

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Alagoas • Ano II • Nº 11  
Agosto de 2016



DISTRIBUIÇÃO DIRIGIDA • Nas bancas: R\$10,00

Especial Condomínio

## COBERTURA

Taxa de condomínio  
nas alturas

pág. 10

Tecnologia aprimora gestão nas empresas

pág. 08

Água, vilã dos custos nos condomínios

pág. 16

Lei Seca em condomínios

pág. 20





POSSO TE  
PERGUNTAR  
UMA COISA?



QUER  
SER MEU  
FIADOR?

**Tem coisas  
que é melhor  
pedir pra Zampieri**

Inquilino tem o seguro fiança pago pela Zampieri, não precisa procurar fiador nem deixar depósito caução. E proprietário recebe sempre em dia. Mês dos pais na Zampieri Aluguéis. Um presente de pai pra filho.



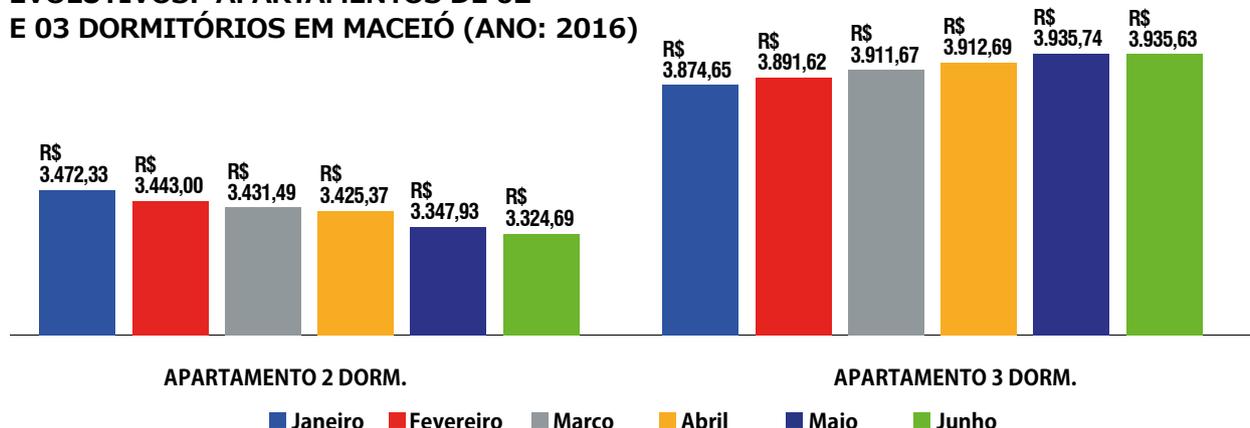
*A imobiliária completa*

 /zampieri.imov  
  /zampierimoveis  
  82.2121 - 6000  
 82.99623 - 0400  
  82.99182 - 7777

## Vendas - Comercialização de Imóveis (R\$/M<sup>2</sup>)

EVOLUTIVOS: APARTAMENTOS DE 02

E 03 DORMITÓRIOS EM MACEIÓ (ANO: 2016)

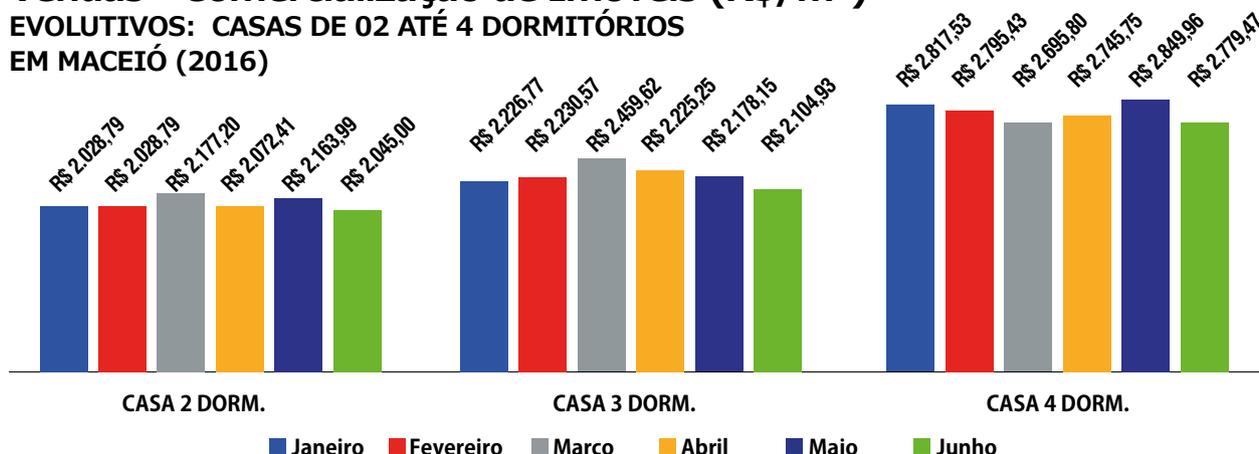


Os apartamentos de 2 e 3 dormitórios estão entre os tipos com maior quantidade amostral do mercado imobiliário de Maceió. Pela representatividade, foram analisados no decorrer do 1º semestre deste ano de 2016. Nessa análise, observa-se que os preços de m<sup>2</sup> não tiveram variação significativa no semestre. Especificamente, os preços médios de m<sup>2</sup> dos apartamentos de 2 dormitórios apresentaram tendência negativa (decrecendo), enquanto os preços médios de m<sup>2</sup> dos apartamentos de 3 dormitórios tiveram tendência positiva (crescendo) até o mês de Maio, já que não houve variação em Junho referente ao mês anterior.

## Vendas - Comercialização de Imóveis (R\$/m<sup>2</sup>)

EVOLUTIVOS: CASAS DE 02 ATÉ 4 DORMITÓRIOS

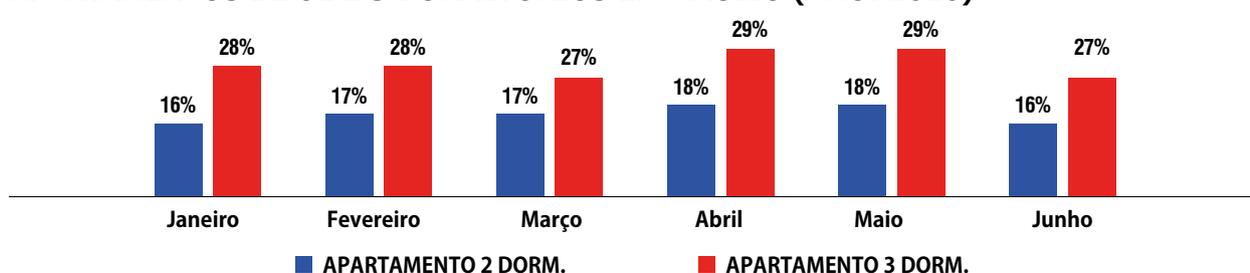
EM MACEIÓ (2016)



Na análise das casas com 2, 3 e 4 dormitórios, observa-se maiores variações nos valores do m<sup>2</sup> em relação aos apartamentos apresentados anteriormente. Nas casas de 2 e 3 dormitórios, o destaque foi para o mês de Março/2016 em relação Fev./2016, variando 7,3% e 10,3%, respectivamente. Nas casas de 4 dormitórios, o destaque na valorização foi Maio/2016 em relação Abril/2016, com acréscimo de 3,8%.

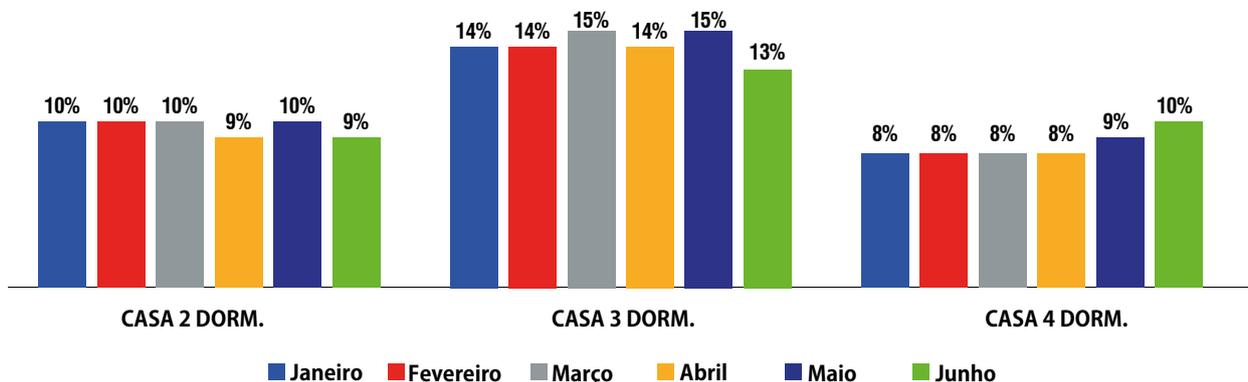
## Participação nas Ofertas - Comercialização de Imóveis

APARTAMENTOS DE 02 E 3 DORMITÓRIOS EM MACEIÓ (ANO: 2016)



Os imóveis anunciados destinados à venda, em sua maioria, são para fins residenciais. Como se observa no gráfico, nos tipos mais representativos (apartamentos 02 e 03 dormitórios), ou seja: os que possuem a maior parcela no total da amostra, não houve variação significativa na participação mensal no 1º semestre de 2016.

## PARTICIPAÇÃO NAS OFERTAS - COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS CASAS DE 02 a 04 DORMITÓRIOS EM MACEIÓ (ANO: 2016)



Seguindo o mesmo comportamento dos apartamentos, numa análise em cada tipo de imóvel, as quantidades de ofertas de casas com 2 e 3 dormitórios praticamente não oscilaram no 1º semestre deste ano. Já oferta de casas com 4 dormitórios, passou a apresentar uma tendência de crescimento a partir de Maio.

## OFERTAS DE VENDAS POR BAIRRO COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS (R\$/M<sup>2</sup>)\* - MACEIÓ (ANO: 2016)

### JUNHO/2016 - Valor Médio do m<sup>2</sup>



### MAIO/2016 - Valor Médio do m<sup>2</sup>



\* 5 bairros com maiores preços de vendas (R\$/M<sup>2</sup>) no mês.

\*\* A média de preço (R\$/M<sup>2</sup>) de Maceió contempla todos os bairros anunciados no geral.



voxbrasil.com.br

**PENETRAS E  
INDESEJADOS**

*tô fora!*

**+ ECONOMIA  
E SEGURANÇA**

*tô dentro!*

**PORTER É O SISTEMA DE PORTARIA REMOTA COM  
CONTROLE DE ACESSO MAIS MODERNO DO MERCADO**

Atuando em todo país, a Porter do Brasil é a maior franquia de portaria remota do país, levando mais segurança a milhares de usuários.

**Com o sistema instalado, você tem até 50% de economia nos custos com a portaria.**

Reduzindo despesas você pode investir em outras melhorias no condomínio. Além disso, o aumento da segurança é concreto, proporcionando proteção e tranquilidade para os condôminos.

**PORTER**®  
PORTARIA REMOTA

82 3013-0090 | [porterdobrasil.com.br](http://porterdobrasil.com.br)  
MACEIÓ, AL

**ACESSO  
INTELIGENTE**

Mantendo o compromisso de trazer sempre temas importantes na gestão condominial e do mercado imobiliário, essa edição da Revista C&MI traz temas polêmicos do mundo condominial e imobiliário. Na matéria principal o leitor tem oportunidade de avaliar opiniões de pessoas e autoridades com argumentos, ideias e decisões judiciais em torno da taxa de condomínio para apartamentos de cobertura. Também trazemos outros assuntos de relevância para o segmento condominial como conhecer algumas vantagens da medição individualizada de água e os custos dessa operação.

Outra matéria relevante é sobre a portaria 001/2016 da 28ª Vara do Tribunal de Justiça de Alagoas que responsabiliza o síndico/administradora de condomínio por consumo de bebida alcoólica de menores de 18 anos nas áreas comuns do condomínio.

Para os empresários preocupados com a gestão diante da crise econômica e política do Brasil, a revista traz reportagem especial com opiniões dinâmicas de empresários como sugestão para enfrentar a turbulência.

Os síndicos e as administradoras de condomínio também poderão se informar sobre novas técnicas de controle do condomínio e como evitar fraudes.

Outro importante avanço foi a SMCCU iniciar os trabalhos para retiradas de placas em postes e árvores deixando a cidade mais limpa. Mas vamos ficar monitorando.

*Boa leitura e até a próxima!*

## EMAIL DO LEITOR

**De: Ronaldo de Brito Souza**

**Gilvania Francisco de Brito Souza**

A REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO, tem se tornado excelente fonte de informação sobre o setor imobiliário, desde informar os melhores serviços do setor, como auxiliar na tomada de decisão da aquisição de imóvel nos fornecendo os melhores indicadores de rentabilidade, comercialização, e toda análise da conjuntura imobiliária, com todo subsídio para quem como nós gostamos de investir em imóveis, além de nos manter atualizados dos principais artigos jurídicos da área imobiliária. Parabenizamos a revista pelos artigos e excelente material gráfico também.

**gilvania.brito@hotmail.com | Cond. Aldebaran Beta, QJ-L15, Maceió - AL**

**De: Karina Dias**

A Revista Condomínio & Mercado Imobiliário é mais do que uma revista, é um guia de informações e suas edições servem para consultas permanentes! Seu conteúdo tem excelentes abordagens, sempre com temas atuais e presentes no dia a dia condominial. Hoje as edições da revista condomínio e mercado imobiliário já faz parte da biblioteca consultiva da nossa administradora.

**karinadias\_al@hotmail.com | Solução - Administradora de Condomínios**

Para se comunicar com a redação da RC&MI, entre em contato:  
**jornalismo@revistacondominio-al.com.br**

## NESTA EDIÇÃO

**03 Secovi-press**  
Indicadores

**08 Gestão Empresarial**

**10 Taxa de Condomínio**  
Matéria de capa

**14 Auditoria em Condomínio**

**16 Individualização de Água**  
Condomínio

**18 Portaria Segura**  
Condomínio

**20 Lei seca em Condomínio**

**24 Rápidas**

**25 Legislação**

**26 Pai e Filho**  
Condomínio

**28 Seguro**

**30 Política**

**32 Animais e Pessoas**  
Condomínio

**34 Inovação**

**36 Convivência**

**38 Inaldo Responde**

# Condomínio

& MERCADO IMOBILIÁRIO

Ano 2 - Nº 11 - Agosto - 2016

### EDITORES

**Inaldo Dantas**

Reg.: DRT - 3273 - PB

**Nilo Zampieri Jr.**

Reg.: MTB - 1718 - AL

### SECOVI-AL

**Nilo Zampieri Jr.** - Presidente

### DIRETOR COMERCIAL

**Ronaldo Melo**

diretoria@revistacondominio-al.com.br

(82) 3342-6000

(82) 99664-0006

### JORNALISTA

**Gabriela Moreira**

Textos e reportagens

Reg.: MTB - 1826 - AL

### DESIGNER EDITORIAL

**Alessandra Silva - Olympia**

(82) 98857-5972

### CAPA

**Six Propaganda**

### DIRIGIDA A

**Condomínios residenciais e comerciais, condôminos, síndicos, incorporadoras, administradoras de imóveis e de condomínios, fornecedoras, shoppings, flats, condo-hotéis e mercado imobiliário.**

### PERIODICIDADE

Bimestral

### IMPRESSÃO

Gráfica Moura Ramos

### EXEMPLARES

3.500

### PUBLICAÇÃO

Revista Condomínio & Mercado

Imobiliário - AL

**Não nos responsabilizamos por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da REVISTA CONDOMÍNIO & MERCADO IMOBILIÁRIO - AL. Reservamo-nos ao direito de não aceitar publicidade sem fundamentar motivação de recusa.**

### DISPONÍVEL NAS BANCAS:

**Ponta Verde:** BANCA DE REVISTAS PONTA VERDE

Av. Álvaro Otacílio, lote 09

**Mangabeiras:** BANCA REVISTAS & CIA

(Shopping Maceió) - Av. Gustavo Paiva, 2.990 - Qd. 20

### PARA ANUNCIAR:

comercial@revistacondominio-al.com.br

(82) 3342-6000

(82) 99664-0006

# LOCALIZAR. DENUNCIAR. ELIMINAR.

BAIXE O APLICATIVO QUE AJUDA A ELIMINAR OS FOCOS DO MOSQUITO AEDES AEGYPTI.



Available on the iPhone  
App Store

GET IT ON  
Google play

O aplicativo **JUNTOS PELA SAÚDE** é um canal de comunicação entre a população de Alagoas e as Secretarias de Saúde do Estado para ajudar no combate ao mosquito causador da dengue, do zika vírus e da febre chikungunya. Ao baixar o aplicativo no seu celular, você pode denunciar lugares onde existem possíveis focos do mosquito, sejam construções inacabadas e abandonadas, lixo a céu aberto, terrenos baldios ou outras situações de risco. Basta indicar o local de qualquer cidade. Se desejar, você ainda adiciona fotos, vídeos e áudio, sem precisar se identificar. A denúncia será enviada para técnicos do Governo e das Prefeituras, que vão apurar e adotar medidas para eliminar o foco.

▶ [WWW.JUNTOSPELASAUDE.ORG](http://WWW.JUNTOSPELASAUDE.ORG)

Secretaria da  
Saúde

GOVERNO DO ESTADO  
**ALAGOAS**  
TRABALHANDO SÉRIO E BOMTE CHEGA LÁ

# Gestão empresarial usa tecnologia para se adaptar a crise econômica

A combinação das palavras 'crescer na crise' é o sonho de qualquer empreendedor. Mas a realidade da maioria diante da crise é o pesadelo da recessão. Achar a fórmula ideal para o perfil da empresa e desviar das barreiras encontradas no percurso é um desafio que perpassa as inovações tecnológicas e os talentos humanos que compõem a empresa.

Gerir mudanças e transformar a crise em oportunidade é uma estratégia do mercado. O mundo corporativo exige respostas imediatas. Mas a atitude certa depende de uma avaliação sensível e criativa dos cenários interno e global. "A crise provoca uma oportunidade ímpar ao gestor, pois é o momento de reavaliar e enfrentar aquilo que já sabe precisar de intervenção e que, de certa forma pela correria do dia a dia, não faz. E também de explorar de maneira mais competente e eficaz os pontos positivos da gestão", acredita o engenheiro eletrônico e consultor em planejamento estratégico e gestão há mais de 25 anos Noaldo Dantas.

Com a mudança veloz de comportamento do consumidor e a necessidade de uma gestão mais dinâmica, é fundamental para o gestor estar tecnologicamente antenado para manter a competitividade de mercado. "É interessante fazer uma reflexão sobre o entendimento do que é tecnologia. Normalmente quando se fala em tecnologia, a gente pensa em algo mais voltado para TI, mas o termo significa um conjunto de instrumentos, métodos e técnicas para resolver problemas", explicou Noaldo Dantas.

Para o engenheiro as mudanças são revolucionárias. "As mídias sociais mudam o comportamento do empresário e do consumidor. Se antes tínhamos as mídias televisiva e impressa de custo mais elevado e de papel indiscutível, a mídia virtual surge como uma alternativa de baixo custo e enorme capacida-



de de mensuração. É possível criar uma anúncio virtual e saber, por exemplo, quantas pessoas acessaram e qual o perfil e se foi uma ideia acertada. Ou seja, enquanto a mídia televisiva/impressa pode ser

“ A crise provoca uma oportunidade ímpar ao gestor”

Noaldo Dantas - Eng. Eletrônico

um tiro de canhão em passarinho, a mídia virtual é um tiro certo no público determinado. É preciso repensar nos conceitos de marketing”.

## Publicidade digital

Segundo Ramatis Haywanon da Costa, sócio da agência publicitária Six Propaganda e presidente da Associação Brasileira das Agências de Publicidade em Alagoas (Abap AL), o mercado publicitário está em constante evolução.

“Primeiro eram apenas placas de rua e jornal. Depois veio o rádio e em seguida a televisão. E o mercado publicitário sempre liderou estas transformações e guiou o mercado anunciante rumo às oportunidades que cada nova mídia trouxe. Nas últimas duas décadas os formatos se multiplicaram, e a internet e as redes sociais são apenas mais duas destas platafor-

mas. O próximo passo é a Internet Das Coisas. Estamos sempre investindo em inovação e educação de nossas equipes para que os clientes possam investir com segurança em cada uma dessas plataformas, sejam digitais ou não”, explicou o publicitário.

Para a empresária do segmento imobiliário Solange Syllós Zampieri, a internet mudou a forma como as pessoas se comunicam. “No mundo corporativo, a comunicação mudou. A experiência de fazer negócios mudou. O gestor entende o perfil do seu cliente de forma clara, não mais com dados superficiais de antes como idade, sexo, estado civil. Mas agora pensa em seus anseios, preocupações, o que lhe tira o sono, o que lhe dá prazer. Assim, a comunicação não visa apenas vender ou fazer negócio, mas fazer parte da vida dele”.

Empresário e jornalista Rodrigo Cortez acredita que as empresas tiveram que se adequar a este novo formato de comunicação. “Ele [empresário] percebeu o custo benefício do trabalho feito na rede social. A mídia virtual permite atingir o público alvo de forma direcionada e muito objetiva com um custo relativamente baixo”, explicou Cortez.

Mais importante não é a ferramenta, é observar o que está acontecendo no universo econômico e social para oportunizar as atividades empregadas. “O empresário que não tiver hoje a sensibilidade para o potencial que as tecnologias oferecem está pondo a própria empresa em perigo. A tecnologia

“ Fato que a publicidade em meios digitais veio para ficar”

Ramatis Haywanon - Publicitário

tem a possibilidade de melhorar a prestação de serviço e até diminuir os custos. Esta é uma questão crucial que precisa ser compreendida", acredita Dantas.

Endossando o pensamento do engenheiro, Ramatis Haywanon afirma que o marketing digital é realidade. "Fato que a publicidade em meios digitais - seja em elevadores, painéis de rua, corredores de shopping center ou na internet - veio para ficar. Muitas empresas estão anunciando por conta própria, sem saber ao certo qual plataforma é a correta nem como se comunicar e, ao invés de procurar empresas especializadas, estão pagando o preço mais alto: assistir a consolidação da concorrência", disse.

#### Crescer na crise

Ainda diante da crise, é crucial para as empresas rever comportamento e criar técnicas de inovação - ambas com a ajuda de diversos tipos de tecnologia. "A tecnologia deve ser implementada de forma bem clara para que os colabora-

dores compreendam quais as suas consequências. Não se pode menosprezar a inteligência das pessoas", afirmou o consultor.

Aflorar nas pessoas o comportamento empreendedor é uma tecnologia. Mas é preciso entender que uma gestão de qualidade é feita pelo coletivo. "A melhoria na prestação do serviço e na percepção da experiência do cliente é o desejo de toda empresa. Avaliar com frequência a gestão e corrigir lacunas é fundamental para fidelizar o cliente", disse Noaldo Dantas.

Uma das coisas mais sub-utilizadas nas empresas são as pessoas. "Porque se costuma propagar da boca para fora que o maior patrimônio das empresas é o capital humano, mas na hora de decidir, não incluímos as pessoas nesse processo decisório, não acessamos a inteligência coletiva. É preciso acessar a inteligência coletiva de uma forma muito mais competente do que é feita atualmente. A estrutura de poder, em muitos casos, impede que isso aconteça. Há casos em

que o gestor não pede opinião da coletividade por receio de ser julgado como 'perdido'. Na verdade, saber escutar é fundamental. Existe porém uma grande diferença entre ouvir e escutar. Todo mundo é capaz de ouvir, mas escutar é diferente, é pensar naquilo, é ser capaz de transformar."

Aprender a escutar e observar as sutilezas é parte fundamental do processo evolutivo da empresa. Um bom gestor absorve os sinais para melhorar a qualidade da gestão entre todos os colaboradores do processo. A essência é trabalhar em si mesmo e nas pessoas para poder evoluir e garantir a empresa viva e competitiva no mercado.

"O gestor de sucesso estabelece suas metas e objetivos buscando melhorar o relacionamento com seus pares, clientes ou sua equipe de trabalho, temperando com o entusiasmo para fazer melhor todos os dias. Focando no relacionamento, ele atinge seus resultados porque essa sinergia acontecerá", disse Solange Syllós. ▶



# SOLUÇÃO

Limpeza, Conservação e Administração de Condomínios

**Transparência, Eficiência  
Tecnologia e Segurança**

FACILITANDO O DIA A DIA DO SEU CONDOMÍNIO

- Agentes de portaria, rondas, faxineiros, zeladores, piscineiros e jardineiros;
- Apoio administrativo e financeiro por profissionais capacitados;
- Fiscalização permanente na qualidade dos serviços e colaboradores;
- Serviços online: boletos, segunda via sem custo, blog com murais e informações do condomínio, reservas de salão de festas, quadras entre outros espaços;
- Serviços contábeis e financeiros; acompanhamento de toda movimentação online pelo síndico, gráficos, projeções financeiras;
- Atendimento a legislação vigente: ponto eletrônico, PCMSO, PPRA entre outros.







VENHA NOS VISITAR OU SOLICITE UM ORÇAMENTO:  
82 3313-2123 | 82 3313-2373  
Rua Dr. Luis Mascarenhas, nº 147 Farol





[www.solucaoal.com.br](http://www.solucaoal.com.br)  
faleconosco@solucaoal.com.br

82 98803-1732 @solucaoal /solucaoal

# Taxa de condomínio paga pela cobertura divide opiniões



Foto: images-us

**A**ssunto polêmico, a taxa condominial maior paga pelos moradores da cobertura referente ao rateio das despesas do condomínio divide opiniões. É indiscutível que a função desta taxa é custear despesas comuns e indispensáveis para manutenção, serviços e melhorias das áreas comuns dos condôminos, denominado de rateio de despesas. Então, como explicar a maior cobrança ao morador da cobertura? De um lado, moradores de apartamento tipo apoiados na divisão dos custos por fração ideal como argumento e em maior número nas assembleias de condomínio. Do outro, moradores de cobertura que, quando levam a discussão da cobrança por forma de rateio para a assembleia, estão sempre em menor número e na hora da decisão votam por unidade ideal. Diante deste e alguns outros questionamentos dessa relação, a **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** entrevistou juízes, juristas, síndicos, sindicato, donos de cobertura, administradores de condomínio e levantou algumas

decisões judiciais em Alagoas e em outros estados com o intuito de ampliar o debate.

O artigo 1336 da Lei 10406, de janeiro de 2002, do Código Civil orienta que a cobrança da taxa deve ser feita por cotas de fração ideal, calculada com base no tamanho da propriedade privada. No entanto, ainda no mesmo artigo ressalva que pode ser pactuada de forma diversa na Convenção de Condomínio. Assim, um apartamento de 150m<sup>2</sup> paga proporcionalmente mais que uma unidade de 50m<sup>2</sup>.

Para o advogado e autor do livro 'Condomínios: Direitos e Deveres' André Junqueira, a legislação brasileira permite que condomínios definam a forma de cobrança e divisão de despesas. "Isso pode ferir a lei se for obscuro, gerar enriquecimento ilícito ou onerosidade excessiva. Por isso aconselho uma assessoria jurídica e estudo dos impactos de alteração no rateio de despesas, a fim de evitar ações judiciais", disse em entrevista.

Com alguns julgamentos sobre taxa de cobertura, no entendimento da juíza do 1º Juizado Especial

Cível e Criminal da Capital do Tribunal de Justiça de Alagoas, Verônica de Carvalho, nenhum dono de cobertura paga mais o valor dobrado da taxa de condomínio cobrada a um apartamento tipo. "Cada caso é um caso. A cobertura paga de acordo com as características do prédio. Por exemplo, 1.20% se a água não for individualizada e a cobertura tiver piscina e gás encanado. Em coberturas sem piscina e sem individualização de água, a taxa é de 1.10% e com medição individualizada, a taxa é igual aos demais. Inclusive, este entendimento já é firmado pela turma recursal", informa a juíza. Já a magistrada Sandra Janine, do 11º Juizado Especial Cível e Criminal da Capital do Tribunal de Justiça de Alagoas, diz que "o tema é polêmico, mas acredito que a taxa 1.50% é razoável".

## Sem consenso

Parte dos condomínios já entende como abusiva a cobrança maior para a cobertura, mas ainda não há um consenso. "A gente tenta sempre, antes da própria demanda judicial, levar a efeito a ideia de isonomia, que não se pode cobrar diferenciadamente se não tem serviços e benefícios a mais, dentro da própria assembleia e, em alguns casos, surte efeito. Poucas foram as situações, até então, levadas ao judiciário, porque a maioria dos condomínios está entendendo isso e não quer correr riscos de decisões judiciais que levem a ter que devolver o que recebeu a maior nos últimos cinco anos", explica o advogado Marcelo Brabo.

"[O morador da cobertura] deve pagar igual aos demais, nada mais, nada menos, pelo seguinte motivo: o serviço utilizado é o mesmo, o consumo de água e gás tem contador individual, o uso do elevador é comum, se tiver piscina, lazer ou alguma outra coisa, o uso é coletivo", acredita Pedro Cansanção, juiz da 13ª Vara Cível da Capital do TJ

de Alagoas.

Sócio da V2 Construções e morador de cobertura, Ralph Vasco acredita que a taxa de cobertura não pode ter como medida o tamanho do imóvel. “Já tivemos uma assembleia de condomínio com o aumento da taxa entre os assuntos da pauta, mas a maioria entendeu não ser justo ou cabível este aumento. Até porque um dos argumentos foi o meu consumo de água. Na minha cobertura vivem duas pessoas apenas. Tenho um vizinho que mora com mais seis pessoas em um apartamento tipo. É provável que se consuma muito mais água neste apartamento do que no meu”, explica Vasco. De acordo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), cada habitante brasileiro consome, em média, 150 litros por dia.

“ Desde que o STJ se pronunciou pela primeira vez e adotou o critério isonômico, a evolução aponta para este sentindo”

Max Martins - Promotor de Justiça

A dona de uma cobertura, que não quis se identificar, relatou a **RC&MI** que troca toda a água da piscina uma vez por semana. O motivo alegado para explicar tal atitude é a alergia da filha ao cloro. A proprietária do imóvel disse ainda ser um costume legítimo, pois paga a taxa de condomínio em rateio por fração ideal.

Na cobrança por unidade, cada proprietário, independentemente do tamanho do imóvel, paga o mesmo valor pela prestação de serviços comuns. “Há pessoas que qualificam a taxa de cobertura como ‘Taxa da Inveja’, porque alguns entendem que o seu proprietário tem mais status, sendo que há quem alega ainda que por receber mais sol [para imóveis na região Sul do país] e ter o terraço deve pagar maior taxa de condo-



George Sarmiento - Promotor de Justiça

mínio, como se o seu proprietário não tivesse pago a mais pela compra, e sim ganhado essa unidade maior num sorteio entre todos os adquirentes do edifício. A taxa condominial decorre de uma contraprestação de serviços das áreas comuns e não pode ser cobrada como se fosse imposto, que incide sobre o valor do patrimônio ou da renda da pessoa”, disse em entrevista o advogado Kênio de Souza Pereira, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG.

Morador de cobertura, o procurador do Ministério Público de Contas, Gustavo Santos, julga injusta a cobrança por fração ideal. “Acho injusto pagar uma taxa de condomínio 1.50%, sendo energia e água de medição individualizada e apenas um ponto de gás de medição global. Mas pretendo iniciar a discussão para reverter o valor da taxa, pois sei que já há um amplo entendimento favorável à cobrança



Verônica Carvalho - Juíza

justa e equilibrada”, disse o procurador, que vive com a família há três anos em um prédio na Jatiuca.

### Decisão em assembleia

Se de um lado muitos moradores de cobertura se sentem injustiçados pela cobrança maior da taxa de condomínio, do outro há proprietário de apartamento tipo que faz justiça. “Eu comprei um novo apartamento e, quando chego à reunião de condomínio, o tema é este [taxa diferenciada para morador da cobertura]. Todos concordamos com a taxa igualitária, porque tem medição de água, gás e energia individualizada e toda área comum pode ser utilizada pelos condôminos indistintamente. Sou a favor da taxa igualitária, feito ressalvas quando a medição de água e gás for global, que a análise passa a ser caso a caso, por exemplo”, acrescenta o juiz Pedro Cansanção.

“ A taxa condominial decorre de uma contraprestação de serviços das áreas comuns e não pode ser cobrada como se fosse imposto, que incide sobre o valor do patrimônio ou da renda da pessoa”

Kênio de Souza Pereira - Advogado

Mesmo com os avanços da construção civil, em que os novos prédios são projetados com medição de gás, energia elétrica e água individualizadas, ou seja, cada apartamento (tipo ou cobertura) paga exclusivamente pelo próprio consumo, ainda há dono destas novas coberturas tendo que se impor nas reuniões de condomínio diante da proposta de pagamento de taxa superior defendida por morador de apartamento tipo.

“Em uma das primeiras reuniões de condomínio, logo após o prédio ▶

ser entregue pela construtora, um dos moradores defendeu que os proprietários das unidades da cobertura deveriam pagar mais caro que os demais. Comuniquei uma informação que ele desconhecia, que os medidores são individuais, ou seja, todos pagam apenas pelo que consomem, e que os moradores das coberturas utilizam exatamente as mesmas áreas comuns do prédio que todos os outros moradores (hall, garagem, salão de festa, etc). Também já sabia que essa é uma questão pacificada na Justiça e, com essa última justificativa, nenhum outro morador quis brigar por esse assunto”, relata a empresária Laís Toledo, moradora de uma cobertura no bairro da Ponta Verde há quase um ano.

De acordo com Alexssandra Amorim, proprietária da Básica Administradora de Condomínio, “cada morador que se sentir lesado com esta cobrança deve solicitar por escrito para que possamos levar o tema ao diálogo em assembleia. Se aprovado, nós fazemos a redução da taxa”, informa Alexssandra. Enquanto Ferreira Hora, proprietário da PACLAR, diz que “existe o vício do tempo e o próprio morador de cobertura não se atenta para as atualizações da lei. Tem morador de cobertura pagando 1,80%, o dobro ou mais, quando deveria ser cobrada por fração ideal ou rateio, de acordo com a assembleia ou decisões judiciais”.

No prédio em que a administradora de empresas Flávia Vilela é síndica, os dois moradores da cobertura pagam 50% a mais que a taxa do apartamento tipo e não conseguiram reverter em assembleia. “Acho justo que a cobertura pague 1.50%, tanto gás quanto água tem medição global. Eles [moradores da cobertura] já tentaram mudar o valor da cobrança em assembleia, mas foi mantido o entendimento que se tem desde a criação da Convenção de Condomínio, que prevê essa forma de cobrança, reconhecida em cartório, de que os moradores da cobertura pagariam por fração ideal”, explica.

Outra opção é a forma híbrida de



Max Martins - Promotor de Justiça

cobrança. Através dela, a situação é analisada caso a caso e é feito o uso da cobrança por fração ideal e rateio por unidade. Em despesas ordinárias, relativas à manutenção, obras e serviços nas áreas comuns, cobra-se a divisão por rateio por unidade; enquanto nas despesas que agregam valor à propriedade, aplica-se a fração ideal. “É preciso analisar caso a caso, pois, em alguns deles, existe uma parte da cobertura que é de responsabilidade do condomínio. Ou seja, na hipótese de algum dano, a despesa é do condomínio. Então, o morador da cobertura deve sim pagar mais. Mas acredito que tudo isso vai depender da formação do condomínio no momento que se cria o estatuto e estabelece as regras de cobrança”, disse o promotor de Justiça George Sarmento.

O condomínio pode ser penalizado pela cobrança indevida. A sanção é de natureza financeira tanto na redução dos valores quanto no

“ Pouco importa se no condomínio há unidades de 100, 200 ou 300 m<sup>2</sup>, todos os moradores devem despender os mesmos valores a título de taxas condominiais”

Rodrigo Silveira - Juiz

ressarcimento dos valores pagos indevidamente pelo proprietário da cobertura e alcança até cinco anos.

Já para o presidente do Sindicato de Habitação de Alagoas, Secovi, Nilo Zampieri Jr., a forma de cobrança deve ser conforme a lei e suas jurisprudências, “afinal uma lei de 14 anos atrás merece atualização e o judiciário me parece estar trazendo este equilíbrio na distribuição do rateio dos custos. Esses e outros questionamentos trazem possibilidade da cobrança da taxa buscando o equilíbrio, ou seja, outras formas de cobrança, como por exemplo, a cobrança híbrida quando cabível, poderia ser uma terceira forma de cobrança considerando que as taxas extras referentes a investimentos no edifício valorizam o bem e o rateio refere-se à divisão de custos mensais das despesas comuns”. O presidente do sindicato acredita que a forma de divisão por fração ideal pode trazer muito mais custos para todos. “Imagine-mos que se o proprietário de um apartamento de cobertura resolver trocar semanalmente a água de uma piscina, onde vai parar a conta do condomínio? Mas seria legítimo. Outro ponto a ser avaliado é a quantidade de moradores habitando o espaço, pois há coberturas ocupadas por um casal, enquanto no apartamento tipo moram seis, oito pessoas, por exemplo”.

#### Justiça brasileira

Apesar do volume de recursos especiais em curso, apenas no caso específico de um condomínio em Belo Horizonte o ministro relator do Superior Tribunal de Justiça Marco Buzzi entendeu que o recurso não reunia condições processuais para ser admitido. E assim a decisão do TJMG foi mantida em favor dos moradores de cobertura.

Em diversos julgados estaduais pelo Brasil, a decisão é sempre a mesma: favorável ao dono de cobertura, julgando improcedente a manutenção da taxa abusivamente maior. É o caso de Tribunal de Justiça da Bahia, por exemplo, que decidiu igualar a taxa paga. Já em Goiás, o juiz Rodrigo de Silveira, além de igualar a taxa, anu-

lou duas cláusulas da Convenção do Condomínio do prédio habitado pelos propositores da ação. "Pouco importa se no condomínio há unidades de 100, 200 ou 300 m<sup>2</sup>, todos os moradores devem despende os mesmos valores a título de taxas condominiais", disse o magistrado. Em João Pessoa, um morador de cobertura entrou com ação judicial e venceu em primeira instância. Diante da decisão judicial, a administração do condomínio paraibano fez um acordo com o proprietário do imóvel para pagamento de valor favorável aos dois lados.

Para o promotor de Justiça de Defesa do Consumidor Max Martins, o entendimento majoritário é o da isonomia e tem a criação de novos regimentos como balizador. "Antigamente havia uma discussão muito grande sobre isso, porque se utilizava como padrão de cobrança a metragem de cada unidade condominial. Mas desde que STJ se pronunciou pela primeira vez e adotou o critério isonômico, a evolução aponta para



Pedro Jorge Cansação - Juiz

este sentido. Antes se argumentava muito que quem tem cobertura gasta mais, pois por geralmente ter piscina, consome mais água. Mas atualmente já até tem uma nova lei federal que obriga edifícios a instalar medição individual de água. Então, até esses argumentos que se tinha para antes diferenciar esta cobrança, já estão caindo por terra", explica Max Martins, que acrescentou morar em apartamento tipo em condomí-

nio que adota rateio de taxa de cobrança por unidade. "Após instalação da medição individualizada de água, os donos de cobertura questionaram em assembleia a diferenciação da taxa e foi decidido por igualar cobrança", disse.

Vice-presidente da Comissão de Mercado Imobiliário da OAB de Alagoas, o advogado Roberto Carlos Júnior diz que é preciso ter cautela e bom senso na cobrança da taxa de condomínio. "Nas edificações atuais, onde todos os sistemas de abastecimento são individualizados, não se justifica a cobrança de uma taxa de condomínio diferente em razão da fração ideal. Com o consumo individualizado e cobrado a cada proprietário, o que temos em comum? As despesas incidentes sobre as áreas comuns dos condomínios. Ninguém se beneficia mais ou menos em razão destes serviços. Mesmo nos condomínios antigos, sem a individualização do consumo de água e gás, a taxa que deveria ser cobrada jamais poderia ser superior a 20% ou 30% maior que o apartamento tipo", defende o advogado. ▶

# ACQUAX

## DO BRASIL

Reduza sua conta de água e pague pelo seu consumo real.



### INDIVIDUALIZAÇÃO EM PRÉDIOS NOVOS E ANTIGOS

- \* Diminuição do desperdício
- \* Consumo Racional da água
- \* Redução da taxa de condomínio
- \* Valorização do Imóvel em até 15%
- \* Obra que se paga em um período curto de tempo
- \* Reduz o consumo de energia elétrica em função da redução do volume de água bombeada pela caixa d'água.

**PREÇOS E CONDIÇÕES EXCLUSIVAS! FINANCIAMENTO PRÓPRIO!**

Av. Prof. Sandoval Arroxelas, 90  
sala 08 - Ponta Verde - Maceio - AL  
Tels: (82)3432-9697  
98103-0364

Av. Das Américas 15.700 Loja 144  
Recreio dos bandeirantes - RJ  
Tel: (21) 2137-7124 / 2137-0007  
(21) 7770-8263

Av Brigadeliro Faria Lima 1461  
4º andar, Conj. 41 - Torre Sul  
Jd. Paulistano - São Paulo  
Tel: (11) 4949-9565 / 99921-5874

[www.acquaxdobrasil.com.br](http://www.acquaxdobrasil.com.br)

# Fraudes e desvios em condomínios

## Auditorias em condomínios ajudam a combater fraudes e desvios

**Q**uando começam a acontecer muitas arrecadações extras e o condomínio continua em mau estado de conservação, pedindo melhorias, ou o síndico/administradora nunca consegue prestar contas ao condomínio, sinal vermelho! Pode ser que a arrecadação esteja tomando um rumo diferente do que deveria.

O primeiro passo para evitar fraudes na gestão condominial é uma boa prestação de contas. Essa deve ser feita frequentemente, pela administradora ou síndico, com os documentos originais de pagamento ou recebimento. Tanto o conselho quanto os condôminos devem ficar atentos à prestação de contas: ela é a chave para saber como está a saúde financeira do condomínio.

Quando há alguma desconfiança na prestação de contas, uma dica é estudar cada nota fiscal para saber se a documentação não é "fria". Cheque o telefone e endereço das empresas citadas.

O ideal é que haja uma conferência mensal das contas do condomínio por parte do conselho, assim, evita-se que apenas uma vez por ano as contas sejam checadas, também é importante que os moradores acompanhem as contas mensalmente.

Vale lembrar que os condôminos têm direito de ver a pasta mensalmente, mas devem marcar um horário com o síndico, ou na administradora, para fazê-lo. E os moradores não podem levar a documentação para a sua casa: o manuseio deve ser feito na frente do responsável.

Essa pasta é o demonstrativo financeiro do condomínio. Lá devem estar todos os lançamentos referentes a entradas e saídas do local.

Outro ponto que pode inspirar desconfiança dos condôminos é a presença de fornecedores que sejam muito próximos do síndico, ou de alguém da administradora, como familiares ou amigos. Não há pro-



blema em contratá-los, desde que tenham passado por concorrência com outras empresas e o serviço ou produto oferecido tenha qualidade e preço similar.

Há casos em que o síndico por falta de organização, preparo, ou boa fé mistura suas finanças com as do condomínio e acaba utilizando o caixa para pagar suas despesas pessoais. Ele pode acabar devolvendo a quantia que acredita estar devendo ao condomínio, porém, a situação gera constrangimento para todos os envolvidos. É importante que isso não aconteça para mostrar lisura com as finanças do condomínio.

Para contratar uma auditoria para o condomínio, o ideal é que o profissional seja um contador com registro no CRC (Conselho Regional de Contabilidade). Também vale procurar um profissional mais experiente, indicado por síndicos/profissionais que já tenham precisado desse tipo de serviço. Não é recomendado que a administradora do condomínio se encarregue dessa tarefa. A auditoria deve ser sempre independente.

### Má gestão

Apesar de não ser considerado tão grave quanto "roubar" dinheiro do condomínio, o síndico pode lesar as contas do local de outras formas, como fazendo acordos com inadim-

plentes com descontos superiores aos permitidos em assembleia.

Também pode, por pressa, contratar sem urgência e sem concorrência um fornecedor com preço mais alto que o de mercado.

São várias as situações comuns de fraudes por quem administra o condomínio – não lançar acordos ou recebimentos de inadimplentes, feitos diretamente com o síndico ou a administradora; saques da conta do condomínio sem justificativa; superfaturamento em compras/serviços; contratação de serviços desnecessários; não pagamento à Receita Federal e ao INSS de impostos devidos; desvio de materiais do condomínio para uso particular e uso de notas falsas, por exemplo.

### O que fazer quando...

- O ex-síndico, ou o atual, é suspeito de fraude? O ideal é chamar um contador especializado ou uma empresa de auditoria. Só dessa forma se tem o embasamento necessário para uma ação judicial. Caso fique provada a má gestão, o acusado deverá reembolsar os cofres do condomínio, além de poder sofrer sanções cíveis e criminais.

- A administradora é suspeita de fraude? Caso haja qualquer suspeita a respeito da lisura do trabalho da administradora, além da auditoria, o condomínio pode trocar de empresa prestadora de serviços, de acordo com cada contrato. E, é claro, se ficar comprovado fraude ou qualquer outro dano ao condomínio é possível pedir ressarcimento na Justiça.

Em todos os casos o síndico é o responsável, inclusive pelos eventuais erros da administradora, fornecedores e demais prestadores de serviço.

A principal ação do síndico e do conselho fiscal é auditar todos os documentos pelo menos uma vez a cada três meses. É comum o síndico querer responsabilizar a administradora, mas é dele a responsabilidade final pelos pagamentos. ►

# O SEBRAETEC LEVOU TECNOLOGIA E INOVAÇÃO PARA O SEU JOÃO

## E TAMBÉM PODE LEVAR ATÉ VOCÊ

Hoje, o seu João consegue oferecer melhores produtos para os seus clientes, pois se adequou às normas técnicas com a ajuda da Consultoria de Adequação do Sebraetec. Além disso, graças às Consultorias de Produtividade e Sustentabilidade, ele conseguiu aperfeiçoar os processos, reduzir os custos, aumentar a produção e aprimorar a qualidade dos seus produtos. Com essas melhorias, seu João ganhou novos mercados e passou a ter mais lucro, conseguindo adquirir novos equipamentos para a sua fazenda. E sabe como tudo isso aconteceu? Com as Consultorias do Sebraetec.

**Conheça o conjunto de soluções do Sebraetec que podem levar mais tecnologia e inovação para o seu negócio.**

Todas as soluções  
**SEBRAETEC**

COM ATÉ  
**60%**  
de desconto

**e em 10 x sem juros  
nos cartões Visa ou Mastercard**

Conheça o mundo  
Sebraetec!

Saiba mais pelo 0800 570 0800  
ou [www.sebrae.com.br/alagoas](http://www.sebrae.com.br/alagoas)

**SEBRAETEC**  
INOVAÇÃO • TECNOLOGIA

**SEBRAE**

Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas Alagoas

# Água - Vilã dos custos em condomínios

## Medição individualizada evita desperdício | Presidente sanciona lei

**C**onsumo consciente e pagamento de um valor mais justo pelo uso é o que pretende atingir a lei que obriga condomínios a terem medição individualizada de água. A Lei 13.312, sancionada pelo presidente em exercício Michel Temer, está direcionada a novas construções e só entra em vigor daqui cinco anos. Mas nada impede que edificações já construídas adotem tal comportamento e instalem hidrômetros individuais em suas unidades prediais.

“Além do aspecto de justiça por cada um pagar o que consumiu, existe também o cunho ambiental da medição individualizada. Embora muitos achem que é novidade, em 1999, participei de um congresso em Curitiba e já se falava nisso. Já naquela época, os mentores se preocupavam com a escassez da água. E o poder de policiamento está no bolso”, expõe Gilson Medeiros, engenheiro civil e professor universitário aposentado pela Universidade Federal de Alagoas.

O medidor global na edificação propicia o desperdício. De acordo com o texto normativo, ‘as novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária’. Isso porque o hidrômetro individual facilita a detecção de vazamentos no prédio, proporciona economia de energia por bombeamento, minimiza as leituras erradas, conscientiza a sociedade da necessidade de preservar a água e permite o pagamento justo pelo consumido.

Na prática, serão instalados no condomínio hidrômetros individuais em cada unidade usuária existente e também um principal e coletivo. Desta forma, cada um será responsável pelo volume de água utilizado



em seu imóvel e o medidor coletivo atenderá às necessidades comuns do condomínio – e esta última conta será paga de forma rateada por todos os condôminos.

Porém, para os prédios mais antigos, é preciso a análise de um especialista para verificar se a estrutura predial permite a instalação de hidrômetros individualizados e ainda se este procedimento é viável financeiramente, pois, em alguns casos, seria necessária a substituição quase total das instalações internas existentes. Enquanto nos novos prédios, a instalação individual já pode ser prevista no próprio projeto arquitetônico. “Esta transformação não é impossível, mas traz uma série de transtornos e custos”, explicou Gilson Medeiros, que também foi funcionário da Casal por 30 anos.

### Pesquisa de preço

A **RC&MI** pesquisou o custo da instalação de medição individualizada. De acordo com Antônio Carlos Moraes, da empresa alagoana Eco-nogua, “são muitas as variáveis capazes de alterar o custo – como shaft hidráulico, elevador, tecnologia utilizada”. Em condomínios mais antigos sem elevador, cada proprietário terá que desembolsar entre R\$ 1.200 e R\$ 1.400; com

elevador, o custo é maior: entre R\$ 1.700 e R\$ 2.500 por apartamento. Já nos edifícios mais novos, aqueles que já possuem a estrutura para receber a individualização (shaft hidráulico), o custo cai pela metade, chegando a R\$ 600 por unidade, a depender das condições encontradas e da tecnologia utilizada.

O grupo Acquax do Brasil, empresa carioca com filial em Alagoas, informou praticar valores a partir de R\$ 389 por unidade para instalação em prédios novos (preparados) e para prédios antigos os valores variam entre R\$ 1.200 e R\$ 2.500 por apartamento, dependendo da planta. “Não existe prédio que não possa ser individualizado. A individualização traduz a justiça social e ainda cria hábitos de economia. A depender do valor mensal pago pelo consumo de água da unidade, o retorno do investimento pode acontecer em um ano”, disse Fábio Marques, sócio da Acquax do Brasil, acrescentando que a individualização também gera valorização do imóvel.

Consultada, a empresa SB Engenharia informou que em prédios populares de até quatro pavimentos, o valor médio é de R\$ 1.200 por apartamento. Enquanto em edifícios com mais de quatro pavi-

mentos, a variação é R\$ 1.500 a R\$ 2.000 por unidade – sempre frisando que cada prédio possui particularidades, o que pode aumentar ou diminuir o custo da obra. “A individualização permite o pagamento justo. A partir do momento que o morador paga pelo que realmente consome, cria a cultura da economia, deixando de se apoiar em vizinhos que não consomem”, disse o engenheiro Rodrigo de Souza.

A empresa pernambucana Techmetria informou que, em condomínios novos (shaft hidráulico), o custo médio é de R\$ 500 por unidade. Enquanto nos prédios mais antigos o valor é variável entre R\$ 2.500 e R\$ 3.000, também por unidade. As duas situações podem ter seus valores mais elevados, a depender do grau de dificuldade encontrado.

### Tecnologia empregada

O desenvolvimento das tecnologias traz uma variedade de possibilidades de medição individual capaz de proporcionar qualidade, segurança e economia ao bolso. Tem equipamento que permite a visualização do consumo por dia ou mês via celular, por exemplo, ou até mesmo o consumo pré-pago, através do qual o usuário paga antes do consumo e cessa o abastecimento quando atingido o limite liberado.

Na tecnologia conhecida como A.M.I (Automatic Meter Infrastructure), o método de captação de dados permite uma maior precisão na coleta da leitura, detecção espontânea de perdas e a possibilidade



de corte e religação à distância, o operador não precisa ir ao local, basta um comando eletrônico.

Outra opção existente no mercado é o sistema pré-pago de água. Basta um medidor eletrônico, um cartão de consumo e um gerenciador para que o cliente, assim como no sistema pré-pago de telefonia móvel, pague previamente por uma determinada quantidade de água. A Companhia de Saneamento de Alagoas (Casal) não oferece este serviço.

A Casal permite que o condomínio escolha entre a medição individual administrada pelo próprio condomínio ou administradora, sem interferência da Casal, ou medição individual administrada pela própria companhia de saneamento. Para efetivar a instalação, o responsável pelo condomínio deve comparecer na Casal com a documentação necessária (nome, data de nascimento, CPF, RG, telefone, nome da mãe), a ata de constituição do condomínio, o comprovante de adimplência com a empresa, a anotação de responsabilidade técnica do projetista e do responsável

técnico pela execução do projeto junto ao CREA-AL e o termo de compromisso assinado por todos os condôminos.

Vale ressaltar que é preciso analisar prédio a prédio, pois há situações em que a medição individualizada é desvantagem. “O sistema de cobrança de água com taxa mínima, permite que em apartamentos quarto e sala, por exemplo, a medição global seja financeiramente mais vantajosa. Isso porque num ambiente onde moram uma ou duas pessoas com consumo em geral inferior ao mínimo cobrado pela Casal, ratear o uso pelo consumo global torna a conta mais barata para o morador”, frisou o engenheiro.

### Vilã da taxa

A água é tida como a grande vilã e é sempre o argumento mais utilizado para cobrar aos moradores de cobertura uma taxa de condomínio maior que a paga pelo apartamento tipo. A medição individualizada chega ao cenário dos prédios como solução para igualar a cobrança da taxa por rateio e para diminuir os custos mensais.

Foi o que aconteceu no prédio em que o promotor de Justiça do Direito do Consumidor Max Martins vive. “Moro em apartamento tipo e no meu prédio as coberturas pagavam taxa de condomínio maior. Mas, a partir da instalação da medição individual de água, foi consenso em assembleia que o rateio seria cobrado de forma igualitária”, contou o promotor. ▶



## SEJA EXEMPLO NO QUE VOCÊ FAZ

CADASTRE-SE EM NOSSO TREINAMENTO PARA SÍNDICOS, SUBSÍNDICOS, CONSELHEIROS FISCAIS E PROFISSIONAIS DE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS E SE TORNE UM EXEMPLO DO SEU CARGO

- Introdução a Administração de Condomínios;
- Contas a receber;
- Geração de Boletos e Processamento do Retorno;
- Contas a Pagar;
- Negociação de Débitos;
- Módulo de Cobrança;

- Conciliação bancária;
- Digitalização de documentos (GED);
- Modulo Gestor On-line;
- Relatórios;
- Fechamento dos balancetes;
- Importação dos Extratos bancários;

REALIZE O SEU PRÉ-CADASTRO!

(82) 99999.2170 / 99316.6715  
[treinamento@acesseucondominio.com.br](mailto:treinamento@acesseucondominio.com.br)



# Porteiro, o guardião das portarias nos condomínios

**A**o adquirirem suas moradias em conjuntos residenciais, as pessoas buscam, dentre outras coisas, proteção, conforto e tranquilidade. Para isso, investem alto em obstáculos físicos, equipamentos eletrônicos, softwares sofisticados, sistemas integrados de segurança, alarmes, equipamentos contra incêndio e até contratação de empresas especializadas em segurança e vigilância.

Diante de tal preocupação, observamos que os moradores se esquecem, na maioria das vezes, de que a pessoa que opera grande parte dos equipamentos relacionados acima, que recepciona seus visitantes, que zela pela segurança do ambiente, que abre e fecha as portas do condomínio para entrada e saída de conhecidos ou estranhos, que permanece diuturnamente observando a rotina de cada um dos condôminos é o profissional em portarias, denominado porteiro.

Vale a pena ressaltar que na quase totalidade dos furtos, roubos e invasões de conjuntos residenciais, os bandidos adentraram pela porta da frente dos condomínios, utilizando os ardis mais diversificados, aproveitando, principalmente, da ingenuidade e, muitas vezes, do pouco preparo que possuem os seus porteiros. Tudo isso facilita a ação dos ladrões que, por conhecerem essa fragilidade, aplicam diferentes formas de

golpes em cima desses profissionais, no intuito destes franquearem seus acessos às residências.

Visto isto, podemos perceber quão importante é a atuação do porteiro no sistema de proteção de um condomínio e, portanto, ficam aqui as indagações: Quanto custa a segurança de sua família e, por consequência, a de seu patrimônio? O que representa, no orçamento do condomínio, o aperfeiçoamento pessoal de seus porteiros, a fim de que se tenha um profissional à altura das necessidades de cada conjunto residencial?

Para chegar a este nível, devemos atentar inicialmente para a seleção e contratação de pessoas com qualificações, tais como: idoneidade moral, aptidão profissional, formação educacional e capacidade física. Após isto, promover um treinamento adequado aos futuros porteiros, com a finalidade de prepará-los profissionalmente dentro das atividades relativas as suas funções e adaptá-los às normas, rotinas e regras de cada condomínio.

Feito tudo isto, devemos promover a implantação do serviço, com um acompanhamento bem aproximado do desempenho dos porteiros, corrigindo possíveis distorções e orientando-os em caso de dúvidas e problemas que possam surgir. Todas estas etapas de-



Foto: www.portaltemporario

mandam uma aplicação em tempo e dinheiro, mas cabe-nos lembrar de que tranquilidade, segurança e confiabilidade profissional proporcionadas por porteiros bem preparados não são um custo, mas um investimento.

Este é, realmente, um grande responsável pela segurança dos moradores e pelo bom funcionamento dos prédios. É ele o primeiro contato de um visitante com o condomínio. É seu cartão de visitas e é quem controla a entrada e saída das pessoas. Além de tudo isso, é um ótimo auxiliar em outros serviços, visando a proteção e o bom convívio residencial. Lembrá-lo de sua importância é uma maneira sincera de agradecer pelos bons trabalhos prestados, uma vez que este profissional é tão vital no dia a dia dos condomínios.

**José Elias de Godoy - Especialista de Segurança em Condomínios ▶**

**Casa das Bombas**  
Comércio e Serviços *Só coisa boa*

REVENDA AUTORIZADA:  
**SCHNEIDER** MOTOBOMBAS **Franklin Electric**

Rua Marechal Roberto Ferreira, 67 - Centro, Macalé - AL  
Tel.: (82) 3223-7742 / 3336-6412 / 99968-4069  
email: contato@casadasbombasalagoas.com.br | www.casadasbombasalagoas.com.br



**BOAS  
HISTÓRIAS  
INSPIRAM E  
TRANSFORMAM  
PESSOAS.  
CONTE A SUA.**

Todos os dias,  
no Sesc, pessoas  
transformam pessoas.  
Chegou a hora  
do Brasil inteiro  
conhecer essas histórias.

**Conte uma história  
de transformação  
que aconteceu no Sesc.  
Acesse [sesc70anos.com.br](http://sesc70anos.com.br)**

PESSOAS TRANSFORMAM PESSOAS.

**Sesc** 70  
anos

# Lei seca em condomínio

## Portaria judicial estabelece punição a síndico e administradora de condomínio

**A**tenção, síndicos! A portaria 001/2016 da 28ª Vara Cível da Capital do Tribunal de Justiça de Alagoas promete ser uma dor de cabeça a mais na vida em condomínio. Pela nova regra, já em vigor, síndico e administradoras de condomínio podem ser responsabilizados solidariamente pelo consumo de bebida alcoólica, fumo ou produto proibido por menores de 18 anos nas dependências coletivas dos condomínios.

“O motivo genérico da edição da portaria é a preservar as crianças e os adolescentes. A razão específica foi que chegou ao nosso conhecimento a grande quantidade de festas entre adolescentes, também em condomínios, com consumo frequente de bebida alcoólica por menores”, explicou o juiz Ney Costa Alcântara, responsável pela edição da portaria.

O texto da portaria 001/2016, em seus artigos 10º e 11º, considera síndicos e administradoras de condomínio co-responsáveis por festas realizadas em condomínios horizontais ou verticais. A penalidade por descumprimento de obrigações previstas é multa de três a 20 salários mínimos e/ou autuação do responsável solidário em caso de dolo ou culpa, pelo descumprimento das normas.

Para a promotora de Justiça da Infância e da Juventude Alexandra Beurlen, a portaria é uma resposta às necessidades da omissão da sociedade. “A portaria foi dura na mesma medida da nossa omissão. É para gente parar de lavar as mãos. Isso é problema do outro, não é meu. E é nosso, é problema de todo mundo. A portaria visa garantir e assegurar que as pessoas compreendam como coletiva e social esta responsabilidade. O consumo de álcool por adolescente não é um problema do meu vizinho, é problema meu. Não podemos admitir que esta geração seja condena-



Fonte: Ascom/MP

da a uma série de patologias porque nós somos omissos”, explicou a representante do Ministério Público de Alagoas.

Síndico há três anos, Márcio Evangelista Silva acha a medida válida, mas desproporcional. “A ideia de coibir o consumo de bebida alcoólica e outras substâncias é muito boa. Mas responsabilizar síndico é um pouco desmedido. Como posso me responsabilizar pelo comportamento do filho dos outros? E, pior, se eu tiver viajando e em uma festa no condomínio os jovens beberem? Complicado para o síndico arcar com essa responsabilidade”, argumentou.

Márcio já vivenciou a situação de ter moradores menores consumindo bebida alcoólica nas áreas comuns do condomínio. “Minha atitude foi imediatamente comunicar aos pais e pedir que tomassem as providências, porque é do conhecimento de todos a proibição. Do contrário, tomariam uma atitude mais drástica. Não foi necessário. Até então a situação não se repetiu”, comentou o síndico.

### Audiência pública

A polêmica em torno do assunto gerou a realização de duas audiências públicas com participação do poder público e de representantes dos segmentos alcançados pela portaria para debater questões controversas. Participante da reunião,

“ A portaria foi dura na mesma medida da nossa omissão”

Alexandra Beurlen - Promotora de Justiça

o presidente do Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) Nilo Zampieri Jr., pediu às autoridades para que deixasse mais claro a responsabilidade de cada um e propôs que “cada segmento sugerisse dois ou três pontos excludentes para avaliação”.

Diante de todas as tentativas de reavaliação da portaria, Alexandra Beurlen destacou a preocupação com o consumo de bebida alcoólica por menores. “Objetivamente o que queremos é diminuir o acesso de menores ao consumo destas substâncias”.

O departamento jurídico do Secovi-AL examina a normativa e como pode sugerir melhorias no texto. “A meu ver, existem alguns problemas legais na portaria. O juiz não tem poder de legislar, de criar norma. A portaria também não traz nenhuma excludente de responsabilidade do síndico e da administradora de condomínio”, argumentou o advogado

Daniel Brabo.

“A resolução só estaria legislando se criasse normas inexistentes dentro do ordenamento jurídico positivado. Eu não estou criando nenhuma norma, eu estou regulando o que tem no Código Civil, no Código Penal e no ECA [Estatuto da Criança e do Adolescente]. Será que eu estou legislando se eu digo que o síndico é responsável pelo prédio do qual ele é síndico? Eu estou dizendo a ele que eu vou cobrar a responsabilidade atribuída à função”, contra-argumentou o juiz Ney Alcântara.

Mesmo não contendo explicitamente no texto da normativa, há meios de excluir a co-responsabilidade do síndico e da administradora de condomínio. “O síndico tem que zelar pela legislação dentro do seu condomínio. Qualquer ato efetivo que prove que ele atuou contra o consumo de álcool já se torna uma excludente de responsabilidade, como por exemplo denunciando o infrator as autoridades, mas nos casos de constatação de omissão ele pode



chegar ao extremo de ser preso”, esclareceu o juiz.

Com a vigência da portaria 001/2016, o síndico passa a exercer também um papel de fiscal de eventos, criando transtornos e desconfortos entre os vizinhos. “A medida deixa a convivência em condomínio na iminência de um

conflito. Um vizinho que não gosta do síndico, sabendo desta portaria, pode criar um ‘inferno’ para prejudicá-lo. Outra coisa, eu administro condomínio de 600 casas, como o porteiro vai ver quem está no final da quadra tomando uma cerveja, por exemplo? Esta situação é muito delicada e só vem mesmo a trazer problemas para a gente empresa administradora e para o síndico. Nós não estamos ali para ser babá”, comentou Ferreira Hora, proprietário de administradora de condomínio.

“A proposta da portaria é muito bem-vinda e o Secovi não quer se opor a portaria. O sindicato quer se opor a parte do texto, como a responsabilização solidária do síndico e da administradora do condomínio bem como a falta de uma clara excludente de responsabilidade na portaria. Não se resolve um problema criando outro. Um vizinho denunciando outro por um menor estar bebendo no seu ambiente familiar, festa no prédio que reside, muitas vezes na frente dos pais, pode tirar a paz do todo e gerar desdobramentos delicados”, afirmou Nilo Zampieri Jr. ▶

**QUEREMOS  
GERAR AINDA  
MAIS EMPREGOS  
PARA OS  
MACEIOENSES.**

**MAS PARA ISSO,  
PRECISAMOS DE VOCÊ.**



AÇÃO PROMOVIDA NA AV. FERNANDES LEITE

Grupo Ferreira Hora: Líder no segmento de prestação de serviços há 25 anos. Faça parte desta família você também.



@grupoferreirahora  
grupoferreirahora  
grupoferreirahora.com.br  
82 2122 6000

# O Nordeste co



Mangueiras industriais e para jardim



Carrinho enrolador de mangueira



Rodo flash MOP



Compressor



Produtos de limpeza Becker



Bomba d'água



Prensa hidráulica



Conjunto p/jardinagem



Pisos moeda



Capachos

C&L Projetos Gráficos (79) 3011-0107

Entre em contato ou visite uma de nossas lojas, para conhecer ainda mais a nossa variedade de produtos  
[www.oborrachao.com.br](http://www.oborrachao.com.br)

FAROL

(82) 3336-4646

CENTRO

(82) 3336-4747

JATIÚCA

(82) 3304-4848

# Compra no Oborrachão

## Além de vender barato ainda dá prazo para pagar



Motogerador



Serra de esquadria



Kit de brocas



Parafusadeira e furadeira



Equipamentos de segurança



Betoneira



Lavadora de alta pressão



Válvulas e engates



Ponteiros



**Oborrachão**  
O Nordeste compra aqui.

POLO  
(82) 3269-1199

ARACAJU/SE  
(79) 3253-4242



### CONVÊNIO SECOVI x SENAC

Sindicato da Habitação, Secovi, firmou um convênio com o Senac Alagoas para proporcionar, a custo simbólico, o aperfeiçoamento de funcionários de condomínios e administradoras de condomínio através de uma programação exclusiva. Os cursos serão ofertados com inscrição por meio de cesta básica por funcionário. Para o funcionário participar, o condomínio e a administradora de condomínio/empresa precisam estar quites com as obrigações sindicais previstas na legislação, conforme Convenção Coletiva de Trabalho (CCT). Procure o Secovi para maiores informações e inscrições. **Site [www.secovi-al.com.br](http://www.secovi-al.com.br) ou pelo telefone (82) 3221.7088.**



### CONVÊNIO SECOVI x SICOOB

Recentemente o presidente do Secovi, Nilo Zampieri Jr., deu mais um passo importante para o desenvolvimento dos condomínios em Alagoas. Participou em Goiânia de reunião, juntamente com o presidente do Sicoob de Alagoas, Nivaldo do Nascimento, o presidente da Fecomércio de Alagoas, Wilton Malta, o presidente do Sicoob, SecoviCred e vice-presidente da Fecomércio, Marcelo Baioque, e representantes da corporação financeira daquele estado para proporcionar a abertura de linhas de crédito no Sicoob/AL para empréstimo aos condomínios interessados em fazer melhorias e reformas de fachadas e áreas comuns. Qualquer condomínio em dia com suas obrigações sindicais com o Secovi/MTE poderão contratar o serviço.

### CIDADE LIMPA

Placas em postes, ruas, árvores têm sido uma das mais fortes reivindicações da **RC&MI**, que escuta a sociedade, contra a SMCCU para manter a cidade limpa e nesta semana a Gazeta de Alagoas registrou na capa uma ação de retiradas dessas placas para trazer uma cidade sem poluição visual. Parabéns, secretário! Aplicar penalidades a quem polui Maceió é função do poder público e deve ser cumprida.



Fonte: Dárcio Monteiro - Gazeta de Alagoas

## IMÓVEIS | Semana da oportunidade em Maceio/AL



### ZAMPIERI IMÓVEIS PAGA SEGURO FIANÇA PARA INQUILINO

De forma inédita uma imobiliária paga o seguro fiança para o seu locatário. Empresa alagoana tem uma ação ousada para ajudar a seus clientes a enfrentar esse momento que passa a economia brasileira. No Brasil não há registro de nenhuma imobiliária com uma ação desta para os seus clientes.

### EM BREVE NO SECOVI-AL

Parcelamento, em até 12 vezes no cartão de crédito, para taxas de condomínio em atraso – aliviando assim o condomínio e evitando o litígio com condôminos.

### COMPRADOR PAGA CORRETAGEM

Por unanimidade, o colegiado do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu ser válida a cláusula que transfere ao consumidor o pagamento da comissão de corretagem.

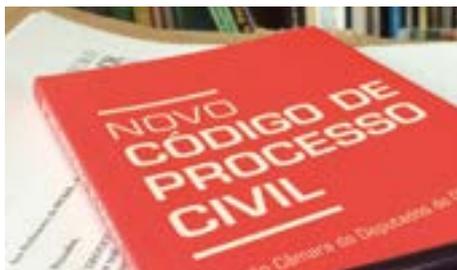
A disputa chegou ao STJ após um grande número de ações judiciais de consumidores que questionavam a cobrança em todo o país. A partir desta decisão, novos recursos que sustentem posicionamento contrário ao entendimento definido não serão admitidos pela Corte. ▶

# Novo Código de Processo Civil traz novidades no atendimento ao oficial de Justiça

Quando o oficial de Justiça chega à portaria de um condomínio para cumprir um mandado, os funcionários não sabem o que fazer. Ficam perdidos. Podem deixar entrar? Não podem? E se, pior, o morador deixou ordens para que, se algum oficial o procurar, o porteiro mentir que ele está viajando ou que não se encontra em casa? Na maioria das vezes, nem o síndico sabe que atitude tomar. Para responder a estas perguntas, o novo Código de Processo Civil, já em vigor, traz novidades no que diz respeito à citação.

De acordo com o artigo 248, no parágrafo 4º, “nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandato ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente”.

E o parágrafo único do artigo 252 es-



tabelece que “nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência”.

O oficial de Justiça é um auxiliar da Justiça e a ele incumbe, nos termos do artigo 143 do Código de Processo Civil, “fazer pessoalmente as citações, prisões, penhoras, arrestos e mais diligências próprias do seu ofício, certificando no mandado o ocorrido, com menção de lugar, dia e hora”. Para evitar desordem é necessário treinamento e instrução aos porteiros de condomínios.

Sempre que possível, a diligência deve ser realizada na presença de duas testemunhas. E, como se trata de pessoa que está no condomínio cumprindo ordens judiciais, o acesso deve ser facilitado após, naturalmente, a identificação. Portanto, o porteiro deverá solicitar ao oficial que lhe apresente a sua identificação, consistente na carteira funcional, bem como que lhe apresente o mandado judicial. Se tiver alguma dúvida, deve consultar o zelador, o síndico, ou a administradora.

É comum que moradores, cientes de ação judicial, proibam os porteiros de deixarem entrar oficiais de Justiça ou peçam para dizer que não estão. E o funcionário do condomínio, com receio de ser despedido ou de que aquela pessoa no futuro se torne síndica, obedece.

Para tanto, os porteiros devem ser preparados para auxiliarem o trabalho do oficial, até mesmo quando ele solicita que não avisem ao morador que se dirigirá ao apartamento.

Daphnis Citti de Lauro, Advogado

DIVERSÃO DE SOL A SOL

TODO FIM DE SEMANA,  
GRANDES ATRAÇÕES  
PARA OS PEQUENOS

daphnis

Aos sábados e domingos, a partir das **16 horas**, a criançada vai curtir super atrações na Praça de Alimentação II, em frente ao cinema. Confira a programação no site [maceioshopping.com](http://maceioshopping.com) e aproveite cada fim de semana como se fosse o primeiro.

**APRESENTAÇÕES GRATUITAS**

**Maceió**  
Shopping

Perto de tudo.  
Perto de você.
 


[maceioshopping.com](http://maceioshopping.com)

# Pai e filho: Síndicos

No Dia dos Pais, a **RC&MI** foi buscar um case onde pai e filho têm a dura e importante missão de ser síndico e encontrou os baianos Mário e Vinícius Cerqueira, pai e filho respectivamente, que, além do laço familiar e da escolha por Maceió para viver, são síndicos.

E neste caso, o pai seguiu os passos do filho: o advogado Vinícius se tornou responsável pela gestão do seu condomínio ainda antes de recebê-lo; o administrador de empresas Mário assumiu a função ao perceber que o prédio onde mora precisava de um gestor atento.

“Ser síndico foi uma coincidência nas nossas vidas. Como era muito engajado nos assuntos voltados ao prédio, acabei virando o primeiro síndico ainda antes de começar a morar”, explicou o advogado.

Para Mário, a motivação foi financeira. “O que me incentivou foi a reforma de uma fachada do meu prédio a um custo muito acima do normal. Ali eu percebi que não tinha uma pessoa para tomar conta daquela obra”, disse o administrador de empresas.

A gestão do condomínio virou mais um tema comum para os dois. “Sempre conversamos, trocamos ideias de fornecedores e outros assuntos que surgem. Também conversamos bastante sobre os assuntos da **Revista Condomínio & Mercado Imobiliário** que são muito úteis na administração do condomínio”, falou Vinícius.

Soteropolitanos, pai e filho sentem falta

da participação dos moradores na gestão. “Falta participação dos moradores. No meu prédio, por exemplo, temos síndico, subsíndico e mais quatro conselheiros. Em dia de reunião, além de nós, descem mais três ou quatro condôminos. A vantagem é que o que a gente decidir está decidido e todo mundo acata”, conta Mário.

Mesmo neste momento de crise, Vinícius não sofre com a inadimplência. “Nunca cheguei sequer a ligar para um condômino e dizer 'olha a taxa de condomínio está atrasada'. Acho que essa seria a coisa mais chata em ser síndico, como não tive ainda esta experiência, não posso dizer que isso atrapalha”, acredita.

Sintonizados, pai e filho têm o pensamento similar quando o assunto é a importância do síndico na vida do condomínio. “O síndico é um administrador em função do condomínio e dos condôminos, não pode tomar decisão sozinho, é preciso participação e respaldo dos demais”, acredita Mário. Vinícius acrescenta que é dever do síndico “zelar pelo patrimônio próprio e alheio. Eu e meu pai temos vantagem de ter desconto na taxa de condomínio. Não podemos usufruir dessa função. Então, nada mais justo do que fazer valer esse desconto e que seja revertido em prol do condomínio”.

Cumprindo seu segundo mandato de dois anos, Vinícius não pretende tentar a reeleição em 2018. Já Mário, quer mais. “Eu ainda vou mais um ano. Eu gosto de ser síndico. Acordo de manhã e dou uma volta no prédio todo para verificar es-



Mário e Vinícius Cerqueira

“ Ser síndico foi uma coincidência nas nossas vidas”

Vinícius Cerqueira - Síndico

trutura e equipamentos do edifício, converso com funcionários e condôminos para atestar a normalidade”, disse o administrador de empresas.

Vinícius e Mário nunca se arrependeram de ser síndico, mas alertam para a importância de se cercar de bons profissionais. “Uma boa administradora é capaz de facilitar a sua vida e melhorar a qualidade da gestão do condomínio”, finaliza o advogado. ▶



**Engenharia LTDA**

Excelência em individualização  
predial de água em Maceió desde 2009

Av Eraldo Lins Cavalcante, 215, Sala 06 - Lote 10 Parte II  
Murilópolis - Maceió/AL - email: felipesantanna16@hotmail.com

3313-1094  
(82) 99959-5092

---

Ao longo de mais de 30 anos o Sinduscon-AL vem dando sua contribuição para o desenvolvimento de Alagoas. Seja através das obras estruturantes, das moradias que são construídas ou participando das principais discussões sobre o fortalecimento do estado.

---

Uma nova página está sendo construída na história do nosso sindicato. Estamos intensificando ainda mais as nossas ações, afinal, a cadeia produtiva da construção é o grande motor de desenvolvimento de Alagoas.

Conheça o  
Sinduscon-AL e sua  
história. Filie-se!

[www.sinduscon-al.org.br](http://www.sinduscon-al.org.br) | (82) 3241-5528



**SINDUSCON**  
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO  
DO ESTADO DE ALAGOAS

# Secovi coloca na CCT a obrigatoriedade do seguro de vida para síndico

O ordenamento jurídico brasileiro é categórico quando o assunto é o seguro de edificação contra risco de incêndio ou destruição: é obrigatório. Mas não é só a estrutura física que está assegurada por lei. Desde janeiro de 2015, o Sindicato de Habitação de Alagoas (Secovi-AL) incluiu na Convenção Coletiva Trabalhista a garantia do direito ao seguro de vida para síndicos e demais servidores de condomínios residenciais, comerciais ou mistos no estado de Alagoas – benefício que tem como base a Lei 7.102. “O seguro de vida foi uma conquista coletiva. E deve ser aceita por todos como um benefício e não como despesa. O seguro garante proteção e segurança tanto para os funcionários quanto para o condomínio que está coberto e precavido a possíveis sinistros”. avalia Edmilson Ribeiro, presidente do Sindicato dos Corretores de Seguros de Alagoas (Sincor-AL).

Sem qualquer ônus para síndicos e empregados, a cláusula 17ª desta CCT prevê seguro de vida em grupo com cobertura em caso de morte e invalidez do titular, além de pagamento em consequência de doença profissional, auxílio funeral individual e fornecimento de cesta básica.

Pouca divulgada e conhecida, a cesta natalidade também faz parte do pacote de benefícios do segurado e dá o direito à gestante, funcionária ou esposa de funcionário, a uma cesta com itens para o bebê, denominada de ‘kit bebê’, e cesta de 25 quilos em alimentos, chamada de ‘kit mãe’. Assim, quando a criança nascer, o segurado (ou a esposa) deve solicitar da seguradora o recebimento destes kits, que serão entregues na residência do solicitante.

Com um custo mensal por funcionário de até oito reais, o seguro garante indenização ao beneficiário no valor de R\$ 5.000 em casos de morte por causas naturais e R\$ 10.000 em decorrência de acidente de trabalho.

Em situações de invalidez permanente por acidente, o segurado recebe o pagamento de até R\$ 10.000, se em decorrência da perda, redução ou impotência funcional definitiva, total ou parcial, de um membro ou órgão em virtude de lesão física causada por acidente coberto ocorrido durante a vigência do seguro.

Também garante a prestação do serviço ou reembolso dos gastos com sepultamento ou cremação em caso de falecimento do segurado titular até o limite de R\$ 3.000 e fornece, a título de auxílio alimentação, o valor de 12 parcelas de R\$ 95.

É importante destacar que o síndico é o responsável pela contratação do seguro e, caso haja prejuízo decorrente de sinistro, ele poderá ser responsabilizado civil e criminalmente. O Sindicato da Habitação de Alagoas (Secovi-AL) oferecer sem custo o serviço de consultoria para contratação de seguro.

“Os condomínios em sua maioria não fazem o seguro vida. Se um porteiro perde um dedo, se um funcionário leva um choque vindo a falecer, qualquer coisa vai recair a responsabilidade no condomínio. Por isso, temos orientados aos síndicos que façam o seguro vida para todos os funcionários, inclusive para eles mesmos. Assim todos passam a ficar protegidos e se evita danos e infortúnios que acontecem todos os dias”, explicou o presidente do Secovi Nilo Zampieri Jr.

## Seguro predial

Mesmo consolidado o entendimento de que o seguro predial é obrigatório, a falta de conhecimento técnico no uso e na renovação das apólices pode comprometer este benefício. Não são raros os erros, tanto de síndicos como de administradores experientes, que provocam diversos contratemplos, atrasos no atendimento ou mesmo resultam na perda de direito à indenização.

O artigo 1346 do Código Civil Brasi-



leiro diz que ‘é obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial’. E a Lei 4.591 escreve, em seu artigo 13, que ‘proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio’.

“O principal erro é, na maioria das vezes, referente ao valor segurado. É frequente o seguro abaixo do valor ou que não contempla todas as necessidades do condomínio”, explica o presidente do Sincor.

Especialistas recomendam que, apesar do prazo de 120 dias dados por lei, a contratação seja feita quando iniciada a ocupação do imóvel e as renovações deverão ser continuadas, sem interrupções, com uma periodicidade anual quando não prevista na convenção.

Cumprir lembrar que a responsabilidade pela renovação do seguro recai sobre o síndico, em cujo mandato a apólice foi emitida, não se justificando a insuficiência de coberturas em apólices vencidas como isenção de responsabilidade do síndico no caso de sinistro. Portanto, é essencial a revisão de valores e de coberturas a cada renovação. ►



# III Ciclo de Palestras Secovi-AL

Mas pode chamar de  
reunião de condomínios.

**Câmara de arbitragem**

**Seguros condominiais**

**Administração condominial**

**Debate com advogados sobre o novo CPC**

O III Ciclo de Palestras Secovi-AL vai reunir síndicos, administradores de condomínios, fornecedores de serviços e interessados em gestão condominial. Inscreva-se no principal evento do mercado de condomínios e administradores do estado.

**Data:** outubro/2016, das 18h às 22h

**Local:** Hotel Ritz Lagoa da Anta. Av. Brigadeiro Eduardo  
Gomes de Brito, 546, Lagoa da Anta, Maceló - AL.

**Vagas limitadas**

Inscrições e venda de stands:

Secovi-AL: (82) 3221-7088

[www.secovi-al.com.br](http://www.secovi-al.com.br)

Apoio:



Realização:



## Diretores do Sinduscon-AL participam de encontro com o presidente Michel Temer em Brasília

Empresários e dirigentes da construção civil avaliam ter sido estancado o processo de deterioração da economia brasileira e defendem um avanço mais rápido na adoção de medidas que recuperem a confiança do empreendedor e melhorem o ambiente de negócios no país. “O Brasil hoje é um doente terminal que estabilizou na UTI. Agora, precisa sair de lá”, diz José Carlos Martins, presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). “Esse é o momento de construirmos uma arrancada e reanimar a economia. A construção civil tem grande contribuição a dar, pois é um setor que responde rápido na geração de emprego e renda”.

Foi com essa expectativa que aconteceu na manhã do último dia 11 de agosto o “Encontro com a Construção Civil - Unindo forças para construir o futuro do Brasil”, evento que reuniu em Brasília dirigentes de 98 entidades, empresários e trabalhadores de todos os segmentos da construção civil (construtoras, mercado imobiliário, fabricantes de material de construção, lojistas, projetistas, arquitetos, engenheiro e outros) para demonstrar ao presidente interino Michel Temer a importância do setor para o desenvolvimento nacional e dar apoio às ações necessárias à retomada do crescimento e ao restabelecimento de um ambiente de normalidade no país.

Diretores do Sinduscon-AL também participaram do evento, realizado no Palácio do Planalto.

A recuperação da economia brasileira, em um ciclo sustentável, tem sido debatida por empresários e dirigentes da construção civil. A agenda proposta pelo setor inclui a aprovação de reformas estruturantes, com a modernização da Previdência e da legislação trabalhista; e a adoção de mecanismos para o melhor controle dos gastos públicos.

“A criação do teto, proposta pelo governo, será de grande importância para restabelecer a confiança do investidor”, diz Martins. A construção



civil também espera por medidas que levem à retomada do investimento, entre elas o aperfeiçoamento da modelagem e maior celeridade nos projetos de concessões e parcerias público-privadas (PPP), de modo que mais empresas possam participar das licitações e outros segmentos sejam agregados.

“Na medida em que o governo não tiver recursos para investir, a iniciativa privada pode desempenhar papel importante na recuperação do investimento”, diz o presidente da CBIC.

### **Presidente em exercício, Michel Temer propõe a criação de fórum permanente para dialogar com a construção civil**

O presidente em exercício, Michel Temer, propôs no último dia 11 de agosto a criação de um fórum permanente de diálogo entre a Presidência da República e representantes da construção civil. O grupo a ser criado reunir-se-á a cada 45 dias, no gabinete do Palácio, para avaliar o andamento das ações do destinadas ao setor. O anúncio foi feito durante o “Encontro com a Construção Civil – Unindo forças para construir o futuro do Brasil”, que reuniu, no Palácio do Planalto, em Brasília, mais de 800 representantes de todos os segmentos do ciclo produtivo do setor, vindos de todos os 27 Estados brasileiros. “Não há prosperidade sem a construção ci-

vil”, afirmou Temer.

Porta-voz do setor, representando também as entidades dos demais segmentos da indústria, o presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), José Carlos Martins, manifestou apoio de empresários e trabalhadores ao governo Temer e às medidas propostas para o Brasil recuperar a credibilidade e restabelecer um ambiente de normalidade no País. “A construção civil apoiará tudo o que favoreça a construção de um país melhor”, destacou Martins.

O apoio também veio da classe laboral. “Os trabalhadores entendem que a partir de setembro será um governo que todos esperam”, mencionou o deputado estadual Antônio Ramalho (PSDB/SP). Ramalho destacou que o investimento no setor da construção pode resolver parte do problema nacional e reafirmou a necessidade de uma agenda com o setor para desenvolver o país.

Também participaram do encontro os ministros das Cidades, Bruno Araújo; do Trabalho e Previdência Social, Ronaldo Nogueira; do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, Dyogo de Oliveira; o presidente da Caixa Econômica Federal, Gilberto Occhi, entre outras autoridades e parlamentares, além de representantes da cadeia produtiva, mencionados no discurso do presidente da CBIC. ▶

# enem 2016

GAZETA DE ALAGOAS  
NO ENEM.  
O CONTEÚDO FICA,  
VOCÊ PASSA.

O conteúdo do ENEM  
revisitado através de diversas  
questões em nossos fascículos.  
Semanalmente na sua GAZETA DE ALAGOAS.

**FASCÍCULO SEMPRE  
ÀS SEXTA-FEIRAS;**

APOIO DOS MELHORES PROFESSORES

HOTSITE COM CONTEÚDO DOS  
FASCÍCULOS, SIMULADOS,  
INFOGRÁFICOS E VIDEOAULAS.

gazetaweb.com/iamenem

**ASSINE A  
GAZETA DE ALAGOAS  
E RECEBA OS  
FASCÍCULOS EM CASA**

**LIGUE E ASSINE: (82) 4009-7777**

Realização:



Contrato:



# Animais X Pessoas

## Regras claras organizam a convivência

**O**s animais domésticos estão cada vez mais presentes na família brasileira. Prova disso é que o nosso país é o quarto, no mundo, em número de pets: conta com mais 132 milhões!

Os números são do IBGE, de 2013. A mesma pesquisa mostra que o Brasil é o segundo país com mais cães, gatos e aves ornamentais do mundo.

Como se pode observar, lutar contra os pets em condomínios é uma batalha perdida. Isso porque juízes de diversas instâncias já permitiram animais em condomínios, desde que os mesmos não atrapalhem a saúde, o sossego e a segurança de seus vizinhos.

“Hoje em dia, consideramos ‘letra morta’ as disposições em convenção condominial que proibam animais em condomínios. As pessoas têm direito a um bicho de estimação, sim. Mas deve haver regras claras para todos”, explica Márcio Rachkorsky, advogado especialista em condomínios.

### Regramento

O fundamental é que haja regras claras para todos seguirem. O condomínio deve especificar no regulamento interno ou convenção exatamente o que é permitido em suas áreas comuns.

“Deve explicitar no documento situações como: as áreas onde os animais podem circular, se só do elevador para a portaria ou não, se podem usar o elevador social, se devem usar guia e coleira ou não. O que acontece se o animal fizer necessidades nas áreas comuns, como deve ser tratado o assunto barulho, enfim, o mais abrangente possível”, exemplifica Vânia Dal Maso, diretora da administradora ItaBR.

Importante salientar que o regulamento não pode, ao contrário do que se pensa, pedir que os moradores transitem com seus pets no colo, explica Rodrigo Karpát, advogado especialista em condomínios.

“Esse tipo de pedido é considerado ilegal, uma vez que impossibilita aos moradores terem cães de grande porte. Pode ser caracterizado como um ato abusivo ou constrangimento ilegal”, aponta o advogado.

O condomínio também não pode restringir determinadas raças e nem o



Foto: guilapetecia

### Modelo de cláusula sobre animais em regulamento interno:

5 - Os animais existentes no condomínio serão tolerados, desde que não perturbem os demais moradores, sejam vacinados, não sejam áreas comuns e que permaneçam sob estrita vigilância;

5.1 - É proibida a permanência de animais nas áreas comuns;

5.2 - Os animais devem circular até o portão sempre com guia e coleira;

5.3 - O barulho incessante de animais em unidade condominial poderá ensejar em notificação e posterior multa

porte dos animais. “O importante mesmo é que os animais não interfiram no bem-estar da comunidade”, assinala Rodrigo.

### Queixas e advertências

Os problemas mais recorrentes em condomínios envolvendo animais são referentes a barulho, utilização das áreas comuns e segurança, quando os pets são de grande porte ou raças consideradas agressivas. Há também reclamações referentes ao mau cheiro.

Dos moradores que transitam com seus animais em áreas proibidas aos que, seguidamente, deixam seus animais latindo o dia todo sozinhos na unidade, o ideal é que quem se sinta incomodado pelas infrações ao regulamento interno faça um registro no livro

de ocorrências ou site do condomínio.

“É com esses dados que o síndico consegue se balizar para ir conversar com o dono do animal, depois mandar uma notificação formal, e então, multar da maneira que o regulamento interno mandar”, explica José Roberto Iampolsky, da administradora Paris.

Mesmo sem esses registros, o síndico pode (e deve) multar nos ditames do regulamento interno quando algo sair do que foi combinado previamente, como passeios em locais proibidos para animais ou dejetos nas áreas comuns.

**Casos extremos** Para lidar com os latidos excessivos, a dica de Vânia dal Maso é, esgotadas as etapas de conversa e multa, fazer uma denúncia em ONGS de proteção aos animais.

“Entendo que o animal que passa o dia todo sozinho e latindo não está feliz. É uma maneira até do morador de conscientizar de que seu bichinho precisa de mais atenção e cuidados”, assinala.

**Focinheiras** Dependendo da região, algumas raças consideradas mais agressivas são obrigadas a usar enforcador e focinheira. No estado de São Paulo, por exemplo, a Lei estadual nº 11.531, é aplicada às raças Mastim Napolitano, Pit Bull, Rottweiler e American Staffordshire Terrie.

“Caso o dono do animal não siga a lei, além das medidas do condomínio, se alguém se sentir incomodado pode inclusive chamar a polícia e registrar um boletim de ocorrência”, ressalta Vânia.

### Principais erros do síndico

Um problema que muitos síndicos enfrentam é a falta de conhecimento da legislação, como nos pontos referentes à proibição de animais no condomínio ou a obrigação de carregar o pet dentro do condomínio.

O síndico também erra quando deixa o bom senso de lado e intervém quando há apenas reclamação de um morador.

“Se apenas um estiver reclamando de barulho, por exemplo, o ideal é não intervir. O síndico deve estar sempre a serviço dos interesses da coletividade e não de um morador especificamente”, argumenta Rodrigo Karpát.

Ao receber a reclamação de um morador, o gestor pode, por exemplo, pedir que a situação seja relatada no livro de ocorrências, para que assim, esteja munido de mais argumentos ao abordar o dono no pet em questão.

Outro problema comum envolvendo animais é quando a regra não é a mesma para todos – permitindo, por exemplo, que os animais de pequeno porte circulem sem coleira e guia, e obrigando os cães maiores a usarem os equipamentos.

#### Melhorando a convivência

Há diversas formas de melhorar o relacionamento entre aqueles que têm animais e os que não têm no condomínio.

Em condomínios onde haja área, pode-se fazer um local específico para os cães passearem, o chamado play dogs. Muitos condomínios novos, com mais áreas comuns, já contam com esse espaço ao serem entregues.

Outra boa opção para aliviar o estresse dos bichinhos é contratar passeadores de cães. O síndico pode pedir a indicação de profissionais que já atuem no condomínio e deixar o contato no quadro de avisos.

“Há também iniciativas como deixar uma lixeirinha logo ao lado do portão de entrada dos animais, para que os donos deixem ali possíveis dejetos dos animais. Para os empreendimentos onde há áreas específicas para eles, itens como saquinhos para recolher dejetos também são interessantes”,

sugere Rodrigo Karpát.

#### Proibido proibir

É possível proibir um condômino de ter animais em sua unidade? Não. O morador sempre terá direito a possuir um animal de estimação. Abaixo, porém, temos duas decisões que mostram que a convivência do animal com o resto do condomínio deve ser pacífica. O bicho não deve prejudicar o sossego e a tranquilidade da comunidade.

**DECISÃO 01:** Direito de vizinhança. Obrigação de fazer c.c. indenização por danos morais. Tutela antecipada. Determinação para que a requerida retire das dependências internas de sua unidade residencial, no prazo de 48 horas, seu animal de estimação, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00. Presença dos requisitos legais do artigo 273 do CPC. Fixação de multa em caso de descumprimento da ordem judicial. Cumprimento. Valor da multa. Redução para o valor de R\$ 700,00. Gratuidade. Pedido. Impossibilidade de exame nesta oportunidade, sob pena de supressão de instância. Decisão reformada em parte. Há laudo do Instituto de Criminalística demonstrando que o cão, apesar de seu pequeno porte, ao latir produz ruído superior ao tolerado; o latir constante é capaz de prejudicar o sossego e a saúde da vizinha que reside no apartamento ao lado. Este é problema que aparentemente perdura por mais de um ano, sendo que as

reclamações feitas pelas vias normais ao condomínio não levaram a qualquer solução. Presentes tais elementos, é razoável privilegiar o direito ao sossego que tem a agravada, mesmo que em prejuízo ao direito de manter cão no apartamento, manutenção que apenas se deve permitir na medida em que não impede os demais condôminos de usufruir da tranquilidade a que cada tem direito no interior de seu lar. Mantida a decisão que manda retirar o cão das dependências internas e externas do apartamento, também é razoável reduzir a multa diária de R\$ 5.000,00 para R\$ 700,00, suficiente para que atue como estímulo para o cumprimento do preceito, sem prejuízo do cumprimento obrigatório se necessário (arts. 461 e 799 do CPC). Não se conhece do pedido de gratuidade, para evitar supressão de instância. - Agravo parcialmente provido, na parte conhecida (TJ/SP-17/03/2011);

**DECISÃO 02:** Código civil. Condomínio. Autorização de animal de pequeno porte. Latidos ininterruptos durante a ausência da apelante. Ponderação necessária entre o interesse social dos demais condôminos e a suportabilidade ou não do incômodo, para quem se diz prejudicado com o uso anormal da propriedade por outrem. Provas carreadas aos autos que confirmam o desconforto suportado pelos condôminos, o qual ultrapassa o limite do tolerável. Desprovisionamento do recurso. (TJ/RJ - 09/09/2010). ▶

## ACABE JÁ COM A CACA DOS CÃES NA CALÇADA DO SEU CONDOMÍNIO.

Com os sacos Acacabou estimule os condôminos a terem um ambiente limpo e agradável. São muitos econômicos vêm em um dispenser prático e fácil de usar.



Sacos Plásticos Oxi-Biodegradáveis

Quando descartados decompõem-se, rapidamente, sem deixar resíduos nocivos ao meio ambiente, ao contrário dos sacos plásticos comuns que levam até 200 anos para se decompor.  
Os sacos Acacabou são certificados pela Oxobiodegradable Plastics Association, de Londres.

Com o Acacabou as pessoas vão poder passear mais tranquilos com seus cães.



# ACACABOU®

Distribuidor  
**ProMarket Brasil**  
promarketbrasil@gmail.com  
Voller Kuze Empreendimentos | (51) 9 9968.6706



# Compliance no conceito de gestão administrativa para condomínios

**C**ompliance. Expressão derivada do verbo inglês "to comply", que significa "cumprir". Então, compliance é não só a capacidade de atuar de acordo com normas legais e/ou diretrizes pré-estabelecidas pela gestão, como também evitar e detectar desvios de função, finalidade ou financeiro.

O novo termo técnico de prevenção organizacional vem influenciando empresas para instituírem ou ampliarem programas de controle nas partes administrativas, trabalhistas e comerciais, especialmente para combater atos de corrupção de seus empregados com funcionários públicos, com fornecedores ou concorrentes, que geram pagamentos indevidos, desvios de recursos ou redução dos lucros em geral.

O advogado criminalista e professor Paulo Machado defende em sua tese de mestrado que existe um vínculo mediato com questões valorativas e éticas. "As regras de compliance normalmente compõem verdadeiros códigos de conduta, tratando de temas como os princípios e valores da empresa e comportamentos éticos individuais", define.

Se antes a compliance era uma atividade majoritariamente desenvolvida pelo setor jurídico de cada empresa, as necessidades do mercado fizeram com que a atividade crescesse e ganhasse espaço em todo o processo de gestão, sendo fundamental mapear estes processos para aperfeiçoar a efetividade dos mesmos junto ao programa compliance.

De acordo com Paulo Machado, "o significado de compliance, no âmbito das empresas e corporações, é de algo que busca conter riscos, defender informações empresariais e, conseqüentemente, inibir práticas que estão em desacordo com os valores organizacionais, através de todo um conjunto de mandamentos que devem ser obedecidos, por meio

do comprometimento com as regras legais e regulamentares, que envolvem conceitos como atuação interna, atuação diante de terceiros, condutas aceitas pela empresa".

## Compliance para condomínio

Ao condomínio, enquanto instituição gerida, também cabe aplicar a compliance, pois os condôminos têm o dever de pagar por todos os gastos gerais e não podem sofrer com desperdícios, má utilização ou desvios do dinheiro empregado para manutenção do condomínio – são comuns pagamentos de compras inexistentes, falsos pagamentos de serviços ou falsos recolhimentos de contribuições previdenciárias.

Os eleitos ou contratados como administradores devem "agir de acordo com a regra". Ou seja, obedecer, cumprir e respeitar a lei, as regras condominiais (Convenção de Condomínio ou Regimento Interno e a CCT - Convenção Coletiva de Trabalho), bem como as previsões orçamentárias, as ordens nascidas nas assembleias e os bons costumes, com a finalidade de não prejudicar o patrimônio dos outros e os próprios.

A manutenção de informações seguras, o bom funcionamento do condomínio e a comprovação de adoção de boas práticas são indicadores de que os gestores do condomínio estão aplicando de forma correta o aprendizado de compliance.

Mas não basta ao síndico (ou administradora de condomínio) focar ações de compliance na prevenção de fraudes, um bom gestor, também embasado na compliance, deve estar atento aos riscos operacionais e a melhor maneira de conduzi-los.

Novos conceitos surgem para incentivar a cultura da honestidade e aperfeiçoar a qualidade na gestão administrativa também dos condomínios, mas precisam ser aceitos e fortalecidos internamente.

"Não se trata aqui de se estabelecer normas por estabelecer, mas de conscientizar os integrantes da empresa de



As regras de compliance normalmente compõem verdadeiros códigos de conduta"

Paulo Machado - Adv. Criminalista

que é necessária a sua obediência, fazendo com que todos acreditem nessa conduta. Aquele que tão somente cumpre as normas com receio de um sistema de auditoria, poderá descumpri-la, se esse sistema não funcionar bem. Entretanto, a grande relevância de internalização e crença nas regras como padrão comportamental, pois aquele que valoriza a ética empresarial não deixará de cumpri-la quando sistemas de auditoria falharem ou forem ausentes", acredita Paulo Machado. ▶

O QUE É BOM  
PARA O JOÃO  
PODE NÃO SER  
PARA VOCÊ

HOMENAGEM ÀQUELES QUE SEMPRE  
ENCONTRAM O LUGAR PERFEITO PARA TODOS

27 DE AGOSTO, DIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS

 /zampieri.imov  /zampieriimoveis  82. 2121 - 6000

 VENDAS 82. 99623 - 0400  LOCAÇÃO 82. 99182 - 7777

CRECI 1998

 **ZAMPIERI**  
IMÓVEIS **22**  
ANOS

A imobiliária completa

# Convivência harmoniosa: Dicas para evitar tumultos em condomínios

**P**assamos a temporada de assembleias ordinárias, onde normalmente os prazos para realização na maioria dos condomínios é até março de cada ano (primeiro trimestre), e pudemos constatar diversas questões contraditórias nas relações condominiais.

São pais que transferem suas responsabilidades a terceiros, moradores que querem o zelador para auxiliar em pequenos consertos dentro de casa ou dar ordens aos funcionários do condomínio. Sem falar nas reclamações por ajustes naturais nas taxas condominiais ou dos pedidos de eliminação dos juros por taxas atrasadas.

Diante desta confusão, trouxemos algumas delas aqui para que você possa refletir e não inverter os valores das coisas:

## **Educação das crianças no condomínio:**

É obrigação dos pais ensinarem aos seus filhos como devem se comportar diante das regras estipuladas nos condomínios – respeitando os horários, a capacidade de pessoas e a possibilidade (ou não) de trazerem seus convidados para a utilização de piscinas, quadras esportivas, playground, salões de jogos.

Sendo assim, é de incumbência dos próprios pais estudarem as regras e discutirem com seus filhos, educando para a vida condominial. Afinal, a criança de hoje será um condômino do futuro, um síndico, um morador que saiba respeitar e ser respeitado.

A inversão de valores se dá quando algumas pessoas acham que é obrigação dos funcionários do condomínio, ou até mesmo o síndico, tomar conta das suas crianças quando estão brincando no condomínio.

Aliás, os pais devem se preocupar, pois se uma criança estiver sozinha em uma área comum de um condomínio e por ventura um acidente acontecer, caracteriza-se abandono



do menor e o pai é responsável direto.

## **Zelador dentro do apartamento:**

Ouvi alguns moradores reclamando que zelador não os ajuda na troca de seu chuveiro, entupimentos na pia, instalação de varal, troca de lâmpadas ou em qualquer outro reparo dentro do seu apartamento. Isso é proibido!

Nenhum funcionário do prédio pode realizar serviços individuais dentro das unidades autônomas. Todos os condôminos devem conhecer e respeitar essa importante regra de um condomínio.

No caso do zelador, ele deve cuidar apenas das áreas comuns e nunca poderá permanecer dentro de um apartamento durante o seu horário de serviço.

Fora do seu horário, qualquer funcionário poderá ser contratado. Mas a partir desse momento, trata-se de uma responsabilidade do morador, estando o funcionário fora do seu turno.

## **Dar ordens aos porteiros e faxineiros do condomínio:**

Essa é uma outra grande inversão de valor dentro de um condomínio e que atrapalha todo andamento dos trabalhos diários de um edifício.

Por pagar a sua cota parte, alguns moradores confundem a sua partici-

pação e dão ordens aos empregados do prédio. Chegam, em alguns casos, a dar instrução para a faxineira, mandando limpar uma área ou outra, oferecendo dicas de limpeza e de como realizarem suas tarefas diárias.

Quem deve dar as instruções aos funcionários é o síndico e seus subordinados, no caso de muitos condomínios, o zelador. Portanto, não é porque você paga o condomínio que é o patrão dos funcionários. Todo empreendimento tem a sua hierarquia e esta deverá ser respeitada.

Caso não esteja gostando do trabalho de algum porteiro, faxineiro ou zelador registre uma ocorrência junto ao síndico e deixe que ele mesmo dê as ordens, faça a distribuição das tarefas e aplique os devidos treinamentos.

## **Taxa do condomínio:**

Ouvi em alguns condomínios pessoas dizerem achar um absurdo o valor do reajuste anual das despesas necessário para pagamento das contas do condomínio.

Pois bem, a explicação dada é muito simples: o valor da taxa do condomínio é decidido pelos condôminos em assembleia. É apresentada uma projeção com as despesas correntes, ordinárias e necessárias para a manutenção do empreendimento. Dessa forma, por exemplo, algumas despesas como mão de obra, podem representar cerca 50%, seguida do consumo 20% e manutenção em torno de 15%. O resto é administração, equipamentos, seguro e demais despesas.

Só existem dois caminhos para quem acha um absurdo: reajustar a arrecadação para fazer face às despesas já assumidas ou cortar os serviços.

Absurdo é querer manter as mesmas despesas aprovadas em assembleia e continuar com a mesma estrutura sem repassar o rateio necessário aos moradores, sabendo que

boa parte das despesas sofre aumento anualmente – tais como dissídio da categoria da mão de obra, reajustes das concessionárias públicas, aumento dos contratos fixos de acordo aos índices pactuados como IGPM e inflação.

Isso não se chama absurdo, se chama irresponsabilidade. É obrigação do síndico apresentar os aumentos aos condôminos e solicitar a aprovação do reajuste ou corte de despesas.

### Parcelamentos e facilidades para devedores:

Esse é o maior erro e a maior inversão de valores em um condomínio. Por diversas vezes já ouvi condôminos em assembleia solicitarem parcelamentos maiores para os que estão devendo conseguir pagar mais “fácil” a sua dívida.

Já ouvi pessoas sugerirem abatimento de multas e juros, que não é

permitido em lei, e nem o síndico, e muito menos a assembleia, poderia dar descontos para aliviar a conta do devedor. Gente, isso é abrir uma porta para o crescimento da inadimplência!

Condomínio é cercado de direitos e deveres e o primeiro dever de quem vai morar em um condomínio é pagar em dia as taxas do rateio mensal.

Portanto, quem vai morar ou já mora em condomínio sabe que se atrasar seu condomínio terá de pagar multa, juros, correção monetária, além dos honorários advocatícios do advogado que foi contratado para prestar serviços de cobrança. Não é justo quem está em dia ter de pagar empresas de cobrança administrativas para cobrar os impositivos.

Por essas e por tantas outras, é preciso fazer uma grande reflexão

do que é a vida em condomínio, parar de tentar inverter posicionamentos e fazer uma grande injustiça com os verdadeiros fatos e as verdadeiras necessidades em um condomínio.

Para o síndico, seu papel é administrar o condomínio com base na lei, na convenção, regulamento interno e as deliberações das assembleias, nesta ordem. Cabe ao síndico cumprir e fazer com que cumpram todas essas questões, tendo ele de buscar soluções para os problemas em condomínio, alcançando as “necessidades” de todos e nunca as “vontades”. Não saber distinguir estas duas questões é uma grande inversão de valores.

Que você viva muito feliz em seu condomínio!

(\*) Marcelo Duarte é palestrante e fundador da Sigecon condomínios. ▶

**All Limp**  
PRODUTOS DE LIMPEZA, HIGIENIZAÇÃO E DESCARTÁVEIS

ATACADÃO E VAREJÃO

- CONDOMÍNIOS • RESIDÊNCIAS • HOSPITAIS
- PET SHOP • LAVA JATO • AUTOMOTIVOS
- AÇOUGUE • HOTÉIS • CONSTRUTORAS
- COLÉGIOS

3316.3976 | 3316.3975 | 3337.3962  
all-limp-alagoas@uol.com.br

Aceitamos:  
VISA, MasterCard, Hipercard

Av. Dona Constança, 195-Jatiúca

Distribuidor Start

**ELES NÃO DEIXAM RASTROS DE SUJEIRA POR ONDE PASSAM!**  
Solicite a visita de nosso representante, ou venha conhecer nossa loja.



**Enio Magalhães**  
enio.mc@bol.com.br  
Recife-PE

Gostaria que o Sr. mais uma vez pudesse esclarecer uma dúvida. É possível anular uma assembleia para eleição de síndico uma vez que um proprietário votou estando inadimplente? Qual seria o procedimento para anulação?

**Resposta** - É possível sim, desde que o voto deste inadimplente tenha alterado o resultado da votação. Quanto ao procedimento para esta anulação, este se inicia extrajudicialmente onde, o condômino (ou condôminos) interessado requer à administração (síndico) que convoque nova assembleia para discutir o assunto. Em sendo negado, o caminho é buscar a solução através de uma demanda judicial (ação de anulação de assembleia), onde qualquer condômino pode ser o autor da ação.

**Rose Moraes**  
villaregia@bol.com.br  
São Paulo-SP

Sou síndica de um condomínio no bairro de Vila Carrão na zona leste de São Paulo, com 02 torres, totalizando 144 unidades. Condomínio este denominado VILLA RÉGIA. Tomei a decisão de estar escrevendo, porque na convenção não está muito clara tanto para mim como para os membros do conselho. Segue em anexo, duas páginas onde estão as nossas dúvidas. Alguns moradores estão se manifestando por quererem esclarecimentos por se tratar de um condomínio de 02 torres, se por acaso os moradores de cada torre assumiriam as despesas com obras da própria torre onde habitam e as despesas da área comum seriam pagas por todos pela fração ideal.

**Resposta** - Pelas poucas cláusulas que nos foram encaminhadas, poderia arriscar que as despesas

com a manutenção das áreas comuns (não especifica-se por blocos, capítulo VI - e) constituem despesas comuns. Assim, qualquer despesa, seja de qual bloco for, é custeada por todos.

**Nós ao lermos a nossa convenção estamos com dúvida em respeito às despesas extraordinárias (despesas com obras e manutenções de cada torre), pois o que entendemos é que no artigo 30º estas despesas seriam divididas igualmente por todas as unidades e não como é feita até hoje que são divididas por fração.**

**Resposta** - O entendimento não é correto. Quando o art. 30 fala em "as despesas extraordinárias serão igualmente rateadas entre os condôminos", não quis dizer que o pagamento é rateado por igual, e sim, em iguais condições, ou seja: vencimento, multas, etc...

**A forma de rateio está disciplinada no art. 29 que diz: "Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas recolhendo a cota parte que lhe couber, mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno". Ou seja, neste artigo, generaliza-se a forma de contribuição. Então esta é a dúvida: o correto é serem divididas por fração ideal ou divididas igualmente estas despesas com obras e manutenções de cada torre?**

**Resposta** - A convenção, neste caso, não determina qual taxa deva ser cobrada pela proporcionalidade da fração ideal de cada unidade. Assim, o índice vale para todas elas, sejam ordinárias ou extraordinárias.

**Josafá Souza**  
josafabeneditedesouza@gmail.com  
Recife-PE

Tive palestra com você a mais de ano no Centro de Convenções de Pernambuco sobre síndico e condôminos e estou com dúvida. Sou síndico do edifício onde moro e um condômino já

atrasou mais de dois meses e começou a pagar os meses seguintes, ficando devendo os meses anteriores. Já me preocupei muito cobrando, coisa que não gosto de fazer e agora repetindo novamente dois meses atrasados o pior que não presta nenhuma satisfação o que devo fazer?

**Resposta** - Neste caso lhe sugiro a cobrar, pelo Juizado Especial, o débito deste condômino. Para este processo não há necessidade de contratação de advogado, basta comparecer ao Juizado Especial, munido da ata que lhe elegeu síndico, o extrato de débito e o nome completo e endereço do devedor.

**Celso Monteiro**  
rmcelso@yahoo.com.br

Dr. Inaldo Dantas, gostaria primeiramente de agradecer pelo seu empenho dedicado a todos os leitores que buscam informações através de seu e-mail. Estou com um probleminha em nosso condomínio para aprovar um aumento na taxa do condomínio e gostaria de saber qual é o quórum previsto em lei, principalmente para a aprovação do aumento e se com apenas quatro moradores presentes a reunião, ou seja, na assembleia extraordinária, e mais quatro que não puderam comparecer mas que aprovam o aumento é possível legalmente efetivar esse aumento na taxa. Pois nosso condomínio é formado por 12 apartamentos, isto é, 12 representantes legais, mas só compareceram quatro e os outros quatro declararam concordar com o aumento. Obrigado, aguardo resposta.

**Resposta** - Celso, será sempre um prazer para nós poder ajudar. Com relação a sua pergunta, não existe quórum mínimo para se aprovar reajuste da taxa ordinária de condomínio. Assim, da forma como foi feito, está dentro da lei.



# ALUGUÉIS

Central: 2121-6000

**ZAMPIERI** 22 ANOS  
IMOVEIS  
A imobiliária completa

SEU AMIGO  
VALE OURO

Mangabeiras  
Ref: 01943.001

EDF. LIFE - 03 qtos c/ armários, s/ 01 suite, varanda, cozinha c/ armários, 01 vaga, playground, salão de ginástica, piscina.



Farel  
Ref: 01263.001

COND. RESID. PQ. DAS MANGUEIRAS, EDF. MANGUEIRAL LESTE - 03 qtos, s/ 01 suite, 02 vagas, cozinha com área de serviço.



Jaraguá  
Ref: 00706.012

EDF. PIER 640 - 03 qtos, s/ 01 suite, sala de estar/jantar, coz. c/ área de serv., 01 vaga, pisc., churrasqueira e playground.



Barro Duro  
Ref: 50213.001

GALERIA PEDRO O MENA, sala comercial, com estacionamento rotativo, em rua de grande fluxo.



Gruta de Lourdes  
Ref: 50279.001

RESEDENCIAL ARTE VIDA, EDF. BILRO - 03 qtos s/ 01 suite, 01 WC social, sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 01 garagem.



Ponta Verde  
Ref: 01701.001

Edif. GUARAI - 03 qtos, s/ 01 suite, varanda, coz. c/ área de serv. e despensa, 01 vaga, próx. a galeria Leonardo da Vinci.



Jatúba  
Ref: 00074.006

EDF. OREGON - 02 qtos, sendo 01 suite e 01 reversível, sala de estar/jantar, cozinha c/ área de serviço, 01 vaga de garagem.



Mangabeiras  
Ref: 01964.001

EMPRESARIAL PREMIUM OFFICE, Sala Comercial, 01 WC, 01 vaga de garagem rotativa, próx. ao Shopping Maceió e supermercados



Iguoa  
Ref: 00156.014

COND. JEUNNE VILLE - IPOCA, 05 qtos, s/ 03 suites, salas de estar e jantar, área de lazer completa com piscina, sauna, sala de jogos, churrasqueira, fogão.



Ponta Verde  
Ref: 01640.002

Edif. Amali - 03 qtos s/ 01 ste., piscina, 01 vaga, salão de festas e jogos, playground, sala de ginástica, próx. ao pavilhão do artesanato, lojas...



Jatúba  
Ref: 01851.001

EDF. VERSATILE, 02 qtos, s/ 01 suite, sala para 02 ambientes, cozinha com área de serviço e armários, 01 vaga, playground.



Ponta Verde  
Ref: 01850.001

EDF. MARAMBAIA - 03 qtos, s/ 01 suite, sala de estar/jantar, 01 WC, varanda, copa/coz. c/ área de serv., 01 vaga, próx. à praça da Ponta Verde, supermercados.



Farel  
Ref: 50279.001

RESID. SPAZIO VITA - 02 qtos s/ 01 suite, sala de estar/jantar, varanda, pisc. infantil e adulto, quadra poliesportiva, quadra de basquete...



Ponta Verde  
Ref: 01992.002

EDF. DETROIT - 02 qtos, s/ 01 suite, cozinha com área de serviço, 01 vaga de garagem, sala estar/jantar, piscina, próx. ao Bompreço.



Ponta Verde  
Ref: 00049.001

EDF. PALAZZO MURATO - loja comercial c/ mezanino, 01 WC, medindo aprox. 75m² em avenida c/ grande fluxo de carros, ônibus e pessoas.



CONSULTOR  
ONLINE  
ZAMPIERI  
zampieriimoveis.com.br

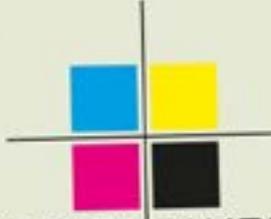


www.zampieriimoveis.com.br  
2121-6000 /zampieri.imov 988330070

**ZAMPIERI** 22 ANOS  
IMOVEIS  
A imobiliária completa



MELHORAR  
O MUNDO REQUER  
A **ATITUDE** DE  
IMPRIMIR MUDANÇAS



**MOURA RAMOS**  
GRÁFICA EDITORA  
Fazendo o seu papel

Capitais:  
4007 2173  
Demais cidades:  
83 3015 4000

[www.mouraramos.com.br](http://www.mouraramos.com.br)  
[orcamento@mouraramos.com.br](mailto:orcamento@mouraramos.com.br)

# Busca Rápida

O guia inteligente da RC&MI

Comércio

Construção

Serviços

Alimentação

&

Lazer

www.maceiodedetizacao.com.br

82.3032.6037

Cuide bem do seu maior patrimônio...  
sua **FAMÍLIA**

**MACEIÓ**  
DEDETIZAÇÃO

DEDETIZAÇÃO:  
DESCUPINIZAÇÃO  
DESRATIZAÇÃO  
DESINSETIZAÇÃO  
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA  
DESENTUPIAMENTO

**AL LIMPEZA**  
PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA

**TUDO EM MATERIAL DE LIMPEZA E PRODUTOS PARA PISCINA!**

Peça em casa!

**82.3032.6037**

**olá,**

Somos a **Olympia Editorial**, desenvolvemos projetos criativos,  
**DIAGRAMAÇÃO DE LIVROS E REVISTAS.**

— Olympia Design Gráfico & Editorial —  
82 99963.3777 : 98857.5972

Associação **SECOVI-AL**  
SINDECONDOMÍNIOS

**Básica**  
Adm. de Condomínios  
82 3325.8388

basica\_cond@hotmail.com

82 99106.4431    82 98887.2598  
82 99628.2868    82 98222.7375

# SOCIREL BOMBAS



**EBARA**    **thebe**    **Branco**    **PAM**  
EBARA CORPORATION    SAINT-GOBAIN

R. Boarque de Macedo, 573 - Centro - Maceió - AL (Ao lado da Transpal)

**82-3028-6696**  
**socirelbombas@gmail.com**

# ACQUAX DO BRASIL



**Reduza sua conta de água e pague pelo seu consumo real.**

**INDIVIDUALIZAÇÃO EM PRÉDIOS NOVOS E ANTIGOS**

Diminuição do desperdício  
Consumo Racional da água  
Redução da taxa de condomínio  
Valorização do Imóvel em até 15%  
Obra que se paga em um período curto de tempo

**PREÇOS E CONDIÇÕES EXCLUSIVAS, FINANCIAMENTO PRÓPRIO!**

Maceió: (82) 3432-9697/ 98103-0364  
Rio de Janeiro: (21) 2137.7124 - 2137.0007  
São Paulo (11) 4949-9565 - 99921-5874  
[www.acquaxdobrasil.com.br](http://www.acquaxdobrasil.com.br)



**NOSSOS SERVIÇOS:**  
LAVAGEM DE FACHADA  
TROCA REVESTIMENTO FACHADA  
PINTURA PREDIAL  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
CONSTRUÇÃO DE GUARITA  
TROCA DE PISO  
OUTROS SERVIÇOS CONSULTE-NOS.

**82 99334-2268 | 3327-9672 - email: hl\_servicos@hotmail.com**



**15 anos de atuação - Cadastrada em todos os órgãos competentes:**  
CRQ. 17.55.00339VXII - Vig. Sanitária 94.09002519-07  
CNPJ: 08.834.230/0001-68

**Pick up exclusivas para os serviços, como pede os órgãos competentes**

**TRATAMENTO CONTRA PRAGAS, EM DIVERSOS AMBIENTES, RESIDÊNCIAS, ESCRITÓRIOS, ETC.**

E ainda: Controle de insetos rasteiros e voadores com fumaça, limpeza de ar-condicionados, sistemas e caixa d'água, colocação de pisos emborrachados, capinação química e manual, limpeza de foças, faixadas e aplicação de sintético.

**Solicite uma visita: (82) 3375-0145 / 8854-6229**

**CHEGA DE BLÁ! BLÁ! BLÁ!**  
**QUEM FAZ MELHOR É A EXALAR!**



**EXALAR**  
SAÚDE AMBIENTAL  
DEDETIZAÇÃO  
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

ACEITAMOS:  
VISA, MasterCard, American Express, PayPal, Google Pay

TELEFONES:  
3031-3188  
99697-0387



**AQUI NA All Limp TEM!**

PRODUTOS DE LIMPEZA, HIGIENIZAÇÃO E DESCARTAVES

Av. Dona Constança, 195-Jatiúca 3316.3975 | 3316.3975 | 3337.3962 [all-limp-alagoas@voil.com.br](mailto:all-limp-alagoas@voil.com.br)



**Tel.: (82) 3223-7742**  
**3336-6412 | 99968-4069**

REVENDA AUTORIZADA:  
**SCHNEIDER MOTOROMAS** | **Franklin Electric**

Rua Marechal Roberto Ferreira, 67 - Centro, Maceió - AL  
email: [contato@casadasbombasalagoas.com.br](mailto:contato@casadasbombasalagoas.com.br)  
[www.casadasbombasalagoas.com.br](http://www.casadasbombasalagoas.com.br)

Antes de decidir qual sistema de aquecimento de água será utilizado em seu empreendimento, consulte a Hidrosol Energia Solar e escolha o melhor e mais adequado sistema.



**HIDROSOL**  
ENERGIA SOLAR  
Você Confia. A Natureza Agradece!

**Pra você que gosta de sombra e água quente!**  
Ld. Dr. Geraldo Melo dos Santos, 161 - Poço, Maceió - AL  
Tel: (82) 3223-5007 | E-mail: [vendas@hidrosolenergiasolar.com.br](mailto:vendas@hidrosolenergiasolar.com.br)  
[www.hidrosolenergiasolar.com.br](http://www.hidrosolenergiasolar.com.br)

RECONHECIDO NACIONALMENTE

CASA LUSSO

Ibratin

# CASA LUSSO. CASA COM AMBIENTES ÚNICOS.

Uma linha de produtos de alto padrão, com acabamentos diferenciados e exclusivos que seguem as tendências do mercado da decoração. Casa Lusso é uma linha perfeita para ambientes internos e externos, deixando os espaços mais sofisticados.

*Ibratin*



 **ibratin** DESDE 1977  
Tintas e Texturas

(82) 2121-4949

 /ibratin  @ibratin  /ibratin  /canalibratin

[www.ibratin.com.br](http://www.ibratin.com.br)

# DESCOBRIMOS PORTUGAL E TROUXEMOS O OURO DELES.

Six Propaganda.  
Ouro no Prêmio Lusos de Publicidade  
- Edição 2016, em Lisboa -

Cinco séculos depois, fomos a Portugal buscar nosso ouro. É que a campanha Dia dos Namorados Fecomércio-AL, criada pela Six, ganhou ouro na categoria Campanha de Outdoor do Prêmio Lusos, o principal festival de publicidade da língua portuguesa. O vídeo Dia das Mães Maceió Shopping também ficou entre os finalistas na categoria TV e Cinema. Embarque na Six e faça sua empresa desbravar novos horizontes.



Assista ao videocase  
da campanha vencedora



[six.com.br](http://six.com.br)  
Tel: 82-3338-1666

