. No entanto, não poderá ser recolhido imposto sobre o valor no qual ele ficou isento do pagamento.

Esse é o tema de decisão recente da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a qual determinou, por unanimidade, que a dispensa do pagamento das taxas condominiais concedida ao síndico não pode ser considerada pró-labore, rendimento ou acréscimo patrimonial – não incidindo, por essa razão, o Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF). O colegiado conside-

rou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial – e não a uma receita.

O julgamento se deu, pois um síndico interpôs recurso especial contra acórdão no qual o Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2) entendeu que os síndicos estão obrigados a prestar contas à Receita Federal, na declaração anual do IR, tanto no caso de receber remuneração pelo seu trabalho no condomínio quanto na hipótese de ter isenção parcial ou total da taxa condominial.

Na decisão, o TRF2 destacou que “toda atividade que envolva algum tipo de remuneração (seja direta, seja indireta) fica sujeita à tributação do Imposto de Renda”. O síndico alegou que a cobrança é ilegítima, visto que não recebeu qualquer valor a tí-



tulo de pagamento por prestação de serviços. Segundo ele, as suas cotas condominiais eram pagas, parte em dinheiro e parte com seu próprio trabalho no condomínio – razão pela qual a isenção parcial não se adequa ao conceito de renda para fins de incidência do tributo.

“A dispensa do adimplemento das taxas condominiais conce-

dida ao síndico pelo labor exercido não pode ser considerada pró-labore, rendimento e tampouco acréscimo patrimonial, razão pela qual não se sujeita à incidência do Imposto de Renda Pessoa Física, sob pena, inclusive, de violar o princípio da capacidade contributiva”, concluiu o ministro relator do caso, Napoleão Nunes Maia Filho.





D-NET
Soluções em Informática e Tecnologia

TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO!

SOLUÇÃO DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- ✓ Comodato de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Instalação e Manutenção de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Alarmes ✓ Cercas Elétricas
- ✓ Controles de Acesso (Por biometria, chaveiro ou Tag)

(21) 2042-2132 96468-8883
contato@dnetri.com www.dnetrj.com




INDIQUE E GANHE!!!

Aproveite!!!

Você pode ganhar por cada cliente que indicar para gente!!
Você ganha até 20% de desconto!
Quanto mais indicações, mais você ganha! É acumulativa!!
Não fique de fora!

Ligue Agora: 2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

CONDOMÍNIO LEGAL NÃO TEM DENGUE

Vamos acabar com o foco do mosquito

- Não acumule água
- Observe calhas e telhados
- Verifique o fosso do elevador e a casa de máquinas
- Confira se as caixas d'água estão tampadas

Apoio: 

ADMINISTRAÇÃO Por Redação JS Brasil |

QUANDO O SÍNDICO DÁ MAU EXEMPLO

O síndico é o guardião da convenção do condomínio e cabe a ele zelar pela execução das leis, regras de convivência, cuidados com a manutenção e preservação das estruturas, bem como liderar o esforço em prol da harmonia e pleno funcionamento do condomínio com o intuito de maximizar os recursos e diminuir os prejuízos, em nome do bem comum.

Não é exagero, portanto, afirmar categoricamente que o síndico – mais do que qualquer outro condômino – tem por obrigação ser um morador exemplar, no tocante à obediência às normas do condomínio, justamente porque ele, mais do que ninguém, sabe da existência de tais regras e também a importância de segui-las. Entretanto, é fato que, na prática, nem sempre é isso que se vê. Existem os bons e os maus

síndicos, ou seja, aqueles que ao invés de darem o bom exemplo, servem de modelo daquilo que não deve ser feito no âmbito da convivência coletiva. Mas, se o síndico é quem ocupa o posto de representante capaz de impor a ordem no condomínio e punir quem não está de acordo com as normas, quem o advertirá ou multará caso ele ultrapasse limites?

Essa foi a dúvida levantada pela professora Camila Castro que mora com o esposo e uma filha de 2 anos em um condomínio residencial na cidade de João Pessoa (PB). Ela conta que a solução encontrada para punir o síndico do seu condomínio por reiteradas infrações foi levar as denúncias ao Conselho Fiscal do prédio e os conselheiros aplicaram as penalidades devidas.

“Embora a nossa convenção já

previsse a aplicação de advertência e multa por parte do conselho em cima do síndico, os conselheiros só tomaram uma atitude depois que eu e um grupo de moradores reunimos várias provas com fotos e depoimentos de infrações repetidas e ameaçamos destituir o síndico”, relata a moradora.

Dentre as infrações, Camila conta que a ocupação indevida de vagas de garagem era a mais comum. “Não apenas o síndico, mas também a sua esposa, os filhos e as noras estacionavam os carros em locais inapropriados, obstruindo vias e inclusive ocupando vagas de terceiros sem autorização, como se fossem donos do prédio”.

Fora isso, também foi registrado por fotografias o mau uso das instalações da piscina, em que o próprio síndico e seus familiares

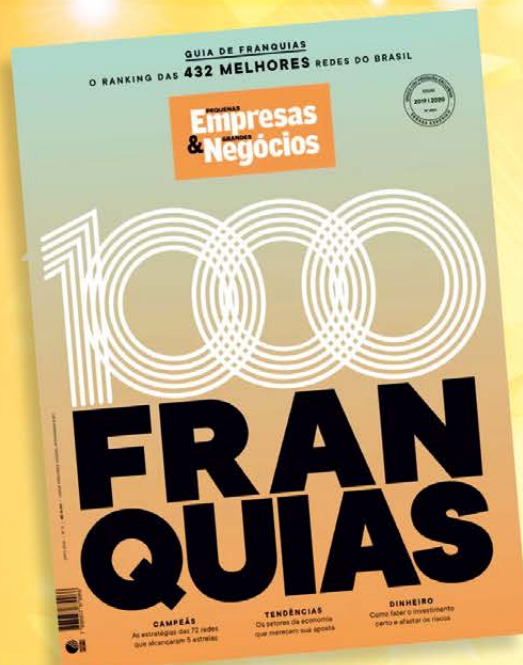


bebiam e se alimentavam dentro da água, portando copos e pratos de vidro, o que obviamente não é permitido.

“Inicialmente, foram registradas queixas no livro de ocorrências do condomínio, mas isso foi totalmente ignorado. Com o pas-

sar do tempo, vários moradores foram se incomodando com esta conduta completamente inapropriada e incompatível com o posto de síndico. A destituição só não foi feita, pois o mandato já estava para terminar”, concluiu a moradora.

ESTAMOS ENTRE AS 100 MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2019/2020



★★★★
Jornal do Síndico
A informação dirigida



É A ÚNICA NESTE SEGMENTO

“

As franquias alcançaram a cotação de **4 estrelas no Guia de Franquias 2019/2020.**

As marcas foram avaliadas pela Serasa Experian e por Pequenas Empresas & Grandes Negócios em três quesitos: **satisfação do franqueado, desempenho e qualidade da rede.**

revistapegn.globo.com/Melhores-franquias/noticia/2019



22 cidades brasileiras

170.000 exemplares/mês

1.200 anunciantes

Franquia 4 estrelas

E você acha que ainda temos concorrentes?

VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!