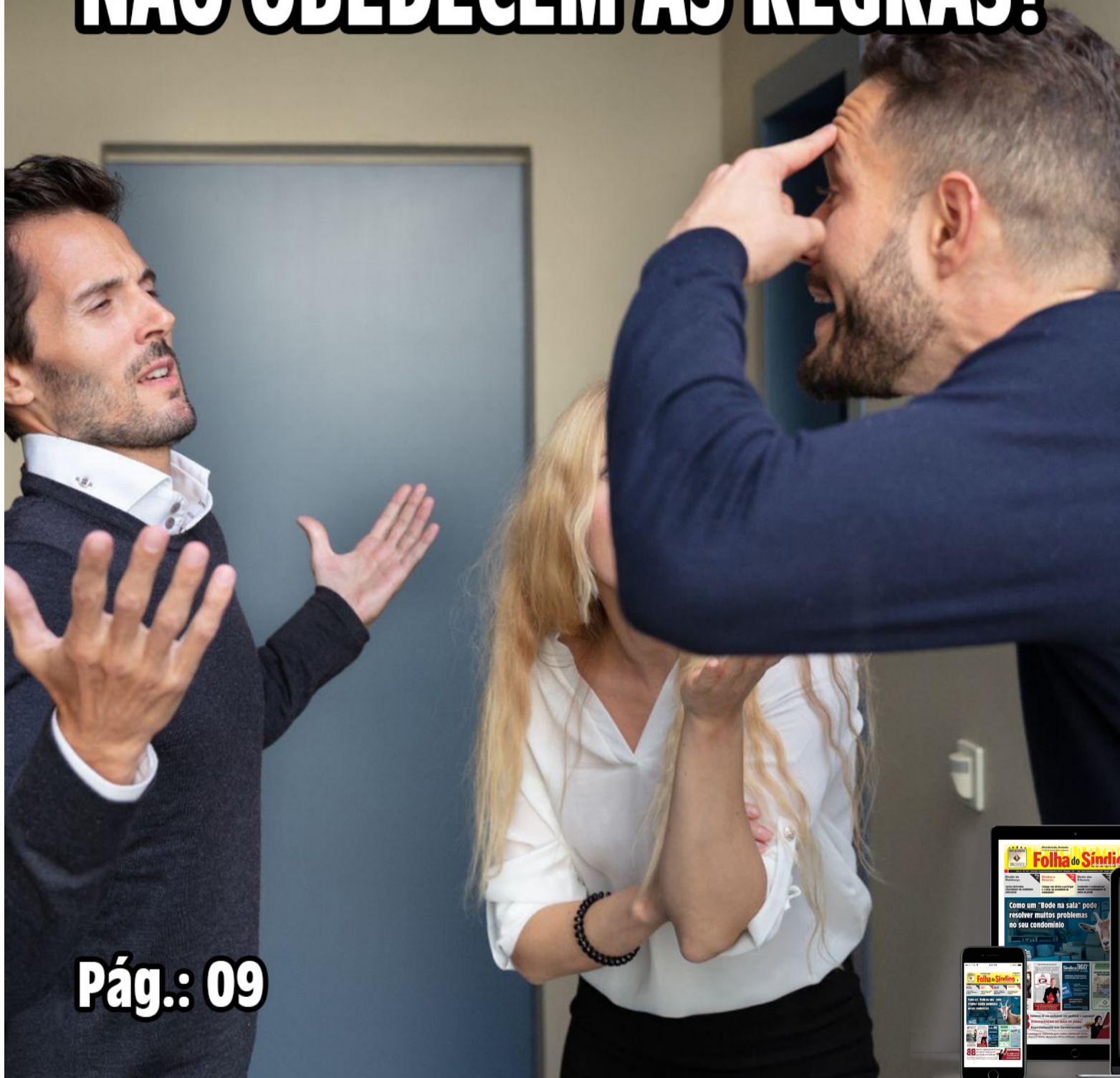




PORQUE OS CONDÔMINOS NÃO OBEDECEM ÀS REGRAS?



Pág.: 09

Destaques

TJDFT: Morador é condenado a indenizar síndico de condomínio por ofensas homofóbicas

Pág. 05

Síndico não aceita perder cargo e ameaça "bater na cara" de vizinha

Pág. 07

Juiz condena ex-síndico a ressarcir valores de contratos superfaturados

Pág. 10

Homem fez carta antes de matar porteiro: "chegou sua hora, talarico"

Pág. 11

Condomínio indenizará moradora após divulgar vídeo de briga conjugal

Pág. 12

Responsabilidade do Conselho Fiscal

Pág. 16



Agenda do Síndico

Calendário de Obrigações Mensais

Novembro de 2024						
D	S	T	Q	Q	S	S
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

Impostos	Vencimento Mensal	Vencimento Anual
Salários	7	-----
FGTS	19	-----
INSS / IRRF	19	-----
PIS	19	-----

Seicon-DF - 2024

Piso Salarial (Seicon-DF)	Apartamentos	Comercial	Casas
Office-Boy/Contínuo	1.508,19	1.563,61	1.585,35
Faxineiro	1.512,45	1.563,61	1.588,51
Trab.Serv.Gerais	1.512,45	1.657,24	1.588,51
Jardineiro	1.512,45	1.657,24	1.588,51
Porteiro (Diurno e Noturno)	1.616,76	1.970,04	1.798,39
Garagista (Diurno e Noturno)	1.554,60	1.970,04	-----
Zelador	1.639,17	1.970,04	1.641,06
Aux.de Escritório/Administração	1.811,17	2.078,29	1.982,48
Vigia	-----	1.970,04	1.798,39
Encarregado	1.967,57	2.510,99	2.017,54
Vale Alimentação	844,00 Mensal	44,50 Dia Trabalhado	45,50 Dia Trabalhado

Validade: 31/12/2024

Sindiserviços-DF - 2024

Piso Salarial	Terceirização
Agente de Portaria	1.775,88
Auxiliar Administrativo	1.684,26
Auxiliar de Serviços Gerais	1.629,62
Encarregado de Limpeza	3.222,38
Encarregado Geral	4.019,36
Garagista	1.775,88
Jardineiro	2.405,96
Office-Boy/Contínuo	1.629,62
Zelador	1.775,88
Vale Alimentação	42,20 Dia Trabalhado

Índice de Custos Condominiais

Mês: Dezembro/23
Índice Base Dez/01 - 100,000

Data	Total Geral				Pessoal/Encargo				Tarifas				Manut. de Equipamentos				Conservação e Limpeza				Diversos			
	ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %			ICON	Var. %		
		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses		Mês	Ano	12 Meses
dez/22	462,063	0,12	9,10	9,10	467,869	0,00	10,00	10,00	400,328	0,00	10,68	10,68	530,357	0,45	5,46	5,46	464,849	0,59	7,69	7,69	460,041	0,45	5,46	5,46
jan/23	463,386	0,29	0,29	8,92	467,869	0,00	0,00	10,00	405,813	1,37	1,37	12,20	531,471	0,21	0,21	3,79	466,081	0,27	0,27	6,17	461,007	0,21	0,21	3,79
fev/23	463,398	0,00	0,29	8,43	467,869	0,00	0,00	10,00	405,813	0,00	1,37	12,20	531,152	-0,06	0,15	1,86	467,315	0,26	0,53	4,67	460,731	-0,06	0,15	1,86
mar/23	463,434	0,01	0,30	7,96	467,869	0,00	0,00	10,00	405,813	0,00	1,37	12,20	531,417	0,05	0,20	0,17	467,163	-0,03	0,50	2,84	460,961	0,05	0,20	0,17
abr/23	462,420	-0,22	0,08	7,33	467,869	0,00	0,00	10,00	405,813	0,00	1,37	12,20	526,369	-0,95	-0,75	-2,16	463,739	-0,73	-0,24	0,65	456,582	-0,95	-0,75	-2,16
mai/23	465,792	0,73	0,81	6,38	467,869	0,00	0,00	10,00	432,972	6,69	8,15	9,87	516,684	-1,84	-2,58	-4,46	457,181	-1,41	-1,65	-1,56	448,181	-1,84	-2,58	-4,46
jun/23	463,764	-0,44	0,37	5,74	467,869	0,00	0,00	10,00	432,972	0,00	8,15	9,87	506,712	-1,93	-4,46	-6,85	449,934	-1,59	-3,21	-3,93	439,531	-1,93	-4,46	-6,85
jul/23	463,018	-0,16	0,21	5,51	467,869	0,00	0,00	10,00	432,972	0,00	8,15	9,87	503,063	-0,72	-5,15	-7,71	447,215	-0,60	-3,79	-4,86	436,366	-0,72	-5,15	-7,71
ago/23	462,855	-0,04	0,17	5,63	467,869	0,00	0,00	10,00	432,972	0,00	8,15	9,87	502,359	-0,14	-5,28	-7,19	446,325	-0,20	-3,98	-4,82	435,755	-0,14	-5,28	-7,19
set/23	463,042	0,04	0,21	5,62	467,869	0,00	0,00	10,00	432,228	-0,17	7,97	7,97	504,218	0,37	-4,93	-5,96	446,824	0,11	-3,88	-4,16	437,368	0,37	-4,93	-5,96
out/23	476,292	2,86	3,08	3,07	489,859	4,70	4,70	4,70	432,228	0,00	7,97	7,97	506,739	0,50	-4,45	-4,56	448,071	0,28	-3,61	-3,36	439,555	0,50	-4,45	-4,56
nov/23	476,906	0,13	3,21	3,33	489,859	0,00	4,70	4,70	432,228	0,00	7,97	7,97	509,729	0,59	-3,89	-3,46	450,359	0,51	-3,12	-2,55	442,148	0,59	-3,89	-3,46
dez/23	477,952	0,22	3,44	3,44	489,859	0,00	4,70	4,70	433,654	0,33	8,32	8,32	513,501	0,74	-3,18	-3,18	453,091	0,61	-2,53	-2,53	445,420	0,74	-3,18	-3,18

ATENÇÃO SÍNDICO(A)!

ASA NORTE, ASA SUL, NOROESTE, LAGO NORTE E REGIÕES

Seja o(a) líder que seu condomínio precisa!

- Aulas direcionadas • Mesa de debates
- Produtos e serviços com descontos especiais
- Coffee break • Brindes e muito mais



>>> NOVAS AULAS

Data: 25 e 26 de novembro de 2024

Local: SMHN Quadra 501 – Bloco A – Edifício FEPECS
Asa Norte - Brasília/DF

Horário: das 19h às 22h

Inscrições:

www.folhadossindico.com.br

Ingresso solidário: 1kg de alimento não perecível

A ÚLTIMA OPORTUNIDADE DO ANO!

Aulas nas áreas de:

- ← Engenharia
- ↶ Administração
- ↵ Contabilidade
- Direito
- ↗ Motivacional
- ↘ Tributária
- ← Trabalhista
- ↶ Segurança do Trabalho
- ↵ Psicologia
- Segurança Condominial

Evento Gratuito!

Tabela do INSS - 2024

Base de Cálculo	Aliquota	Salário-Família
De 0,00 até 1.412,00	7,5%	Valor da cota de Salário-Família 62,04
De 1.412,01 até 2.666,68	9%	Remuneração até 1.819,26
De 2.666,69 até 4.000,03	12%	
De 4.000,04 até 7.786,02	14%	
		Salário Mínimo
Teto Máximo 7.786,02		Valor do Salário Mínimo 1.412,00

Salário Mínimo para 2024	R\$ 1.412,00
--------------------------	--------------

Tabela do IRRF - 04/2024

Base de Cálculo	Aliquota	Deduzir
De 0,00 até 2.259,20	0,00%	0,00
De 2.259,21 até 2.826,65	7,50%	169,44
De 2.826,66 até 3.751,05	15,00%	381,44
De 3.751,06 até 4.664,68	22,50%	662,77
Acima de 4.664,68	27,50%	896,00
Dedução por Dependente		189,59
Recolhimento Mínimo do IRRF		10,00

EXPEDIENTE



Publicação Mensal da:



Tel.: (61) 3011-7300

Autorizado o uso da marca por:



Diretor Geral / Editor:
Aldo Araujo Silva Junior
folhadossindico@hotmail.com

Designer Gráfico:
Harlen Borges Frigo

Formato:
Digital

Distribuição:
Download Gratuito

Web:
10.000 Disparos

Abrangência:
Brasil

Contatos:
(61) 3011-7311
folhadossindico@gmail.com
www.folhadossindico.com

A Folha do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da JR Office.



TABELA REFERENCIAL

de Pró-labores Condominiais do DF

Oferecimento:



Regiões Administrativas	UNIDADES De 01 a 36 Entre: (R\$)	UNIDADES De 37 a 60 Entre: (R\$)	UNIDADES De 61 a 132 Entre: (R\$)	UNIDADES De 133 a 250 Entre: (R\$)	UNIDADES De 251 a 350 Entre: (R\$)	UNIDADES De 351 a 1.000 Entre: (R\$)
Águas Claras	940 a 1.505	1.506 a 2.259	2.260 a 3.010	3.011 a 4.530	4.531 a 6.028	6.029 a 20.550
Asa Sul/Norte	1.506 a 2.259	2.260 a 3.010	3.011 a 4.100	4.101 a 4.700	4.701 a 5.427	5.428 a 11.645
Ceilândia	751 a 1.110	1.111 a 1.443	1.444 a 1.610	1.611 a 2.289	2.290 a 3.220	3.221 a 8.130
C. A. Vicente Pires	912 a 1.110	1.111 a 1.349	1.350 a 1.505	1.506 a 1.882	1.883 a 2.299	2.300 a 4.108
Cruzeiro	1.505 a 1.689	1.690 a 2.140	--	--	--	--
Gama	1.505 a 1.689	1.690 a 2.140	2.141 a 2.329	2.330 a 3.010	3.011 a 4.657	4.658 a 7.685
Guará	940 a 2.140	2.141 a 2.740	2.741 a 3.355	3.356 a 4.000	4.001 a 6.238	6.239 a 10.615
Noroeste	1.505 a 2.399	2.400 a 3.013	3.014 a 4.003	4.004 a 5.564	5.565 a 7.040	7.041 a 13.550
Riacho Fundo	750 a 1.026	1.027 a 1.505	1.506 a 1.690	1.691 a 2.079	2.080 a 3.372	3.373 a 4.290
Samambaia	750 a 1.505	1.506 a 1.710	1.711 a 2.634	2.635 a 3.010	3.011 a 4.520	4.521 a 7.415
Sobradinho	1.505 a 2.022	2.023 a 2.121	2.122 a 2.602	2.603 a 3.210	3.211 a 4.352	4.353 a 6.355
Taguatinga	1.505 a 1.794	1.795 a 2.259	2.260 a 2.721	2.722 a 3.210	3.211 a 3.957	3.958 a 4.225
Sudoeste	1.505 a 2.140	2.141 a 3.013	3.014 a 4.107	4.108 a 4.964	4.965 a 5.900	5.901 a 15.065
Mangueiral	--	--	--	--	--	4.520 a 6.029
Octogonal	1.162 a 1.505	1.506 a 2.294	2.295 a 3.183	3.184 a 3.850	--	--
Lago Sul/Norte	1.505 a 2.140	2.141 a 2.636	2.634 a 3.252	3.253 a 4.193	4.194 a 5.300	5.301 a 15.410
Núcleo Bandeirante	751 a 1.505	1.506 a 2.053	2.054 a 2.789	2.790 a 3.097	3.098 a 3.595	--

*Sujeita à alterações - Válida até 31/12/2024

OBSERVAÇÕES

1- Os valores nominais constantes na TRPC/2024, seguem as referências de dados pesquisados por amostragem nos condomínios do DF, com valores mínimos e máximos praticados em cada região administrativa pesquisada, considerando a realidade econômico-financeira de cada região administrativa e suas especificidades;

2- Isenção – Para todas as categorias de valores de pró-labores condominiais previstos devem ser considerados também como pagamento de pró-labore indireto a isenção de (1) uma taxa condominial da unidade do síndico;

3- Subsíndico- São duas as referências de remuneração do subsíndico: a) apenas a isenção de uma taxa condominial, ou: b) o pagamento de ½ valor referência de pró-labore condominial constante nesta tabela considerando a região administrativa;

4- Condomínios Clube – Os condomínios classificados como "Clube" são aqueles com grandes torres residenciais (normalmente acima de 800 unidades) e revestido de complexo comercial agregado, além de área coletiva de grande complexidade e variedade como: piscinas, quadras de esportes, auditórios, Home Cinema, academia, salão de beleza, brinquedoteca, espaços gourmet dentre outras áreas coletivas, acrescenta-se aos pró-labores previstos na TRPC/2024 o percentual de 10% a 12% em média;

5- Condomínios Comerciais – No caso de condomínios comerciais ou mistos, acrescenta-se ao pró-labore referencial o percentual de 7,35% a 14%;

6- Síndico Profissional – As remunerações dos síndicos profissionais sofrem acréscimo médio de 20% a 35% sobre o valor referencial previsto na TRPC/2024, em virtude de custos operacionais com mão de obra especializada, logística, impostos incidentes e despesas gerais sobre a prestação de serviços;

7- Gestão de Obras – Em caso de necessidade de planejamento, organização e acompanhamento por parte do síndico na gestão operacional de obras presentes ou futuras, acrescenta-se aos parâmetros de valores dessa tabela, o valor intermediário correspondente a Região Administrativa.

CONSTRUTORA INDENIZARÁ CASAL POR VÍCIOS EM ESTRUTURA DE CONDOMÍNIO

A falta de defesa por parte da incorporadora e a confirmação dos vícios na construção levaram a juíza a condenar as rés a reparar os danos morais causados ao casal.



A juíza de Direito Karinne Thormin da Silva, do 5º JEC de Goiânia/GO, condenou uma construtora e uma incorporadora a indenizar em R\$ 3 mil um casal que adquiriu imóvel e não consegue utilizar as áreas comuns do condomínio devido aos vícios de construção. Ao analisar o caso, a magistrada afirmou que a perícia juntada na inicial é clara quanto aos defeitos, motivo pelo qual restou configurada a falha de prestação de serviço.

Nos autos, o casal alega que é proprietário do apartamento 801 do condomínio, sendo a construtora responsável pela venda e construção. Entretanto, alega que apesar do imóvel ter sido adquirido em novembro de 2014, está impossibilitado de utilizar de forma adequada as áreas

comuns do condomínio devido aos vícios quanto à execução e qualidade dos serviços. Assim, requereu ação para condenar a construtora e a incorporadora a compensação por danos morais.

A incorporadora não apresentou defesa. Já a construtora afirmou que não existe o alegado problema estrutural argumentado pelos proprietários, não havendo necessidade de interdição.

Ao analisar o caso, a juíza observou que a perícia juntada na inicial é bastante clara quanto aos diversos vícios na construção, motivo pelo qual restou configurada a falha de prestação de serviço.

A magistrada observou também que a segunda ré reconheceu tacitamente o pedido, uma vez que sequer apresentou defesa.

'No caso em ques-

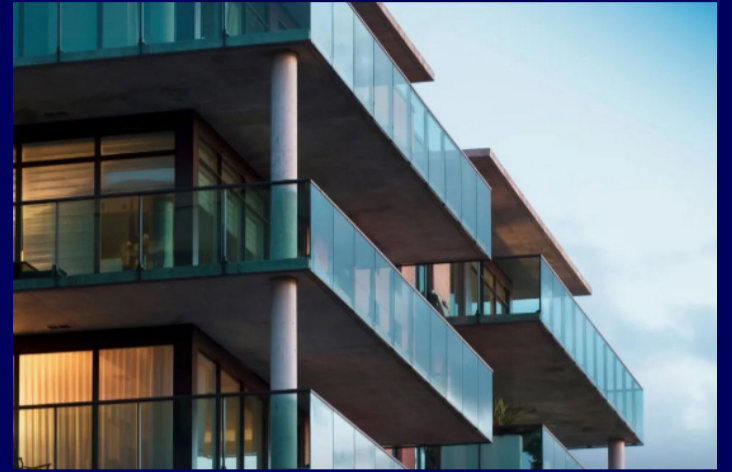
tão, a ação da parte ré causou prejuízos reais à parte autora, restando evidenciado nos autos a repercussão na esfera psicológica, pela contrariedade gerada, uma vez que adquiriu imóvel mas ficou privado de utilizar a área de lazer, inclusive com risco, obrigando o condomínio a interditar a referida área. O autor pagou pelo bem e não pode usufruí-lo, causando danos a serem reparados."

Assim, julgou parcialmente procedente o pedido para condenar a construtora e a incorporadora, solidariamente, na reparação pelos danos morais no valor de R\$ 3 mil.

O advogado José Andrade, do escritório José de Andrade Advogados atua na causa.

Fonte: migalhas.com.br

JUSTIÇA DETERMINA: DÍVIDA PRESCRITA DEVE CONSTAR NA MATRÍCULA DO IMÓVEL



Por compreender que os réus admitiram o não pagamento das taxas de condomínio, o juiz Mucio Monteiro Magalhães Junior, da 3ª Vara Cível da Comarca de Betim (MG), decidiu a favor de uma ação movida por um residencial. A ação visava declarar a existência de uma dívida prescrita e ordenar sua inclusão na matrícula de um apartamento.

De acordo com os autos, os proprietários do apartamento deixaram de pagar as taxas de condomínio entre maio de 2015 e março de 2016.

Após cinco anos, es-

sas dívidas prescreveram, impossibilitando a cobrança judicial das taxas. Houve uma tentativa de negociação que não teve sucesso, levando o condomínio a recorrer à Justiça.

Na ação, o residencial solicitou que, apesar da prescrição, a existência da dívida fosse reconhecida judicialmente e registrada na matrícula do apartamento no cartório de registro de imóveis. Os proprietários foram citados no processo, mas não se manifestaram, sendo assim julgados à revelia.

Fonte: @carraracondominios

MARMORARIA EBENÉZER
ATÉ AQUI NOS AJUDOU O SENHOR

PREÇOS IMPERDÍVEIS

61 99953-2004
61 99151-5659
61 99168-0641

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

Escolhas **DEFINEM** a sua vida!

Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

FURTO DE ENERGIA "GATO" NA REDE ELÉTRICA É ENCONTRADO EM CONDOMÍNIO DE LUXO NO RJ

Segundo Light, furto equivalia a 1.300kWh por mês, o que corresponde a gasto mensal de 1.350 reais; ligação irregular foi desfeita, mas ninguém foi preso



A Light encontrou um "gato" de energia em uma mansão no condomínio Maramar, no Recreio dos Bandeirantes, na última quarta (24). Com a ligação ilegal, não era possível registrar o consumo total de energia do imóvel. De acordo com a concessionária, o

furto era equivalente a 1.300kWh por mês, o que corresponde a um gasto mensal de cerca de 1.350 reais. A ligação irregular – confirmada por perito do Instituto de Criminalística Carlos Éboli (ICCE) – foi desfeita, mas ninguém foi preso. A operação contou com policiais civis da Delegacia de Defesa dos Serviços Delegados (DDSD).

Não é o primeiro caso de furto de energia no condomínio de alto padrão, que fica na Estrada Vereador Alceu de Carvalho. Em julho, um outro "gato" num casarão vizinho. Por ano, furto de energia em áreas nobres do Rio causa prejuízo de 18 milhões de reais à Light.

De acordo com a concessionária, no total, os furtos de energia custam 600 milhões de reais por ano. O que se perde com os gatos nos 31 municípios atendidos pela Light daria para abas-

tecer uma cidade como Nova Iguaçu, com 820 mil habitantes, por quatro anos.

Nas contas da concessionária, 50% das ligações clandestinas são em comunidades, 47% nos seis municípios da Baixada Fluminense atendidos pela concessionária (Belford Roxo, Caxias, Japeri, Mesquita, Nilópolis e Nova Iguaçu) e nas regiões Norte e Oeste do Rio, e apenas 3% em áreas consideradas nobres da cidade, como Barra e bairros da Zona Sul.

O gato é descoberto pela equação que envolve o consumo geral da região, o que é pago desse consumo e o que sobra desse total. A Light monitora, por meio do Centro de Controle e Medição, o consumo dos clientes e realiza análises para identificar possíveis irregularidades e comportamentos fora de padrão.

Fonte: sindiconet.com.br

TJDFT: MORADOR É CONDENADO A INDENIZAR SÍNDICO DE CONDOMÍNIO POR OFENSAS HOMOFÓBICAS



O Juiz do Juizado Especial Cível e Criminal do Riacho Fundo condenou o morador de um condomínio da região a indenizar por danos morais o síndico do prédio, por ofensas de caráter homofóbico. O réu terá de pagar R\$ 2 mil à vítima.

Narra o autor que o acusado foi notificado por infringir normas internas do residencial, entre elas jogar água pela janela. Afirma que foi convocada uma reunião, em assembleia, com a presença do corpo jurídico do condomínio, em atendimento à solicitação do morador e, na ocasião, por diversas vezes, o réu ofendeu a imagem e a honra do síndico com expressões como: "você tem que sair de cima do muro" e "você tem que sair do armário". Baseado nisso, o autor pediu a condenação em danos morais do réu. Ao longo do processo, pediu a produção de prova testemunhal e apresentou link para o acesso à gravação da reunião, sem áudio.

Ao analisar, o magistrado entendeu que, com base nas provas e nos testemunhos ouvidos no processo, o pedido de indenização é

devido ao autor. "Dos depoimentos colhidos em audiência, restou demonstrado que as partes tiveram um desentendimento entre si, decorrente de divergência sobre a gestão condominial. As testemunhas ouvidas corroboraram a versão dos fatos no sentido de que o réu proferiu expressões homofóbicas direcionadas ao síndico, extrapolando o limite de qualquer relação minimamente civilizada e atingindo a honra e a imagem do autor, na presença de diversas pessoas que estavam reunidas, justamente, para deliberar sobre a questão suscitada pelo réu (anulação da notificação/multa aplicada pelo condomínio)", avaliou.

Na avaliação do Juiz, "a conduta do réu foi apta a esgarçar a convivência social e abalar a tranquilidade psíquica do autor, ferindo seus direitos de personalidade, como honra e imagem, por exemplo, em especial porque proferidas em um contexto de reunião de condomínio, na presença de diversos moradores".

Cabe recurso da decisão.

Fonte: [@avantecondominialtv](https://www.instagram.com/avantecondominialtv)

LACOMBE
ESSENCIAS E AROMAS

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio mais agradável!

- Difusor de Ambiente
- Home Spray
- Renovador de Lençol
- Sabonete Líquido
- Álcool em Gel
- Cheirinho para Carro

(61)98217.7777

[Lacombearomas](https://www.instagram.com/lacombearomas)

INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL É CONDENADA A PAGAR DÉBITO

A CEF é proprietária de um dos apartamentos do residencial e deixou de pagar parcelas do condomínio. O valor devido chega a quase R\$ 3.000,00.

A Caixa Econômica Federal (CEF) foi condenada ao pagamento de uma dívida condominial referente a um apartamento de sua propriedade, localizado no Residencial Angatuba 1, em Foz do Iguaçu, Paraná. A decisão, proferida pelo juiz federal Gerhard de Souza Penha, da 2ª Vara Federal de Foz do Iguaçu, veio após o condomínio ajuizar uma ação contra a CEF por inadimplência.

A CEF é proprietária de um dos apartamentos do residencial e deixou de pagar parcelas do condomínio. O valor devido che-

ga a quase R\$ 3.000,00. Diante das tentativas frustradas de receber o crédito de forma extrajudicial, o condomínio optou por cobrar o valor na justiça.

Em sua defesa, a Caixa alegou que o imóvel é ocupado por mutuário(s) e que, portanto, não seria de sua responsabilidade o pagamento da verba. No entanto, o autor da ação sustentou que o banco é responsável pelos pagamentos das contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias de sua respectiva unidade autônoma, conforme previsto na Convenção Condominial.

O juiz Gerhard de Souza Penha, ao analisar o caso, ressaltou o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre o tema. Segundo o STJ, a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é definida pelo registro do compromisso de compra e venda, mas pela relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.

Fonte: CGN

STJ: CONDOMÍNIOS COM MEDIDOR ÚNICO DEVEM COBRAR TARIFA MÍNIMA DE ÁGUA



Por unanimidade, a 1ª seção do STJ reconheceu que condomínios com medidor único devem cobrar a tarifa mínima de água e esgoto, além de pagar índice progressivo sobre o volume excedente.

No caso, um condomínio no Rio de Janeiro apresentou recurso requerendo a aplicação da menor faixa de cobrança, sem a observância da tarifa básica, ou mínima, paga pelos outros usuários do sistema.

Critério inválido

Ao revisar o tema repetitivo 414, o colegiado votou para considerar ilegal o chamado critério híbrido, pelo qual residentes desse tipo de condomínio deixavam de arcar com a tarifa mínima ou básica.

O relator, ministro Paulo Sérgio Daminogues, considerou que a medida poderia gerar distorções e desequilibrar a isonomia no uso e custeio do serviço de saneamento.

Fonte: @direitonews

B2B

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

Especializada em Condomínios

Clientes B2B têm vantagens especiais sem custos adicionais como:

- Piscineiro
- Jardineiro
- Pequenos reparos
- Manutenção elétrica e hidráulica
- Dedetização

Solicite um orçamento sem compromisso!

Cuidamos do seu condomínio com qualidade e segurança!

Mais de
20 anos
no mercado



**SIBS QUADRA 01
CONJUNTO B
SIBS, Brasília - DF**

(61) 3340-7904
contato@b2btidf.com.br

www.b2btidf.com.br

SÍNDICO NÃO ACEITA PERDER CARGO E AMEAÇA "BATER NA CARA" DE VIZINHA

Uma assembleia de condomínio em Vicente Pires acabou na Delegacia Especial de Atendimento à Mulher da Asa Sul (Deam 1), na última quinta-feira (1º/8), após moradores votarem a favor da destituição do síndico e do subsíndico do residencial.

Testemunhas relataram que a dupla gestora partiu para cima de vizinhos por não aceitar o resultado do pleito.

A reunião havia sido convocada para votação da retirada de ambos do cargo, sob justificativa de que a gestão faltava com a transparência na prestação de contas e em decorrência de dívidas abertas em nome do Condomínio Imperial, na Rua 3 da região administrativa.

Morador do residencial, o empresário Alyson Januário, 45 anos, disse que o então síndico, o biomédico Julien Barbosa, 54, teria até arrancado avisos sobre a assembleia de elevadores.

Alyson contou, ainda, que moradores chegaram a ser coagidos a não as-



sinar o abaixo-assinado para a convocação da assembleia e que quem pedia documentos da prestação de contas do residencial era desrespeitado. "Ele [Julien] não deixa os participantes falarem durante a reunião. Na última, afirmou que quem quisesse a prestação de contas deveria entrar na Justiça."

Na assembleia, os condôminos votaram a favor da destituição do síndico e sugeriram o nome do vendedor Derneval Silva, 32, para assumir o cargo temporariamente. Irritado, Julien teria partido para cima de Edslanny Barreto, 34, esposa do indicado, e dito: "Era isso o que você queria mesmo".

A vítima, então, respondeu: "Nós queríamos

a prestação de contas, coisa que você nunca fez".

Outra testemunha afirmou que, com a mão levantada como se fosse agredir Edslanny, Julien ameaçou: "Vou b4ter na sua cara, sua piranha, vag4bunda, analfabeta. Depois, vou te pegar". Ao perceber que o debate escalava, Alyson acionou policiais militares que estavam na área e acompanharam a confusão.

Procurado pelo Metrôpoles, Julien confirmou que ocorreram xingamentos durante a assembleia, mas negou a existência de ameaças e agr3ssões, além de rechaçar a necessidade de levar o caso à delegacia. "Assembleias são acaloradas mesmo", justificou.

Fonte: @metropoles

STJ DEFINE NOVA REGRA PARA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO EM IMÓVEIS FINANCIADOS



No decorrer da tarde do dia 03/06, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) promoveu um debate entre especialistas acerca da viabilidade da penhora de imóveis com financiamento garantido por alienação fiduciária para quitação de débitos condominiais. O evento foi transmitido pelo canal oficial do tribunal no YouTube.

O tema está sendo abordado em recursos especiais que, embora não tenham sido categorizados como repetitivos, foram encaminhados pela Quarta Turma à Segunda Seção com

o intuito de esclarecer a questão de forma unificada no âmbito do STJ.

O relator do processo, Ministro Antonio Carlos Ferreira, enfatizou a relevância do assunto para o país, ressaltando suas implicações em diferentes setores.

Ele destacou que, enquanto a Terceira Turma tem posicionamento contrário à penhora do imóvel nessas circunstâncias, a Quarta Turma recentemente reconheceu tal possibilidade, considerando a natureza propter rem da dívida condominial.

Fonte: STJ

TEM SEMPRE ALGUEM PROCURANDO O SEU PRODUTO...

Folha do Síndico
A informação dirigida

Anuncie!
3011-7311

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

5J Reformas e Construções IRELI

Orçamento sem compromisso!

- ◆ Reformas e Construções
- ◆ Recuperação de Fachadas
- ◆ Pintura em Geral
- ◆ Lavagem de Fachadas
- ◆ Impermeabilização em Geral
- ◆ Esquadrias de Alumínio
- ◆ Vidro Temperado
- ◆ Projeto de Fachada

✉ construmaisbrasil@hotmail.com
☎ (61) 99277-1340 / (61) 98655-2637
📍 AV CONTORNO CHÁCARA UNIVERSAL Nº14 SETOR OESTE GAMA-DF

Classificados

Os melhores fornecedores para o seu condomínio estão aqui!

Outubro / 2024

JROFFICE
Assessoria Condominial

Sem sombra de dúvida,
a melhor assessoria
condominial do DF

www.jroffice.com.br
(61) 3011-7300
comercial@jroffice.com.br

B2B
DOIS

b2bservicos.com

QUALIFOCO
Serviços

www.qualifoco.com

Solo

solloservicos.com.br/

LACOMBE
Essências e Aromas

Essências e Aromas
para deixar seu condomínio
mais agradável!

(61)98217.7777
Lacombedromas

Escolha o Melhor em
Soluções e Negócios
Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior
CRECI/DF 6504

(61)98209-9999

SALGADOS
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe
direto para sua mesa!

Encomendas:
(61)98217.7777

Anuncie
aqui!

Síndicos Profissionais

PARCEIROS

Síndico Profissional
Ronaldo Levi

Transparência e Honestidade
nas prestações de contas

Solicite já uma proposta!
(61)99584-0891
RONALDOLEVI@GMAIL.COM

Marcelo Faria
SÍNDICO PROFISSIONAL

EXPERIÊNCIA NA ÁREA
condominial, transparência
e ótima relação custo/benefício

Excelente Atendimento!
(61)98116.1200
www.marcelosindico.com.br

Rogério Macedo de Queiroz
Síndico Profissional

Administrando seu condomínio
com seriedade e transparência!

Telefone: 98144-9870

HERMANO WROBEL
SÍNDICO PROFISSIONAL
EXECUTANDO DECISÕES!

12 ANOS DE EXPERIÊNCIA
VELOCIDADE DE RESPOSTA
REDUÇÃO RESPONSÁVEL DOS CUSTOS

(61)98433-2440
hermano.wrobel@gmail.com

**EFICIÊNCIA NO CUIDADO
COM SEU CONDOMÍNIO!**

Marlene Teles
Síndica Profissional

ATENDIMENTO
NO PLANO PILOTO

Solicite sua proposta!
(61) 98134-6718

Antonio Brito
Síndico Profissional

>> Dedicção >> Competência
>> Compromisso >> Experiência

(61)98125-2472

Assessoria Condominial

| Por Aldo Junior

Coluna do

DR
Condomínio
Aldo Junior



Diretor da JR Office e da Folha do Síndico

PORQUE OS CONDÔMINOS NÃO OBEDECEM ÀS REGRAS?

Essa é uma pergunta que muitos síndicos gostariam de ter a resposta imediatamente. Acontece que os síndicos não notam, mas contribuem sensivelmente para estes descumprimentos, que muitas vezes ocorrem por culpa da própria negligência do síndico.

Sabemos que os condôminos não pensam nos direitos coletivos apenas nos direitos individuais, por isso não se preocupam com seus vizinhos ou com as ocorrências que não envolvem sua família.

É isso mesmo... Os condôminos querem apenas se beneficiar individualmente. Infelizmente. Na maioria dos casos, os condôminos exigem que as regras sejam cumpridas por seus vizinhos, mas eles próprios querem burlar as regras que contraditoriamente exigem cumprimento dos outros.

Uma enquete realizada pela Folha do Síndico revelou que 46% dos condôminos são, ou já foram advertidos por infrações

cometidas ou pelo descumprimento de regras do regimento interno ou da convenção.

Este índice é altíssimo considerando que as regras foram criadas apenas para os infratores. Outro detalhe importante é que, aqueles que normalmente não cumprem as regras não as conhecem, é isso mesmo, não as conhecem.

Este fenômeno se dá porque a maioria não se interessa mesmo em conhecer as normas de convivência na comunidade que ele próprio vive, e pior ainda, o síndico contribui quando não disponibiliza as normas na chegada do condômino.

Para ilustrar melhor o nível de individualismo que ocorre nos condomínios, veja o seguinte exemplo: o maior número de participação de condôminos em assembleias se dá quando ocorre sorteio de vagas de garagem. A resposta é simples, o objetivo são as vantagens e benefícios pessoais, nunca os coletivos.

Vemos situações absurdas em condomínios, que poderiam ser evitadas com campanhas educacionais, bom senso e difusão das regras de forma ampla.

Usos indevidos de área comum como: mesas deixadas nas escadas, utilização indevida da casa de máquinas do elevador para dormitório, chinelos na entrada do apartamento, decoração de halls com quadros de pouca beleza são algumas das situações comuns que ocorrem de descumprimento de regras nos condomínios.

Tudo isso ocorre porque em muitos casos o síndico se omite não informando as proibições ou ainda na falta aplicação das penalidades. Não é raro, que regimentos omissos, ou com penalidades muito brandas ao infrator, também incentivam o descumprimento.

Mas quais os principais motivos pelo descumprimento das regras pelos condôminos, vejamos:

Motivos pelos quais condôminos não cumprem as regras previstas

- Falta de conhecimento das regras
- Questões Educacionais e sociológicas
- Interesses exclusivamente individuais
- Por descumprimento de outro condômino – direitos iguais
- Núcleo de oposição ao síndico
- Conhecimento de concessões permitidas pelo síndico a outro vizinho
- Simplesmente por implicância a gestão

Evidenciamos pelas motivações acima que, o síndico precisa de muita habilidade para lidar com essa situação. Tudo se torna uma motivação ou alibi para justificar o descumprimento das regras.

O exemplo do síndico na gestão do condomínio,

é o grande diferencial, ou seja, nunca permitir exceções, nunca ajudar um condômino sem que haja previsão legal, podem prevenir e ajudar a manter a ordem geral e a própria moral e imagem do gestor na necessidade futura da aplicação de penalidades aos infratores.



Portal Folha do Síndico DF

WWW.FOLHADOSINDICODF.COM.BR

Acesse nosso site, participe das promoções e concorra a prêmios exclusivos

- Downloads
- Notícias
- Enquetes

- Sugestão de Pauta
- Eventos
- Promoções

JUIZ CONDENA EX-SÍNDICO A RESSARCIR VALORES DE CONTRATOS SUPERFATURADOS

A sentença foi baseada em evidências de má gestão e superfaturamento de contratos, uma vez que as despesas com serviços foram autorizadas sem a anuência da assembleia geral.

O juiz de Direito José Augusto de Melo Silva, da 31ª vara Cível de Goiânia/GO, determinou que um ex-síndico deve pagar R\$ 19 mil em indenização por danos materiais causados a um condomínio devido a má gestão e contratos superfaturados durante mandato. Para o magistrado, ficou comprovada a negligência na gestão, com reconhecimento de sobrepreço na venda de dispositivos de proteção contra surtos.

O condomínio, representado pelo atual síndico, alega que durante a gestão do ex-funcionário, de março a agosto de 2017, foram autorizados gastos do fundo de reserva do condomínio sem a aprovação da assembleia geral.

Ademais, afirma que maior parte dos recursos foi empregada em obras executadas por um prestador de serviços contratado sem anuência da assembleia. Além disso, narra que a auditoria apontou várias irregularidades, incluindo suspeita de superfaturamento.

O ex-síndico defendeu a legalidade da contratação emergencial e alegou ausência de provas de irregularidades. Também contestou a autorização da assembleia para a ação e pediu a inclusão do prestador de serviços e dos conselheiros no pro-



cesso.

Ao analisar o caso, o magistrado entendeu que houve negligência na gestão, com reconhecimento de sobrepreço na venda de dispositivos de proteção contra surtos e outros materiais, que não correspondiam às especificações contratadas.

“Para a configuração de eventual ilícito praticado pela parte requerida, aplicável a teoria da responsabilidade subjetiva, materializada na regra do art. 186 do vigente Código Civil, que dispõe que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Ademais, com relação ao sobrepreço dos equipamentos, o juiz entendeu como devidamente comprovado no feito,

“o qual foi reconhecido pelo requerido em sua contestação e em assembleia realizada na data de 29/1/19”.

“Deste modo, sendo dever do síndico no exercício de sua função gerir o condomínio visando a obtenção do melhor resultado possível aos condôminos, é ele responsável por eventuais prejuízos que venha a causar, ressalvada a possibilidade de regresso.”

Assim, julgou procedente o pedido e condenou o ex-síndico ao pagamento de R\$ 19 mil. Além disso, o prestador de serviços incluído no processo também foi condenado a ressarcir o ex-síndico pelos valores pagos em decorrência da sentença.

O escritório José Andrade Advogados atua no caso.

Fonte: Migalhas

HOMEM CAI DO 8º ANDAR DE PRÉDIO ENQUANTO INSTALAVA VIDROS NA SACADA



Um homem de 30 anos caiu do oitavo andar de um prédio residencial na Vila Andrade, zona sul de São Paulo, no início da tarde desta sexta-feira (21/6). De acordo com funcionários do condomínio, a vítima estava instalando vidros para fechar a sacada de um apartamento quando aconteceu a queda.

Ele foi intubado e encaminhado ao Hospital do Campo Limpo, na zona sul, com fratura exposta na perna direita, segundo informações do Corpo de Bombeiros.

Um helicóptero Águia da Polícia Militar e outras quatro viaturas do Corpo de Bombeiros atuaram no resgate.

O apartamento está

em obras e o proprietário não estava no local. Ele ainda não foi localizado pela polícia.

A reportagem do Metrôpolos apurou que o homem estaria em cima de uma escada usando uma broca para instalar o suporte de alumínio que sustenta o envidraçamento da sacada. A broca teria quebrado, ele se desequilibrou e caiu.

Um outro homem que trabalhava na obra teria chegado a segurá-lo, mas não conseguiu puxar a vítima de volta.

A vítima não estaria usando equipamento de proteção individual (EPI).

O caso está sendo registrado no 89 DP, no Morumbi.

Fonte: @metropoles.sp



TEC-LAR
AR CONDICIONADO



REVENDEDOR
AUTORIZADO

98122-8367
3465-2322



GREE



TCL

teclardf.com.br

  [teclarcondicionado](https://www.instagram.com/teclarcondicionado)

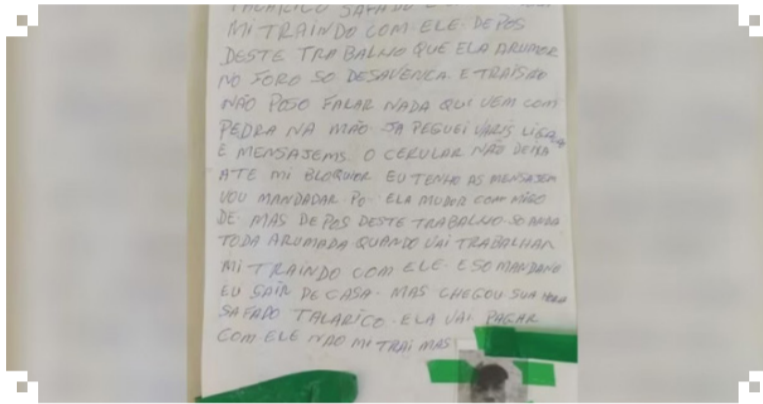
HOMEM FEZ CARTA ANTES DE MATAR PORTEIRO: "CHEGOU SUA HORA, TALARICO"

Valdik Paiva Barreto matou o vigilante Marcos César dos Santos com tiro na cabeça e se jogou do sexto andar do prédio em que morava

Antes de matar o vigilante Marcos César dos Santos com um tiro na cabeça e cometer suicídio em Cubatão, litoral sul de São Paulo, Valdik Paiva Barreto, de 54 anos, escreveu uma carta afirmando que a motivação do crime seria o fato de sua esposa estar tendo um caso com Marcos.

Na carta, escrita à mão, ele chama o vigilante de "talarico" e diz que ele acabou com sua felicidade. O papel está com a Polícia Civil.

"Bom dia. Termina minha felicidade por causa deste talarico safado e esta traidora. Mi traindo com ele depois deste trabalho que ela arrumou... Só desavença e traisão. Não poso falar nada qui vem com pedra na mão. Já peguei varias ligação e mensagem. Eu tenho as mensagem, vou mandar.



Ela mudou comigo de mas depois deste trabalho. So anda toda arrumada quando vai trabalhar. Mi traindo com ele e so mandando eu sair de casa. Mas chegou sua hora talarico. Ela vai pagar. Com ele não me trai mais", diz Valdik.

Na manhã dessa quinta-feira (13/6), ele foi até o prédio de Marcos, deu um tiro na cabeça dele e voltou para casa. Lá, teria agredido a esposa e se trancado no quarto. Tempo depois, se jogou pela janela e morreu. Ele morava no sexto andar do prédio.

Arma do crime

Além da carta, a perícia encontrou no apartamento do suspeito a arma utilizada no crime, uma espingarda calibre 28.

Marcos trabalhava junto com a mulher de Valdik no Fórum de Cubatão. A mulher foi ouvida pela Polícia Civil nessa quinta-feira (13/6) no 1º Distrito Policial da cidade. Não há informações sobre o teor do depoimento.

Segundo a Secretaria da Segurança Pública (SSP), o caso foi registrado como homicídio, suicídio e violência doméstica.

Fonte: metropoles.com.br

STJ DECIDE FIXAR TESE VINCULANTE SOBRE DÚVIDA DE CONDOMÍNIO DE IMÓVEL FINANCIADO



A 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça afetou dois recursos especiais ao rito dos repetitivos para estabelecer tese sobre a possibilidade de penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida de condomínio.

A controvérsia é exatamente a mesma que será apreciada no REsp 1.929.926. O recurso será julgado na 2ª Seção por iniciativa do ministro Antonio Carlos Ferreira para resolver uma divergência existente entre a 3ª e a 4ª Turmas.

Para esse recurso, não há o fator vinculante. A posição a ser firmada vai pacificar a jurisprudência,

mas não alcança a força prevista no artigo 927 de Código de Processo Civil.

Para abordar o tema, a 2ª Seção fez audiência pública em junho. Como mostrou a revista eletrônica Consultor Jurídico, a discussão é de alto impacto e é circunscrita pelo risco de crises no crédito ou no modelo de divisão de despesas dos condomínios.

O fato de esse recurso estar encaminhado para julgamento levou o ministro João Otávio de Noronha a propor que a afetação do tema aos recursos repetitivos não suspendesse o trâmite das demais ações sobre o mesmo tema.

Fonte: @direitonews

No mercado de generalistas somos especialistas!

36 ANOS NO MERCADO

JROFFICE
Assessoria Condominial

www.jroffice.com.br

3011-7300 / 3044-7585

Principais Serviços

- ◆ Assessoria Contábil
- ◆ Assessoria Administrativa
- ◆ Assessoria Fiscal e Trabalhista
- ◆ Pasta exclusiva Office Book
- ◆ Gestão completa - Online

Diferenciais

- ◆ A melhor pasta de prestação de contas
- ◆ Assessoria em assembléias sem custo
- ◆ Sistema de votação eletrônica
- ◆ Informativos mensais exclusivos
- ◆ Controle patrimonial exclusivo

e ainda...

O melhor APP de atendimento ao cliente



Aplicativo Exclusivo JR OFFICE

DR
Condomínio
Aldo Junior

Mais uma empresa do grupo:



CURSO DE FORMAÇÃO DE SÍNDICOS

Folha do Síndico

5ª Turma 2024

25e26 NOV BRASÍLIA-DF

A ÚLTIMA OPORTUNIDADE DO ANO!

Aulas direcionadas, mesa de debates, produtos e serviços com descontos especiais, coffee break, brindes e muito mais



Aldo Junior
Dr. Condomínio

Tudo sobre o pró-labore do síndico: instituição, tributação, isenção, formas de retiradas e valores referenciais



Dr. Paulo Cruz
Advogado

O uso de procurações em assembleias, sua legalidade e os vícios ocultos incidentes



Dra. Isabella Pantoja
Advogada

A aplicabilidade do direito de vizinhança e suas repercussões administrativas e jurídicas na gestão do síndico



Airon Gusmão
Administrador

Medição Individualizada com planilhas informais, conheça os riscos e elimine-os



Gisleno Faria
Psicólogo

As pressões psicológicas que obrigam os síndicos a renunciar. O que fazer para evitar?



Diógenes Suhett
Engenheiro

A obrigatoriedade, os limites, as responsabilidades e o descumprimento do ART na execução de obras em condomínios

>>> NOVAS AULAS

Data: 25 e 26 de novembro de 2024

Local: SMHN Quadra 501 – Bloco A – Edifício FEPECS
Asa Norte - Brasília/DF

Horário: das 19h às 22h



Evento Gratuito!

Inscrições:

www.folhadosindicodf.com.br

Oferecimento:



Realização:



Patrocínio Master:



Apoio:



Apoio Institucional:



Patrocínio:



Ingresso solidário: 1kg de alimento não perecível

CONDOMÍNIO INDENIZARÁ MORADORA APÓS DIVULGAR VÍDEO DE BRIGA CONJUGAL

A 28ª câmara de Direito Privado do TJ/SP manteve a condenação de condomínio ao pagamento de indenização por danos morais a uma mulher que teve vídeo de briga conjugal no elevador vazado. O valor da reparação, inicialmente fixado em R\$ 5 mil, foi aumentado para R\$ 8 mil. Em primeira instância, o processo foi julgado pela 10ª vara Cível de Guarulhos, com sentença proferida pelo juiz de Direito Lincoln Antônio Andrade de Moura.

De acordo com os autos, imagens das câmeras instaladas no elevador do condomínio, nas quais a autora aparece brigando com o ex-companheiro, foram compartilhadas em grupos de troca de men-



sagens, alcançando ampla divulgação.

Para o relator da apelação, desembargador Dimas Rubens Fonseca, a responsabilidade do réu pela guarda dos vídeos gerados pelo seu sistema de monitoramento interno é incontroversa, "devendo ser responsabilizado pelo vazamento de conteúdo que cause lesão a direito da

personalidade aos envolvidos".

"Considerando as circunstâncias do caso, as condições econômicas das partes, a gravidade objetiva do dano e o seu efeito lesivo, o montante fixado de indenização por dano moral deve ser majorado para R\$ 8 mil", escreveu.

Fonte: direitonews.com.br

POSSO TIRAR FOTO OU FILMAR PESSOAS NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO, PARA FUNDAMENTAR AS RECLAMAÇÕES?

O TJ/SP analisou se um condômino pode fotografar e filmar pessoas e áreas comuns do condomínio para fundamentar reclamações ao síndico e à administração. O condomínio alegava comportamento antissocial e ilegalidade das filmagens, inclusive de crianças. O condômino, por sua vez, afirmou que as imagens visavam comprovar condutas irregulares.

O tribunal concluiu que as fotos e vídeos foram feitos apenas para embasar reclamações,

sem intenção de expor negativamente os condôminos. A conduta foi considerada exercício regular de um direito, conforme o artigo 188, I do Código Civil. As imagens, contudo, não podem ser usadas para outras finalidades, respeitando o direito à imagem.

TJ/SP 25ª Câmara de Direito Privado Apelação nº 1009252-22.2020.8.26.0224. Relator: Marcondes D'Angelo

Fonte: @igorlimasantos



- >> Limpeza e conservação de ambientes;
- >> Portaria e ronda 24 horas;
- >> Ajardinamento;
- >> Vigilância armada e desarmada;
- >> Locação de mão de obra especializada;
- >> Terceirização de secretárias, garçons, coqueiras;
- >> Recepcionistas, ascensoristas, e outros.



SCIA QUADRA 8 · CONJUNTO 14 · LOTE 12
CEP 71250-740 · BRASÍLIA/DF

(61) 3361 6004 @gruposollo

WWW.SOLLOSERVICOS.COM.BR



STJ - É POSSÍVEL PENHORA DE VAGA DE GARAGEM DESDE QUE HASTA SEJA RESTRITA A CONDÔMINO

A 4ª turma do STJ decidiu nesta terça-feira, 6, que é possível a penhora de vaga de garagem, desde que a venda em hasta pública seja restrita aos condôminos.

O relator, ministro Antonio Carlos Ferreira, interpretou a vedação prevista no Código Civil sobre alienação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio em consonância com a súmula 449 do STJ, que permi-

te a penhora de vaga de garagem com matrícula própria. Ele explicou que, em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser considerada unidade autônoma se tiver matrícula independente no registro de imóveis, e, nesse caso, é admissível a penhora.

O processo discutia a possibilidade de alienação judicial de vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, mesmo com vedação na

convenção condominial. O ministro destacou que a redação do art. 1.331, § 1º do CC foi feita para garantir segurança e harmonia no condomínio. Assim, a vedação à venda de vaga de garagem para terceiros estranhos ao condomínio prevalece mesmo em alienação judicial.

Os ministros Raul Araújo e Isabel Gallotti acompanharam o relator.

Processo: REsp 2.095.402

Fonte: @henriquecastro

SÍNDICA É AMEAÇADA DE MORTE POR MORADOR APÓS AUTORIZAR ENTRADA DE OFICIAL DE JUSTIÇA

Um homem de 43 anos foi preso em Manaus na última segunda-feira (22) por tentativa de homicídio, ameaça e injúria contra a síndica do condomínio onde reside, no bairro Lago Azul, zona norte da cidade. A prisão foi efetuada por policiais civis do 26º Distrito Integrado de Polícia (DIP), que cumpriram o mandado de prisão preventiva expedido pela Justiça.

O caso teve início quando um oficial de Justiça foi ao condomínio, há cerca de duas semanas, para cumprir um mandado de busca e apreensão do veículo do suspeito. O homem ficou revoltado e passou a culpar a síndica, de 43 anos, pelo ocorrido, dando início a uma série de conflitos e ameaças.

Segundo a delegada Roberta Merly, titular do 26º DIP, a situação se agravou na quinta-feira

(18/07), quando o suspeito correu atrás da vítima com uma machadinha, sendo contido por moradores do local. Na mesma noite, ele se escondeu no estacionamento do condomínio com uma faca, esperando a oportunidade de atacá-la, mas a síndica conseguiu escapar novamente.

A síndica, acompanhada de testemunhas, registrou um Boletim de Ocorrência (BO) no dia seguinte aos incidentes. Diante das provas apresentadas, a delegada solicitou a prisão preventiva do suspeito, que foi prontamente aceita pela Justiça.

Na segunda-feira, ao se preparar para cumprir a ordem judicial, os policiais se depararam com o suspeito na delegacia, onde ele tentava registrar um BO contra a síndica. A prisão foi então realizada no local. Em depoimento,

o homem negou as acusações e não conseguiu explicar a imagem que o mostrava escondido com a faca, esperando pela síndica.

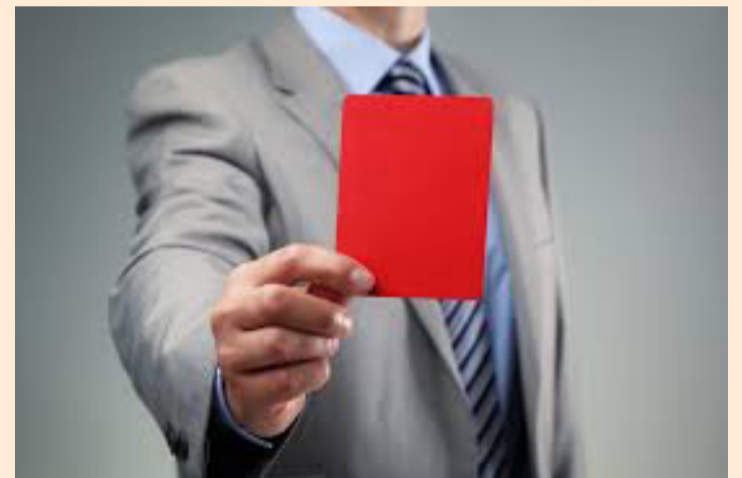
O homem agora enfrentará processos por tentativa de homicídio, ameaça e injúria. Ele permanecerá sob custódia, aguardando a audiência de custódia e os procedimentos judiciais subsequentes.

Esse caso destaca a importância de uma rápida resposta das autoridades policiais em situações de violência e ameaça dentro de condomínios residenciais. A atuação firme e diligente da polícia civil foi essencial para garantir a segurança da vítima e dos demais moradores do condomínio.

Fonte: @condominiointerativo



Destituição do Conselheiro de Condomínio. É possível?



Embora a lei seja omissa a respeito, o mandato de qualquer membro do Conselho Consultivo, bem como dos respectivos suplentes, os conselhos podem ser cassados pela Assembleia Geral especialmente convocada, porque segundo o princípio da concordância das formas, quem elege tem, poder de destituir. Salvo cláusula expressa da Convenção, a destituição pode ser decidida por maioria simples da Assembleia Geral e não só porque o destituído compõe um órgão colegiado e hierarquicamente inferior, como também porque nenhum outro quorum foi estabelecido pela lei, portanto a destituição pode ser decidida em AGE.



ANUNCIE AQUI E MOSTRE SUA MARCA!

folhadosindico@gmail.com
3011-7311

Folha do Síndico
A informação dirigida

ATENÇÃO SÍNDICO!

MANTRA DO MÊS

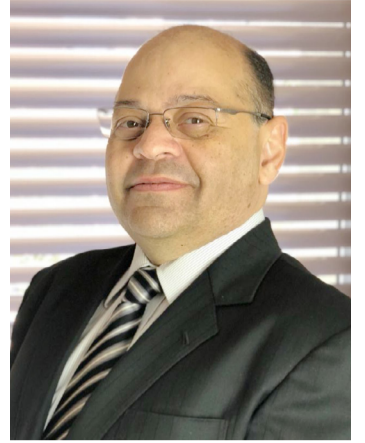


Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!
Não compre preço, compre valor!



QUEDA DE CERÂMICA DA FACHADA

CONDOMÍNIO É CONDENADO A INDENIZAR EM CASO DE QUEDA DE CERÂMICA DA FACHADA



| Por Kênio Pereira

A fachada de um prédio representa a sua identidade e impacta no valor das unidades, sendo importante na decisão de compra, bem como protege contra a chuva e infiltrações dela decorrentes. Em virtude dessa função protetiva, muitas fachadas são revestidas de cerâmicas ou granito que com o desgaste natural causado pelo tempo, podem se desprender ou estourar e cair, gerando para os moradores, transeuntes e seus veículos riscos de serem atingidos, o que cria para o condomínio o dever de indenizar.



Do dever de responder pela irresponsabilidade

O artigo 938 do Código Civil prevê que "Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido", ou seja, quando uma cerâmica, vidro, janela ou parte da fachada se desprende, gerando qualquer dano a alguém, o condomínio responde pelo prejuízo. Em alguns casos, como quando a placa atinge uma pessoa

que, em decorrência desse fato teve uma invalidez permanente ou até chegou à morte, o condomínio é condenado a pagar uma indenização e, às vezes, uma pensão a vítima ou a sua família por décadas.

O TJMG já se posicionou nesse sentido, condenando um condomínio a pagar uma indenização no valor de 20 mil reais a uma idosa de 71 anos que foi atingida por pedaços do revestimento da fachada que se desprendeu e caiu enquanto a senhora aguardava o ônibus no ponto em frente ao condomínio. A idosa teve ferimentos graves e foi hospitalizada.

mentos graves e foi hospitalizada.

Taxa extra e manutenção regular é a melhor opção

Em muitos condomínios há pessoas sem compromisso com suas responsabilidades e que tratam as questões condominiais de forma inconsequente, sendo egoístas ao ignorar o problema e o sofrimento alheio. De forma abusiva impedem a realização de obras e reparos imprescindíveis na fachada do prédio.

Alegam que não há

necessidade ou que não estão no melhor momento financeiro e por vezes acabam convencendo os demais a protelar, ignorando os riscos e responsabilidades que 10 2a quinzena - Dezembro 2023 - no 24 a inércia pode trazer, que em muitos casos levam a responder por indenizações elevadas e, às vezes, até por um ilícito penal tendo em vista notícias de pessoas que faleceram ao serem atingidas pelo que poderia ser evitado.

Não havendo fundos suficientes no caixa do condomínio para realização das manutenções e reparos necessários, deve

o síndico imediatamente aprovar em assembleia taxa extra para realização da obra, e assim evitar maiores prejuízos, tanto internos com as infiltrações que atingem os apartamentos, quanto externos, com o pagamento de indenizações que podem perdurar por toda a vida produtiva de quem foi atingido.

Caso a taxa extra e a obra não sejam aprovadas, é importante fazer constar em ata os nomes daqueles que votaram contra, para que assim quando o condomínio for responsabilizado por algum dano causado, aja a possibilidade de somente aqueles que optaram por não realizar a obra tenham que pagar a indenização ou responder pelo crime, conforme o caso. Agir preventivamente é sempre o melhor caminho, pois evita custos extras e demonstra respeito com o próximo.

Kênio Pereira. Advogado e Diretor Regional da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Mande suas perguntas para dúvidas kenio@keniopereiraadvogados.com.br ou telefone (31) 2516-7008.

SALGADOS
ÁRABES

A verdadeira Culinária Árabe direto para sua mesa!

Encomendas: (61) 98217.7777

Salgados Congelados

Escolhas **DEFINEM** a sua vida!

Escolha o Melhor em Soluções e Negócios Imobiliários!

DR
Condomínio
Aldo Junior

CRECI/DF 6504

(61) 98209-9999

STJ DEFINE NOVA REGRA PARA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO EM IMÓVEIS FINANCIADOS

No decorrer da tarde do dia 03/06, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) promoveu um debate entre especialistas acerca da viabilidade da penhora de imóveis com financiamento garantido por alienação fiduciária para quitação de débitos condominiais. O evento foi transmitido pelo canal oficial do tribunal no YouTube.

O tema está sendo abordado em recursos especiais que, embora não tenham sido categoriza-



dos como repetitivos, foram encaminhados pela Quarta Turma à Segunda Seção com o intuito de esclarecer a questão de forma unificada no âmbito do STJ.

O relator do processo,

Ministro Antonio Carlos Ferreira, enfatizou a relevância do assunto para o país, ressaltando suas implicações em diferentes setores.

Ele destacou que, enquanto a Terceira Turma tem posicionamento contrário à penhora do imóvel nessas circunstâncias, a Quarta Turma recentemente reconheceu tal possibilidade, considerando a natureza propter rem da dívida condominial.

Fonte: STJ

ATAQUE DE PITBULL EM FESTA INFANTIL DENTRO DO CONDOMÍNIO

Cinco pessoas foram feridas por um pitbull durante uma festa infantil em um condomínio de Feira de Santana, BA. O ataque, registrado por câmeras de segurança, ocorreu quando adolescentes brincavam de futebol de sabão.

O cachorro, que vivia sozinho e era alimentado apenas uma vez por se-

mana, invadiu o brinquedo, causando pânico. O porteiro do condomínio foi brutalmente atacado e outros moradores precisaram intervir.

Todos os feridos foram atendidos pelo Samu e estão se recuperando. Medidas de segurança estão sendo discutidas no condomínio.

Fonte: sindicatos.com.br



TJ/GO ABSORVE CONDOMÍNIO DE INDENIZAR POR DANOS EM VEÍCULOS DE MORADORA



A 8ª câmara Cível do TJ/GO decidiu, por unanimidade, absolver o condomínio da obrigação de pagar indenização por danos materiais ao veículo de uma moradora que estava estacionado na garagem do condomínio e foi danificado devido a um vazamento que liberou um produto químico corrosivo. A decisão considerou que os danos foram causados por falhas na construção do edifício.

A moradora alegou que a pintura do seu veículo foi danificada por uma falha na estrutura hidráulica do

prédio. Segundo a autora, o problema foi causado pela liberação de um produto químico corrosivo formado pela mistura de água e argamassa do concreto, resultante de um gotejamento.

Falhas construtivas

O relator do caso, desembargador José Ricardo M. Machado, afirmou que, embora o veículo da autora tenha sido danificado, a responsabilidade pela reparação não recai sobre o condomínio.

Fonte: @direitonews

Anuncie Aqui

Seu cliente também leu isso!

Folha do Síndico
A informação dirigida

(61) 3011-7311

13 ANOS
DE TRADIÇÃO

RESPONSABILIDADE DO CONSELHO FISCAL

Todos sabemos que as funções exercidas pelos síndicos são árduas e quase nunca valorizadas. Eles têm inúmeros deveres e responsabilidades e precisam de ajuda. Embora o Código Civil faculte a possibilidade da existência de conselho fiscal (artigo 1.356) e seja totalmente omissivo quanto ao conselho consultivo, essas figuras são essenciais para a boa gestão do condomínio.

Temos nos condomínios o conselho consultivo e o fiscal: O primeiro como o nome sugere tem o objetivo de atender às consultas do síndico, auxiliá-lo na rotina dos problemas do condomínio. Simplificando: opinam sobre as situações do dia a dia. Vinha previsto no artigo 23, da Lei 4591/64.

O conselho fiscal, por sua vez, também auxilia o síndico na lida condominial, mas com um olhar de fiscalização à atuação dele, análise de contas, destinação da arrecadação, cumprimento da previsão orçamentária, contratações etc. Exercem atividade complementar e a principal função do conselho fiscal é a de emitir parecer sobre as contas do síndico, recomendando à assembleia a sua aprovação ou não, sempre apresentando as razões.

Bom que se diga que se a convenção do condomínio previu a existência de um ou ambos os conselhos, ela deverá ser cumprida. Inclusive, a finalidade do conselho, sua atuação, virão delimitadas na convenção.

Abro um parêntese para reforçar que todos os condôminos devem auxiliar e fiscalizar a gestão, ainda que não exerçam



qualquer cargo, pois, o empreendimento e o interesse pela sua manutenção regular e preservação do patrimônio é de todos e nada mais justo que todos zelem por ele.

O conselho é eleito e destituído por assembleia e poderá ser remunerado se previsto em convenção ou decidido por assembleia.

O alcance da responsabilidade corresponderá à participação (ativa ou passiva) do conselheiro que deverá ser apurada. A responsabilidade civil deverá ser indenizada, a teor dos artigos 186, 187, 927/928 do Código Civil. Necessário haver comprovação de culpa (negligência, imprudência ou imperícia) nos danos causados ao condomínio pelos conselheiros, que poderão ser punidos por simplesmente não agirem. A responsabilidade não é apenas na esfera cível, mas criminal, ambiental etc. Ou seja, o conselheiro pode vir a ser condenado por ato irregu-

lar, ilegal e/ou de improbidade praticado pelo síndico ou juntamente com ele.

Parece óbvio que um grupo de conselheiros, éticos, transparentes, comprometidos e dedicados podem evitar gastos excessivos, desvio de quantias, contratações indevidas, etc. e se eles atuam de modo a prejudicar o condomínio a consequência natural é que sejam punidos.

A máxima de que o síndico tem "responsabilidade civil e criminal pelos atos praticados frente ao condomínio", vai além em dois aspectos: a responsabilidade não se restringe apenas a estas duas áreas do Direito, mas trabalhista, previdenciária, ambiental, etc. e se estende a todos que ativa ou passivamente contribuem para lesar o condomínio que, por seus condôminos, depositaram confiança naquelas pessoas que formaram o corpo diretivo para zelar pelo patrimônio comum. Há

entendimento que a responsabilidade do conselho é solidária (responde juntamente com o síndico) e para outros, subsidiária (responde após o síndico). E para finalizar, penso relevante trazer algumas condenações judiciais de conselheiros juntamente com síndico por má gestão:

RECURSOS INOMINADOS - AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA SÍNDICO E CONSELHO FISCAL - AUTOR QUE COMPROVA SUAS ALEGAÇÕES - REGRA DO ARTIGO 333, I DO CPC CUMPRIDA - INDENIZAÇÃO DEVIDA - RESPONSABILIDADE DO CONSELHO FISCAL SUBSIDIARIA - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Recurso do réu Nilton Cesar dos Santos conhecido e desprovido. Recurso dos réus Manoel Divino Chaves e Joeli Dias do Prado, conhecido e parcialmente provido. Ante o exposto, esta Turma Recursal resolve, por una-

nimidade de votos, CONHECER e NEGAR PROVIMENTO ao recurso do réu Nilton Cesar dos Santos e CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO ao recurso dos réus Manoel Divino Chaves e Joeli Dias do Prado, nos exatos termos deste voto" (Ac. unân. da 1ª Turma Recursal do TJ/PR – Processo Cível e do Trabalho –, no Recurso Inominado nº 0003819-60.2013.8.16.0165/0 - Telêmaco Borba, rel. juiz. Fernanda de Quadros Jorgensen Geronasso, j. em 09.04.2015, DJe de 13.04.2015)-grifei-

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CONTAS NÃO PRESTADAS NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA CONVOCADA PARA ESTE FIM. EX-SÍNDICO. ADMINISTRAÇÃO DE BENS ALHEIOS. CONSELHO FISCAL. FINALIDADE ESPECÍFICA DE ANALISAR AS CONTAS. CONSELHEIROS FISCAIS QUE APROVARAM AS CONTAS. LEGITIMIDADE PASSIVA. Cuida-se de ação de prestação de contas oposta contra ex-síndica de condomínio residencial e os respectivos membros do Conselho Fiscal. O condomínio-autor fundamentou sua pretensão no fato de que a nova administração do condomínio apurou dívidas vultosas perante os órgãos públicos. É cediço que o síndico, administrador do Condomínio Edilício, tem o dever de prestar as contas à Assembleia Geral do Condomínio, órgão legalmente incumbido para tanto (art.1.348, VIII, Código Civil), e se não o fez, há interesse do Condomínio em pleitear judicialmente a prestação de contas. O síndico só se desobriga da prestação de contas quando houver a aprovação destas em Assembleia Condominial,

hipótese que não ocorreu no caso sub iudice, porquanto, na Assembléia Extraordinária (art.1355 e 1350, §1º do Código Civil) convocada especialmente para este fim, nem a ex-síndica, o subsíndico ou os Conselheiros Fiscais compareceram para apresentar as contas ou prestar esclarecimentos. A princípio, não merece fé a suposta aprovação das contas que consta nas atas colacionadas aos autos, tendo em vista as dívidas do condomínio descobertas pela nova gestão. No que se refere aos membros do Conselho Fiscal, é de se ressaltar que o dever de prestar contas advém de própria função do Conselho, ao qual compete especificamente examinar as contas e aprová-las. Desse modo, se as contas foram aprovadas sob a gestão de tais Conselheiros a eles também compete o dever de prestar contas, tal como previsto no art. 914, II do CPC. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS.

(Precedente Citado: TJRJ AC 2009.001.21956, Rel. Des. Jose Carlos de Figueiredo, julgada em 27/05/2009; AC 2006.001.22746, Rel. Des. Leticia Sardas, julgada em 24/10/2006; AC 2006.001.40175, Rel. Des. Antonio Saldanha Palheiro, julgada em 22/08/2006 e AC 2005.001.00412, Rel. Des. Ferdinando do Nascimento, julgada em 05/07/2005.0003603-49.2007.8.19.0061 – APELACAO CIVEL TERESOPOLIS – NONA CAMARA CIVEL – Unanime DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA – j: 02/08/2011).-grifei-

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Exigir Contas. Primeira Fase. Demanda ajuizada pelo Condomínio contra Síndica, Subsíndica, Conselheiros Fiscais e Administradora, visando à prestação de contas referentes aos anos de 2012 a 2014. INCONFORMISMO da ex-Subsíndica correqueiri-

da deduzido no Recurso. EXAME: demanda que se destina a dirimir dúvida envolvendo a administração de negócios e interesses quando uma das partes é encarregada da gestão de receitas e despesas envolvidas na relação jurídica havida entre as partes. Dever de prestação de contas no caso que se mostra bem configurado, tendo em vista a participação da Subsíndica nas negociações do Condomínio. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2160841-71.2019.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/02/2020).

EMENTA - ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO - APROPRIAÇÃO INDEVIDA DE VALORES PELA EMPRESA ADMINISTRADORA CONTRATADA

- SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO À ADMINISTRADORA E IMPROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO À SÍNDICA E À CONSELHEIRA. Responsabilidades e obrigações das correqueiradas Síndica e Conselheira, definidas em Convenção de Condomínio, expressas quanto à possibilidade de delegação das funções administrativas, mas mantida a exclusiva responsabilidade do administrador. Omissão ao dever de ofício e transferência administrativa, inclusive da movimentação de contas bancárias do condomínio, sem nenhuma fiscalização das correqueiradas. Negligência configurada. Culpa concorrente e solidariedade reconhecidas. RECURSO PROVIDO – (TJ-SP, APELAÇÃO Nº 0007608-68.2013.8.26.0010, Relatora Des. Maia Lucia Pizzoti, j. 31-05-2017, registro 06-06-2017, 30ª. Cam. Direito Privado).-grifei-

Portanto, é recomendável que o condomínio eleja membros para atuarem junto aos conselhos consultivo e fiscal, determinados a auxiliarem e vigiarem a atuação do síndico. Todavia, especificamente aos conselheiros fiscais, não podem agir de modo omissivo ou comisivo que venham a causar prejuízos ao condomínio, já que poderão ser responsabilizados.

Por: Dra. Suse Paula Duarte Cruz Kleiber -

Advogada especialista em direito condominial e tem vasta experiência no segmento. Atua na área há mais de 20 anos. Além disso, é consultora jurídica, palestrante, membro efetivo da Comissão de Direito Processual Civil da OAB-SP, subseção Santana e de Direito Imobiliário e Urbanístico de Osasco/SP e Jundiaí/SP. Autora do livro

Fonte: Portal Papo Condominial

PROCURANDO POR TERCEIRIZAÇÃO DE QUALIDADE? A QUALIFOCO É A SOLUÇÃO.



Gestão total do profissional alocado.



Profissionais competentes e cordiais.



Empresa referência no mercado de terceirização.



QUALIFOCO
Serviços

3327.3336