

ADONAI
ENGENHARIA

Restauração
de Fachadas
Pintura
Impermeabilização

Parcelamos
sua Obra

2228-4237
www.adonaiengenharia.com.br
adonaiengenharia@ig.com.br

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 24 - Edição 267 - Janeiro de 2017 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



Drª Katia Maria C. Carvalho
Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protestos, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

2609-6817
99793-0124
email: karnar1@uol.com.br
www.katicocarvalho.jur.adv.br

Palmeira TINTAS

Especializada em atendimento à Condomínios

Sistema Williams Coral Sival

Entrega Rápida e Grátis
(21) 2570-1930

Chegada do verão aciona alarme contra mosquito *Aedes aegypti*



Síndicos, zeladores e moradores de condomínio de um modo geral devem estar alerta nesse período para evitar a criação de focos de reprodução do mosquito *Aedes aegypti*. **Página 3.**

brinquedos **MUNDO AZUL**

Peri Móveis

Temos Grama Sintética

Tel: **2595-5005 / 2597-1212**
Rua Bento Gonçalves, 261 - Fundos - Engenho de Dentro
site: www.perimoveis.com.br / e-mail: comercial@perimoveis.com.br

SWEET BEE Cód. 50103

MUNDI ADVANCE Cód. 00000

BALANÇO DELTA Cód. 0000

MANSÃO Cód. 0000

REDUZA CUSTOS COM SEGUROS
DEIXE DE SE PREOCUPAR

OS ASSUNTOS RELACIONADOS A SEGUROS DEVEM SER TRATADOS POR ESPECIALISTAS E FAREMOS ISSO POR VOCÊ, SR. SÍNDICO!

COM MAIS DE 25 ANOS NO MERCADO, IREMOS DETALHAR OS BENEFÍCIOS PARA CONTRATAÇÃO IMEDIATA DO SEGURO DO CONDOMÍNIO, VIDA/FUNERAL DOS FUNCIONÁRIOS E DEMAIS OPORTUNIDADES.

SOLICITE UMA COTAÇÃO E SURPREENDA-SE COM OS BENEFÍCIOS E REDUÇÃO DE CUSTOS!!

ESTASA CORRETORA DE SEGUROS

CORRETORA@ESTASASEGUROS.COM.BR
TEL: (21) 2323-4405
RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, Nº 66 - SL 309

PROTEÇÃO 24 HORAS

28 anos

longit@longit.com.br

Circuito Fechado de Tv Digital - Interfone
Antena Parabólica - Pabx - Antena UHF Digital

HF Longit
equipamentos eletrônicos

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO
ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

HOME PAGE - FRANQUEADOR
www.jornaldosindico.com.br
E-MAIL - RIO DE JANEIRO
rodape@jornaldosindico.com.br
Publicação mensal da
DIRECT COMUNICAÇÃO LTDA.
Rua Maldonado, 419
Ribeira - Ilha do Governador/
CEP: 21930-130 - RJ
REDAÇÃO E PUBLICIDADE
Tel. 2210-2902 / Fax: 2524-9679
20.000 Exemplares
Autorizada pela PUBLIK Editora Ltda.,
para o uso da marca.
(071) 3351-1325

DIRETOR
Sidney Barbosa Ferreira Coelho
GERENTE COMERCIAL
Edna Moraes
CRIAÇÃO E DIAGRAMAÇÃO
Jorge Neves
jorge@jornaldosindico.com.br
COLABORADORES
Andréa Mattos
Itaury Monte Santo (OAB/BA 6.234)
Luiz Fernando de Queiroz
Marcondes Marques
Rosalinda Barreto

PLANEJAMENTO

ABC Paulista/SP - 11 4509-5853
5.500 Exemplares
ny@jornaldosindico.com.br
Aracaju/SE - 79 3044-4253
3.000 Exemplares
robson@jornaldosindico.com.br
Balneario Santista/SP - 13 4009-3971
13.500 Exemplares
baixad@jornaldosindico.com.br
Brasília / DF - 061-3362-0732
brasil@jornaldosindico.com.br
10.000 Exemplares
Belém/PA - 91 3246-5534
5.000 Exemplares
bel@jornaldosindico.com.br
Belo Horizonte/MG - 31 3337-6030
16.000 Exemplares
marcio@jornaldosindico.com.br
Campinas/SP - 19 3333-1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br
Curitiba/PR - 41 3029-9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br
Fortaleza/CE - 85 3283-2627
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br
Londrina/PR - 061-33620732
10.000 Exemplares
natal@jornaldosindico.com.br
Natal/RN - 04 3085-9894
3.000 Exemplares
natal@jornaldosindico.com.br
Niterói/RJ - 21 2622-5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br
Recife/PE - 81 3053-9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br
Rio de Janeiro/RJ - 21 2210-2902
20.000 Exemplares
rodape@jornaldosindico.com.br
São Paulo/SP - 11 5572-5250
30.000 Exemplares
sao@jornaldosindico.com.br
Salvador/BA - 71 3351-2853
8.000 Exemplares - 071-3354-0310
sao@jornaldosindico.com.br
Sorocaba/SP - 15 3418-1181
3.000 Exemplares
sorocaba@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conteúdos e/ou imagens enviadas por artigos assinantes ou por terceiros. Proibida a reprodução total ou parcial, sem autorização da Editora & Marcas Ltda.

INDICADORES | MÊS

		set/16	out/16	nov/16	dez/16	Ano	12 meses
Poupança antiga (1)	(%)	0,6583%	0,6609%	0,6435%	0,6858%	8,30	8,30
Poupança (2)	(%)	0,6583%	0,6609%	0,6435%	0,6858%	8,30	8,30
TR*	(%)	0,1575	0,1601	0,1428	0,1849	2,01	2,01
TJLP	(%)	0,60	0,62	0,60	0,62	4,62	5,12
FGTS (3)	(%)	0,4045	0,4071	0,3898	0,4320	5,07	5,07
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	1,11	1,06	1,04	0,05	12,81	12,81
UPC ***	(%)	23,16	23,29	23,29	23,29	2,01	2,01
Salário Mínimo	(R\$)	880,00	880,00	880,00	11,68	11,68	11,68
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	---	---
UFIR (6)	(R\$)	---	---	---	---	---	---

* TR - Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 - MP nº 567, de 03/05/2012; (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3% ao ano); (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso - no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R\$ 905 (para domésticos, agropecuários, ascensoristas, motoboys) e R\$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/07, de 27/10/00 - último valor: R\$ 1.064; BTN + TR cheia - suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação. Fonte: Folha Online, Valor Econômico

BLUE PISCINAS
MANUTENÇÃO DE PISCINAS
CNPJ: 23.888.861/0001-53

CUIDANDO DA SAÚDE DA SUA PISCINA

SERVIÇOS:

- ✓ Guardiões de piscina
- ✓ Manutenção e limpeza
- ✓ Troca de areia do filtro
- ✓ Hidráulica
- ✓ Dispositivo de anti-Sucção

CONDOMÍNIOS
CLUBES
ESCOLAS

(21) 98019-8229 | 97969-5707 | 96402-5252
Email: bservice.piscinas@gmail.com

R.C.A. REFORMAS DE CONSTRUÇÃO ARAÚJO LTDA

PREÇO ESPECIAL PARA LAUDO DE AUTOVISTORIA TEMOS ARQUITETO

REFORMA E CONSTRUÇÕES
PINTURAS EM FACHADAS
RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
ESTRUTURA METÁLICA
GALPÃO EM ALUMÍNIO
TELHADOS EM GERAL
FINACIAMENTO PRÓPRIO E PARCELAMOS EM ATÉ 24 MESES
João Araújo Silva

Tels.: 2671-1650 / 97568-4746 / 3774-1698

CONSTRUTORA HSX
Serviços de obra em Geral da Fundação ao Acabamento

Parcelamos em até 60 meses

98404-2858
99466-0545
99996-2101
98089-8729

www.facebook.com/ConstrutoraHSX
matamul@yaho.com.br

EFFATÁ
Construção Civil

Construção
Manutenção
Autovistoria
Reformas

Parcelamos sua obra

2487-4521
968448021
985773155

e-mail: effataconst@hormail.com

ADONAI ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
Parcelamos sua obra
Impermeabilização

2228-4237
www.adonaiengenharia.com.br
adonaiengenharia.rj@gmail.com

FORTPLAN ENGENHARIA LTDA
CNPJ/MF 13.715.976.0001-92
REGISTRO NO CREA-RJ 2011202854

PARCELAMOS SUA OBRA!

RESTAURAÇÃO DE FACHADA - R\$ 35 MT+ TELHADOS
IMPERMEABILIZAÇÃO
ESTRUTURAS METÁLICAS
INSTALAÇÕES HIDRÁULICA E ELÉTRICA
REFORMA EM GERAL
AUTOVISTORIA PREDIAL - L. nº 8400/13
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
CONTATOS

3064-8141
(21) 98530-2498

Rua Argentea, 1055 - 5L 505 - F. Regenda - Rio de Janeiro - RJ 22.745-271, comercial@fortplanengenharia.com.br

NIMBOS
SISTEMA DE PROTEÇÃO

A solução contra os efeitos das descargas atmosféricas:
• Descarga Elétrica • Rede Elétrica • Telefonia • Prevenção

Projeto - Instalação - Conservação do Sistema de proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA)

Consultoria as empresas
Manutenções periódicas

Projeto, instalação e conservação de: para-raios, sistemas de aterramento e proteção elétrica e redes de baixa tensão, equipamentos eletrônicos, eletro-mecânicos de alta voltagem.

Telefax: (21) 2269-7517 / 99971-1341
e-mail: vendas@nimbos.com.br

SS IMPERMEABILIZAÇÃO
OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
COM MANTA ASFÁLTICA

Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências
Pagamento Facilitado
Menor Preço do Rio

5 anos de garantia

021 3672-2444 / 99234-8889 CLARO / 98855-5079 01

BEM ESTAR

Chegada do verão aciona alarme contra mosquito *Aedes aegypti*



A estação mais quente do ano é também a preferida dos insetos, os quais se proliferam em maior velocidade nessa época. Síndicos, zeladores e moradores de condomínio de um modo geral devem estar alerta nesse período para evitar a criação de focos de reprodução do mosquito *Aedes aegypti*, vetor de arboviroses como Dengue, Chikungunya e Zika vírus, além da Febre amarela (esta última restrita apenas a alguns estados brasileiros). A grande concentração de pessoas vivendo em um mesmo local, assim como a quantidade de áreas externas que podem acumular água são fatores que fazem dos condomínios residenciais fortes candidatos a áreas de proliferação do mosquito. A forma mais eficiente de se combater esse mal é levar informação ao morador, pois ele precisa saber que suas ações negligentes podem ter impacto negativo não apenas na saúde de sua família como também na de seus vizinhos.

Essa deve ser uma bandeira do síndico de condomínio: conscientizar condôminos e funcionários sobre a importância de adotar medidas de prevenção dentro e fora do condomínio, cuidando para que todos os objetos que podem acumular água sejam devidamente acondicionados ou mesmo removidos.

**PREVINA-SE!**

Dedique atenção especial às áreas que podem acumular água:

- Piscinas; • Calhas;
- Lajes e Marquises;
- Ralos e canaletas;
- Caixas d'água;
- Fossos de elevadores;
- Vasos sanitários e caixas de descarga;
- Pratinhos de plantas;
- Tambores de lixo.

SAIBA DIFERENCIAR SINTOMAS

Embora sejam transmitidas pelo mesmo mosquito-vetor, as doenças apresentam sintomas que se distinguem. Procure um médico ao persistir o mal estar.

- Sintomas comuns à Dengue, Zika e Chikungunya: febre alta, dores no corpo, nos olhos e musculares
- Sintomas da Dengue: manchas vermelhas na pele
- Sintomas da Zika: coceira no corpo e a vermelhidão nos olhos
- Sintomas: da Chikungunya: dores nas articulações bastante intensas

Tel.: 2323.4447

ESTASA MANUTENÇÃO
PREDIAL E REFORMAS LTDA.

www.estasa.com.br
manutencao@estaspredial.com.br

PAGAMENTO FACILITADO / ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- HIDRÁULICA
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- TELHADO
- CONSTRUÇÕES EM GERAL

CONSTRUTORA CERNIGOI LTDA.

60 Anos

- FACHADAS • LIMPEZA
- REVESTIMENTO • PINTURA
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS
- TELHADO
- REFORMA EM GERAL E PORTARIAS
- LAUDOS E VISTÓRIAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

☎ 2502-9007 • 9-8592-1916

Rua Haddock Lobo, 72/105 - Estácio
construtoracernigoiltda@gmail.com www.construtoracernigoiltda.com.br

REZLUS
ENGENHARIA DE CONSERVAÇÃO LTDA.

CONSTRUÇÃO CIVIL - INSTALAÇÕES - MANUTENÇÃO

FACHADAS - RESTAURAÇÃO E PINTURA

- REFORMAS DE IMOVEIS
- REFORMAS DE TELHADOS
- IMPERMEABILIZAÇÃO

☎ 99629-2312 vivo / 95672-5794 ou
(21) 2283-2019 / 2263-8128

E-mail: Rezlus.engenharia@hotmail.com

TUTI SHOP RECOMAL

CASINHA ENCANTADA

ESCORREGADOR COM BALANÇO

GIRA FRESO

ESCORREGADOR CURVO

PRODUTOS PARA LIMPEZA E MANUTENÇÃO

hth

Produtos de limpeza e manutenção: hth, Fiossan, Repoclar, Repoclar.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ • Telefone: (21) 2671-7850
www.tutishoprecomal.com.br

MANUTENÇÃO

Caixa de gordura do condomínio deve ser limpa a cada trimestre

Você sabe para quê serve a caixa de gordura? Ela tem uma importante função: impedir a contaminação da água que é distribuída no prédio, prevenindo também obstruções na rede de encanamentos. Nem sempre esse equipamento está visível aos olhos, mas saiba que seu condomínio certamente possui uma caixa deste tipo e ela precisa de manutenções periódicas para funcionar adequadamente.

Geralmente a caixa de gordura fica em um espaço subterrâneo e, por não estar em um local muito acessível, às vezes é esquecida e negligenciada pelos síndicos e zeladores, os quais só se lembram dela quando o problema já está instalado. A função dela é agir como um filtro: os resíduos líquidos vindos dos apartamentos chegam à caixa de gordura e ao entrar em con-

tato com a água que há dentro dela, há a separação dos rejeitos gordurosos provenientes, por exemplo, da máquina de lavar e da pia da cozinha.

Esse mecanismo impede que resíduos oleosos transitem pela rede, acumulando-se em placas e ocasionando entupimentos. Portanto, deve-se estar atento à limpeza da caixa de gordura com a atuação de profissionais especializados nessa tarefa. A cada seis meses em casas e a cada três meses em condomínios, as caixas devem passar por uma manutenção para a retirada dessa sujeira que fica ali armazenada.

Negligenciar a manutenção pode trazer consequências desagradáveis e prejuízos que podem sair mais caro do que contratar uma desentupidora a cada três meses. Primeiramente, o forte mau cheiro passa a dominar o

ambiente, há infestação de animais como baratas, escorpião e também ratos, nos apartamentos os moradores podem se queixar de fluxo retrógrado, ou seja, ao invés de escoar a água suja retorna. Por fim, o maior dos prejuízos pode ser o entupimento da rede de distribuição, que vai interromper a disponibilidade de água e gerar grandes transtornos para ser reparada.

Atenção!

O uso de soda cáustica ainda é muito frequente em residências e condomínios com a finalidade de limpar caixas de gordura e desentupir encanamentos. Embora esse produto de fato solucione temporariamente o problema da obstrução, ele não é indicado. Os especialistas explicam que há a saponificação da gordura, ela é diluída na água, mas não é destruída e continua a causar males. Com o tempo,



esse “sabão” produzido pela reação química da soda cáustica com a gordura, também vai se depositando e causando entupimentos.

Prevenção

De nada adianta o condomínio zelar pelas manutenções periódicas se os condôminos não fizerem a parte deles. É preciso instruir os moradores sobre

o que pode e principalmente o que não pode ser descartado pelo ralo. Óleo de fritura é o maior vilão e jamais deve ser despejado na pia, assim como restos de alimentos sólidos. Fios de cabelo também são um problema quando se acumulam no encanamento, então devem ser sempre recolhidos do ralo após o banho.

CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECAIS * COLÉRA * ETC...

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.08.88 e Lei Estadual nº 1663, de 20.11.91 estabelecem a obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 853,10 UFIRS.

CIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 3542 - Cabumbi - Cap: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Pícea - Fundada em 1973

TEL. 2502-4122
FAX: 2502-4221
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br

FACHA REFORMAS Ltda

Responsável técnico cadastrado no Crea, Francisco de Assis M. Costa - Engº CIVIL - CREA-PR 3115/D

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) **3074-9372 / 3577-0595**
9-9130-9338 / 9-7979-6020

e-mail: fachareformas@hotmail.com

Desentupidora Rio Lisboa

Desentupimento em Geral
Limpeza de Fossa
Com Caminhão
Impermeabilização
Bombeio Hidráulico
Fazemos Contrato de Manutenção
Limpeza de Caixa D'água e Sistema

Manutenção a partir de R\$ 100,00

DEDETIZAÇÃO, VENDA E MANUTENÇÃO DE BOMBAS SAPO

3564-5448 / 3652-2985
99575-5565 / 96734-9489

www.desentupidorariolisboa.webnode.com.br / e-mail: riolisboa@bol.com.br

Ra2 Serviços

REFORMA E PINTURA DE FACHADA
REFORMAS DE TELHADO
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES
2580-9286 / 3169-2363
(21) 3169-1908 / 97279-6243
7828-1524 / ID 12*41085
email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

Jurisprudência

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 383905 RJ 2013/0270091-1 (STJ)

0002869-34.2012.8.26.0286 (TJ-SP)

Data de publicação: 15/03/2016
Ementa: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. Administração. Ação de consignação em pagamento. Aumento de despesa condominial. Ilegitimidade passiva da administradora. Sentença correta. Apelação não provida.

TJ-SP - Apelação APL 01516739320078260002 SP 0151673-93.2007.8.26.0002 (TJ-SP)

Data de publicação: 11/12/2015
Ementa: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. Limites de utilização de área comum (fachada externa do prédio). Abordagem de condomínio para remoção de aparelho de ar condicionado instalado na varanda de apartamento. Juízo de improcedência. Apelo do autor. Desprovido.

TJ-SP - Apelação APL 01963538720128260100 SP 0196353-87.2012.8.26.0100 (TJ-SP)

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20664255320158260000 SP 2066425-53.2015.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 01/09/2015
Ementa: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia. Vigência da Resolução 693/2015, artigo 2º. Competência do DP III. Conflito suscitado. Julgamento suspenso. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Data de publicação: 31/03/2015
Ementa: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. Regulamento interno. Infração. Multa. Anulação. Improcedência. Sentença correta. Apelação desprovida.

TJ-SP - Apelação APL 00028693420128260286 SP

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

38 ANOS

cil CONSERVADORA DE ENFERMAGENS LTDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
R. Santa Quitéria, 310 - Centro - São Paulo - SP - 05011-000

TEL: 2502-4122
FAX: 2502-4221
www.cilconservadora.com.br
contato@cilconservadora.com.br

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

Ao instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-ar" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes à água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta d'água é AR

O Bloqueador de ar "Blok-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.



SERVIÇOS DE ACESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOGADO: MARCOS BARBOSA VASQUES

Pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor.
Mestre em Direito Público.

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança; protestos; elaboração e atualização de Convenção e Regimento Interno de Condomínios, segundo o Código Civil de 2002; elaboração de contratos; elaboração de atas de assembleias, etc.

(21) 99627-3796
e-mail: mbvmarcao@gmail.com

MED-empresa
MEDICINA E SEGURANÇA DO TRABALHO

Temos a melhor Receita para a Saúde da sua Empresa

Controle dos Riscos Ambientais
Trabalhador Saudável • Empresa Produtiva

Exame para o Trabalho
(Admissional - Demissional - Periódico • Mud. de Função - Retorno ...)

Rua Conde de Bonfim, 229 - Loja 04 - Shopping 229 - Saens Peña - RJ
Telefone: **(21) 2254-5738 • 2568-0270**
faleconosco@medempresa.com.br

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou Com VENTOSA

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÁ P/ MOTO e BICICLETAS

L3.COM

RIO (21) 4062-7057
SP (11) 4063-9499
AMOSTRA GRÁTIS

www.crachadeestacionamento.com.br

(21) 2410-5479 / (21) 98841-8425 / (21) 98150-6904 WhatsApp
aprimore@aprimore.arq.br

APrimore

Obras e Reformas em geral

Reformas em geral - Pinturas, Pisos e Gesso - Hidráulica e Gás - Instalações Elétricas
Manutenção Predial - Vistorias e Laudo técnico - Autovistoria Predial - Arquitetura

Estrada Roberto Burle Marx 1679 Loja D Barra de Guaratiba - Rio de Janeiro
CAU: A64181-2

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

REPETECO *Andréa Mattos - Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Visitantes devem respeitar regulamentos

Os condomínios devem ser os primeiros a contribuir para que seus visitantes respeitem as regras da comunidade. Eles devem ser alertados, com antecedência, sobre o regulamento interno.

A presença de pessoas estranhas ao condomínio, nem sempre é sinônimo de satisfação para os moradores e funcionários. Alegando que não residem no local, muitos visitantes trazem problemas trazem problemas, porque se sentem livres para burlar regras. Que limites devem ser impostos?

Quem deve se submeter às regras do regulamento interno e a convenção condominial: somente os condôminos e os funcionários, ou os visitantes e prestadores de serviço também devem levar em consideração os limites impostos a cada pessoa que reside ou transite na área do condomínio? Pode um visitante entrar no prédio em traje de banho pela entrada principal e utilizar o elevador social, quando o regulamento proíbe o uso destes locais nestas situações? Estas perguntas, aparentemente simples, ainda causam transtornos e problemas tanto para os funcionários que trabalham na portaria e administradores. O bom senso mostra que o fato de a pessoa ser um

visitante não lhe dá respaldo para burlar as regras da comunidade.

Os argumentos dos que defendem esta tese afirmam que se cada visitante infringe regras, os próprios condôminos se sentiriam no direito de fazer o mesmo, já que o cumprimento de uma lei na pode permitir o uso de dois pesos e duas medidas. Além disso, em qualquer outro local – seja público ou privado – as pessoas são quase que intimadas a respeitar as regras de uso e acesso. Dificilmente, um cliente de um banco tem acesso ao seu interior após o término do horário destinado ao público. Por que uma pessoa que não é moradora de um condomínio pode fazer o que bem entende simplesmente por não residir no local?

Lei é Lei

Este tipo de comportamento, de infração de regras – por mais rígidas que sejam – faz parte da cultura brasileira, que precisa ser revista. Muitas pessoas, por exemplo, insistem em entrar no condomínio sem a necessária identificação, mesmo quando solicitada pelo

funcionário, agredindo, muitas vezes, pessoas que apenas estão cumprindo ordens. Mesmo assim, o porteiro deve ser orientado a não permitir que essas pessoas entrem sem que seja feito o procedimento exigido pelo regulamento. Há casos também que parentes e amigos alugam o salão de festas e não levam em consideração o horário do silêncio, invadem vagas de garagem, fazem mau uso de equipamentos. Por essas e outras coisas, muitos condomínios não permitem que o salão de festas e outras áreas de lazer não sejam utilizados por estranhos.

A própria Justiça já foi questionada a respeito desses incidentes. O jurista Caio Mario Pereira publicou o seguinte pensamento: “sentindo o imperativo de estatuir regras de comportamento convenientes 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.



Com este agrupamento jurídico, os condôminos devem ser os primeiros a contribuir para que seus visitantes respeitem as regras da comunidade. Se há pessoas que costumam frequentar o local, elas devem ser alertadas, com antecedência, sobre o regulamento interno e os limites impostos pelos

demais moradores. Alguns síndicos instalaram placas de sinalização na portaria, na área de lazer e nos elevadores, chamando a atenção de todos – moradores e visitantes – que algumas regras devem ser cumpridas à risca. Que podem impedir situações constrangedoras para todos.

RODRIGUES GONÇALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.

- Pinturas e Revestimentos
- Instalações
- Reformas em geral
- Impermeabilização

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

CRG

☎ 2290-6302 TELEFAX 2290-8356

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves@ig.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO

ESTASA

- TELHADOS
- LAJES DE COBERTURA
- CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA
- LAVAGEM DE CAIXAS E LAUDOS TÉCNICOS

MANUTENÇÃO PREDIAL
É A SUA SOLUÇÃO

☎ 2323.4447

manutencao@estasapredial.com.br

TMCM

MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL

REALIZAMOS SERVIÇOS DE
PARTE ELETRÔNICA, PINTURA,
ALVENARIA, SERRALHERIA
E INSTALAÇÕES DE
AR-CONDICIONADOR.

☎ 21 96414-3580

Tiago 96656-5839

Robson 99404-0618

Anderson 97455-3364

email: tmcmmanutencao@gmail.com

irata
VITÓRIA
ALPINOISMO

SOLUÇÕES TÉCNICAS EM ALTURA CONSTRUÇÃO CIVIL

LIMPEZA

- Pastilhas Vidros • Móveis e Gesso
- (Limpezas, Impermeabilização e Polimento)
- Telhados e Calhas • Tintas e Lousas
- Fix-Óleo • Fachadas em Geral

INSTALAÇÃO

- Isolamento (Retirado e Instalação) • Flores,
- Sensores e Painéis • Redes de Proteção • Iluminação
- Móveis e Gesso • Ruptores • Direção para a
- Condicionado • Para-raios (Instalação e Manutenção)

DECORAÇÃO EM ALTURA

- Instalação para Shows e Eventos em Geral (Neta, Corredor etc) • Impermeabilização
- Tratamento e Finitura • Inspeção Visual • Montagem e Desmontagem de Estruturas • Solde



SEM LIMITE DE ALTURA - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

Corpo Técnico: Arquiteto, Engenheiro de Segurança de Trabalho,
Engenheiro de Produção e Engenheiro Naval

Principais Clientes: SENAI SENAI SENAI

☎ 96504-1663 ☎ 98637-2929

vitoria.alpinismo@gmail.com • www.vitoriaalpinismo.com.br

REFORCESUL

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO!

AVENIDA PRESIDENTE VARGAS, 633 - SALA 1717
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

(21) 3908-4976

WWW.REFORCESUL.COM.BR

- DEMOLIÇÃO DE CONCRETO
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- REFORÇO COM FIBRA DE CARBONO
- CONCRETAGENS ESPECIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REVESTIMENTOS

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

COTIDIANO

7 pontos de conflito entre condôminos

Morar em condomínio requer bom senso uma vez que compartilhar espaços, às vezes, pode gerar muitos conflitos, principalmente quando um morador se sente invadido ou lesado por outro. Para se viver bem é necessário, além do bom senso para respeitar o próximo, também uma boa dose de paciência para ser flexível quando preciso e saber relevar o que desagrada, em algumas ocasiões. Você sabe quais são os principais pontos de conflito entre moradores? Abaixo listamos 7 motivos que comumente rompem a paz entre condôminos.

1 - Barulho
Esse é uma unanimidade em todos os condomínios, pois costuma ser a principal queixa. Seja em áreas comuns a exemplo do salão de festas ou dentro do apartamento, o barulho incomoda e é motivo de brigas, muitas delas com desfecho trágico, infelizmente.

2 - Inadimplência
A falta de pagamento por parte de uns onera o orçamento de outros. Isso porque o “buraco” deixado no orçamento ordinário do condomínio pelos inadimplentes precisa ser coberto, uma vez que há compromissos mensais que não podem ser cortados, como

energia, água, pagamento de funcionários.

3 - Animais
A presença de animais domésticos como cães, gatos e até algumas aves gera conflitos. As principais queixas são a sujeira e os ruídos provocados pelos PETs ou o risco que alguns



podem oferecer à saúde coletiva. Criar animais em condomínio não é um problema, desde que seus donos cuidem para que não incomodem os vizinhos.

4 - Lixo
O descarte do lixo também é um dos frequentes motivos de discórdia entre moradores. Alguns questionam a obrigatoriedade da coleta seletiva, outros depositam seus resíduos em locais inapropriados e despertam a ira dos vizinhos.

5 - Garagem
A disputa por espaços na garagem é também constante motivo de brigas. Quando há vagas demarcadas para cada condômino é um problema menos frequente, mas quando as vagas são rotativas esse é um dos principais pontos de conflito entre vizinhos.

6 - Espaços coletivos
O uso de ambientes e equipamentos coletivos como: salão de festas e de jogos, espaço

gourmet, churrasqueira, academia, brinquedoteca, dentre outros, pode ser razão para atritos. As principais queixas são sobre o mau uso das dependências ou choques nas datas reservadas para o uso.

7 - Crianças
O problema não é exatamente a presença delas, mas o que elas podem fazer de errado no condomínio: brincadeiras em locais inapropriados, ocupar os elevadores, sujeira, danificar bens alheios como carros e barulho são alguns exemplos.



VERÍSSIMO MONTEIRO SERVIÇOS LTDA
Engenharia & Manutenção
CNPJ: 06.169.663/0001-33 I.M. 93255-0
Registro no CREA-RJ 2016200760

REFORMA DE PC, PROJETOS REQUERIMENTOS
MONTAGENS AUMENTO DE CARGA E
LIGAÇÃO NOVA DO MEDIDOR

REFORMA E FINTURA DE FACHADA PREDIAL
(planta e estaleiro)

Construção e Reformas, Projeto e reforma
de portaria

TROCA DE SARRILHETE, COLUMAS, BARRAS
Trabalhamos com equipe de
Engenheiros Elétrico e Civil

TEL: 3686-6318/ 4126-5303/ 97603-2724
E-MAIL: verissi.monteiro@yahoo.com.br

PRIORIDADES
RIO ENGENHARIA

30 ANOS

- PINTURA • REFORMA • TROCA DE COLUNA
- IMPERMEABILIZAÇÃO • TELHADO
- INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA
- QUALQUER OBRA CIVIL

2240-0801
99849-7430

TINTA SE COMPRA EM LOJA DE TINTA!!!

Palmeira 43 ANOS
TINTAS

A TINTA, A COR E A MARCA QUE VOCÊ QUER,
VOCÊ ENCONTRA AQUI PELO MENOR PREÇO DO MERCADO.

A TINTA MAIS **COMPLETONA** DO MERCADO

Linhas completa de acessórios para pintura

Suvnil

Formas Completas
Bateria Formas Completas

CURSO DE PINTURA
SEM PALMIRA
TINTAS LÁPIS
BIBLIOTECA PAPEL
SUA COMODIDADE
SISTEMA SELECIONAR

TIJUCA 1 TIJUCA 2 TIJUCA 3 TIJUCA 4 RECREIO COPACABANA CATETE RAMOS

Faça o cadastro de sua empresa e sempre faturado.

www.palmeiratintas.com.br

DICAS | DICAS |

FECHADURAS DIGITAIS



Há quem diga que as chaves são objetos com seus dias contados, isso porque cresce no mercado da construção civil a tendência das fechaduras digitais, que dispensam o uso de chaves. Em vez delas, essas trancas são acionadas por um código numérico ou biometria, utilizando para isso as im-

pressões digitais, íris do olho ou outra característica física da pessoa cadastrada.

O investimento ainda é alto, mas está aos poucos se tornando mais acessível. Os modelos mais simples - que exigem uma combinação de números - está disponível no mercado de itens de segurança condominial por valores que variam entre R\$500,00 a R\$2500,00. As fechaduras funcionam geralmente à base de pilhas comuns como fonte de alimentação, assim não é necessário fazer nenhuma alteração na parte elétrica do imóvel, é só instalar e começar a usar.

GRAMA SINTÉTICA

Todo mundo gosta de ver um gramado verdinho, mas nem sempre há tempo hábil para se dedicar a



ele como se deve. Os cuidados de manutenção para manter a grama sadia variam ao longo das estações do ano e é necessário ter conhecimento e dinheiro para acompanhar as necessidades da planta. Como alternativa, muitos condomínios optam por usar grama sintética.

Extremamente fácil de se manter e limpar, a grama "fake" proporciona economia de tempo e dinheiro, sem deixar de conferir aconchego e beleza em

seus espaços. Ela pode durar cerca de 4 a 7 anos, dependendo da altura e da conservação. A limpeza pode ser feita com água, sabão neutro e água sanitária (o indicado é que a diluição seja de 50%).

VASO SANITÁRIO

Você está reformando ou construindo novos banheiros de uso comum no prédio? Então saiba como escolher o vaso sanitário ideal. Os modelos de com caixa acoplada são os mais vantajosos em relação à economia de água já que gastam bem menos do que os mais antigos. Eles também apresentam outra vantagem: não precisa quebrar a parede para trocar peças deles e são mais práticos para limpar a válvula de borracha.

A maioria dos vasos sani-



tários não vem com assento, nem tampa. Uma dica valiosa vai ajudar você a não errar na hora de comprar esses acessórios à parte. É descobrir as dimensões exatas para não errar e você pode conseguir isso facilmente forrando o entorno do vaso com jornal e recortando como se fosse um molde. Dessa forma, se você precisar trocá-lo futuramente não correrá o risco de comprar do tamanho errado já que cada modelo tem uma dimensão distinta.

LEBS
SERVICOS DE ENGENHARIA

REGISTRO CREA 2015201070

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
AUTOVISTORIA PREDIAL

- Laudo de estabilidade em marquises.
- Fachadas, restauração, pintura, lavagem, percussão, polimento, impermeabilização, tubulação p/coleta de água

3439-3441 / 99837-1754

www.lebsengenharia.com.br • comercial@lebsengenharia.com.br

ATUANDO NO MERCADO
37 ANOS

Engenheiros responsáveis:
Leônardo Sander - Crea: 36.828 e Paulo Neto - Crea: 30.301

Consultoria em Transporte Vertical
(desde 1992)

1.391 elevadores auditados em 507 prédios até 31/10/2016

Você sabe a diferença entre o Síndico Mal Informado e o Síndico Bem Informado ao modernizar os elevadores?

Mal Informado:

Solicita orçamento para 3 empresas A-B-C, abre as propostas na assembléia e a mais barata é escolhida.

Bem Informado:

Contrata empresa de consultoria que faz minuciosa vistoria, elabora EDITAL DE LICITAÇÃO para ser enviado aos concorrentes escolhidos pelo condomínio. Isto torna a concorrência homogênea e justa. Você é Síndico do Bem ou do Mal?

Tel : 21-2542-8691

www.dalmonteelevadores.com

F FONTEL A CASA DA SEGURANÇA

SEG

Tecnologia e Segurança em um só produto!

Rua República do Líbano, 18 - Loja Centro - Rio de Janeiro/RJ
Contato: 21 2122-7878 | vendas@fontel.com.br

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CIRCUITO FECHADO DE TV
ALARME TELEFONIA PORTÃO
AUTOMÁTICO
ANTENA COLETIVA

TROTA-PROPRIA
Venda, Instalação, Manutenção & Montagem

3511-8558

www.alarmeprevenir.com.br
prevenir@alarmeprevenir.com.br

EQUIPAMENTOS ELETRONICOS

VENDA • INSTALAÇÃO • ASSISTÊNCIA TÉCNICA • CONTRATO DE MANUTENÇÃO

- INTERFONE • ALARME • CFTV
- PABX • CERCA ELÉTRICA
- DVR • ANTENA COLETIVA
- PORTÃO AUTOMÁTICO

3628-6840
(21) 97036-8447

www.safevig.com.br
email: contato@safevig.com.br

SEU CONDOMÍNIO

Zelador e porteiro: entenda o que faz cada um

O condomínio não é feito apenas por síndico e condôminos, ele inclui também uma equipe de funcionários a serviço do patrimônio coletivo. Nesse contexto, dois profissionais específicos são de extrema importância para a rotina do condomínio: são eles o porteiro e o zelador.

Algumas pessoas costumam confundir quais são as atribuições de cada um deles e muitas vezes julgam mal por não atenderem a expectativas criadas equivocadamente. Ao síndico, sobretudo, cabe a obrigação de saber distinguir as atribuições de cada trabalhador para não praticar desvio de função, o que pode gerar encargos trabalhistas posteriores, inclusive.

O porteiro, conforme já sugere o nome, é o funcionário que admi-

nistra a portaria do prédio. A ele cabem as seguintes atribuições: fiscalizar o acesso de visitantes e prestadores de serviço previamente autorizados; controlar o acesso de veículos garantindo abertura e fechamento dos portões, receber e separar encomendas e correspondências dos moradores; cumprir as ordens do síndico ou zelador, bem como transmitir a eles as ocorrências e reclamações do registradas no seu turno de serviço.

É importante investir na contratação de profissionais experientes no serviço de portaria e também em treinamento contínuo desses funcionários, de modo a transmitir uma boa imagem uma vez que eles são o cartão de visitas do condomínio. Além disso, os porteiros carregam uma grande responsabilidade relacionada à segurança

do prédio, portanto precisam saber agir da forma mais cautelosa em seus postos de trabalho.

O zelador, por sua vez, está em uma hierarquia superior ao porteiro. Ele é a segunda pessoa após o síndico, pois é ele quem coloca em prática as determinações do administrador na prática. Esse profissional exerce um papel de coordenador dos demais funcionários do edifício, repassando a eles as suas obrigações e fiscalizando o trabalho de todos. Seu trabalho, como o nome sugere, é zelar pelo patrimônio, garantindo a obediência ao Regimento Interno nas normas de conduta entre condôminos e cuidando da manutenção da estrutura física do condomínio.

Além do próprio síndico, é importante que cada condômino conheça quais são as reais atribui-



ções de cada um desses funcionários. Sob nenhuma hipótese é aceitável que o porteiro ou zelador preste serviço a um morador do prédio em seu horário de trabalho. “Pequenos favores” como carregar compras, vigiar crianças ou animais de estimação, fazer

reparos elétricos ou hidráulicos nos apartamento, dentre outros pedidos “inocentes” devem ser evitados ao máximo e punidos, quando necessário. O funcionário jamais deve negligenciar suas atividades em horário de expediente.

CONSEV MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA

Pinturas - Revestimentos
Instalações Elétricas e Hidráulicas
Impermeabilizações
Estudos e Projetos

PARCELAMOS EM ATÉ 16 VEZES

CNPJ 10.320.854/0001-09 - Rio de Janeiro

3988-9439 / 96487-3241
96486-3494 / 98311-2425 / 98136-3653

email: consev2@gmail.com

INIM REFORMA E MANUTENÇÃO LTDA

ARACOIA CONSTRUÇÃO

- Pinturas externas e internas
- Revestimento e lavagem de pastilhas
- Recuperação de fachada
- Projetos e reforma de portarias
- Reforço e restauração estrutural
- Troca de barrilhetes
- Parte elétrica e hidráulica
- Reforma de telhado
- Colocação de manta
- Reforma de varandas com guarda corpo de vidro laminado e alumínio anodizado
- Reforma em geral de caixa d'água e cisterna

PARCELAMOS SUA OBRA
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

3585-5616
3977-7445

aracoiaconstrucao@gmail.com
Av. Bras do Pina, 340
Penha - Rio de Janeiro
CNPJ: 28.326.191/0001-22
I.E. 79.613.371

30 anos no mercado

GB
Garcia & Bastos

SERVIÇOS: IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJE
RESTAURAÇÃO DE FACHADAS E PRISMAS DE VENTILAÇÃO
CONTROLE DE ACESSO E CFTV - VIDRAÇARIA EM GERAL
(telhado de vidro, fachada de vidro, escada de vidro, box e etc...)

Responsável Técnico:
Engenheiro Alexandre Henrique Bastos CREA 2012113796

(21) 3488-2085 98735-8583 (01)
98021-4771 - id 35° 42' 58013 (claro) 99028 8251
e-mail: comercial@gbastosenharia.com.br

RIO FORTE SERVIÇO PATRIMONIAL LTDA

RIO FORTE

- Vigilância Orgânica
- Ag. de Segurança
- Recepcionista
- Porteiro • Vigia

2544-1744 / 7831-5751
(21) 7830-2159 / 99629-6060

www.rioforteservicopatrimonial.com.br • rioforte@rioforteservicopatrimonial.com.br

IRADAIR 25 ANOS
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÕES PINTURAS. TELHADOS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, ELÉTRICAS E DE GÁS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PRÓPRIO

mais de **2.000!** obras executadas

Av. Rio Branco, 156/1625 - (Ed. Av. Central) Centro

Tels. 2524-8788 / 2220-1512

Classíndico

Construção de fachadas Equipamentos
 Consultoria técnica de engenharia Desentupimento Extintores
 Chaveiros Reforma Telhados
 Portões eletrônicos Dedetização

Advocacia

BEIRE & SIMÕES
 Escritório Jurídico Imobiliário
 Advogados
Geraldo Beire Simões
Geraldo Mercadante Simões

Ações Judiciais
 Administração de Imóveis
 Assessoria Compra e Venda

Rua da Assembleia, 34
 Grupo 601/602 - Centro - RJ
 Tel/Fax: (21)
2222-9457

Consultoria

DM Consultoria em Transporte Vertical (desde 1992)
 1.391 elevadores auditados em 507 prédios em 31/10/2016

Você sabe a diferença entre o Síndico Mal Informado e o Síndico Bem Informado?
Mai Informado:
 Solicita orçamento para 3 empresas A-B-C, abre as propostas na assembleia e a mais barata é escolhida.
Bem Informado:
 Contrata empresa de consultoria que faz minuciosa vistoria, elabora EDITAL DE LICITAÇÃO para ser enviado aos concorrentes escolhidos pelo condomínio. Isto torna a concorrência homogênea e justa. Você é Síndico do Bem ou do Mal?
Tel: 21-2542-8691
 www.dalmontelevadores.com

Interfone

PROTEÇÃO 24 HORAS

Interfone Digital com TV
 Circuito Fechado de Tv Digital Interfone Antena Parabolica - Pabx - Antena DMF Digital

HF Longit
 - VENDA - INSTALAÇÃO
 - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

2265-7002 - 2557-5168

Drª Katia Maria C. Carvalho
 Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:
 Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

2609-6817 / 99793-0124
 email: kamar1@uol.com.br
 www.katiacarvalho.jur.adv.br

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou Com VENTOSA
 Conheça também CRACHA P/ MOTO e BICICLETAS L3-100

136 **101**

RIO (21) 4062-7057
 SP (11) 4063-9499
 AMOSTRA GRÁTIS
 www.crachadeestacionamento.com.br

Limpeza e Conservação

REBLAMAR
 Service Conservação e Limpeza LTDA

Oferecemos os seguintes serviços:
 * CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
 * PORTUÁRIO - VIGIA
 * FISCAL DE LOJA
 * RECEPCIONISTA

Rua Afonso de Albuquerque, 117 - Centro - Botafogo - RJ
21) 2542-6097 / 7831-5731
21) 7830-2159 / 99629-6060

Acessórios p/ Condomínios

ALELUIA

FRANJAS/FRANJAS - COBRIMOS OXIDO - COBRIMOS RECHIDO - TELHA TRAPEZOIDAL DE ALUMINIO - CHAPA LISA DE ALUMINIO - CHAPA SAREZ (CHÃO DE ONIBUS) - BOBINA DE TOCOS OS TAMANHOS - CANTONEIRAS

TUBO REDONDO E QUADRADO - BARRAS OXID DE ALUMINIO - FERRAGENS EM BARRAS - TELA DE MOSQUITO - TAPETA DE POLIURETANO - CHAPA LEITADA (P/ TETO DE ELEVADOR)

TRINDADE 3330-1031 FAX:2542-3085 UNIAO 3332-3333

Engenharia

ESTASA MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS LTDA

Tel: 2323.4447

PAGAMENTO FACILITADO / ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- HIDRAULICA
- LAVAGEM MECANICA DE FACHADA
- TELHADO
- CONSTRUÇÕES EM GERAL

REFORMA E PINTURA DE FACHADA
REFORMAS DE TELHADO
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES
 2580-9286 / 3169-2363
 (11) 3169-1908 / 97279-6243
 7828-1524 / ID 12*41085
 email: ra2@ra2.com.br

Brinquedo

Peri Móveis
 Tereza Grams Sivística

Empresas **Mundo Azul**

CASINHA DOÇURA 068.30201

Tel: 2595-5005 / 2597-1212

Rua Bento Gonçalves, 205 - Funchos - Engenheiro de Dentre
 site: www.perimoveis.com.br
 e-mail: comercial@perimoveis.com.br

RAIDAR 25 ANOS ENGENHARIA E CONTABILIDADE

REFORMAS IMPERMEABILIZAÇÕES PINTURAS, TELHADOS INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ELÉTRICAS E DE GÁS

mais de 2.000 obras realizadas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 FINANCIAMENTO PRÓPRIO

Tels. 2524-8788 / 2220-1512

Manutenção Predial

SEM REFORMA E MANUTENÇÃO LTDA

ARACOIA CONSTRUÇÃO

3585-5616
 3977-7445
 4108-4046
 7739-3575

Vistoria externa e interna - Revolvimento e lavagem de caixilhos - Recuperação de telhados - Projeto e reforma de portões - Reforma e manutenção estrutural - Colocação de manta - Mão de obra com alvarão atualizado - Reforma de cisterna - Limpeza e impermeabilização de caixa d'água e cisterna - Reforma de varandas com guarda corpo de vidro laminado e alvenaria estruturada

Av. São João, 330 - Pólo - Rio de Janeiro
 CEP: 21.140-000 - RJ
 Tel: 7828-2111

Impermeabilização

IMPERMEABILIZAÇÃO

MANUTENÇÃO PREDIAL E A SUA SOLUÇÃO

ESTASA

- TELHADOS
- LAJES DE COBERTURA
- CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA
- LAVAGEM DE CAIXAS E LAUDOS TÉCNICOS

manutencao@estasapredial.com.br **2323.4447**

ADONAI ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
 Pintura
 Impermeabilização

Parcelamos sua Obra

2228-4237
 www.adonaiengenharia.com.br
 adonaiengenharia@ig.com.br

TUTTI SHOP RECOMAL **FRESO**
 Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
 Telefone: (21) 2671-7850
 www.tuttiishoprecomal.com.br

Classíndico

Manutenção Predial

TMC M
 MANUTENÇÃO PREDIAL E RESIDENCIAL
 REALIZAMOS SERVIÇOS DE PARTE ELETRÔNICA, PINTURA, ALVENARIA, SERRALHERIA E INSTALAÇÕES DE AR-CONDICIONADOR.
 ☎ 96414-3580 / 99404-0618
 Tlx: 96656-5839 / 97455-3364
 e-mail: tmcmanutencao@gmail.com

Pára-Raios

WIMBER
 A melhor coisa de eletro das decorações eletrônicas e Decorações Eletrônicas e Bem Estar - Telefonia e Internet
 Instalação e Manutenção de Parafusos
 • Instalação de Parafusos
 • Manutenções periódicas
 Telefax: (21) 2269-7617 / 99971-1341
 e-mail: wimber@wimber.com.br

Paisagismo

Seiva Jardinagem
 35 ANOS DE EXPERIÊNCIA
 • Manutenção de Jardim
 • Projetos
 • Restaurações
 • Execuções de Jardins
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 Tel.: 99997-1605 / 2420-8778
 e-mail: tulz.viamis@gmail.com

Pinturas e Reformas

CONSEV MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA
 Pinturas - Revestimentos
 Instalações Elétricas e Hidráulicas
 Impermeabilizações
 Estudos e Projetos
 PARCELAMOS EM ATÉ 12 VEZES
 CNPJ 10.329.554/0001-09 - Rio de Janeiro
 ☎ 3988-9439 / 96487-3241
 96486-3494 / 98311-2425 / 98136-3653
 e-mail: consev2@gmail.com

Pinturas e Reformas

FACHA REFORMAS Ltda
 REPARAÇÃO LOCALIZADA DEBEMOS NO CRIE
 Rua José Roberto, 96 / 102 - Bom Jesus - Rio - RJ (Sócio Proprietário)
 (21) 3074-9372 / 3577-0595
 9-9130-9338 / 9-7979-6020
 e-mail: fachareformas@hotmail.com

LOOKTEK (21)
 REFORMAS E PINTURAS LTDA
 2228-6043
 2228-6325
 99959-6117
 ✓ Recuperação e impermeabilização de lajes
 ✓ Recuperação e impermeabilização de caixa d'água, sistema, lajes, contra - piso, telhado, muros, outros...
 ✓ Recuperação estrutural • Recuperação e limpeza de fachadas
 ✓ Pinturas externa e interna • Reformas de telhados
 ✓ Revestimentos • Hidráulica • Elétrica
 Vistoria Técnica
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 LookTek LookTek looktekreformas@oi.com.br
 www.looktekreformas.com.br

NBS EMPREITEIRA
REFORMAS DE FACHADAS
 20 anos servindo bem
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO Parcelamos sua obra
 ✓ Pinturas externa e interna
 ✓ Impermeabilizações
 ✓ Limpeza e revitalização de fachadas
 ✓ Colocação de mármore e granitos
 ✓ Troca de pastilhas
 2608 2657 / 99907 2792
 www.nbsempreiteira.com.br • Email: empreiteiranbs@gmail.com

RODRIGUES GONÇALVES
 Engenharia e Arquitetura Ltda.
 • Pinturas e Revestimentos
 • Instalações
 • Reformas em geral
 • Impermeabilização
 Orçamento sem compromisso
 Financiamento próprio
 2290-6302 / 2290-8356
 Rua José Roberto, 96 / 102 - Bom Jesus - Rio - RJ (Sócio Proprietário)
 e-mail: rodrigues.goncalves@rg.com.br

Seguros

REDUZA CUSTOS COM SEGUROS
DEIXE DE SE PREOCUPAR
 OS ASSUNTOS RELACIONADOS A SEGUROS DEVEM SER TRATADOS POR ESPECIALISTAS E FAZEMOS ISSO POR VOCE, SR. SINDICO!
 COM MAIS DE 25 ANOS NO MERCADO, NEMOS DETALHAR OS BENEFÍCIOS PARA CONTRATAÇÃO IMEDIATA DO SEGURO DO CONDOMÍNIO, VIDA/FUNERAL DOS FUNCIONÁRIOS E DEMAIS OPORTUNIDADES.
SOLICITE UMA COTAÇÃO E SURPREENDA-SE COM OS BENEFÍCIOS E REDUÇÃO DE CUSTOS!!
 CORRETORAS ESTAS SEGUROS.COM.BR
ESTASA TEL: (21) 2323-4405
 RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, N. 66 - SL 100

Segurança

SAFE VIG EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS
 VERDA INSTALAÇÃO ASSISTÊNCIA TÉCNICA CONTRATO DE MANUTENÇÃO
 • INTERFONE • ALARME • CFTV
 • DVR • PORTÃO AUTOMÁTICO • PARK
 • ANTENA COLETIVA • CERCA ELÉTRICA
 (21) 3628 6840 | 97036-8447
 www.safevig.com.br | e-mail: contato@safevig.com.br

Sr. Síndico
 Atualize os dados do seu condomínio junto ao **Jornal do Síndico** pelo e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
 e receba gratuitamente seu exemplar mensal.
 2210-2902

CONDOMÍNIO LEGAL NÃO TEM DENGUE
 Vamos acabar com o foco do mosquito
 • Não acumule água
 • Observe calhas e telhados
 • Verifique o fosso do elevador e a casa de máquinas
 • Confira se as caixas d'água estão tampadas
 Apoio: **Jornal do Síndico**

LOOKTEK (21)
 REFORMAS E PINTURAS LTDA
 2228-6043
 2228-6325
 99959-6117
 ✓ Recuperação e impermeabilização de lajes
 ✓ Recuperação e impermeabilização de caixa d'água, sistema, lajes, contra - piso, telhado, muros, outros...
 ✓ Recuperação estrutural • Recuperação e limpeza de fachadas
 ✓ Pinturas externa e interna • Reformas de telhados
 ✓ Revestimentos • Hidráulica • Elétrica
 Vistoria Técnica
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 LookTek LookTek looktekreformas@oi.com.br
 www.looktekreformas.com.br

A Maneira mais inteligente de Você entrar nos Condomínios
Anúnciel
Jornal do Síndico
 2210-2902
 e-mail: 2009@jornaldosindico.com.br

NBS EMPREITEIRA
REFORMAS DE FACHADAS
 20 anos servindo bem
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO Parcelamos sua obra
 ✓ Pinturas externa e interna
 ✓ Impermeabilizações
 ✓ Limpeza e revitalização de fachadas
 ✓ Colocação de mármore e granitos
 ✓ Troca de pastilhas
 2608 2657 / 99907 2792
 www.nbsempreiteira.com.br • Email: empreiteiranbs@gmail.com

CONSELHO FISCAL

Entenda porque seu Condomínio deve nomear um Conselho Fiscal

Com o crescente aumento demográfico da população surgiu a necessidade de se buscar um melhor aproveitamento do solo.

Esse aproveitamento se deu por meio de construções que pudessem acolher diversas famílias ou estabelecimentos comerciais ou ambos num mesmo espaço. Assim surgiram os condomínios edilícios!

No entanto, para o funcionamento destes condomínios foi imprescindível a escolha de alguém para administrar e ser o representante legal do lugar. Neste caso, o Síndico.

Mas, com o passar dos tempos, a gestão condominial não pôde mais depender exclusivamente do Síndico, sendo então criados os Conselhos.

Estes Conselhos tratam-se de órgãos internos nos quais o Síndico terá apoio para suas decisões e também poder adotar medidas com segurança.

É notório que, mensalmente o Síndico é responsável por administrar o dinheiro arrecadado a título de taxa condominial e com ele pagar a manutenção do condomínio, bem como manter reserva de valores.

Estas movimentações produzem documentos tais como: notas, recibos, extratos, relatório, etc, os quais devem ser guardados.

Atualmente, a figura dos Conselhos está presente na maioria dos condomínios.

O Conselho Fiscal
Conselho Fiscal é um órgão interno nos condomínios edilícios.

A legislação atual traz, em seu Artigo 1.356 do Código Civil, que: "Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico".

Desse modo, cabe aos próprios condôminos a faculdade de nomear ou não um Conselho Fiscal, ou seja, a existência deste não é obrigatória por lei.

No entanto, se a Convenção do condomínio prever, torna-se obrigatório.

Mas por que seu Condomínio deve nomear um Conselho Fiscal?

A função do Conselho Fiscal é fiscalizar as contas e os atos do Síndico, porém, de acordo com a determinação da Convenção do condomínio, podem ser estipuladas outras atribuições.

A importância de implantar este Conselho nos condomínios está no seu principal objetivo, ou seja, cuidar da saúde financeira destes. Fiscalizar!

Assim, irá conferir todas as contas do condomínio, emitir parecer sobre elas para aprovação ou não em assembléia geral.

Ressalta-se que, para uma fiscalização eficiente, é fundamental o acesso a pasta de prestação de contas, a qual deve conter toda receita e despesa do con-

domínio mês a mês, assim como extratos bancários e conciliação bancária (conferência das contas bancárias com o controle financeiro interno).

Na prática, é de praxe a entrega da documentação ao presidente do Conselho até o dia 15 do mês seguinte, sendo emitido o parecer em até 30 dias.

E, como funciona o Conselho Fiscal?

Pela legislação, para ser membro do Conselho Fiscal não é necessário que os conselheiros sejam condôminos, assim como na lei anterior.

Portanto, qualquer pessoa - inquilino, ocupante, procurador ou com alguma relação com a comunidade pode ser eleita para o Conselho.

A maioria dos condomínios dá preferência por membros que sejam contadores, contabilistas, administradores e advogados em razão de suas habilidades técnicas.

Sendo órgão fiscalizador, o Conselho Fiscal também tem responsabilidades?

Isso depende, pois a responsabilidade pelos fundos do condomínio é do Síndico, é ele quem responde civil e criminalmente pela gestão do local.

Porém, os Conselheiros poderão ser acionados judicialmente caso haja comprovação de que ajudaram o Síndico a praticar atos ilícitos.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO FISCAL

Muitas vezes, as atividades dos



Conselheiros geram confusão entre os condôminos, referente ao que eles podem ou não fazer em relação à administração do condomínio.

Desse modo, para melhor elucidar, vejamos algumas atribuições que podem ser desempenhadas pelo Conselho Fiscal do condomínio:

- emitir pareceres que devem ser encaminhados à assembléia geral

- auditar e fiscalizar as contas do condomínio

- alertar o Síndico sobre eventuais irregularidades

- eleger o presidente do Conselho

- escolher agência bancária e a seguradora do condomínio juntamente com o Síndico.

Atribuições que NÃO podem ser desempenhadas:

- fazer compras ou contrair dívidas em nome do condomínio

- tomar decisões administrativas em nome do condomínio, sem a autorização do Síndico

- não registrar em livro próprio as atas de suas reuniões

Assim, as atribuições do Conselho Fiscal são fiscalizar, auditar e dar parecer sobre as contas do condomínio, porém não tem poder decisório sobre a administração deste.

Desse modo, não tem o poder de aprovar as contas e sim emitir parecer sobre elas, a fim de que a assembléia aprove-as ou não.

Portanto, somente a assembléia tem o poder de aprovar contas da administração do Síndico.

Atenção....

Conselho Fiscal é diferente de Subsíndico, pois a função do Subsíndico não é prevista em lei e sim na Convenção do condomínio e sua finalidade é auxiliar o Síndico e substituí-lo em ausências eventuais.

Gostou? Então, visite nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. <http://simonegoncalves.com.br/blog/>

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

- SER SÍNDICO
- RESPONSABILIDADE CIVIL
- REGIME INTERNO
- NOVO CÓDIGO CIVIL
- ASSEMBLÉIAS
- INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIÇÃO
- CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO

Jornal do Síndico

Nós podemos tornar seu, ofício simples.
Ligue: 2210-2902 e-mail: jsindico@yahoo.com.br