

Manual do Síndico

**Prático e teórico
ao alcance de todos**

MANUAL DO SÍNDICO

Prático e teórico ao alcance de todos

Preparado por
Wellington A. Pinto

ISBN 85-901689-9-9

Nesta obra, Você vai encontrar respostas, numa linguagem clara e objetiva, para todas as questões ligadas ao Condomínio onde Você administra.

Para ter a Lei do Condomínio e Incorporações, Lei 4.591/64 - na íntegra e anotada, adquira pela **www.ieditora.com.br**. o livro O CONDOMINIO E SUAS LEIS, de Wellington A. Pinto e receba um exemplar por download no seu computador.

*Hoje nao são os direitos fundamentais
que se movem no âmbito da lei, mas é a lei
que se deve manter no âmbito
dos direitos fundamentais.*

José Joaquim Gomes Canotilho
Jurista Português

MANUAL
DO
SÍNDICO

Aos meus pais,
Juca Pinto e D. Filhinha,
pelo exemplo dos Direitos Sociais no exercício
da cidadania.

Homenagem também ao
Professor Caio Mário da Silva Pereira,
autor da Lei 4.591/64, aprovada
sem emendas pelo Congresso

W. A. Pinto

MANUAL DO SÍNDICO

Acompanha a Seção de Classificados de
Serviços e Produtos, trazendo endereços das
melhores empresas especializadas em atender
Condomínios nas principais Cidades
do Brasil.

1ª Edição

Edições Brasileiras

DO MESMO AUTOR

Coleção Legislação Brasileira/Edições brasileiras/1993:

O Condomínio e suas Leis
Licitações e Contratações Administrativas
A Empregada Doméstica e suas Leis
Lei do Inquilinato
Assédio Sexual no Local de Trabalho

Coleção Infantil Vitória Régia/Edita, 1997:

A Águia e o Coelho
Clin-Clin, o Beija-Flor Mágico
Tufi, o Elefante Equilibrista
Seu Coelho, em Viagem ao Sol
O Gato-do-Mato e o Preá
A Caçada

Coleção Infanto-Juvenil/Edições Brasileiras/1998:

Malta, o Peixinho-Voador no São Chico
Santos-Dumont, no Coração da Humanidade
A Saga do Pau-Brasil

Literatura:

A Cela - Helbra/1969
Poesia - Antologia Poética - Edita/1980

Toponímia:

Dicionário Geográfico e Histórico do Estado de M Gerais
Dicionário Geográfico e Histórico do Estado de São Paulo

Dramaturgia:

A Cela - adaptação do livro "A Cela"
Flicts - adaptação do livro "Flicts", de Ziraldo.
Pequeno Príncipe - adaptação do livro "O Pequeno Príncipe", de Antoine Saint Exupery
História do Brasil, em Aula Viva - adaptação de temas históricos para teatro para aplicação em sala de aula - Edita/1978

Dados de Catalogação na Publicação

Pinto, Wellington Almeida, 1949
Manual do Síndico - 1ª Edição Revisada
W.A. Pinto - Belo Horizonte : Edições
Brasileiras, 2001. Legislação Brasileira
50 p. : II.

Inclui anotações, comentários, classificados.

Índices para catálogo sistemático:
Copyright 2001 by Wellington A. Pinto
Reservados todos os direitos de publicação a
Sociedade Brasileira de Cultura Ltda - Rua da Bahia, 1148 - conj. 1740 -
Cep 30160-906 - Belo Horizonte/MG
Telefax.: (0 - - 31) 3224-6892 - Pedidos pelo Reembolso Postal
Internet: www.ieditora.com.br
Impresso no Brasil - Printed in Brazil
ISBN 85-901689-9-9

"O livro é um instrumento indispensável no desenvolvimento de uma Nação"- W.A.Pinto

Veja os temas que Você vai encontrar no livro **O Condomínio e Suas Leis**

- Ação cominatória, 30
 - Ação de Cobrança, 38
 - Ações Judiciais, 40
 - Ação de Nucleação de Obra Nova, 30
 - Ação de Reparação de Danos, 27
 - Ação de Prestação de Contas, 17
 - Ação de Sustação de Protesto, 40
 - Ad Juditia, 84
 - Administradoras, Conservadoras, 45
 - Alteração da Fachada, 30
 - Animais, manutenção, 30
 - Ata, modelo, 21, 22, 53
 - Assembléia Geral, 18, 19, 20, 22
 - Chamadas Extras, 41
 - Cadastro dos Condôminos, 48,
 - Caixa d'água, 45
 - Coberturas, obras, taxas, 29, 38
 - Cobrança, ordinária, judicial, 37, 40
 - Comissão de Representantes, 77
 - Comportamento imoral, 25
 - Condomínio: 9, 26, 37, 46
 - áreas comuns, responsabilidades, seguro, empregados, contábil, pagtos.
 - Condôminos: 22, 24
 - deveres, direitos, proibições.
 - Conselho Fiscal, Consultivo, 16
 - Construção, defeitos, desmanche, 27, 59
 - Convenção de Condomínio, 10, 11
 - alteração, conteúdo, modelo.
 - Declaração de Inexistência de Débitos, 38
 - Desperdícios, água/energia, 43, 44,
 - Despesas, do Condomínio, 34, 35, 36
 - Direitos de Vizinhança, 31
 - Fundo de Reserva, 42
 - Garagem, box, aluguel, 30, 55
 - Imposto do Selo, 75
 - Incêndio, 33
 - Inquilino, Condômino, 20
 - Lixo, 48
 - de Ata e outros, 49 a 54
 - Moradias Coletivas, 25
 - Multa, juros, penalidades, 41, 42
 - Obras, no prédio, fachadas, 27, 29, 59
 - Passagem, por unidade, 30
 - Prestação de contas, 42
 - Quorum, 17, 21
 - Rateio, de despesas, 36
 - Regimento Interno, 12
 - Ruídos Excessivos, 31
 - Segurança, Seguro, do Condomínio, 32
 - Síndico:
 - atribuições, 14
 - destituição, 15
 - eleição, 13
 - funções administrativas, 15
 - quem pode ser, 13
 - remuneração, 13
 - vacância do cargo, 17
 - Subsíncido, 16
 - Termos da Ata, 22
 - Uso, de elevador, eletricidade, 33
 - Zelador residente, 47
- Lei nº 4.591/64 - 55 a 88*
- Título I
 - Do Condomínio, 55
 - Da Convenção do Condomínio, 57
 - Das Despesas do Condomínio, 59
 - Do Seguro, do Incêndio, da Demolição, da Reconstrução Obrigatória, 60
 - Da Administração do Condomínio, 63
 - Da Assembléia Geral, 65
 - Título II
 - Das Incorporações, 66
 - Das Obrigações e Direitos do Incorporador, 67
 - Título III
 - Da Construção de Edificações em Condomínio, 76
 - Da Construção por Empreitada, 80
 - Da Construção por Administração, 81
 - Das Infrações
 - Das Disposições Finais e Transitórias, 87

MANUAL DO SINDICO

O Representante Legal do Condomínio

Eleito pela Assembléia Geral dos Condôminos, o Síndico é o responsável direto do Condomínio, pronto para manter a Ordem, a Disciplina, a Segurança e a Limpeza do Edifício.

O Síndico é aquele que faz tudo aquilo que todos deveriam fazer pelo Condomínio, e não o fazem por falta de tempo ou disponibilidade, comodismo ou omissão.

A tarefa não é fácil; como porta-voz ou legítimo representante do Condomínio, precisa de boa vontade, desprendimento, paciência e muita compreensão para defender os interesses do prédio.

A figura do Síndico não surgiu por acaso, nem porque alguém se propôs a tomar para si os problemas vividos em um Condomínio. A figura de Síndico provavelmente surgiu com o primeiro prédio de apartamentos da história das civilizações e da necessidade de ter um administrador do local.

No Brasil é uma exigência legal desde 1964, quando uma Lei Federal estabeleceu as bases para o funcionamento de um Condomínio. A Lei determina a existência de uma convenção, criada e aprovada pela Assembléia de Condôminos, e a eleição de um Síndico para se responsabilizar pela fiscalização e cumprimento dessas normas.

conforme a Convenção do Prédio, o Síndico tem por dever administrar bem as contas do prédio, cuidar e manter da limpeza, contratar ou demitir funcionários, evitar desordens nas áreas comuns do condomínio, zelar pela segurança dos condôminos, enfim, garantir o funcionamento pleno do edifício; além de fazer cumprir as deliberações das Assembléias e, em especial, a dos encargos que a Convenção do Condomínio obriga aos moradores.

Compete ao Síndico a aplicação de multas previstas na Convenção ou no Regulamento Interno. Promover as obras necessárias à conservação e manutenção do prédio. Organizar a previsão orçamentária para o ano subsequente e solicitar o reforço de caixa, caso um imprevisto eleve as despesas normais. Prestar contas à Assembléia anual da receita e das despesas do exercício anterior. Responder perante os condôminos pela má execução das atribuições, como pela omissão culposa e também por atos que venha praticar abusivamente.

Como legítimo representante da Comunidade, o Síndico tem competência para ingressar em Juízo contra qualquer Condômino ou estranho, que não cumpra com suas obrigações perante o Condomínio, independentemente de prévia autorização da Assembléia.

Deve acionar o Condômino em mora de suas contribuições, como também impedi-lo de converter para uso privado partes comuns do edifício, ou que mude a fachada do prédio, altere a decoração das portas, esquadrias, etc.

Dentro das suas funções, o Síndico pode impedir judicialmente a transformação do apartamento que venha a causar dano ou incômodo à comunidade. Tem representação para litigar, com condômino ou estranho, no que se refere às normas da boa vizinhança, como também na manutenção ou reintegração de posse sobre coisas e áreas comuns.

Entre outras funções, representa o Condomínio em Processos relativos às reclamações trabalhistas.

A ELEIÇÃO

O Síndico poderá ser eleito através de uma indicação feita pela Assembléia Geral, ou por um Condômino que deseje a função. Em caso de indicação, este poderá recusar a proposta da Assembléia. O Síndico poderá ser um proprietário, um inquilino ou mesmo uma pessoa não residente no prédio.

Para exercer a função de Síndico o ideal é que o candidato tenha boa dose de paciência e vontade para lidar com as pessoas, seja íntegro, educado, e, ao mesmo tempo, enérgico em suas ações. Melhor ainda se reunir conhecimentos gerais de administração, de contabilidade, das leis condominiais, trabalhistas e previdenciárias.

Como a função de Síndico implica em responsabilidades, toma tempo e gera gastos diretos e indiretos, o ideal é que o cargo seja remunerado. Nos Condomínios menores a prática aponta como melhor remuneração para o Condômino-Síndico, a isenção da taxa ordinária de condomínio, enquanto exercer o cargo. Uma remuneração simbólica que não pode ser confundida com um salário, transformando o Síndico em um empregado do prédio.

Quando a função de Síndico é exercida por alguém estranho ao Condomínio, pessoa física ou jurídica, remuneração deve ser prevista em assembléia.

A destituição do Síndico será prevista na Convenção. No silêncio desta, pelo voto de dois terços dos Condôminos presentes em Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada. A destituição não pode ser modificada, desde que justa, nem mesmo pelo Poder Judiciário.

O único recurso do Síndico é provar que os argumentos feitos para destituí-lo não são verdadeiros, ou ainda tentar anular o processo de destituição se não foi feito na forma e condições previstas na Convenção ou nos termos da Lei.

FUNÇÃO ADMINISTRATIVA DO SÍNDICO

De acordo com o estabelecido em Lei, as funções administrativas do Condomínio são de inteira responsabilidade do Síndico; tarefas que podem ser delegadas a terceiros, desde que aprovadas pela Assembléia Geral dos Condôminos. A responsabilidade neste caso continuará sendo do Síndico, que responderá perante os Condôminos pelas contas de sua gestão.

Não são todas as atribuições que admitem delegação, somente as administrativas. Insuscetível de subestabelecimento é a imposição de multas, como também a prestação de contas, a representação do Condomínio, a convocação de Assembléias. Cabe somente ao Síndico a ação contra condômino para cobrar despesas de Condomínio.

O SUBSÍNDICO E O CONSELHO CONSULTIVO

Para auxiliar o Síndico a Lei criou a figura do Subsíndico. Sua função básica é substituir o titular na ausência deste.

A Convenção poderá estabelecer o número de subsíndicos que achar conveniente, além da definição de suas atribuições. A eleição de um Subsíndico não é obrigatória. Caso exista, poderá ser reeleito.

A Convenção também estabelecerá a eleição de um Conselho Consultivo, composto por três Condôminos.

As atribuições do Conselho Consultivo e assessorar o Síndico, contribuindo na solução dos problemas relativos ao Condomínio.

TERCEIRIZE SERVIÇOS SEMTRAZER PROBLEMAS PARA O CONDOMÍNIO

A terceirização de serviços em Condomínio vem aumentando dia após dia, conforme atestam os Sindicatos das Empresas de Asseio e Conservação, em todo o País.

A preferência pelo serviço tem sido grande entre os edifícios residenciais, onde o Síndico, nem sempre tem disponibilidade para comandar o Condomínio, principalmente os empregados.

Para atender bem esse mercado, a maioria das empresas tem investido em novos e modernos equipamentos de limpeza e na capacitação profissional dos funcionários que prestam serviços nos prédios.

Na medida que cresce a preferência pelas conservadoras, cresce também o número de problemas, sabendo-se que o prédio que contrata uma Conservadora, assume a co-responsabilidade de manter em dia a folha de pagamento dos funcionários e seus encargos.

Muitos Condomínios amargam prejuízos, provocados por empresas que fecharam as portas e não arcaram com os seus compromissos, repassando aos moradores a responsabilidade pelo pagamento de salários e dos direitos trabalhistas dos funcionários. Neste caso, tendo que pagar duas vezes pelos serviços.

O importante é escolher bem a prestadora de serviços, exigir dela o certificado de idoneidade fiscal, fornecido pelo Sindicato das Empresas de Asseio e Conservação de cada Estado, e estabelecer entre as partes um contrato bem elaborado, claro e rigoroso. Exigir sempre a Nota Fiscal e acompanhar com atenção o pagamento mensal da folha, feito pela Conservadora contratada, como também o recolhimento dos tributos.

O CONDOMÍNIO E AS SUAS LEIS

A convivência social é regida por inúmeras leis. Nos Condomínios existem normas, a maioria delas as mesmas que regulam o convívio social, a começar pela Constituição, as do Código Civil e do Código Penal, Decretos, Regulamentos, Portarias, Leis Federais, Estaduais e Municipais. Em relação ao Condomínio, o Código Civil traz um capítulo especial e quando se trata de questões trabalhistas, seguem a Consolidação das Leis de Trabalho. Nesse complexo de Leis há uma específica para o Condomínio.

LEI DO CONDOMÍNIO

A Lei do Condomínio é a 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias”.

A Lei especial sobre o Condomínio define sua configuração e regula a Convenção Condominial, a Assembléia de Condomínios, a administração, competência do Síndico, despesas do condomínio, infrações e o seguro obrigatório.

A Lei do Condomínio sofreu poucas modificações desde sua promulgação. Devido a inúmeras novas situações surgidas nas relações de condomínio, tem havido constantes apelos para que uma moderna legislação substitua a Lei 4.591/64, em diversos casos superada.

Muitas questões, quando acionadas, vêm sendo resolvidas pela jurisprudência. Ver o nosso livro O Condomínio e suas Leis – Edições Brasileiras - encontrado nas principais livrarias jurídicas do País, como também no site da www.ieditoria.com.br

HISTÓRICO

Condômino é a figura que vem do direito romano (cum = com + dominus = senhor). Daí, Condomínio (condominium) é o domínio, a co-propriedade, que pertence a mais de uma pessoa.

Clóvis Bevilacqua, em seu comentário ao Código Civil, diz que o Condomínio ou co-propriedade é forma atípica da propriedade em que o sujeito de direito não é um indivíduo que o exerça, com exclusão dos outros. São duas ou mais pessoas que exercem o direito simultaneamente.

O jurista diz ainda que cada Condômino pode usar da coisa comum segundo o destino que lhe é próprio, porém de modo a não impedir que os outros usem de igual direito, e sem prejudicar os interesses da comunhão; de onde se conclui que o Condomínio é uma propriedade limitada pela pluralidade dos sujeitos.

A definição legal de Condomínio vem no artigo 1º da Lei do Condomínio, como sendo as edificações ou conjunto de edificações, constituídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, como os comerciais.

A Lei 4.864, de 1965, acrescentou parágrafos referentes ao direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados. Em muitos edifícios a vaga, quando não é fixa, é feita por sorteio periódico, tendo em vista que não seja um Condômino sempre privilegiado por um local melhor. Muitas vezes isso consta do Regulamento Interno. Eis um exemplo de como as circunstâncias vão criando adaptações à margem da lei específica, que rege o Condomínio.

A vaga da garagem pode ser transferida a outro Condômino, mas é proibida, pela lei, a transferência às pessoas estranhas ao Condomínio.

Além da convenção condominial, os Condôminos estão sujeitos à observância de regras de comportamento constante de normas internas, que variam de Condomínio para Condomínio. Esses regulamentos, embora limitam a atuação de cada

condômino, são feitos em benefício de todos, dentro do princípio de convivência social de uma comunidade especial que o Condomínio.

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção de Condomínio é um ato contratual, derivado da vontade dos que a subscrevem. Ao lado desse caráter contratual é um ato normativo, isto é, que se impõe e se perpetua aos que habitam o edifício ou possuem uma unidade, aos seus sucessores e mesmo às pessoas que eventualmente nele ingressem.

Como regras de convívio e de utilização do edifício, a Convenção Condominial constitui fonte e forças formais obrigatórias de Direito.

A Convenção de Condomínio é a lei própria do prédio e como tal vem explícita no Capítulo II, da Lei do Condomínio.

A Convenção pode ser comparada ao estatuto de uma Sociedade Civil ou Comercial e como tal indica os caminhos a serem seguidos pela comunidade condominial, sejam especificando as partes individuais e comuns do condomínio, as maneiras de usá-las, as proporções de contribuições e despesas de manutenção e as extraordinárias.

Normativa como eleger o Síndico, o Conselho Consultivo e Fiscal; define a remuneração ou não do Síndico, os prazos e as formas para convocação e reuniões das Assembléias Gerais e o quorum para elas, bem como o exigido para a alteração da Convenção.

A Convenção deve conter todas as regras para o convívio no Condomínio, ampliando, se for o caso, as que constam dos itens do artigo 9º da Lei de Condomínio. Ver a lei 4.591/64, publicada integralmente no livro - O Condomínio e suas Leis, de W.A. Pinto.

A Convenção deve ser aprovada por, no mínimo 2/3 dos Condôminos, e ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis; diz o parágrafo 1º do mesmo artigo: Far-se-á o registro da Convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

REGULAMENTO INTERNO

A Lei de Condomínio não detalha sobre o Regulamento Interno, onde somente é mencionado na letra “M” do parágrafo 3º do artigo 9º, que diz: a forma e o quorum para aprovação do Regimento Interno, quando não incluído na própria Convenção. O regulamento Interno não vem como uma forma institucional constante da Lei especial de Condomínio, mas é um ato administrativo.

O Regulamento Interno destina a esclarecer detalhes e disciplinar as normas gerais nelas contidas. São resoluções complementares, necessárias às peculiaridades de cada edifício.

O Condomínio é uma comunidade, onde cada Condomínio está sujeito, ao lado de normas jurídicas, à observância de regras de comportamento, que visam o bem de todos.

Normas, que embora restringem a liberdade particular de cada indivíduo, são prescritas no princípio da convivência social de uma comunidade especial. Devem ser obedecidas por todos, inclusive pelos visitantes ou pessoas que eventualmente transitam no Edifício, executando algum serviço.

O Jurista, Caio Mário Pereira, afirma o seguinte: sentindo o imperativo de estabelecer regras de comportamento conveniente à tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros, como a qualquer estranho que penetre no seu recinto.

O Regulamento Interno é uma lei especial, particular de um edifício, que deve ser obedecida.

ASSEMBLÉIA GERAL

A Assembléia Geral Ordinária é obrigatória pela Lei do Condomínio; é o órgão soberano, o fórum, no qual são discutidos e aprovados todos os assuntos de interesse dessa comunidade especial.

A Assembléia Ordinária, pela Lei, art. 24, deve reunir-se anualmente. Além dos assuntos inscritos na ordem do dia, aprova as contas da administração, as despesas de conservação, manutenção, serviços e outras relacionadas. Também é matéria da Assembléia Geral Ordinária eleger o Síndico pelo prazo que a Convenção determinar, nunca maior do que dois anos; como também dos componentes do Conselho Fiscal e Consultivo.

A Assembléia Extraordinária, art. 25, será realizada quando se tornar necessário discutir determinado assunto de interesse geral. Convocada pelo Síndico, ou por Condôminos que representem um quarto, no mínimo, do Condomínio, no caso do Síndico recusar a convocação.

A Lei 4.591/64 manda e assegura a realização da Assembléia Geral. Se ela não se reunir até 15 dias após a Convocação, ao Juiz cabe decidir a respeito, mediante requerimento de qualquer interessado.

As decisões das Assembléias (parágrafo 1º do artigo 24) obrigam a todos os Condôminos, ausentes ou que não concordem com a decisão da maioria. É claro que as decisões não podem violar as disposições legais e as Leis Federais, Estaduais e Municipais.

Por seu caráter formal e solene, a Assembléia Geral difere de uma simples reunião; existem formalidades que devem ser seguidas.

CONVOCAÇÃO

Segundo o Decreto 67.223, de 1967, a convocação da Assembléia Geral deve ser feita pelo Síndico e na falta deste pelo presidente do Conselho, pelos Condôminos, quando a Convenção dispuser e mesmo judicialmente.

Deve conter a indicação do lugar, data e hora da mesma e a ordem do dia em que constarão os assuntos a serem apreciados. A notificação aos Condôminos será feita por escrito.

O Condômino, impossibilitado de comparecer, pode delegar a outro o poder para representá-lo através de uma procuração, que pode ser com fins gerais, com ou sem plenos poderes ou restrita para determinadas decisões.

Menor e incapazes não podem ser procuradores.

ATA

Em cada Assembléia os participantes designarão o Presidente da Mesa e o Secretário, incumbido de lavrar a Ata, onde deve constar, de maneira clara e objetiva, o termo de abertura e de encerramento.

A redação da Ata, numa linguagem simples e compreensiva, deve ser feita ao término da Assembléia, narrando o essencial. É importante evitar pormenores desnecessários, como apartes de oradores e detalhes das discussões, salvo quando houver resolução, voto ou declaração de um ou mais dos Condôminos em assuntos que possam ser objeto de questões judiciais. Não deixar espaços em branco e, nas emendas, observar o cuidado de registrar as devidas ressalvas.

No fim da Assembléia, a Ata será lida e aprovada pelos presentes, ficando sua guarda em poder do Síndico. Este, seguindo o que vem prescrito, textualmente, no parágrafo 2º do art. 24, da Lei de Condomínio ... nos oito dias após a Assembléia, comunicará aos Condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas e promoverá a arrecadação, tudo conforme o que foi decidido.

Devidamente assinada pelo Síndico ou Presidente do Conselho Consultivo, e pelos presentes, a Ata será encaminhada ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos para o registro definitivo. A folha de presença é obrigatória.

ANULAÇÃO DA ASSEMBLÉIA

A minoria vencida pode anular judicialmente as deliberações da Assembléia e, mesmo um só Condômino pode assim proceder, quando a decisão estiver em desacordo com a Convenção ou, a Assembléia ter sido reunida irregularmente em algum dos seus aspectos. Exemplo: realizada sem observar as normas de sua convocação ou, entre outros, quando deliberar assuntos não constantes da ordem do dia. As matérias fora da ordem do dia podem ser discutidas, mas nunca serem

deliberadas por votação que as aproveem.

Contra as deliberações errôneas de uma Assembléia admite-se recurso judicial, tendo a Ata como uma das provas em Juízo. Baseada em fatos concretos, a Justiça tem dado ganho de causa a muitas petições de anulação de Assembléias.

A Assembléia, mesmo decidindo por maioria, não tem poder discricionário que vá contra a Convenção Condominial, as Leis em vigor ou prejudique o direito adquirido de um ou mais Condômino.

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMINIO

O Síndico

A figura principal e de maior importância no Condomínio é a do Síndico. No Estado Romano era a pessoa encarregada de administrar os bens de alguém incapacitado, como também representante das corporações e das cidades.

O Síndico poderá ser um Condômino, uma Pessoa Física ou Jurídica fora do Condomínio.

Devido as funções que o Síndico exerce é sempre requisitado até para resolver problemas que não são de sua responsabilidade. Por isso o Síndico deve ser uma pessoa cordial, enérgica e respeitada.

Em Higienópolis e Perdizes, na cidade de São Paulo, um grupo de Síndico elaborou um conjunto de regras, que ajudam no desempenho da função. São elas:

- 1º) Observar a Lei do Condomínio e as disposições posteriores sobre os Condomínios.
- 2º) Cumprir e mandar cumprir as determinações da Convenção, do Regimento Interno e das Assembléias.
- 3º) Defender o patrimônio do Condomínio, mantendo o prédio em boas condições, evitando a sua desvalorização por eventual falta de conservação geral, pintura ou por abusos que descaracterizem a sua fachada.

4º) Estar atento sempre com a segurança do Condomínio e de seus habitantes, dando prioridade ao cumprimento das exigências dos poderes públicos.

5º) Manter bom relacionamento com os Condôminos, facilitando contatos pessoais ou telefônicos, pois os diálogos democráticos facilitam a harmonia e a paz no Condomínio, sejam Condôminos ou Administradores.

6º) O Síndico não deve ser apenas um somador de despesas, deve economizar tudo o que for possível, sem prejudicar o bom funcionamento do Condomínio, especialmente o consumo de água e de energia elétrica.

7º) Informar os Condôminos sobre as reformas ou obras que se tornem necessárias, apresentando com antecedência os orçamentos. Levar em consideração que boa conservação economiza alto custo de reformas.

8º) Aplicar os recursos aprovados pela Assembléia para os seus fins específicos.

9º) Propor na Assembléia a criação de Comissão de Obras.

10º) Apresentar os balancetes de cada mês, o mais tardar até o dia 15 do mês subsequente e o do ano findo até o dia 31 de janeiro, com os devidos esclarecimentos. A documentação deve estar sempre à disposição dos Condôminos.

11º) Insistir e conscientizar sobre a presença dos Condôminos nas Assembléias.

12º) Proporcionar aos filhos dos Condôminos recreação condizente com as facilidades que o Condômino dispõe, solicitando, porém, colaboração necessária dos pais para que se evitem estrago nos jardins, quebra dos aparelhos e o uso indevido da parte térrea de recepção do edifício.

Estas regras dão ao Síndico subsídios para sua atuação, completando na parte que lhe cabe, os itens que constam no Regulamento Interno.

A Lei do Condomínio, no seu artigo 22, atribui ao Síndico deveres e responsabilidades. Ver Lei 4.591/64 integralmente publicada no livro O Condomínio e suas Leis, de W. A. Pinto.

CONSELHO CONSULTIVO

O Conselho Consultivo, por lei, deve ser constituído exclusivamente por Condôminos, ao contrário do Síndico, que pode ser uma pessoa fora da comunhão de Condôminos. A função do Conselho é meramente consultiva, salvo se a Convenção atribuir atividades mais amplas.

O artigo 23º do capítulo VI diz: será eleito, na forma prevista da Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três Condôminos, com mandatos que não poderão exceder de dois anos, permitida a reeleição. Parágrafo único: Funcionará o Conselho como órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Muitas Convenções não fazem constar a eleição do Conselho Consultivo.

ZELADOR, PORTEIRO E GARAGISTA

São funções, que de acordo com prédio, indispensáveis na administração do Condomínio.

O Zelador ocupa um cargo importante, considerado o funcionário-chave, deve ser cordial e enérgico quando necessário. Deve ser um indivíduo de iniciativas próprias, capaz de resolver situações em diversos níveis, levando o mínimo de problemas ao Síndico.

Entre dezenas de obrigações do Zelador, citamos: cuidar bem edifício, ser atencioso com todos, prestativo, cumprir e fazer cumprir o Regulamento Interno, com bom senso e energia, não permitir que alguém importunem os moradores e vizinhos do prédio ou danifiquem as áreas comuns, olhar com rigor as condições de higiene a parte física do Condomínio. Importante: as instalações

elétricas e a limpeza da caixa d'água também são de sua responsabilidade.

Ao porteiro cabe vigiar e controlar a entrada do prédio, como se fosse mesmo um guardião. Atender visitantes, comunicar por interfone com os moradores, distribuir correspondências e outras, peculiares em cada prédio.

E o garagista já é uma figura requisitada em prédios bem maiores, com elevado número de veículos.

Todos, como os demais empregados do prédio, estão sujeitos às Leis Trabalhistas, e podem ser responsabilizados judicialmente por procedimentos culposos ou danosos por eles cometidos. Em qualquer situação o Condomínio se faz representar pelo Síndico ou seu preposto, acompanhado de Advogado.

SEGUROS

O seguro é obrigatório por lei. O art. 13, da Lei de Condomínio, diz: 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 outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do Condomínio.

Portanto, cabe ao Síndico a responsabilidade de segurar o Edifício e de fazer cumprir a Lei. Deve conscientizar os Condôminos da importância de um fazer um seguro total, equivalente ao patrimônio, lembrando, que se o valor do seguro for inferior ao real e ocorrer um incêndio ou outro sinistro, o Síndico pode ser responsabilizado pela diferença.

Um contrato de seguro deve ser feito com uma seguradora responsável, idônea. Um corretor de seguro, devidamente habilitado, é sempre bom para assessorar a definição do Contrato, assegurando que o Condomínio terá uma apólice adequada e satisfatória aos seus interesses.

Na contratação de uma apólice de seguro obrigatório é importante considerar, além do valor do prédio, os elevadores, as instalações elétricas e hidráulicas, móveis, máquinas, etc.

SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

O seguro de responsabilidade civil contra terceiros não se refere aos danos que a coisa possa sofrer, como no caso do seguro obrigatório do Condomínio, mas aos danos que ela venha a causar a terceiros, sejam pessoas ou coisas de propriedades delas.

No caso de acidentes com elevadores a responsabilidade recai sobre o Condomínio, representado pelo Síndico. Nesta hipótese, o seguro garante o reembolso das despesas, pelas quais, por decisão da Justiça, for responsável o Síndico, sejam os danos corporais, fatais ou não, causados a terceiros.

A responsabilidade civil contra terceiros se estende a outros casos, como o furto de veículos, guardados na garagem. Nesta questão, a Justiça definirá a responsabilidade se é específica do Síndico ou decorrente da negligência de seus empregados, como porteiro ou garagista, encarregados da vigilância do prédio.

Nesse seguro há necessidade de circunscrever a natureza do risco coberto. Esta modalidade tem um critério rigoroso sobre a quantia a ser segurada, até um máximo indicado.

LIMPEZA E HIGIENIZAÇÃO DA CAIXA D'ÁGUA

A higiene dos reservatórios é fundamental, evitando a contaminação da água.

Um recipiente sujo, com paredes rachadas e tampa inadequada, transforma o reservatório em um nicho para os insetos, proporcionando a proliferação de bactérias transmissoras de doenças graves. A recomendação é que um reservatório de água deve ser limpo duas vezes ao ano e a impermeabilização quando necessário.

ÁGUA E ENERGIA COMO EVITAR OS DESPERDÍCIOS

É de responsabilidade do Síndico a iniciativa de realizar uma campanha de esclarecimento junto aos Condôminos, assim como a instituição de um programa de inspeções periódicas nas instalações das unidades, para que sejam feitos os consertos necessários.

Os pequenos desperdícios de água, quando considerados em conjunto e multiplicados pelo número de consumidores omissos em relação a cuidados com os desperdícios, levam o Condomínio a pagar tarifas mais elevadas do que o necessário, tanto pelo excesso de consumo de água, quanto pelo uso suplementar de energia elétrica pela bomba de sucção de água.

O omissos, o negligente, prejudica a si mesmo e aos demais moradores.

TORNEIRAS PINGANDO

É fundamental evitar este prejuízo. É simples. Basta fechar bem as torneiras. Se uma delas continuar pingando, é só verificar se o dispositivo de vedação, conhecido de buchinha, carrapeta ou reparo, está desgastado. Substituir a peça é muito fácil; tão fácil como seu preço é irrisório.

Curiosidade: uma torneira pingando joga fora de 30 a 50 litros de água por dia. Um usuário negligente, com duas torneiras pingando, poderá desperdiçar de 1.800 a 3.000 litros de água por mês.

DESCARGA VAZANDO

Outra causa de esbanjamento de água é a caixa de descarga no vaso sanitário, quando seu mecanismo de vedação não funciona devidamente.

Com a bóia furada ou o dispositivo que veda a admissão da água desgastado, a água continua a entrar na caixa, mesmo depois de atingir o nível apropriado.

O excesso é ejetado por meio de um extravasor (ladrão) diretamente para o interior do vaso e, muitas vezes, nem se percebe esse fato. A maneira mais simples de constatar um vazamento desses é sacudir, na água do vaso, uma pequena quantidade de cinza de cigarro. Se houver vazamento, a cinza fica se movimentando, se não houver, ela se imobiliza no fundo.

LAVAGEM DE AUTOMÓVEIS E PISOS

Para lavar carros, pisos e calçadas, algumas pessoas usam mangueiras ligadas a torneiras, distantes do local da lavagem e, por comodismo, deixam a água correr livremente, mesmo quando não é necessário.

O ideal é conectar à extremidade da mangueira um dispositivo para regular a intensidade do jato e capaz de interromper o fluxo, quando for oportuno.

DESCUIDO PERNICIOSO

É muito comum o costume de manter a torneira aberta, desnecessariamente enquanto se realiza outra tarefa, principalmente lavando pisos. Em casa, enquanto se faz a barba, escova-se os dentes ou lava as louças.

Seria muito bom que todos desenvolvessem o hábito de fechar a torneira nos intervalos em que se ocupam da atividade manual característica desses atos, abrindo-a somente quando necessário usar a água.

INSTALAÇÕES HIDRAULICAS

As condições das instalações hidráulicas, como reservatórios, poços e tubulações, dever ser examinadas com frequência, pois as rachaduras, fissuras e trincas que provocam vazamentos, impedindo o controle do consumo, ainda oferecem riscos de contaminação da água.

As tampas das cisternas ou reservatórios devem situar acima do solo cerca de 20 (vinte) centímetros, para evitar infiltrações indesejáveis.

CONSUMO CONTROLADO

Através dos hidrômetros os Síndicos ou Zeladores devem acompanhar a medição, registrando o consumo em gráficos apropriados, fornecidos pelas companhias de água.

Qualquer excesso deve ter sua causa apurada, facilitando os reparos eventualmente necessários.

ENERGIA ELÉTRICA

O elevador é o grande vilão no desperdício de energia. Por isso é importante a adoção de medidas que reduzam o número de viagens.

Conhecendo bem o movimento dos respectivos prédios, Síndicos e Zeladores têm condições de esquematizar de forma econômica o uso dos elevadores.

A primeira indicação é a redução, ao mínimo indispensável, do número de elevadores simultaneamente em uso. Nos prédio de maior movimento, onde são utilizados ascensoristas, estes devem ser instruídos a retardar um pouco as partidas, para que cada viagem possa conduzir um número maior de passageiros, o que reduzirá o número de viagens.

Os prédios com dois ou mais elevadores, cujos botões de chamada sejam independentes, devem promover a unificação do sistema de chamadas, pois os usuários, instintivamente, apertam todos os botões e o primeiro elevador que chega não desfaz as chamadas dos outros, cada um dos quais acaba por fazer uma viagem desnecessária àquele pavimento, consumindo energia inutilmente.

A despesa com a adaptação será rapidamente recuperada pela economia de energia

BOMBAS DE ÁGUA

A potência dos motores das bombas deve ser dimensionada corretamente. A bomba com potência maior, consome mais energia; a com potência menor trabalha mais tempo do que o natural, jogando energia fora. É indispensável manter bem regulado o nível dos automáticos das bóias, para evitar a perda de água através dos extravasores.

A manutenção das bombas é importante, verificando-se o estado das graxetas; mal lubrificadas, contribuem para maior consumo de energia.

Qualquer aquecimento anormal do motor é um indício de mau funcionamento e de desperdício de energia elétrica.

ILUMINAÇÃO E ENERGIA

Cuidados para usar sem desperdício:

Paredes e tetos em cores claras permitem o uso de lâmpadas de menor intensidade.

Dimensionar lâmpadas de acordo com o ambiente.

Reduzir ao mínimo a iluminação meramente ornamental.

Use lâmpadas fluorescentes.

Na área interna, use um sistema com dispositivo de tempo.

Utilize disjuntores automáticos.

Verificar com frequência quanto tempo o motor da bomba de recalque fica ligado ociosamente.

Verificar se os elevadores estão sendo utilizados de forma correta. O seu consumo de energia é proporcional ao funcionamento.

Estar atento aos vazamentos de água nas dependências.

Distribua aos condôminos a tabela de consumo de eletrodomésticos. Estimulando o controle do consumo de energia entre os moradores do Condomínio, o prédio não sofrerá sobrecarga no cabo de distribuição. Veja:

	Aquecedor central de água – 1.500 a 4.000 watts de potência	
	Aspirador de pó	300 800
400	Batedeira	100
	Cafeteira elétrica	500 1.000
	Chuveiro elétrico	2.000 6.000
	Condicionador de ar	750 4.000
	Enceradeira	300 400
300	Exaustor	75
	Ferro elétrico	500 1.000
	Fogão elétrico com forno	3.000 12.000
	Freezer	350 500
400	Geladeira	150
	Lâmpada incandescente	15 200
	Lâmpada fluorescente	16 65
	Máquina de lavar louça	1.200 2.700
	Máquina de lavar roupa	500 1.000
	Rádio	50 100
	Secador de cabelos	300 2.000
	Secador de roupas	2.500 6.000
400	Televisor	70
	Toca CD	50
100	Torneira elétrica	2.000 4.000
	Torradeira	500 1.000
	Ventilador	100 500

Importante: a potência em watts dos eletrodomésticos pelo tempo de utilização determina o consumo. Com a tabela acima, fornecida por uma concessionária é possível se controlar o consumo médio de energia elétrica dos aparelhos.

'Na seção de classificados, nos títulos Eletricistas, Instalações Elétricas e Manutenção Predial, você pode encontrar profissionais capazes de resolver os problemas de consumo de energia no seu prédio.

PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIOS

O Síndico têm um papel importante na prevenção de incêndios. Início de incêndio e outros sinistros de menor vulto podem deixar de transformar em tragédia, se forem evitados e controlados com segurança e tranquilidade por pessoas devidamente treinadas. O pânico dos que tentam se salvar pode ocasionar mais vítimas do que o próprio sinistro.

É fundamental alertar todos os Condôminos sobre as precauções necessárias quando ocorrer algum distúrbio ou tumulto, causados por acidentes, como vazamentos de gás, fumaça, vazamento de água e incêndios. Os cuidados preventivos, entre outros, é a conscientização sobre o planejamento de como atuar na hora do abandono do imóvel e a indicação de medidas práticas sobre o combate e a retirada.

Segundo os especialistas no combate ao fogo, o correto é que todos os usuários do prédio coloquem em prática as normas estabelecidas sobre os cuidados preventivos e o comportamento diante do sinistro, promovendo exercícios, através de simulações de incêndios. Trazer em perfeito estado de uso e conservação os equipamentos destinados a combater incêndios.

Para melhor se orientar sobre estas medidas, o Síndico pode recorrer às corporações do Corpo de Bombeiros de sua cidade.

EQUIPAMENTOS E MANUTENÇÃO

Ser prudente no combate ao sinistro é muito importante. Todo prédio deve funcionar conforme as condições de segurança estabelecidas por Lei, entre elas, extintores de incêndios, hidrantes, mangueiras, registros especiais, chuveiros automáticos (sprinklers) e escadas com corrimão.

Além de adquirir e conservar os equipamentos de segurança é necessário aprender a manuseá-los e ensinar a todos os Condôminos como acionar o alarme, usar o extintor ou abandonar o recinto, quando necessário, evitando tumultos. Importante: o extintor deve ser submetido à manutenção pelo menos uma vez por ano.

REGRAS BÁSICAS

Ao elaborar um documento sobre a segurança contra incêndios para os moradores do edifício, o Síndico pode basear nos conselhos divulgados pelo Corpo de Bombeiros.

- 1) – Mantenha sempre à vista o código de emergência do Corpo de Bombeiros.
- 2) – Acione o telefone 193 – o impulso não é cobrado e a ligação pode ser feitas de telefones públicos, sem cartão ou fichas.
- 3) - Conserve sempre as caixas de incêndio em perfeitas condições de uso e somente as utilize em caso de incêndio.
- 4) - Os extintores devem estar fixados sempre em locais de fácil acesso, devidamente carregados e revisados, periodicamente.
- 5) - Revisar periodicamente toda a instalação elétrica do prédio, procurando inclusive constatar também a existência de possíveis vazamentos de gases.
- 6) - Evitar o vazamento de líquidos inflamáveis.
- 7) - Evitar o excesso de fuligem em chaminés e incineradores.
- 8) - Evitar a falta de ventilação e depósitos sem clarabóia.
- 9) - Não colocar trancas nas portas de halls, elevadores, porta corta-fogo ou outras saídas para áreas livres.
- 10) - Tomar cuidado com cera para assoalhos quando dissolvida e não deixar estopas ou flanelas embebidas em óleos ou graxas em locais inadequados.
- 11) - Alertar sobre o ato de fumar em locais proibidos, principalmente elevadores, e sobre o cuidado de atirar fósforos e pontas de cigarros acesos em qualquer lugar.
- 12) - Evitar que crianças brinquem com fósforos, fogos de artifícios ou balões.

- 13) - Aconselhar os moradores para que verifiquem antes de sair de casa se esqueceram alguma panela no fogo ou desligaram todos os aparelhos elétricos, como ventilador, ar condicionado, exaustor e ferro elétrico.
- 14) - Em caso de incêndio, informar os bombeiros o mais rápido possível: a ocorrência, o acesso mais fácil para a chegada ao local e o número de pessoas acidentadas no local e nas proximidades.
- 15) - Evitar aglomerações para não dificultar a ação do socorro e manter a área junto aos hidrantes livre para manobras e estacionamento das viaturas.

NORMAS DE SEGURANÇA

Uma das mais importantes normas de segurança para um prédio é a que trata da conservação e manutenção das instalações elétricas, como fusível tipo rolha, disjuntor, cartucho, entre outros.

Todo edifício possui um projeto de circuito elétrico, que dimensiona tipos e números de pontos de corrente (tomadas) ou luz, conforme suas características de consumo. Quando na presença de uma sobrecarga, este circuito não dimensionado para uma corrente de curto circuito, eleva-se em muito a temperatura, iniciando o processo de fusão do fio, ou pior, o princípio de um incêndio.

O que deve ser evitado:

- Uso de fusíveis do tipo rolha ou cartuchos.
- Uso de quadros de luz/força de madeira ou qualquer outro material combustível.
- Uso de condutores e disjuntores que se aquecem com frequência.
- Ligações diretas no lugar dos disjuntores, isto é, gambiarras.

É importante saber que todos os dispositivos de proteção do sistema elétrico são especificados pela Corrente Nominal (impressa no aparelho que detalha a máxima corrente no qual se inicia o processo de disrupção); Tensão Nominal que indica a máxima tensão de operação e a Capacidade Disruptiva que indica a máxima corrente que o dispositivo consegue interromper.

PREVENIR É MAIS IMPORTANTE

Todos os moradores de um Condomínio devem estar atentos às normas básicas de segurança contra incêndios para evitar acidentes. Prevenir é a palavra de ordem.

E todos têm que colaborar. É mais importante evitar do que apagar um incêndio.

ALARME GERAL

Ao primeiro indício de incêndio, transmita o alarme geral no prédio.

Chame imediatamente o Corpo de Bombeiros.

COMBATE AO FOGO

Desligue a chave elétrica geral, em caso de curto-circuito. Procure impedir a propagação do fogo combatendo as chamas imediatamente.

Utilize o equipamento de combate ao fogo disponível nas áreas comuns do prédio. Na inexistência ou insuficiência deste, procure abafar as chamas com uma cortina ou toalhas molhadas.

COMO DEIXAR O EDIFÍCIO

Não sendo possível apagar o fogo, abandone o Edifício rapidamente pelas escadas ou saídas de emergência.

Ao sair, feche todas as portas atrás de si, sem trancá-las.

Não utilize o elevador como meio de escapar.

Não sendo possível abandonar o prédio pelas escadas, permaneça no pavimento em que se encontra, aguardando a chegada do Corpo de Bombeiros.

Somente suba ao terraço se o edifício oferecer condições de evacuação pelo alto, ou se a situação exigir.

INSTRUÇÕES COMPLEMENTARES

Procure sempre manter a calma e não fume. Não tire as roupas. Tire apenas a gravata, se for o caso.

Mantenha, se possível, as roupas molhadas.

Jogue fora todo e qualquer material inflamável que carregue na roupa ou no corpo.

Em situações críticas, feche-se no banheiro, mantendo a porta umedecida pelo lado interno e vedada com toalha ou papel molhado.

Em condições de fumaça intensa cubra o rosto com um lenço molhado.

Não fique no peitoril antes de haver condições de salvamento, proporcionadas pelo Corpo de Bombeiros.

Indique sua posição no prédio, acenando para o Corpo de Bombeiros com um lenço e aguarde instruções.

Em regra geral, uma pessoa cuja roupa pegou fogo procurar correr. Não corra. A vítima deve procurar não respirar o calor das chamas. Para evitar, dobre os braços sobre o rosto, apertando-os. Jogue-se no chão e role, ou envolva-se numa coberta ou num tecido qualquer.

Em caso de incêndio, se Você se encontra em lugar cheio de fumaça procure sair, arrastando-se, para evitar o asfixiamento.

Vendo correr uma pessoa com as roupas em chamas, obriga-a rolar lentamente no chão. Use de força, se necessário, para isso.

Sendo possível, use extintor ou mangueira sobre o acidentado.

No caso de não haver nada melhor por perto, jogue areia ou terra na vítima, enquanto ela está rolando. Se puder, envolva o acidentado com um cobertor, encerado ou panos. Primeiro o peito para proteger o rosto e a cabeça. Nunca envolva a cabeça da vítima, pois assim Você a obriga a respirar gases.

Ao perceber um incêndio não se altere. Estando num local de reunião pública, não grite nem corra. Acate as normas de prevenção e evite acidentes.

Trate de sair pelas portas principais ou de emergências, de maneira rápida, sem gritos, em ordem, sem correrias.

Nunca feche com chaves as portas principais e as de emergências, em colégios, cinemas, teatros ou demais dependências de aglomeração pública.

O acúmulo de lixo e a sua queima provocam muitos incêndios.

Não guarde panos ou estopas impregnados de gasolina, óleos, cera ou outros inflamáveis.

Relaciona-se neste Site todos os produtos e serviços que o Síndico encontrará na Seção de Classificados acompanhado da indicação do título. Use sempre o índice. É só clicar.

Abajures

Acrílico

Administração de Bens

Administração de Condomínios

Advogados

Aeroportos

Agência de Empregos

Água – equipamento para purificação

Água e esgotos – empresas

Água – Fornecimento

Aguarrás – ver pinturas

Alarmes

Alarmes contra roubos

Ambulâncias

Andaimes

Antenas – conserto e vendas

Antenas Parabólicas
Aparelhos Elétricos
Aparelhos Elétricos – consertos
Aparelhos Eletrodomésticos
Aparelhos Eletrodomésticos – conserto
Aparelhos Sanitários
Aparelhos de Som – conserto e peças
Aquecedores – conserto
Aquecedores Elétricos
Aquecedores a Gás
Aquecedores Solares
Aquecimento - Sistemas
Ar Condicionado
Ar Condicionado – Conserto
Arame
Areia e Pedregulho
Argamassa
Armários
Arquitetos
Arquivos
Aspiradores de Pó
Assoalhos – conservação
Assoalhos – vitrificação
Auditores
Azulejos
Balancins
Bancos
Banheiras
Banheiros – artigos
Baterias
Baterias – carga
Bebedouros
Bilhares – art e equipamentos
Blocos de Concreto
Bombas
Bombas – conserto

Bombas Hidráulicas
Bombeiros e Funileiros
Borracha – Artefatos
Box para Banheiros
Buchas para Fixação
Buffet – serviço
Cabos Eletrônicos
Cadeados
Caixas Acústicas
Caixas D'Água
Calhas
Cancelas Automáticas
Capachos
Carimbos
Carpetes
Carpetes – Limpeza
Carpintarias e Marcenarias
Cartórios
Cera
Cerâmica
Cercas
Chaves
Churrasqueiras
Cinzeiros
Circuladores de Ar
Coberturas
Cobrança
Coletores de Lixo
Computação – sistemas
Condutores Elétricos
Construção Civil
Construtores
Contabilidade – Escritórios
Cópias xerografadas
Corretores de Imóveis
Cortinas

Decoradores
Dedetização e Desratização
Delegacias de Polícia
Demolições
Desentupimento – Empresas
Despachantes
Disjuntores
Divisões
Eletricistas
Elevadores
Elevadores – Conservação
Empregos e Serviços – Agências
Empreiteiros
Enceradeiras
Energia Solar – Equipamentos
Enfeites para o Natal
Engenharia – Empresas
Engenheiros
Engenheiros Eletricistas
Engenheiros – Perícia
Engenheiros de Segurança
Entregas Rápidas
Entulho – Coleta
Equipamentos Elétricos – Conserto
Equipamentos p/Proteção Indiv
Equipamentos p/Segurança
Escadas
Espelhos
Esportes – Art e Equip
Esquadrias
Esquadria de Alumínio
Esquadrias de Madeira
Esquadrias Metálicas
Estantes
Estofadores
Estofados – Impermeabilização

Estruturas Metálicas e de Madeira
Exaustores
Extintores de Incêndio
Extintores de Incêndio – Cargas e Cons
Fachadas – Projetos e Revestimentos
Fechaduras
Ferragens
Ferro para Construção
Ferrugem – proteção contra
Festas – Organização
Fiberglass
Filtros de Água
Flores
Fogões
Fogões – Conserto
Fontes Luminosas
Força e Luz
Fórmica(marca registrada)
 Veja Laminados Decorativos
Forros Acústicos
Forros Decorativos
Fossas Sépticas
Galvanoplastia
Gás – Fornecedores
Gás – Instalações e Acessórios
Geladeiras
Geradores Elétricos e – Conserto
Geradores Eletr e Dínamos
Gesso
Ginástica – Ap
Grades
Gráfica
Grama
Granitos
Grupos Geradores
Guarda-móveis – Empresa

Guardas-Noturnos e Vigias
 Veja Vigilância Ind e Particular
Hospitais
Iluminação – Dispositivos
Imobiliárias
Imóveis – Reformas
Impermeabilizações
Impostos e Taxas – Pagamento
 Veja Despachantes
Incêndio – Equipamento contra
Incêndio – Inst e Projetos Preventivos
Instalações Elétricas
Instalações Hidráulicas
Intercomunicações – Sistemas
Interfones
Isolação Acústica
Janelas
Jardins – Art e Projetos
Jato de Areia – Serviços
Jogos e Art para Jogos
Lajes
Lajes Pré-Moldadas
Laminados Decorativos
Lâmpadas
Laqueadores
Lavanderias
Letreiros
Limpeza de Caixas D'Água
Limpeza e Conservação – Empresas
Limpeza e Conservação – Maquinas
Limpeza e Conservação – Produtos
Limpeza de Fachadas
Lixas
Lixeiras
Lixo – Receptáculos
Luminárias
Lustres Madeira

Mangueiras
Manilhas
Manutenção Predial
Mão de obra Temporária Maquinas para cortar grama
Maquinas de Escrever – Conserto e Vendas
Maquinas de lavar – Conserto
Marcenaria
Mármore
Mármore – polimento
Marmorista
Materiais de Construção
Materiais Elétricos
Materiais Hidráulicos
Metais Sanitários
Molduras
Motores – Conserto
Motores Elétricos
Móveis
Moveis – Conserto
Móveis de Vime
Mudanças – Empresas
Painéis
Paisagismo
Papéis de Parede
Papelarias
Parafusos
Pára-Raios
Paredes Divisórias
Parques Infantis – Equipamentos
Pavimentação
Pedras
Pedreiros
Peixes Ornamentais
Persianas
Pintores
Pinturas – Art e Equip
Piscinas – Art e Equip

Piscinas – Manutenção
Pisos
Placas de Identificação
Plantas e Projetos
Poços
Portas
Portas de Aço
Portas Automáticas
Portas de Garagens
Porteiro Eletrônico
Portões
Postes
Prateleiras
Processamento de Dados – Centro
Produtos de Limpeza
Quadras Esportivas – Const e Pisos
Quadros de Comando
Radiocomunicações – Equip e Sistemas
Reatores
Relógio de Ponto
Resistências Elétricas
Revestimento
Roupas para Trabalho
Sacos de Lixo
Sauna – Equipamentos
Secadoras de Roupa - Conserto
Segurança Residencial – Empresas
Segurança – Sistemas
Seguros
Seguros – Corretores
Serralheiros
Sinalização – Sistemas
Sinuca – Art e Equipamento
Sirenes
Som – Ap e equipamentos
Som – conserto

Tacos e Parquetes
Tapeçarias
Tapetes e Passadeiras
Telas
Telecomunicações
Telecomunicações – Equip
Telefones – Ap
Telefonia – Equipamentos
Televisão – Ap
Televisão – conserto
Televisão Circuito Fechado
Telhas
Tetos – Rebaixamento
Tijolos
Tintas
Toldos
Tubos
Uniformes
Válvulas
Varias de Roupas
Vasos para Planta
Vassouras
Vedação – Produtos
Velas
Ventilação – art e equipamentos
Ventiladores
Vídeo-Cassete – Conserto
Vídeo-Clubes
Vídeo-Games
Vidraceiros
Vidro
Vigilância Industrial e particular

Exemplos

ABAJURES	
Atacado e Fábrica	
Belo Horizonte	
Antonio P. Araújo	
Rua D. Garcia, 301 ap. 04	31 -
451-4704	
Lucci Indústria de Iluminação Ltda	
Rua Campanha, 26	31 485-
2119	
São Paulo	
Ouro Leal Ltda	
Rua Tupis, 204 sala 207	
31 226-8195	
Patrícia Bueno Abajures	
Rua Marília de Dirceu, 250 fds	31 337-6547
Recife	
Zazá Indústria e Comércio de Lustres Ltda	
Rua Patrocínio, 178	31 337-
6547	
ABAJURES	
Conserto	
Porto Alegre	
Celso M Diniz	
Rua Platina, 1375 loja A	31 334-
6519	

Elisângela J Dionísio
Rua D, 162 – Conj. Jatobá 4 31 387-
3377

Rio de Janeiro

Olimaq Serviços e Comércio Ltda
Rua Gurutuba, 505 ap 201 31 446-
1624

Patrícia Bueno Abajures
Rua Marília de Dirceu, 250 fds 31 337-6547

Curitiba

ABAJURES
Lojas

Aldolux Comercial Ltda
Rua Alagoas, 474
31 261-1010

Goiânia

By Lamps
Rua Rio Grande do Norte, 1457 31 281-
6247

Carmelito Mendes
Rua P Paz, 105 casa 06
31 427-2202

Cuiabá

Cristiano M Oliveira
Rua Porto Velho, 1006 loja 01 31 474-9996

Daoudy P Silva
Av. Contorno, 8.495 31 335-
7639

Helena H Filareti
Rua Perdões, 452
31 462-4669

Iluminar Ltda
Rod. BR 356 km 2, s/n loja 245 31 286-
4611

Joaquim L Figueiredo
Rua Icarai, 499 31 461-
1877

ACRILICO
Gás Néon – Luminação - Conservação

A Gordon & Cia Ltda
Av. Pedro II, 4.141 31 462-
9388

AAA Acrílico do Shopping Ltda
Av. Barão Homem de Melo, 1562 31 373-
3000

Acabamentos Vidromac
R Pe. Eustáquio, 1562 31 412
9333

Acibrás Com Ind e Representações Ltda
Rua Itanhomi, 175
31 462-0677

AGORA É SÓ ESCOLHER. UM
DESTES LIVROS PODE
ESCLARECER
SUAS DÚVIDAS SOBRE
LEGISLAÇÃO.

Leia ou Fique Desatualizado

capa do livro

80 páginas – 15,5 x 21,5 cm - Capa com orelha

O CONDOMÍNIO

INCORPORAÇÕES E AS SUAS LEIS

Direitos e Deveres dos Condôminos

Nesta obra, Você encontra respostas, numa linguagem clara e objetiva, para todas as questões ligadas ao Condomínio e à Incorporação, além da publicação, na íntegra e, com anotações, da Lei 4.591/64 - Lei do Condomínio e das Incorporações.

ASSÉDIO SEXUAL AGORA É LEI

ATUALIZE SUA BIBLIOTECA

escanear a capa do livro

ASSÉDIO SEXUAL

NO AMBIENTE DE TRABALHO

**Direitos Garantidos pela Legislação
Brasileira**

Obra voltada para a prevenção, abordando de forma clara e objetiva os aspectos jurídicos existentes, capazes de assegurar às vítimas de Assédio Sexual ampla proteção das Leis Brasileiras e punir, com rigor, os assediadores.

Compre por download na i@Editora. Apenas \$ 5,00

A LEI DO INQUILINO E DO PROPRIETÁRIO

idem

LEI DO INQUILINATO Regula Locação de Imóveis Urbanos

Anotada artigo por artigo, com dispositivos do Código Civil Brasileiro, Código de Processo Civil, Lei de Registros Públicos, Súmulas do STF e Jurisprudências recentes, com índice alfabético remissivo completo.

Compre via internet. É fácil. Apenas \$ 5,00 por
download: www.ieditora.com.br

www.uol.com.br/artepaubrasil
goltacases@delreyonline.com.br
mglivros@globalsite.com.br

FGTS É UMA CONQUISTA DO TRABALHADOR DOMÉSTICO

Atualize sua Biblioteca

escanear a capa do livro

A EMPREGADA DOMÉSTICA E AS SUAS LEIS

Direitos Sociais e Obrigações

Outro livro preparado em linguagem muito clara, facilitando ao empregador e à empregada doméstica maior entendimento da Legislação em vigor no país.

O livro aborda os salários, descontos previstos, direitos previdenciários, reclamações trabalhistas, assédio sexual, licença-gestante e outras questões regidas pela Lei 5.859/72 e demais Leis, publicadas integralmente.

Compre este livro e outros por download no seu computador: www.leditora.com.br