

VIDA EM CONDOMÍNIO S/A

Revista Digital com assuntos do dia a dia em condomínios • Nº 02 • NOV 2022



**Como anda a Segurança
no seu condomínio?**

VIDA EM CONDOMÍNIO S/A

Revista Digital com assuntos do dia a dia em condomínios • Nº 02 • NOV 2022

EXPEDIENTE

Editorial

A revista digital Vida em Condomínio S/A, tem como objetivo o compartilhamento de informações, notícias e novidades do universo condominial, aproximando e integrando quem mora e/ou trabalha em condomínios, com o imenso universo de prestadores de serviços e fornecedores de produtos. Nesta segunda edição abordamos um tema que reputamos ser imprescindível, a segurança. Tema muito delicado e que geralmente é a razão pela qual as pessoas buscam a convivência em condomínio. Acompanhem nossas próximas edições.

Design Gráfico e Diagramação:

Túlio Sá

Foto de capa: Unsplash

Distribuição gratuita

Índice

| | |
|---|-----------|
| Furto de bens e objetos deixados em area comum – o condomínio pode ser responsabilizado? | 04 |
| Furto e roubo em condomínio: tem como evitar? | 07 |
| Como a Lei 14.309/2022 afeta os condomínios? | 09 |
| Com a palavra, o Síndico | 10 |
| Administradora Responde | 11 |



S/A ADVOCACIA®



SA SERVIÇOS
Administradora de Condomínios



PERFURAÇÕES

Sabia que, com um poço artesiano você garante, a **VALORIZAÇÃO** de sua propriedade, prove **FORNECIMENTO** constante de água de qualidade, evitando então, o desabastecimento de seu estabelecimento, **PROTEÇÃO** contra racionamento, sem contar na economia de sua conta e muito mais!!! Sempre preservando o meio ambiente e seguindo as normas (ABNT) .

MANUTENÇÕES

Só assim você prolonga a vida útil de seu poço, evitando ficar sem abastecimento e reduzindo as chances de comprometer a produtividade e qualidade da água, sem contar que ajuda a prevenir de perder seu conjunto moto bomba e seu poço, em caso de ruptura de tubulação e queda do equipamento em seu poço!!!

(19) **3397.2118**
(19) **99633.2940**



@lebranbombas



Bran Bombas Poços Artesianos



@leandro_branbombas

Furto de bens e objetos deixados em área comum – o condomínio pode ser responsabilizado?

Depende!

Nada incomum o morador procurar pela administração do condomínio (vertical ou horizontal), pretendendo se ressarcir pelo sumiço de algum bem móvel deixado na área comum, principalmente no caso de furto de motocicletas, bicicletas, patins, skates, etc.

Predomina perante os Tribunais de Justiça de todo o país, que nas hipóteses de furto ou roubo, seja no interior das unidades autônomas ou nas áreas comuns, caberá ao condomínio a responsabilidade de indenizar **somente se houver expressa previsão nesse sentido na convenção ou no regimento interno.**

Interpretação semelhante se dá em favor de empresas contratadas para serviço de portaria terceirizada, inferin-

do, que as mesmas não podem ser responsabilizadas pelo furto de bens particulares dos moradores, por não se tratar do objeto contratado. Este foi o tema de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), que julgou o caso de um casal que alegou ter sua motocicleta furtada nas dependências de um residencial.

Em sentido contrário, caso o condomínio possua contrato com empresa de segurança, paga pelos condôminos, poderá ele ser responsabilizado pelo furto ocorrido, independente de possuir cláusula na convenção excluindo a sua responsabilidade.

Admite-se, também, que o condomínio poderá ser responsabilizado se comprovada a negligência ou a facilitação

de seu porteiro para o evento danoso, ao permitir a entrada de pessoas estranhas, conforme se verifica através da jurisprudência abaixo:

Apelação Cível. Ação de Indenização. Arrombamento. Furto no interior de unidade condominial. Ausência do porteiro no horário de trabalho. Negligencia. Culpa “in vigilando”. O condomínio só responde por furto ocorrido no interior das unidades autônomas se dele participou direta ou indiretamente empregado do edifício. A ausência do porteiro, no horário de trabalho, comprova a culpa do Condomínio no evento, pela negligencia de seu preposto, principalmente se havia consentimento do Síndico do Condomínio. Recurso desprovido. (TJ-RJ - APL:

**00218317819958190001
RIO DE JANEIRO CAPITAL 7
VARA CIVEL, Relator: JORGE
LUIZ HABIB, Data de Julga-
mento: 4/9/01, DÉCIMA OI-
TAVA CÂMARA CÍVEL, Data
de Publicação: 13/9/01)**

Uma das principais razões pelas quais se procura viver em um condomínio é a segurança, geralmente maior que a verificada por quem mora em loteamento aberto. Contudo, não há garantia contra ações criminosas como furtos, roubos ou mesmo até mesmos arrastões, por isso, necessária a permanente vi-

gilância e conduta protetiva de seus moradores, não deixando portas, portões e janelas abertas, como também, bens e pertences nas áreas comuns do edifício ou do residencial.

Deste modo, considerando que o legislador não tratou especificamente da responsabilidade civil do condomínio em casos de furto ou roubo, imperioso que os pressupostos da responsabilidade civil estejam presentes para poder responsabilizá-lo, tais como: o dano, a conduta culposa e relação de causalidade entre ambos.

O debate é extenso e não possui unanimidade.

Resumindo, poderá o condomínio ser responsabilizado em caso de furto ou roubo se da convenção ou do regulamento interno constar cláusula nesse sentido (incômum); se possuir contrato com empresa de segurança privada, como também, se comprovada a negligência ou facilitação do porteiro para a ocorrência do evento danoso.



SA SERVIÇOS

Administradora de Condomínios

Para nós, você é único!

Atuante no ramo de administração de condomínios desde 2005, a SA Serviços, oferece uma gestão de confiança, transparência e de reconhecida agilidade operacional. Por isso, investe permanentemente em soluções com o objetivo de atender seus clientes de modo cada vez mais individual e personalizado.

A sua satisfação é o nosso propósito!



SA SERVIÇOS

Administradora de Condomínios



atendimento@saservicos.net.br



19 34070668



19 99680-2594

R. Tuiti, 638, Vila Santa Catarina, Americana/SP



ETECGAS

ETECGAS

(19) 3468-0525
987 224 159 / 987 224 157
www.etecgas.com.br

ETECGAS ETECGAS

POR QUE FAZER O TESTE DE ESTANQUEIDADE?

É comum as pessoas acharem que não é necessário testar as tubulações somente por não sentirem o cheiro de gás no ambiente. Porém, infelizmente, a maioria dos acidentes envolvendo gases são causados por vazamentos não detectados previamente.

Isso pode acontecer pois muitas tubulações construídas sem apoio de um profissional qualificado, acabam sendo instaladas de forma equivocada. Ou seja, elas passam por dentro de forros de gesso e outros ambientes inapropriados, podendo confinar o gás. Deste modo, a simples ação de ligar uma lâmpada pode provocar um grave acidente, colocando em riscos vidas humanas e causar danos materiais.

O teste é exigido pelo corpo de bombeiros

Algo que nem todo mundo sabe, mas é importante: o teste de estanqueidade é exigido pelo corpo de bombeiros para liberar o alvará de funcionamento de condomínios, comércio, ou qualquer estabelecimento que faz uso de gás encanado.

Trata-se de procedimento fundamental a evitar vazamentos e a facilitação de ocorrência de incêndio. O resultado das inspeções técnicas é retratado em um Laudo o qual discriminará todas as verificações, métodos e constatações realizadas no sistema de gás do condomínio.

Tal documento poderá ser requerido a qualquer tempo pelo Corpo de Bombeiros, e em algumas situações, onde há ocorrência de sinistro, pode ser requerido pela Seguradora para fins de autorização de pagamento/ressarcimento de danos.

Como não poderia ser diferente, é responsabilidade do síndico assegurar a conservação das partes comuns (art. 1.348, V, do Código Civil), razão pela qual toda a tubulação de passagem de gases que corresponderem às áreas comuns e que ali estiverem instaladas devem ser mantidas, e a despesa paga pelos condôminos. A partir do momento em que a tubulação ou outro item adentrar/pertencer à unidade privativa, logo a responsabilidade recairá sobre o respectivo condômino.

Muitos acreditam que a Estanqueidade precisa ser verificada a cada 5 anos, emprestando-se este prazo do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros. Ledo engano, porque a Legislação Municipal traz o referido prazo, que pode variar de acordo com a finalidade do uso do edifício.

Cumpra, por fim, informar que na omissão do síndico, podem os condôminos cobrá-lo, e até mesmo convocar Assembleia Geral para destituição do cargo (art. 1.349 do Código Civil), com fundamento na falta de administração conveniente do condomínio.



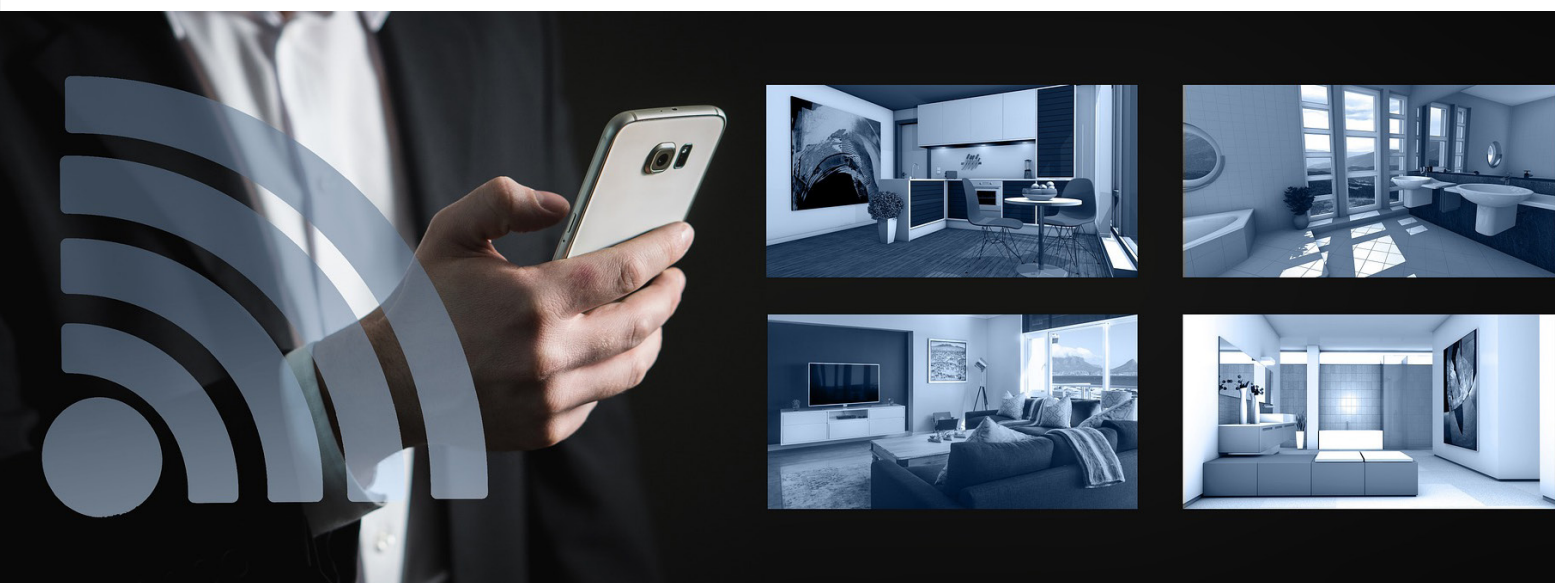
SOLICITE SEU ORÇAMENTO!

Rua Orlando Dei Santi, 1146 - Campo Limpo, Americana
(19) 3468.0525 / (19) 9.8722.4159 / (19) 9.8722.4157

  @etecgas



Tem como evitar furto e roubo em condomínio?



A convivência em condomínios se tornou algo extremamente recorrente nos tempos modernos, haja vista as inúmeras vantagens que seus moradores possuem.

Dentre elas, a segurança é a que certamente fala mais alto, não há como negar. A sensação de estar rodeado de pessoas o tempo todo, cercado por uma estrutura vigiada por câmeras e portaria, realmente nos passa esse sentimento de tranquilidade.

Mas não podemos abaixar

a guarda, pois é justamente nestes momentos que pessoas de má-fé se aproveitam da situação e acabam tendo sucesso pela facilidade encontrada no ambiente.

O primeiro passo para dificultar a vida dos bandidos começa com a cultura de convivência dos próprios moradores. Deixar as portas destrancadas e objetos pessoais em áreas comuns são hábitos que devem ser mudados imediatamente.

O segundo passo está relacionado a segurança física





das áreas internas e externas das instalações, como muros, cercas, controle de acesso, guarita blindada, câmeras, alarmes. Enfim, tudo que a tecnologia possa proporcionar para o auxílio da vigia e prevenção de invasões.

E por fim, o terceiro é o treinamento que deve ser feito periodicamente com os funcionários e moradores do condomínio, já que a falha humana é o fator mais relevante para o sucesso ou não desses tipos de ocorrência.

Nós protegemos seu condomínio para que você tenha mais tranquilidade para aproveitar a vida!

Além de ser obrigatório, o Seguro Condomínio é um investimento essencial para garantir o bem-estar de moradores, síndicos e colaboradores.

Por isso, a Medon oferece apólices e serviços emergenciais para diversos tipos de condomínio - sejam eles residenciais verticais, horizontais, comerciais e até mesmo mistos.

-  Proteção contra **incêndios, explosões e queda de raios e/ou aeronaves;**
-  **Assistência 24h;**
-  Coberturas **personalizadas;**
-  **Cobertura de responsabilidade civil síndico.**

Medon Seguros

Seja onde estiver, estaremos com você
<http://www.medon.com.br>



Entre em contato conosco



WIU?

Claro que sim. Já pensou se fosse a marca do seu concorrente?

Não deixe que isso aconteça! Se você quer se comunicar com os condomínios da nossa cidade, este é o veículo certo.

Anuncie aqui! (19) 99680-2594

Como a Lei 14.309/2022 afeta os condomínios?

Quando falamos de Segurança Financeira Condominial, não podemos ignorar algumas vertentes que acarretam prejuízos aos condomínios como a ausência de participação dos condôminos nas assembleias.

Por motivos diversos como profissionais, por falta de tempo ou de disposição, nem todos os condôminos conseguem participar das assembleias, o que acarreta enorme prejuízo a coletividade quando impede a formação de quórum necessário para as deliberações de assuntos e medidas importantes para a manutenção do condomínio.

Pensando nisso, o legislador aprovou a Lei n. 14.309/2022, que altera o Código Civil e a Lei n. 13.019/2014 permitindo a realização de reuniões e deliberações virtuais pelas organizações da sociedade civil, assim como pelos condomínios edilí-

cios, e para possibilitar a sessão permanente das assembleias condominiais.

Com a nova lei, as assembleias poderão, atendendo aos requisitos legais, ser realizadas de forma virtual, híbrida (parte virtual, parte presencial) e permanente, podendo esta última permanecer aberta, não sendo suas deliberações concluídas, naquele mesmo dia, em razão de várias variantes, tais como: extrapolar horário previsto, necessitar de um parecer técnico, entre outros.

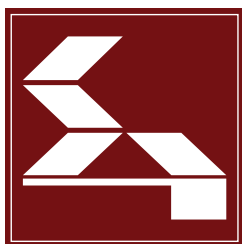
Ainda no tocante a conversão da sessão em permanente, importante observar se não há veto para sua realização na convenção condominial, devendo, ainda, cumprir vários outros requisitos legais, a exemplo: aprovação e convocação dos presentes, no mesmo ato, indicação de data, ho-

rário e local para continuidade dos trabalhos, entre outros. É recomendável que o síndico afixe em local para todos visualizarem, bem como, proceda a notificação dos condôminos de forma regular, conforme prevista a convenção.

Entretanto, esses tipos de atos devem ter uma precaução maior, pois, penso não ser razoável a deliberação de assembleia permanente para assuntos gerais, que podem gerar confusão entre os condôminos.



Patricia Amaral Santarosa
OAB/SP 301.892



S/A ADVOCACIA®

R. Duque de Caxias, 391, Vila Santa Catarina - Cel: 19 99606-7172

Com a palavra, o Síndico

Fernando Leitão Tambosi
Síndico

MORAR EM CONDOMÍNIO É MAIS SEGURO?

Condomínio ou domínio conjunto, como o próprio termo sugere, é formado por propriedades imobiliárias individuais que compartilham espaços de propriedade e de uso comum.

Para gerir o interesse da coletividade o condomínio conta com a figura de um “Síndico”, eleito sempre por uma Assembleia específica, que na maioria das vezes é também um morador (proprietário ou não), cuja atuação requer isenção, equilíbrio, organização e dedicação.

Várias são as suas atuações, dentre as quais, a que mais nos salta aos olhos é em relação à “Segurança”, item primordial para todos os condôminos e moradores.

Não é novidade que as pessoas acabam buscando os condomínios para morarem, justamente pelo fato de este ser um local naturalmente mais seguro. Mas não podemos abaixar a guarda, já que não raramente nos deparamos com notícias de que condomínios foram assaltados, tiveram carros roubados, bicicletas, joias etc.

Muitas são as tentativas de se adentrar clandestinamente nos condomínios, devendo o “Síndico” estar sempre atento na periódica preparação de seus funcionários, com constantes métodos de aperfeiçoamento e na fiscalização de seus pontos de acesso.

Mas não para por aí, a manutenção dos equipamentos

de segurança devem estar sempre com seu funcionamento em dia, pois, apesar de não serem ferramentas aptas a inibir por completo os assaltos e furtos, certamente elas corroboram para sua diminuição e precaução.

Nesta linha de raciocínio, não há dúvidas de que um condomínio com cercas, câmeras e alarmes vão fazer qualquer pessoa de má-fé pensar duas vezes antes de fazer qualquer coisa.

Por fim, toda a comunidade conta com a boa condução administrativa do síndico, auxiliando nos relacionamentos interpessoais e na conservação do condomínio, para que o seu mandato seja benquistado por todos.



Soluções CONTÁBEIS para todo tipo de negócio!

Abertura e Encerramento | Contábil e Fiscal | Trabalhista e RH | Societária | Consultoria | Planejamento Tributário



(19) 3471-3838



R. Gonçalves Dias, 1013 - Americana/SP



andrettacontabil.com.br

Administradora Responde

POR QUE É IMPORTANTE PARTICIPAR DAS ASSEMBLEIAS?

A presença em assembleia é uma garantia de que você estará por dentro de tudo que está acontecendo no condomínio. Além disso, lá é o momento certo para você manifestar sua opinião, dar ideias e votar.

Caso não compareça, as decisões e o destino do condomínio estarão nas mãos de quem participou, que podem aprovar ou reprovatar pautas que vão de encontro com os seus interesses.

PODE CACHORRO NA ÁREA COMUM?

A princípio, não existe nenhuma Lei que regulamente especificamente a convivên-

cia de animais em condomínios, no entanto, o bom senso é sempre uma régua eficiente para evitar problemas.

Utilize sempre uma guia ou coleira para controlar seu pet; Deixe sempre limpo os lugares por onde vocês passaram;

No caso de cachorros de grande porte, deve ser observada a legislação que regula a permanência e a circulação dos mesmos nas áreas comuns.

Condutas como essas, geralmente costumam tornar a convivência harmônica e pacífica.

O USO DE MÁSCARA NA ÁREA COMUM AINDA É OBRIGATÓRIO?

De acordo com o último decreto editado pelo Governo

do Estado de São Paulo, não é mais obrigatória a utilização de máscaras em ambientes fechados no Estado.

Desta forma, o condomínio não pode obrigar os seus moradores a tal prática, podendo apenas RECOMENDAR que seja mantido o seu uso.

INADIMPLENTE PODE VOTAR NA ASSEMBLEIA?

Não! A Lei é muito clara: é direito do proprietário participar e votar nas assembleias, desde que esteja quite com as obrigações condominiais.

Quer ter sua dúvida respondida aqui na próxima edição?
Mande-a para o e-mail
rh2@saservicos.com.br



Empréstimo para condomínio

- ✓ 90 meses para pagar.
- ✓ Crédito rápido.
- ✓ Flexível.

(19) 98456-8397 - Fone:(19) 3407-3473

contato@certifieddigital.com.br

certifiedsolucoesdigitais

Consulte-nos
e faça uma
simulação!



*CREDITO SUJEITO A APROVAÇÃO

CERTIFIED
SOLUÇÕES DIGITAIS



O MAIOR ESTOQUE EM ELÉTRICA DA REGIÃO

Há 42 anos Americana e região conta com a nossa energia em fornecer tudo que sua casa, comércio ou indústria precisa quando o assunto é iluminação - materiais elétricos e hidráulicos - além de pronta entrega lhe oferecemos o atendimento por vendedores experientes, treinados pelos fabricantes e que podem ajudar você a fazer o melhor negócio.

42 ANOS



[f /metaeletrica](https://www.facebook.com/metaeletrica)

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

www.metaeletrica.com.br



Meta Industrial

Rua Dr. Cícero Jones, 327 - Vila Redher, Americana

Segunda à sexta 7h30 às 17h30

Sábados 8h às 12h | (19) 3471.2800

Meta Residencial

Rua Dr. Cândido Cruz, 141 - Centro, Americana

Segunda à sexta 8h às 18h

Sábados 8h às 12h | (19) 3471.0010