

ornal do Silf

GUA/MAX (11) 2030-2525 Caminhão Pipa

ANO XIX - Edição 234 - DEZ/JAN/2016 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



LEGISLAÇÃO

Para que as deliberações das assembleias tenham valor legal, administradores e condôminos devem estar atentos aos quóruns exigidos.

Página 4

MANUTENÇÃO

O verão está chegando e, com ele, as férias escolares. Período em que as áreas de lazer ficam mais movimentadas, com atenção especial à piscina.

Página 5

COTIDIANO

O Natal está chegando e pensar em uma boa iluminação para decorar o condomínio faz parte das comemorações. Mas cuidado para não extrapolar.

Página 6















Empresa Credenciada



Manutenção

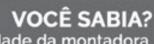


Assistência Técnica 24h



Modernização

Solicite Vistoria Gratuita 11 2942-7479 www.primac.com.br





Jornal & Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SÃO PAULO saopaulo@jornaldosindico.com.br

abm

R. Eng^o. Américo de Carvalho Ramos, 193 Vila Gumercindo I São Paulo - SP

> AUTORIZADA PELA Publik Editora Ltda Para USO da Marca

DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky Rodrigo Karpat

Criação/Diagramação Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Araraguara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Brasilia/DF	10.000	(61) 3362-0732
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Grande ABC/SP	5.500	(11) 4509-5853
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Natal/RN	3.000	(84) 3086-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2524-9679
Salvador/BA	8.000	(71) 3354-0310
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS193
COMGÁS0800 110197
CET156
COLETA SELETIVA156
CORREIOS3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal)199
ELETROPAULO0800 7272196
POLÍCIA MILITAR190
SABESP195

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idélas emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Fecha-se mais um ciclo

ossa edição de dezembro chega às suas mãos marcando simbolicamente o fim de 2015. Esse é mais um ciclo de 12 meses que se fecha e o momento é oportuno para fazer junto a síndicos e condôminos uma retrospectiva do ano que está por se findar. Quais eram nossas metas em janeiro? Elas foram cumpridas satisfatoriamente? Se não, qual o motivo para isso não ter ocorrido?

Além de olhar para trás com uma visão analítica e crítica, é necessário também mirar no porvir e planejar o que se pretende realizar nesse ano de 2016, novinho em folha que baterá à nossa porta. Que desafios precisam ser superados? Que melhorias podem ser introduzidas no condomínio? Quais os meios viáveis para concretizar isso tudo nos próximos meses?

O Jornal do Síndico é companheiro fiel na difícil e honrosa missão de se administrar um patrimônio coletivo. Ao longo de nossa extensa história de mais de 20 anos no ramo condominial, acumulamos experiências e aprendizados sempre procurando levar ao leitor o que ele precisa saber e o que é de maior relevância no contexto atual do universo dos síndicos de condomínios.

Na última edição de 2015, trazemos informações sobre a decisão inédita do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que abriu um precedente para multar quem não paga em dia: o inadimplente que não cumpre com seus deveres perante o condomínio, poderá, desde que aprovada sanção em assembleia, ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor atribuído à contribuição.

A novidade chega em boa hora. Muitos condomínios estão em crise, sem conseguir proceder com seus compromissos ordinários por falta de recursos. Está faltando dinheiro no bolso do cidadão brasileiro e, infelizmente, a taxa condominial é quase sempre a primeira despesa a ser sacrificada. Isso se evidencia, por exemplo, no fato de somente na cidade de São Paulo, o número de ações judiciais por falta de pagamento de condomínio aumentou 28% em 2015.

Essa e outras matérias atualizadas sobre legislação, administração, decoração, e manutenção predial você lê na nossa edição de dezembro, feita pensando no seu cotidiano.

A todos os nossos leitores fiéis desejamos boas festas e um feliz 2016 repleto de alegrias e realizações! Boa leitura!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	DEZ/14	JAN/15	FEV/15	MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AG0/15	SET/15	0UT/15	NOV/15
IGP-M (%)	0,62	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	
INPC (IBGE)	0,62	1,48	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	
IPC (FIPE)	0,30	1,62	1,22	0,70	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	
CUB-SP	0,03	0,33	0,10	0,06	0,33	2,21	1,22	0,27	- 0,03	0,18		
TR	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297
POUPANÇA	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799
SAL. MÍNIMO	678,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00
TJLP (% a.a.)	0,4167	0,4583	0,4583	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833

CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.399, 12	8,00
De 1.399, 13 até 2.331,8	89,00
De 2.331, 89 até 4.663,7	511,00

* vigente a partir de 01.01.2014

Pagamento até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência a que se referir, ou até o dia útil imediatamente anterior, se não houver expediente bancário na data do vencimento. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

** Alíquotas para determinar base de cálculo do INSS: 8%, 9% e 11%.

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha (2% para risco médio e 3% para risco máximo), contribuição de acidente de trabalho 4,5 sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, Etc...)

Salário Família Até R\$ 725,02 = R\$ 37,18 De R\$ 725,03 a R\$ 1.089,72 = R\$ 26,20

Fonte: IBGE, FIPE, Banco Central, Folha de São Paulo

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

IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 179,71 por dependentes; 2) R\$ 1.787,77 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês à Previdência Social.

OBRIGAÇÕES

Admissão / Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até o dia 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIAL					
Zeladores	R\$ 1.231,74				
Porteiro - Vigia Cabideiro ou Ascensorista Garagista e Manobrista	R\$ 1.179,90				
Faxineiro e demais	R\$ 1.128,07				
Acúmulo de Cargo	20%				
Adicional Noturno	20%				
Horas Extras	50%				
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%				
Cesta Básica	R\$ 206,70				
Reajuste acima do piso sem diferencial	8,75%				

Dissídio vigente apartir de 1º de Outubro de 2015.

Fonte: www.sindificios.com.br

POR Adquira já seu Patrocínio

Não perca mais TEMPO!
PORQUE AQUI SEMPRE tem NEGÓCIO!





16 de Abril de 2016

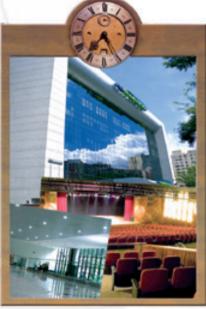
Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.



Palestras objetivas
e atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios e
Excelentes Negócios!







Patrocinadores Ouro:











Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição



Informações: (11) 5572.5250 e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br Local de Realização: Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - Bela Vista • São Paulo - SP.

		ENTE PARA SÍNDICO HANTES - TUDO GRATUÍ	
Condomínio:			Insc
Síndico(a):			Insc
End.:			N°
Apto.: Bairro:	Cep:	Tel. / Portaria:	Tel. / Apto.:
Mandato / Data:		_ E-mail:	
PREENCHER O CUPOM E NOS ENVIAR,		OS OU E-MAIL COM OS DADOS DO CUE E NOSSA CONFIRMAÇÃO.	POM(saopaulo@jornaldosindico.co
Unisíndico/SP - Rua B		mos. 193 - CEP: 04130-040 - Vila	Gumercindo - São Paulo -



Legislação por Rodrigo Karpat

Condomínio: Quórum de votações em assembleia



As assembleias via de regra ocorrem mediante a convocação do síndico conforme disposto no Art. 1.348, I do Código Civil. Sendo que esta convocação deve seguir o procedimento previsto na Convenção do respectivo condomínio, o qual poderá exigir, dentre outros; carta registrada ou protocolo e prazo mínimo convocatório

Porém, a questão do quórum, que é a quantidade de votos necessários para cada deliberação, se inicia mesmo antes da abertura dos trabalhos da assembleia em primeira chamada, quando as decisões poderão ser tomadas somente por maioria de votos dos condôminos (50% mais um de todos os condôminos) que representem pelo menos metade das frações ideais.

Ou seja, em primeira chamada, se não estiverem presentes 50% mais um do todo, as deliberações simples em primeira chamada não terão valor, independente do assunto (Art. 1.352 do Código Civil).

Maioria - E somente em segunda convocação, quando não necessário quórum especial, como no caso de alteração da convenção (2/3), por exemplo, a assembleia poderá deliberar por maioria de votos dos presentes. (art. 1.353 do CC)

Em ambos os casos deve-se respeitar a exceção da exigência de quóruns especiais. Os quais estão previstos na lei, na Convenção, ou interpretação jurisprudencial.

A falta de quórum adequado para cada situação poderá enseja na anulação das decisões tomadas

DELIBERAÇÃO	QUÓRUM	OBS		
Alterar a convenção	2/3 dos condôminos	Art. 1.351 Salvo disposição em contrário na convenção		
Alterar a regimento Interno	Maioria simples			
Alterar a fachada	Unanimidade			
Ar condicionado	Maioria simples (desde que sem previsão na convenção e não altere a fachada), por exemplo colocado na varanda. Se probido na convenção, necessário alterar o instrumento por 2/3 dos condôminos. Se alterar o a fachada unanimidade	A questão do ar condicionado deve levar em conta a estrutura elétrica do prédio. Necessário laudo de engerheiro elétrico antes de apreciação em assembléla.		
Fechamento de sacada	Maioria simples	Desde que padronizado pelo prédio com vidros incolores e caixilhos iguais a todos que realizarem o fe- chamento. A questão da aprovação da assembléia não exime o cum- primento da legistação municipal do código de obras. Necessário ainda autorização da construtora, outudo de engenheiro civil, para constatar que o peso não afetará a estrutura.		
Obras necessárias - São neces- sárias as que têm por fim con- servar o bem ou evitar que se deteriore.	Maioria simples podem ocorrer e serem ratificadas depois se a urgên- cias justificar. Art. 1.341§ 1o e § 2o	Por exemplo: Manuterição, reparos, etc.		
Obras Úteis - As que aumentam ou facilitam o uso	Maioria dos condôminos (50% mais um todo (art. 1.341, Il do CC)	Exemplo: Implantação e medição de água individual		
Obras voluptuárias - Não aumen- tam o uso habitual do bem, ainda que o tomem mais agradável ou sejam de elevado valor	2/3 dos condôminos (art. 1.341,1)	Exemplo: Reforma do salão de fes- tas para deixar o espaço mais bonito		
Aquisições	Maioria simples	Compra de equipamentos de segurança		
Obras em áreas comuns em acréscimo as já existentes	2/3 do condôminos Art. 1.342 do CC	Desde que não prejudique os de- mais condôminos.		
Construção de outro pavimento	Unanimidade dos condôminos Art. 1.343 do CC			
1 - Maioria simples 2 - Unanimidade		Desde que mantendo as cores originais Mudança de cor.		
Troca do Portão	1-Quando necessário, e desde que mantendo o mesmo modelo, cor material mais moderno. 2- Alterar cor, concepção.	1-Maioria simples 2- Unanimidade		
Colocação de antena no topo do prédio	Unanimidade	Altera a destinação. Existe divergên cia de entendimento na doutrina.		
Locação da casa do zelador	Unanimidade	Altera a destinação. Existe divergên cia de entendimento na doutrina.		
Individualização de água	50% mais um da massa (art. 1,341, II)	Obra útil		
Manutenções	Majoria simples Art. 1.348, V do CC			
Assessoria esportiva	Maioria simples	O rateio deve ser conforme fração ideal ou "pay per use"		
Destinar espaço em área co- mum para finalidade diversa	Unanimidade Art. 1.351 do CC			

Assim, em primeira convocação a assembleia precisa de metade do prédio para deliberar, e em segunda convocação, a qual poderá ocorrer com uma hora de intervalo, 30 minutos, ou em casos extremos no dia seguinte, conforme previsão de cada convocação, o quórum para deliberação será de maioria simples.

A falta de quórum adequado para cada situação poderá ensejar na anulação das decisões tomadas, cancelamentos judicias e prejuízos a todos.

*Advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

Jurisprudência

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 Data de publicação: 02/09/2013

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINA-DA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊN-CIA DA LEI N. 10.931 /2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CON-DÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO, 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção decondomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931 /2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V , do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591 /1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido....

TJ-RS - Agravo de Instrumento Al 70064080385 RS Data de publicação: 08/04/2015

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ASSISTÊNCIA JUDI-CIÁRIA. CONCESSÃO AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. POSSI-BILIDADE. Inexiste óbice à concessão dos benefícios da lei 1.060/50 ao condomínio edilício, sendo imprescindível, no entanto, a comprovação da impossibilidade de pagamento das custas e demais despesas processuais. Na hipótese, os documentos acostados pelo Condomínio agravante demonstram sua hipossuficiência de recursos em face da alta taxa de inadimplência, a ponto de comprometer sua saúde financeira, impondo-se a reforma da decisão do Juízo a quo. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70064080385, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 27/03/2015).

Fonte: www.jusbrasil.com.bi

Tenha uma Caixa do Bem em seu prédio.

O Exército de Salvação está distribuindo caixas para coleta de doações em condomínios. Participe! Lique 4003-2299 e agende.



Cotidiano por Cecília Lima

Piscinas coletivas merecem cuidado redobrado no verão

Com o mês de dezembro chega a estação mais quente do ano e com ela também a temporada de férias. Com o calor do verão, a tendência é que as piscinas dos condomínios fiquem mais frequentadas e o rigor nas manutenções desta área deve ser ainda maior que nos demais meses do ano, a fim de garantir a segurança e o lazer dos condôminos

ano de 2014 registrou lamentáveis incidentes envolvendo acidentes fatais em piscinas de condomínios. Os casos possuem características similares: mortes de crianças que tiveram cabelos e até braço sugado por ralos das piscinas.

Isso é comum porque muitas pessoas optam por dispositivos de sucção com potência maior que a recomendada, apenas para que a limpeza da água ocorra em menos tempo. A escolha é equivocada e deve-se sempre instalar motores adequados para o tamanho da piscina. Outro cuidado deve ser redobrado em relação aos ralos: a piscina não pode nunca ficar sem ralo ou com um quebrado.

Profissional - Além da estrutura, é necessário estar alerta à qualidade da água, que deve ser tratada o ano todo, independentemente de a piscina estar sendo usada. Com relação à sanitização, o farmacêutico Luciano Blumm, consultor da Guarida Imóveis, indica que a melhor forma de garantir a segurança é através da contratação de um profissional especializado, geralmente com as atividades apoiadas pelo zelador. "O monitoramento ideal é feito por meio de avaliações laboratoriais periódicas, onde são realizadas análises químicas e microbiológicas. Esses testes vão verificar se o tratamento está adequado e garantir a sanitização, evitando proliferação de diversas doenças. Com os laudos das análises, o síndico saberá se o zelador está seguindo as orientações fornecidas pelo profissional", explica o farmacêutico.

A periodicidade de tratamento varia conforme o uso. "Normalmente, em período de temporada é recomendável tratamento diário e fora de temporada de 2 a 3 vezes na semana", conta. Sobre o pH da água, Blumm explica que a medida ideal para piscinas é entre



Piscinas devem ter um tratamento mais intensivo no verão

7,0 a 7,4, o que garante conforto aos banhistas, evitando irritação nos olhos, mucosas e pele, além de garantir máxima eficácia dos produtos, especialmente o cloro.

Para Newton Nunes, diretor de Condomínios da Guarida Imóveis "a responsabilidade do síndico é acompanhar se a manutenção e a limpeza estão sendo feitas adequadamente", pondera. As tristes ocorrências de mortes devem servir de alerta ao síndico para tomar todas as medidas de precaução, uma vez que - em acidentes como esses - o gestor do condomínio pode ser acusado de negligência e omissão, podendo ser responsabilizado pelo fato. Isso em razão do artigo 132 do Código Penal, que prevê pena de detenção a quem expõe a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente.

*Jornalista



Encontros de Natal... ntes de perceber Jesus nas luzinhas que piscam pela cidade, o encontre primeiramente em seu coração. E, a frente de qualquer palavra que expresse seu desejo de um feliz Natal, o encontre em suas ações. Que o encontre não só na alegria que sente ao sair das lojas com presentes para as pessoas que você ama, mas também na feição triste da criança abandonada nas ruas, na qual muitas vezes você esbarra apressadamente. Que encontre Jesus no momento em que pegar nas mãozinhas delicadas de seu filho, lembrando-se das mãozinhas pedintes, quase sempre sujas de calçada, que só sabem o que significa rudeza. Que você o encontre no abraço de um amigo, lembrando-se dos tantos que só têm a solidão como companheira. Que o encontre na feição do idoso da sua família, lembrando-se daqueles que tanto deram de si a alguém, e hoje são esquecidos até pela sociedade. Que você o encontre na lembrança suave e sempre viva daquela pessoa querida que já não está mais fisicamente ao seu lado, lembrando-se daqueles que já nem se recordam mais quem foram, enfraquecidos pelo vazio de suas vidas. Que encontre Jesus na bênção de sua mesa farta e no aconchego de sua família, lembrando-se daqueles que mal alimentam-se do pão e seguer um lar têm. Que o encontre não apenas no presente que troca, mas principalmente na vida que Ele lhe deu como presente. Que lembre-se, então, de agradecer por ser uma pessoa privilegiada em meio a um mundo tão contraditório! Que você também encontre Jesus à meia-noite do dia 31 e sinta o mistério grandioso da vida, que renasce junto com cada ano. Então festeje... Festeje o ano que acabou não apenas como dias que se passaram, e sim como mais um trecho percorrido na estrada da sua vida. Festeje a alegria que lhe extasiou e a dor que lhe Festeje pelo bem que foi capaz de fazer e pelo mal que foi capaz de superar. Festeje o prazer de cada conquista e o aprendizado de cada derrota. Festeje por estar aqui. Festeje a esperança no ano que se inicia, no amanhã. Festeje a vida. Abra os braços do coração para receber os sonhos e expectativas do Ano Novo. Rodopie... Jogue fora o medo, sinta a vida... Sonhe, busque, espere... Ame e reame! Deixe sua alma voar alto... pegar carona com os fogos coloridos. Mentalize seus desejos mais íntimos e acredite: eles também chegarão ao céu. Irão se misturar às estrelas, irão penetrar no Universo e voltarão cheios de energia para tornarem-se reais. Basta você querer de verdade, ter fé e nunca, nunca desistir deles! E que seu ano seja, então, plenificado de bênçãos e realizações. Boas Festas e Feliz 2016!

*Da redação

São os votos da equipe do Jornal do Síndico a todos os síndicos e

síndicas de São Paulo.

Cotidiano por Renan Rossini

Decoração natalina: beleza x economia

Árvores do tipo pinheiro, guirlandas, bolas coloridas, adornos típicos e luzes pisca-pisca são elementos que caracterizam a atmosfera natalina em todo o mundo

om o Brasil vivenciando um cenário de crise econômica, a ornamentação nas casas e edifícios brasileiros deve ser um pouco mais modesta esse ano.

O motivo se deve aos sucessivos aumentos no valor cobrado pela energia elétrica neste ano, fator que deve deixar o Natal de 2015 um pouco menos iluminado.

Custo - A decoração natalina encarece a conta de luz. Segundo a AES Eletropaulo, deixar a iluminação especial ligada durante as noites do mês de dezembro pode encarecer a conta de luz em 6%, em média. Ao contrário do que muitos pensam, o tempo em que as luzes apagam para piscar não faz diferença na conta, o gasto independe disso. O cálculo é simples: quanto mais tempo funcionar, mais energia será despendida.



As melhores opções são as lâmpadas de Led

Em um momento no qual a maioria dos condomínios brasileiros já se desdobra para administrar as dificuldades financeiras acumuladas ao longo do ano, a perspectiva de um aumento na conta de luz é desanimadora. Contudo, não é necessário abrir mão totalmente do espírito natalino. Algumas alternativas podem ser adotadas.

É importante verificar as especificações dos produtos elétricos que o condomínio dispõe ou deseja adquirir. Para isso, verifique na embalagem a potência em Watts (W) dos enfeites. Quanto maior a potência, maior também será o consumo de eletricidade. Essa é uma informação a ser considerada na hora de optar entre beleza e eficácia. Também é aconselhável certificar-se de que o material comprado é atestado pelo Inmetro.



LED - Para os condomínios dispostos a investir em iluminação nova neste ano, as melhores opções são as lâmpadas de Led, mais sofisticadas e com maior durabilidade em comparação às convencionais. Além disso, a economia com elas pode chegar a 80%. O tempo de iluminação pode ser reduzido para maior economia. Uma opção é determinar um horário fixo para ligar/ desligar, considerando o maior tráfego de visitantes. Exemplo: das 19h às 22h, apenas, ao invés de uma madrugada inteira.

Uma dica válida tanto para economia quanto para segurança é evitar sobre carregamento das tomadas. Deve-se evitar conectar vários aparelhos em apenas uma saída com a ajuda de extensores e benjamins ("T"). É que, quando as tomadas esquentam elas desperdiçam energia e ainda podem causar curto-circuito e choques. Outras orientações preventivas: não coloque as instalações próximas a materiais inflamáveis, não faça emendas na fiação, deixa a instalação longe do alcance de crianças e em um local onde não possa sofrer alagamentos.

> *Ator e Diretor Teatra E-mail: renanrossini.sp@uol.com.bi

Seu Condomínio Por Cecília Lima

STF examinará validade de lei municipal que obriga instalação de hidrômetros individuais

A individualização de hidrômetros tem sido uma tendência aderida em muitos condomínios pelo Brasil inteiro, sobretudo devido à atual crise de abastecimento de água, que cobra uma postura de economia e uso racional desse recurso

o intuito de exercer maior pressão para que os condomínios se adaptem ao uso de hidrômetros individuais, cidades brasileiras instituíram leis que obrigam essa mudança, um exemplo recente é Belo Horizonte. O debate sobre a legitimidade dessas leis municipais chegou ao Supremo Tribunal Federal.

O STF examinará o alcance da competência municipal para legislar sobre a obrigatoriedade de instalação de hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios. A iniciativa se deu após acórdão do Tribunal Regional Federal (TRF-5) que, ao manter sentença de primeira instância, invalidou a Lei municipal 2.879/2000, de Aracaju (SE), a qual determina a obrigatoriedade de instalação de hidrômetros individuais nos edifícios e condomínios construídos na cidade. Aquele tribunal considerou que tal exigência é matéria de competência privativa da União.

Conflito - No Supremo, a Defensoria Pública da União (DPU) aponta ofensa ao artigo 30, incisos I e V, da Constituição Federal. Alega que o controle de consumo individual de água é de interesse do município e do consumidor, não interferindo na competência atribuída à União pelos artigo 21, inciso XII e artigo 22, inciso IV da Constituição. Na preliminar de repercussão geral, a recorrente alega que está em discussão a aplicabilidade da competência legislativa municipal em prol do amplo interesse de seus cidadãos e do ambiente.

O relator do caso, ministro Edson Fachin, considerou que o assunto "transcende os interesses das partes em litígio", merecendo, portanto, a análise pelo Supremo. Para ele, apesar de a



A o mérito do recurso será analisado pelo STF e a decisão a ser tomada no caso deve ser adotada pelos demais tribunais



Individualização de água gera polêmica até nos tribunais

União ter competência privativa A manifestação do relator foi para legisiar sobre aguas (artigo 22, inciso IV, da CF), são comuns e concorrentes, respectivamente, as competências para a proteção ao meio ambiente e para o consumo. "Com efeito, o tema é multifacetado, porque afeta transversalmente uma série de competências fixadas pela Constituição", avaliou o ministro, ressaltando que a questão atinge, indistintamente, todos os entes da federação.

acompannada, por maiona, em deliberação no Plenário Virtual.

Com o reconhecimento da repercussão geral, o mérito do recurso será analisado pelo STF e a decisão a ser tomada no caso deve ser adotada pelos demais tribunais nos processos que tratam da mesma matéria.

Administração por Cecília Lima

Condomínios podem endurecer penalidades a inadimplentes

A inadimplência sempre foi o principal desafio a ser administrado por um síndico. Esse problema, no entanto, vem se agravado nos últimos meses, colocando muitos condomínios brasileiros no vermelho. A inflação e todos os fatores que desenham a atual crise econômica no país contribuem para uma desordem também nas finanças condominiais. Só na cidade de São Paulo, o número de ações judiciais por falta de pagamento de condomínio aumentou 28% em 2015

m dos motivos apontados por muitos síndicos como justificativa para a inadimplência nos condomínio é o percentual de juros cobrados pelo atraso nos pagamentos, que são bem menores que os de outros compromissos que o condômino precisa arcar. Com penalidades mais brandas, ele tende a relegar as taxas prediais ao último lugar em sua lista de despesas prioritárias.

Mudança - Esse contexto, entretanto, deve ser modificado gradativamente nos próximos meses. Isso porque, em decisão inédita, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) abriu um precedente para multar quem não paga em dia: o inadimplente que não cumpre com seus deveres perante o condomínio, poderá, desde que aprovada sanção em assembleia, ser obrigado a pagar multa em até dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.

A repetição da falta é critério fundamental para caracterizar o condômino como um "mau pagador" contumaz ou um inadimplente circunstancial, aquele que geralmente paga em dia, mas falha algumas poucas vezes. A aprovação de tal medida em assembleia se dá com a anuência de dois terços dos condôminos.

O entendimento da Quarta Tuma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) se deu ao negar provimento a recurso interposto por um grupo empresarial de construções e empreendimentos. A construtora, segundo consta nos autos, é devedora recorrente e desde o ano de 2002 tem seus pagamentos efetuados mediante apelo na via judicial, com atrasos que chegam a mais de dois anos.

Multa - O Grupo foi condenado a pagar os débitos condominiais acrescidos das penalidades previstas em lei, tais como multa



de mora de 2%, além de juros e correções. Deveria incidir ainda penalidade de até 10% sobre o valor da quantia devida, conforme regimento interno do condomínio. A empresa questionava a aplicação de sansões conjuntas, alegando estar sendo penalizada duas vezes pelo mesmo fato, o que por lei seria inviável.

O relator do caso, ministro Luis

Felipe Salomão, reconheceu que não há controvérsia ao definir aplicação da penalidade pecuniária de 10% sobre o valor do débito cumulada com a multa moratória de 2% para o caso em questão, já que, conforme versa o artigo 1.337 do Código Civil, a multa poderá ser elevada do quíntuplo ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais. "Uma coisa é a multa decorrente da execução tardia da obrigação, outra (juros moratórios) é o preço correspondente à privação do capital que deveria ser direcionado ao condomínio", apontou o ministro.

*Jornalista

Segurança por Cecília Lima

Os sete pecados cometidos por porteiros

Vigilante, responsável e discreto. Essas são três das principais características que se busca em um porteiro. Porém alguns maus hábitos podem colocar em xeque o serviço prestado. Elencamos nesse texto sete pecados cometidos por porteiros que devem ser abolidos

- 1º Abandonar o posto de trabalho: Falta gravíssima. O porteiro jamais deve se ausentar da guarita durante seu turno. Nesse ponto, cabe fazer um contraponto: há ocasiões em que os próprios condôminos solicitam a ajuda do porteiro para alguma tarefa fazendo com que ele se afaste do posto de trabalho. Isso deve ser terminantemente proibido e os moradores devem ser conscientizados acerca dessa conduta errada;
- 2º Desatenção: Nesse pecado estão incluídos os hábitos de dormir durante expediente, assistir a televisão, ficar usando celular (para conversar ou navegar na internet), manter conversas prolongadas com condôminos ou outros funcionários. O porteiro deve estar sempre alerta e observando o que se passa ao seu redor, seja no lado externo do prédio ou em seu interior através do sistema de câmeras:
- 3º Liberar acesso de carros/ pedestres indevidos: A cena é co-

mum em alguns condomínios: um carro vai se aproximando da garagem e o portão já se abre sem que o motorista se identifique. Essa falha abre uma grande lacuna na segurança do prédio e pode colocar criminosos para dentro dele. O porteiro só deve liberar a entrada de veículos cadastrados ou quando o condômino autorizar expressamente a entrada de um visitante, especificando o nome dele e as características do carro. O mesmo se aplica aos pedestres: eles devem dizer o nome, aquardar que o porteiro interfone para o morador, e só depois da autorização a entrada é permitida;

4º - Deixar garagem aberta: Um condômino saiu e se esqueceu de fechar o portão. O próprio porteiro abriu a entrada da garagem para algum veículo sair e se esqueceu de fechar. Está havendo retirada de lixo pela garagem. Essas são algumas situações em que se abre uma porta escancarada ao perigo externo. Para não deixar o prédio vulnerável, o porteiro deve ser extremamente cuidados com o portão da garagem.

- 5º Permitir a entrada de entregadores: Esse também é um pecado cometido juntamente a alguns condôminos que solicitam a subida do entregador, o que deve ser evitado. A encomenda deve ser entregue na portaria, onde deve permanecer até que alguém vá buscá-la;
- 6º Falta de treinamento: Essa falha pode ser mais atribuída ao síndico que não investe num bom profissional. O porteiro deve ser orientado sobre o uso dos equipamentos que fazem parte das atribuições dele, sobre as regras do condomínio e também sobre como agir em emergências;
- 7º Fazer fofoca: Esse pecado não prejudica a segurança do prédio, mas é algo extremamente deselegante e reprovável. O porteiro deve zelar sempre pela discrição.



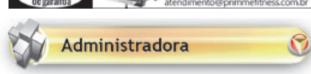
DEZEMBRO/JANEIRO | 2016

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal & Síndico









Previsões Orçamentárias, Departamento Jurídico, Cobrança. DESAFIO: CHAME A PARIS para administrar seu condomínio, se depois

de três meses você não gostar, DEVOLVEMOS SEU DINHEIRO. Fale com nossos DIRETORES e aceite o DESAFIO.

Estabelecida em SEDES PRÓPRIAS Conta corrente exclusiva do condomínio - Banco de sua preferência.



Administração de Condomínios

- Venda «Locação «Administração de Im Implantação de Condomínios Novos
- Atendimento VIP junto a Diretoria
- "Apoio e Solução ao seu Alcance" Depto Jurídico / RH

(11) **3287-1478**

Av. Paulista, 1159 - Cj 301/2 e 401 www.costaimobiliaria.com.br



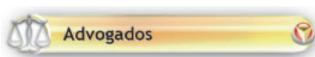
ADMINISTRAÇÃO COMPLETA DE CONDOMÍNIOS

VENDA | ALUGUEL | ADMINISTRAÇÃO DE BENS

Assessoria Jurídica e Empresarial Temos e Trabalhamos com Síndicos Profissionais

olução Inteligente para seu Condomínio

www.sifra-adm.com.br 8 (11) 2516-9450 | 2285-3690









Água Potável em Caminhão Pipa Precos Especiais para Condomínios





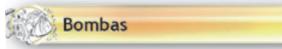








PLANOS E PACOTES ESPECIAIS PARA SEU CONDOMÍNIO 8 (11) 5042-1639 / 4562-2281 ww.espacocondominio.com.br











Camila

3903-1974

• Calhas p/ Chuva

Rufos sob Medida

 Instalação e Reforma de Telhados Coifas e tubos em chapa galvanizada

3903-2328 rw.comilocalhas.com.br (Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

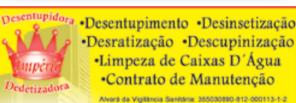




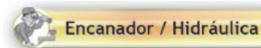








PABX: (11) 3983-1006 APRAG www.desentupidoraimperio.com.br





ଞ୍ଚ₍₁₁₎ 2017-1940 🔐 96945-3252 🗫 98150-7082 🕒 www.cacavazamentossayonara.com.br g.caetano2012@hotmail.com

HIDRÁULICA VL. MADALENA ANTÃO 24 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes

(11) 3667-7824 Desentupimentos e Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 97049-6563

₹ Preços especiais e percelamento pl condomínios | hidraulicapinheiros@hotmail.com

Para anúnciar ligue:

8 (11) **5572.5250**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Jornal do Síndico i Dezembro/Janeiro 2016



Elevadores



Incêndio / Segurança



Molas para Portas







PORTAS CORTA -FOGO

- Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- Treinamento de Brigada
- Extintores, Mangueiras, Esguichos
- ✓ Placas de Sinalização
- √ Segurança do Trabalho
- ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP

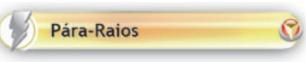


Group



www.recconsultoriaempresarial.com.br contato@recconsultoriaempresarial.com.br





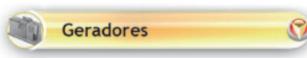




8(11) 2208-0241 / www.asapararaios.com.br









 AVCB • Projeto • Perito Judicial • Extintores Brigada e Bombas de Incêndio • PPRA

3522 .6203/99976 .9667



Porta Corta-Fogo

√ Fechaduras
√ Dobradiças
√ Molas Aéreas √ Barra Anti-Pânico
√ Manutenção / Consertos

@ (11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947 Nextel: ID 13*7864



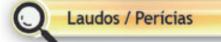


*FECHADURAS ELÉTRICAS *ALARME (11) 3596-6454

www.ladscomercial.com.br







Interfones

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio

 Treinamento de Brigada
 Placas de Sinalização **AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS** 용(11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200

Inspeções e Laudos Técnicos Avaliações Estruturais Projeto de Recuperação e Reforço Estrutural www.recconsultoriaempresarial.com.br contato@recconsultoriaempresarial.com.br Execução / Acompanhamento de Obras de Recuperação



Impermeabilização

Jardinagem/Paisagismo





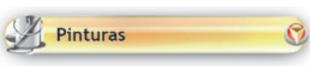




granivan2011@hotmail.com



Portões Automáticos





TUDO O QUE VOCÊ PRECISA PARA UM SERVIÇO BEM FEITO



PINTURA PREDIAL EM GERAL

PINTURA COMERCIAL



DE BONS SERVICOS

PENSOU EM PINTURA E CONSTRUÇÃO PR PENSOU MPR INFRAESTRUTURA

Executamos serviços da mais alta qualidade, com equipe altamente treinada para oferecer aos nossos clientes, serviços de qualidade e requinte, com excelentes preços e custo beneficio.

1 (11) 2279-9437 | 2279-7969

www.mprinfraestrutura.com.br • mpr.diretoria@bol.com.br





- √ Restauração e Pintura de Fachadas
- √ Tratamento de Trincas
- √ Lavagens, Grafiatto
- √ Letreiros
 √ Logomarcas e Desenhos

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

8 (11) 4048-1929

www.renovarpintura.com.br | renovar@renovarpintura.com.br



PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL



(11) **5631-0838**

- √ Tratamentos de Trincas e Fissuras
- ✓ Aplicação de Massa Texturizada em Gera
- √ Pinturas em Geral / Interna e Externa. √ Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- √ Tratamento e Estucamento de Concreto Aparente
- √ Seguro de Acidente
- CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

🖳 www.uniquepinturas.com.br 🐞 @uniquepinturas@uol.com.br



Classindico



Positiva • Negativa • Injeção

Predial Service Pagamento em até 48X

Técnicas Inovadoras Abastecemos com água ✓ Emissão de ART

 Seguros Obra e Acidentes m 4890-2330



Eng. Civil: 5,060,117,069
Eng. Civil: 5,060,117,069
EMISSÃO DE ART
CHSTANION
SOUPLANCE Seguro de responsabilidade

civil e acidentes pessoais. Pinturas e Repinturas Tratamento de Ferragens Calafetação de Janelas

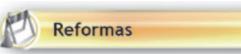
Lavagem de Fachadas Tratamento de Trincas Rejuntamento de Pastilhas Impermeabilização Geral
 Recuperação Estrutural

inturas.com.br

(11) 5621-2910

DURETO DA FABRICA

Coral







REFORMAS EM GERAL / PINTURAS / INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / ELÉTRICAS KANTARERÉ construtora 🗸 impermeabilização e Limpeza

8(11) 2372-1128 | 8(11) 99725-5034



SEGURANÇA, AGILIDADE E COMPROMISSO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS / REFORMAS NO SEU CONDOMÍNIO

8 (11) 4302 3495 / 4302 3496



REFORMAS EM GERAL COM ART

✓ Recuperação Estrutural Pisos de Concreto √ Impermeabilização √Hidráulica / Elétrica √Acabamentos

8(11) 3895-9731 falbconstrucoes@gmail.com





itelligence' (11) 3331.1041 www.itelligence.com.br

Seguro de Condomínio - Seguro Residencial

Seguro Fiança Locaticia - Seguro de Automóvel Convênio Médico . Entre Outros Ramos





Vavikta sistemas de segurança VENDA | MANUTENÇÃO | LOCAÇÃO Câmeras | Alarmes | CFTV Digital Cerca Elétrica | Controle de Acesso Portão Automático | Interfones CONTRATOS DE MANUTENÇÃO QUALIDADE / ATENDIMENTO E PREÇOS IMBATÍVEIS (11) 2059-1636 🕆 👂 (11) 96238-5019

vayikrasistem@hotmail.com



Soluções em segurança para condomínios

Câmeras - Alarmes - PABX Rede - DVR - Cerca Elétrica Monitoramento - Manutenção

11.3992.8232 • 3904.0028

www.proteksp.com.br

GO ELO FORTE

URGÊNCIA ✓ CFTV / Portões Automáticos / Interfones 24 HORAS ✓ Especializado em Manutenção

Agora Fechaduras e (11) 5562-6318 / 97765-4216 ■ eloforte.manutencoes@outlook.com



SISTEMAS DE SEGURANÇA

 CFTV • Cerca Elétrica • Controle de Acesso Portão Automático • Interfones (11) 98847.4015

 Antenas Coletivas • Luz de Emergência (11) 98815,4766

www.bcmseguranca.com.br / bcmsistemas@outlook.com
ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO E CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

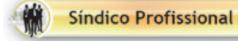




✓ Portões ✓ Gaiolas

√ Coberturas ✓ Reformas em Geral

CONTRATO DE MANUTENÇÃO 8(11) 5931-6506/98500-4388 DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 200,00 MENSAIS





Síndico Profissional

 Conhecimento em Acessibilidade alorização Patrimonial • Contenção de Gastos SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE (11) 3284-4549 / 99756-7672



Gestão Profissional de Condomínios

* Síndico Profissional * Consultoria Financeira * Assistente Administrativo (Outsourcing)

Apoio a Fase de Implantação Condominial 🥌

(11) 3477-6957 / 98826-2872 www.inovargestaoprofissional.com.br

Para anúnciar ligue:

6 (11) **5572.5250**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo





VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR





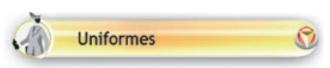




















Simples, correto e direto

Na sala de aula a professora pergunta:

- Joãozinho, em quantas partes se divide o crânio humano?

- Depende da pancada, professora



Tudo isso?

Dois mendigos pediam esmola em uma esquina, quando de repente um ganhou cem reais. O outro mais do que espantado disse:

- Cara! O que é que você vai fazer com isso tudo? - Vou comprar, 80 litros de
- pinga e 10 pãezinhos! Não acredito!
- Não acredita, em que?
- Que você esteja com tanta fome assim!



No meio da noite o garotinho grita lá do quarto:

- Paiêê! Traz um copo de água pra mim!

 Fique quieto e dorme moleque!

Uma pequena pausa e de novo ele torna a gritar:

 Paiêê! Tô com sede! Me traz um copo de água?

Já falei pra ficar quieto e dormir!

Alguns minutos de silêncio e o menino grita:

- Paiêê! Eu quero um copo de água!

- Caramba, como grita, se não ficar quieto, vou aí te

O garotinho fica em silêncio mais um pouco e finalmente

- Paiêê! Quando vier me bater, pode trazer um copo de água prá mim?



Briga de galos

Um turista a passeio pelo interior de Minas Gerais foi assistir a uma briga de galo e não resistiu em fazer uma apostinha.

Mas como não era bobo e não conhecia nada de galos, perguntou a um caipira do seu lado:

- Qual dos dois galos, ai é o bom?

O caipira rapinho respondeu:

 O bom, é o galo vermeio. Então com a informação, o homem apostou todo o seu dinheiro no galo vermelho. Começou a luta e o galo vermelho levou a maior surra e perdeu feio.

Revoltado o apostador foi ter com o caipira:

- Você não falou que o galo bom era o vermelho?
- Falei sim.
- Mas ele levou a maior surra e perdeu!!!

- Eu te falei que o galo bom era o vermeio mas só que o marvado é o preto

Utilidade pública

Se alguém te oferecer um óculos sem lentes, não aceite. Com certeza é armação!!!



Defesa do Consumidor

A loira liga para seu provedor de internet:

- Alô, minha máquina de lavar roupas não está funcionando.
- Desculpe-me senhora, mas acho que se enganou de número, nós somos responsáveis apenas pela sua internet...
- Dããã! Eu sei né... e onde você acha que comprei minha máquina de lavar roupas?



Coisa de criança

Uma família foi visitar o jardim zoológico. Certa hora, o menino diz:

- Mãe, olha! Aqueles hipopótamos parecem com a tia Maria!
- Filho, isso não se diz! É maldade...
- Liga não mãe. Eles não entendem o que estou dizendo.

É bom saber por Cecília Lima

O uso responsável do salão de festas

O mês de dezembro, para a maioria dos condomínios residenciais, costuma ser o mais concorrido pelos interessados em utilizar o salão de festas. A programação é extensa e inclui desde as tradicionais brincadeiras de amigo secreto a confraternizações entre amigos e colegas de trabalho, festas familiares, ceias, dentre outras celebrações típicas do final do ano



Regras devem ser respeitadas ao reservar o salão de festas

om tanta demanda, é necessário que o síndico seja rígido ao cobrar respeito às regras de convivência previstas pela Convenção e as orientações para o uso das dependências coletivas do condomínio. Nesses casos, ser "informal" ou muito "flexível" pode acarretar prejuízos, como os relatados por Tibério Silva, síndico de um residencial localizado na cidade de João Pessoa (PB).

Constrangimentos - "Administro um condomínio localizado em um bairro universitário e há muitos jovens no prédio, com os quais sempre me dei relativamente bem apesar da diferença de idade. Certa vez o salão de festas foi reservado por uma moradora e ela, sem consentimento algum, 'emprestou' o espaço a um outro vizinho para uma festa. O salão foi devolvido com muita sujeira nas paredes e

cadeiras danificadas", conta. O caso rendeu constrangimentos. "Fui obrigado a cobrar explicações e ressarcimento por parte da moradora, uma vez que inicialmente a reserva estava no nome dela, e a mesma tentou se esquivar da responsabilidade argumentando que não era sua culpa. O impasse foi resolvido com aplicação de multa, mas o pior foi todo o transtorno causado", comenta Tibério.

Regras - A convivência dentro de um condomínio é regida por regras que existem para serem cumpridas. O salão de festas é um equipamento feito para o lazer e disponibilidade dos condôminos, mas deve ser utilizado com responsabilidade. Para isso, algumas orientações devem ser seguidas:

- O salão de festas só poderá ser ocupado mediante agendamento prévio, cuja prioridade se dá para quem registrar solicitação com major antecedência:
- O zelador ou outro funcionário deve ficar responsável por verificar as condições do espaço antes e após o uso, com a finalidade de verificar se houve algum dano material;
- Ao reservar o salão de festas, o condômino deve assinar um termo de responsabilidade pelo espaço e tudo nele contido, assumindo o compromisso de ressarcir possíveis prejuízos;
- O limite de altura dos ruídos, bem como o horário do silêncio no prédio são válidos também para o salão de festas e devem ser respeitados à risca;
- 5) O condômino que ocupar o salão de festas está automaticamente responsável pela conduta de seus convidados nas áreas comuns do condomínio;
- 6) O salão de festas não deve ser usado para eventos com fins lucrativos, como festas para as quais se paga o ingresso, por exemplo;
- O consumo de drogas ilícitas ou álcool por menores de 18 anos deve ser rigorosamente vetado.

*Jornalista

