



Jornal SECOVI CONDOMÍNIOS

A informação do síndico



Site: www.secoviuberlandia.com.br / E-mail: jornal@secoviuberlandia.com.br

Ano I - Nº 07

Distribuição Gratuita

Nov-Dez / 2008

30 de Novembro - Dia do Síndico **Homenagem SECOVI** ◀

O que é ser Síndico?

Neste mês em que comemoramos o dia do síndico, o SECOVI-Uberlândia lança uma pergunta para que possamos refletir: **O que é ser síndico?**

Muitas são as visões que se tem acerca do síndico. A grande maioria equivocada e deturpada.

Frequentemente, ele é visto como aquele que só quer ser síndico para não pagar a taxa de condomínio. Muitas vezes é visto como quem não tem nada pra fazer, o chato que vive pegando no pé de todo mundo. Muitos o consideram como aquele que se acha o "dono" do condomínio. Alguns o vêem como o xerife do prédio, a pessoa que tem de se meter em briga de vizinho e até de marido e mulher.

E, lamentavelmente, a mídia não ajuda a corrigir essa imagem distorcida. Em inúmeras novelas, seriados e programas de entretenimento o síndico é retratado como uma pessoa inconveniente, chata e intransigente, quando não o ridicularizam em uma veia cômica ou tristemente desonesta.

Mas ser síndico é muito mais do que se pensa:

Ser síndico é comprometer-se a administrar um patrimônio que é de toda a comunidade condominial, e trazer para os seus ombros a responsabilidade civil e penal pela sua administração e pelos danos causados a terceiros por moradores do seu condomínio.

Ser síndico é assumir responsabilidades. É lutar diuturnamente para manter, conservar e melhorar aquele nosso patrimônio que por vezes custamos tanto a comprar, mas que depois não nos interessamos em conservar. É trabalhar, de forma incansável, para que a paz e o sossego reinem no local onde escolhemos para morar.

Quando assume, o síndico deixa de ser um mero vizinho e morador e passa a ser o alvo central das críticas e cobranças do condomínio. É certo que o síndico tem direitos e deveres. Mas é certo também que os demais

condôminos lembram apenas dos deveres que ele tem. O síndico tem de ser infalível. Ser o exemplo em pessoa, cumpridor de todas as obrigações enquanto os demais condôminos podem sujar o condomínio, incomodar os vizinhos, e descumprir a convenção. Será mesmo que podem?

O prédio não é de todo mundo? Os problemas, quer de ordem estrutural e física, quer de convivência não atingem a todo mundo? Porque então a culpa pelo insucesso tem de cair somente sobre o síndico? Não estamos todos no mesmo barco?

Você já parou para pensar o quão importante é o trabalho do síndico? É ele que está na linha de frente brigando para que o seu imóvel esteja sempre conservado e bonito. É ele que cuida dos problemas do dia-a-dia (lixo, funcionários, manutenção, etc.) para que tenhamos uma ótima qualidade de vida. É ele o responsável pelas políticas de segurança do nosso prédio, política esta que protege nossas crianças enquanto trabalhamos. E é ele que, sob pena de ser considerado chato, intransigente, perseguidor, segue vigilante evitando que o nosso sossego, paz e segurança sejam perturbados pelos nossos vizinhos.

Já é tempo de entendermos que, ainda que o síndico tenha sido eleito e assumido o encargo de administrar o condomínio em que vivemos, temos por obrigação moral assumirmos a postura de ajudantes, pois o que está em jogo aqui é o nosso patrimônio, mas também nossa segurança, sossego e qualidade de vida. E no final, somos diretamente responsáveis pelo sucesso ou fracasso do mandato do síndico.

Sem a nossa ajuda, aquele vizinho que agora chamamos de síndico não vai muito longe. E todos sentiremos o resultado. Com a nossa ajuda, o trabalho não somente será mais produtivo, como infinitamente mais prazeroso.

E aí, repetimos a pergunta inicial: **Pra você, o que é ser síndico?**



Capa

30 de Novembro - Dia do Síndico
O que é ser Síndico?

É bom saber...

Continuando a série: Com fogo não se brinca

Página 02

Dúvidas

Pergunte ao SECOVI

Página 03

Agenda SECOVI

Cursos 2009

Página 04

Indicadores Janeiro

IGPM.....	8,49
IGP-DI.....	6,97
IPC FIPE.....	4,18
INPC.....	5,68
IPCA.....	6,41
TAXA SELIC.....	13,00%



Não jogue em vias públicas!



Jornal SECOVI CONDOMÍNIOS

O Jornal SECOVICONDOMÍNIOS é uma publicação mensal do
SECOVI - Sindicato da Habitação.

E-MAIL.: jornal@secoviuberlandia.com.br:

TIRAGEM.: 5.000 Exemplares

JORNALISTA RESP.: Frs-Luiz Caymmi / MTB - 06901 - JP

DIAGRAMAÇÃO.: Flávio Ricardo

IMPRESSÃO.: Gráfica Roma Ltda.

COMERCIAL.: Caroline - 3210-5131 / 8852-0169



Sind. das Emp. de Compra, Venda, Loc. e Adm.
de Imóv. Resid. e Com., Cond. Comerciais e Residenciais
e Shopping Center de Uberlândia-MG
Av. Cipriano Del Fávoro, 370 - Sala 13 - Centro
Fone: (34) 3210-5131
Home Page: www.secoviuberlandia.com.br
Contato: secovi@secoviuberlandia.com.br

DIRETORIA SECOVI BIÊNIO 2007 - 2009

RONALDO FERNANDES PEREIRA
PRESIDENTE

PAULO MAURÍCIO C. SILVA
VICE-PRESIDENTE

ISMAR ALVES OLIVEIRA
1º SECRETARIO

EDIVALDO RODRIGUES CARVALHO
2º SECRETARIO

TERESA MARIA S. GUIMARÃES NETTO
1ª TESOUREIRA

ALEX FELICIANO A. ALVES
2º TESOUREIRO

DONIZETE TAVARES REIS
1º SUPLENTE DIRETORIA

GERALDO MARTINS FERREIRA
2º SUPLENTE DIRETORIA

HUMBERTO GONÇALVES SILVA
CONSELHO FISCAL

REGINA BLANCHE G. GARGALHONE
CONSELHO FISCAL

VALDEMAR PORTILHO JÚNIOR
SUPLENTE CONSELHO FISCAL

► E bom saber...

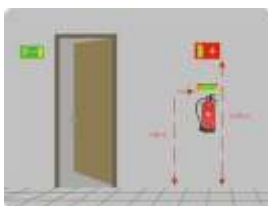
Continuando a série: Com fogo não se brinca

A existência de extintores de incêndio é uma regra fundamental para a segurança do condomínio, para isso eles devem ser adequado a necessidade e estar em locais corretos, desobstruídos, nada pode estar embaixo ou diretamente ligado a eles, eles não podem ficar trancados em cômodos ou depósitos, devem ficar sempre em lugares previamente determinados, sua utilização é bastante simples, tudo fica explicado em seu rotulo afixado no cilindro; mais o bom mesmo é você saber como ele funciona, para não perder tempo na hora que for utilizar, para isso sempre leia os informes de segurança de seu condomínio.

existir escadas, estas devem possuir corrimão, para que mesmo em caso extremo de não haver luz, a pessoa possa descer ate o térreo acompanhando-a, é claro que todas as luzes de emergência têm que estar ligadas quando se corta a luz do condomínio, mais em caso de fumaça nem sempre é possível ver a sua claridade, por isso o corrimão é tão importante.



(Exemplo de sinalização)



(Exemplo de sinalização de saída de emergência)



(Exemplo de sinalização de saída de emergência)

Outro item muito importante são as saídas de emergências, elas têm que estar bem sinalizadas e indicar corretamente a rota de fuga, todos no condomínio têm de conhecer estas rotas e como funcionam, em caso de

Agora esta sendo cobrado um norma que é de 2004, chama-se NBR12779/2004, que regulamenta sobre as mangueiras de incêndios, estas devem ser testadas e ou ensaiadas por profissional especializado, e empresa credenciada pelo INMETRO, e devidamente regularizada no Corpo de Bombeiro. Esta empresa deve emitir um certificado referente ao serviço que foi realizado e colocar uma abraçadeira tipo lacre, na junção da mangueira, esta abraçadeira deve ter registrado o ano e mês de realização do serviço e que tipo de serviço foi realizado.

Caso você tenha alguma duvida quanto a isso entre em contato com o Corpo de Bombeiro, para que você fique tranqüilo. Lembrando que quando algo desse tipo acontece (incêndio), e você não esta devidamente em dia com suas instalações e equipamentos de prevenção de incêndio, corre o risco de você estar em dia com o seu seguro, e ele de nada valer.

Sempre certifique que a empresa que esta prestando serviço a você, é realmente qualificada a isso.

Viva tranqüilo, mais certifique que sua tranqüilidade não será perturbada,
POIS COM FOGO NÃO SE BRINCA.

Colaboração:
Wilton César G. Franco

Wilton César

034 9187-4180

- * Extintores
- * Teste Hidrostático
- * Caixa de Abrigo
- * Válvulas Globo
- * Esguicho
- * Setas Indicativas
- * Difusores

- * Recargas
- * Hidratantes Completos
- * Mangueiras
- * Caixa de Ferro
- * Manômetro
- * Suportes

e-mail: wfrancobr@yahoo.com.br



? Dúvidas?

Pergunte ao
SECOVI

Disk Dúvidas pelo tel: 3210-5131

ou
Envie suas perguntas para o E-mail
secovi@secoviuberlandia.com.br

01 - O Condomínio pode demitir um empregado e readmiti-lo com um salário mais baixo?

Resp.: A readmissão do empregado é plenamente cabível, ainda que com salário inferior. Porém, o que a legislação trabalhista proíbe é a ocorrência de fraude, caracterizada pela prática de atos que tenham por objetivo desvirtuar a sua aplicação, nos termos do artigo 9º da CLT. Ou seja, não há, como dito, qualquer impedimento na demissão e readmissão do empregado do condomínio, desde que não sirva para afrontar o disposto na legislação trabalhista.

Desta forma, a intenção do condomínio em dispensar o empregado para posterior readmissão com salário inferior configura fraude, uma vez que importa em flagrante prejuízo do empregado, que poderá pleitear judicialmente a nulidade da readmissão, com o pagamento das diferenças salariais. Sendo assim, não aconselhamos tal procedimento.

02 - O porteiro que trabalha no horário noturno das 19h às 07h, por 03 anos, pode ter esse adicional incorporado ao salário, após alteração do turno de trabalho?

Resp.: O adicional noturno é classificado pela doutrina como salário condição. Isto é, enquanto existir a condição para o seu pagamento, que no caso é o trabalho noturno, o adicional será pago. Assim, neste raciocínio, se houver alteração de turno de trabalho, o

adicional poderá ser suprimido, conforme determina o enunciado 265 do TST.

03 - A inscrição no CNPJ faz com que o condomínio tenha personalidade jurídica?

Resp.: Não. O condomínio edilício não é pessoa jurídica, mas sim ente despersonalizado. Porém, o condomínio é empregador e, como tal, tem o dever de acatar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais daí decorrentes. Por tal razão, a Secretaria da Receita Federal houve por bem enquadrá-lo no antigo CGC, que posteriormente (1999) foi substituído pelo atual Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). Da mesma forma, o condomínio necessita manter conta(s) bancária(s) para desenvolver sua administração e, para tanto uma vez mais se justifica a inscrição no CNPJ.

04 - E possível gravar som e imagem dos trabalhos desenvolvidos nas assembleias condominiais?

Resp.: O Código Civil (artigos 1.331 a 1.358), lei que atualmente rege o condomínio edilício, nada estabelece especificamente sobre o assunto, tratando de modo genérico

dos direitos da personalidade (artigos 11 a 21), dentre os quais o direto de imagem (artigo 20). Assim, é o presidente da assembleia quem deve realizar consulta previa aos condôminos presentes. Se houver a concordância deles, a gravação pode ser feita.

05 - O fato de um membro do corpo diretivo (síndico, subsíndico ou conselheiro) tornar-se inadimplente, no curso do mandato, faz com que o mesmo seja sacado automaticamente do cargo?

Resp.: Não. Realmente não é conveniente que um componente do quadro diretivo do condomínio seja mantido no cargo que ocupa a partir do momento que o mesmo tornar-se inadimplente. No caso, é explícita a incompatibilidade entre os interesses pessoais com os institucionais do condomínio. Contudo, o aparecimento da inadimplência após a eleição não enseja o término abrupto e automático do mandato, fenômeno que somente ocorrerá por um dos três acontecimentos seguintes: renúncia, destituição ou morte.

**Qual matéria
você gostaria de ver na próxima edição?**

Envie sua opinião para o e-mail:
secovi@secoviuberlandia.com.br



Desejamos

um ótimo *Natal*

e um próspero
Ano Novo!



CURSOS 2009



- **MINICURSO - condomínios sem dúvidas**
- **CURSO - avaliação de imóveis**
- **CURSO - aperfeiçoamento para profissionais da portaria**
- **FORUM JURIDICO - Mercado Imobiliário**
- **MINICURSO - Noções Trabalhistas para Condomínios**
- **SEMINÁRIO - Liderança de Resultados em Condomínios**



• LIMPEZA DOMÉSTICA
• LIMPEZA AUTOMOTIVA
• LIMPEZA DE PISCINAS
• LIMPEZA DE PISOS

AV. ENGENHEIRO DINIZ, 2042
BAIRRO MARTINS

3236 6003