

**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 273 - Julho de 2017 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares  
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

**27 ANOS**

Comemorando 27 anos de existência

**Bio Control**  
DESINSETIZAÇÃO LTDA.

- Limpeza de Reservatórios d'água
- Desinsetização
- Desratização
- Descupinização

Aceitamos cartões  
de crédito e débito

**2204-8005 / 2587-9440**  
www.biocontroldesinet.com.br  
INEA UNO14643/55.61.10

## Diversão e segurança nas férias escolares



Contratação de recreadores é  
boa opção para ocupar tempo  
livre de crianças no condomínio.

Veja na página 7

**M2**

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Parcelamos a sua obra!

**(21) 3529-7770**  
**(21) 96433-7079**  
www.m2el.com.br  
contato@m2el.com.br  
Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

brinquedos

**RENOVE BRASIL**

MELHOR PREÇO DO BRASIL  
EM ATÉ 10X

Temos Grama Sintética

**RENDO AZUL**

**A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL**  
www.renovebrasil.com

PISO FLEXIPISO  
**FLEXIPISO**

GIRA PLAY

GANGORRA PIRATA

**BIG MUND**

**(21) 2499-4895 / 2490-3986 / 98729-0978**

**FAK**

INSTALAÇÕES  
ELETRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

**96437-3170**  
email:  
fakinstalacoes@gmail.com

**Real Reformas**

Pintura Predial  
Reformas de Telhados  
Auto de Vistoria

Parcelamento para  
Condomínios até  
10x/sem Juros

**2573-6609**  
**99915-4488**  
contato@albinoborges.com.br

**Palmeira TINTAS**

Especializada em atendimento  
à Condomínios

SHERRILL WILLIAMS  
**Coral**  
Suvini

Entrega Rápida e Grátis

**(21) 2570-1930**

**CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL**  
**PROTEÇÃO 24 HORAS**

Desde 1988

**HF Longit**  
equipamentos eletrônicos

Interfone - Antena Parabólica  
Pabx - Antena UHF Digital

ORGANIZADO E PROJETO SEM COMPROMISSO

**2265-7002 - 2557-5168**

**EXPEDIENTE****Jornal do Síndico**

HOME PAGE - FRANQUEADOR  
www.jornaldosindico.com.br  
E-MAIL - RIO DE JANEIRO  
riodejaneiro@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  
jorgenevesferreira@yahoo.com.br

**COLABORADORES**  
Andréa Mattos  
Isaury Monte Santo (OAB/BA 6.234)  
Luiz Fernando de Queiroz  
Marcondes Marques  
Rosalinda Barreto

**FRANQUEADOS:**

**ABC Paulista/SP** - 11 4509.5853  
5.500 Exemplares  
ruy@jornaldosindico.com.br  
**Aracaju/SE** - 79 3044.4253  
3.000 Exemplares  
robinson@jornaldosindico.com.br  
**Baixada Santista/SP** - 13 4009.3971  
13.500 Exemplares  
baixadasantista@jornaldosindico.com.br  
**Brasília / DF** - 061-3362-0732  
brasilia@folhadosindico.com.br  
10.000 Exemplares  
**Belém/PA** - 91 3246.5534  
5.000 Exemplares  
belem@jornaldosindico.com.br  
**Belo Horizonte/MG** - 31 3337.6030  
16.000 Exemplares  
marcio@jornaldosindico.com.br  
**Campinas/SP** - 19 3233.1652  
8.000 Exemplares  
campinas@jornaldosindico.com.br  
**Curitiba/PR** - 41 3029.9802  
8.000 Exemplares  
maurielei@jornaldosindico.com.br  
**Fortaleza/CE** - 85 3283.2627  
6.000 Exemplares  
fortaleza@jornaldosindico.com.br  
**Londrina/PR** - 061-33620732  
10.000 Exemplares  
**Natal/RN** - 84 3086.9884  
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  
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br  
**São Paulo/SP** - 11 5572.5250  
20.000 Exemplares  
**Salvador/BA** - 71 3351.2853  
8.000 Exemplares - 071-3354-0310  
livia@jornaldosindico.com.br  
**Sorocaba/SP** - 15 3418.1181  
3.000 Exemplares  
sorocaba@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

**INDICADORES | MÊS**

		mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	Ano	12 meses
Poupança antiga (1)	(%)	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	3,70	7,39
Poupança (2)	(%)	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	3,70	7,39
TR*	(%)	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,64	1,15
TJLP	(%)	0,46	0,45	0,50	0,49	2,85	5,45
FGTS (3)	(%)	0,3765	0,3543	0,3622	0,4284	2,14	4,19
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	1,01	0,95	0,99	1,03	5,91	11,84
UPC ***	(%)	22,55	22,60	22,60	22,60	0,49	0,89
UFESP	(R\$)						18,44
UFM	(R\$)						108,66
Salário Mínimo	(R\$)	788,00	788,00	788,00	788,00	8,84	8,84
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	905,00	905,00	905,00	905,00	---	---
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 1973/67, de 27/10/00 - último valor: R\$ 1,0641; 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

**SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

**CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA**

FROTA PRÓPRIA  
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

**(21) 3511-8558**  
www.alarmprevenir.com.br  
prevenir@alarmprevenir.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

**ADONAI ENGENHARIA**

Restauração de Fachadas  
Pintura  
Impermeabilização

Parcelamos sua Obra

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

**HELMUTH Construções**

Assessoria para condomínios:

- Laudos Técnicos
- Consultoria em Obras Cíveis
- Supervisão de Obras e Serviços com Emissão de ART.
- Legalizações
- Elaboração de Edital de Licitação
- Assistência Pericial

helmuthconstrucao@gmail.com

**3624-6179**  
**7861-8165**

**NIMBOS PARA-RÁIOS**

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

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

Consultoria as empresas  
Manutenções periódicas

Projeto, instalação e conservação de: para-raios, sistemas de aterramentos e proteção elétrica a redes de baixa tensão, equipamentos eletrônicos, eletro-mecânicos ou de telecomunicações

**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**

**ARTIGO** \*Por: FERNANDO SANTOS, arquiteto e diretor da Santos Projetos fernandosantos@santosprojetos.com

# Redução de custos nos condomínios

No cenário de crise econômica atual, a maior meta nos condomínios é a redução de custos para tentar manter o patamar da cota condominial ou ter o mínimo de aumento necessário. Contudo, numa cidade como o Rio de Janeiro, em que a verticalização urbana (transição da tipologia de casas para prédios de apartamentos) intensificou-se já na década de 1920, as despesas operacionais dos condomínios não são a única oportunidade de redução de custos. É muito comum encontrarmos no centro, zona sul e parte da zona norte, edifícios com 60 anos ou mais que precisam de cuidados especiais para permanecer em condições de habitabilidade.

Assim como uma pessoa idosa, que requer muito mais atenção de seu médico, mesmo para problemas aparentemente simples, um edifício antigo precisa ser olhado também de forma diferenciada. Esse olhar só é obtido de profissionais capazes e experientes na vivência desses problemas, pois a diversidade de

sistemas construtivos e materiais de construção que foram utilizados ao longo dessas décadas, seja na construção original, seja em reformas posteriores, contribuem para tornar a análise ainda mais complexa.

Nos prédios antigos, qualquer problema que precise de obra para ser resolvido é motivo de grande preocupação dos síndicos. E é neste cenário que uma inspeção criteriosa faz a diferença entre resolver problemas com precisão cirúrgica ou continuar no método de tentativa e erro. Você tem no seu condomínio aquela infiltração recorrente que precisa de obra uma ou duas vezes por ano? Você já teve no seu condomínio problemas aparentemente sem nenhuma correlação que aparecem em sequência? E aqueles problemas insolúveis que as administrações anteriores à sua já desistiram de tentar resolver?

Se suas respostas foram “SIM”, na próxima vez que surgir uma demanda, não contrate uma obra de imediato, contrate uma inspe-

ção. A inspeção é um processo que se assemelha ao diagnóstico por um médico, de forma simplificada, claro. Primeiro é necessário entrevistar o paciente para capturar seu histórico. Em seguida, é necessário o exame físico do paciente. A partir disso, o médico formula algumas teorias sobre o problema e vê qual se encaixa no histórico e nas evidências do exame físico. Se houver encaixe perfeito com alguma teoria e for algo simples, o paciente pode sair do consultório com uma receita, mas se não houver encaixe perfeito ou não for algo tão simples, o paciente sai com uma bateria de exames a realizar, a fim de produzir mais evidências que possam gerar o encaixe perfeito com algum diagnóstico.

Para casos complexos, tanto no caso de um paciente humano quanto no de um paciente “construído”, se o diagnóstico for incompleto ou errado, as consequências são danosas e geram mais custos com novos tratamentos e intervenções. Daí a necessidade de se fazer, antes de tudo, uma



inspeção de forma criteriosa e completa. O custo do diagnóstico nem de longe se compara ao custo do tratamento e limita os riscos e as incertezas do processo a um grau aceitável. Você já teve que contratar obras para resolver algum problema no seu condomínio sem saber a sua causa exata? Depois de contratada a obra, surgiram novas demandas que não estavam contempladas no escopo inicial? E esse escopo adicional da obra (e consequente valor adicional) foi facilmente aprovado pela assembleia?

Se suas respostas continuam sendo “SIM”, observe esses dados a seguir. Obras que contam com escopo bem definido e detalhado custam entre 20% e 25% menos que uma obra sem projeto, já incluso aí o custo do projeto. Além disso, obras com projeto demoram cerca de 30% menos tempo para serem concluídas, o que significa menor transtorno para os moradores, para o condomínio e para o síndico. Em suma, uma inspeção que, inicialmente parece um “custo”, na verdade é um grande investimento.

## SINDICO PROFISSIONAL

VALDECI MARTINS

PRÊMIO  
CONDOMÍNIO  
SUSTENTÁVEL

PRÊMIO  
SECURVIO  
2016

SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO  
CONDOMINIAL COM  
PLANEJAMENTO E PREVENÇÃO

☎ 97267-8061 / 99525-7397

email: valdeci.martins1@gmail.com



## FAK Instalações Elétricas

### LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria. Relativas ao que refere-se a Eletricidade

email:  
fakinstalacoes@gmail.com

☎ 96437-3170

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

PARA AMPLIAR OS SEUS

## NEGÓCIOS

Jornal do Síndico

2210-2902

O CANAL CERTO

**SANTOS** PROJETOS

Fernando Santos  
CAU/RJ: A36401-0

- ✓ Assessoria para condomínios
- ✓ Laudos técnicos e autovistoria
- ✓ Supervisão e execução de obras e serviços
- ✓ Elaboração de projetos

☎ 98135-8961 | 98102-8609

adm@santosprojetos.com  
f @SantosProjetoseAssessoria

# Água de chuva em jardins e garagens

**A água terminou-se um bem raro, caro e de luxo até, em alguns países, devido, principalmente, ao grande desperdício que se assistiu nos últimos anos. Agora, o racionamento e a implantação de medidas de economia já não garante o abastecimento nas residências. A captação de água de chuva é uma alternativa para tornar a água mais acessível.**

A diminuição da água disponível, nos próximos anos, vai exigir que os condomínios, shoppings centers e outros grandes estabelecimentos adotem novos sistemas para otimizar o uso. O aproveitamento da água das chuvas já é uma realidade em muitos condomínios, com grande sucesso, com a coleta e armazenamento de água de chuva para uso em lavagens de pisos, carros e irrigação de jardins. O seu funcionamento se dá a partir da coleta de água pelas calhas no telhado do prédio, e armazenada em uma cisterna no térreo ou subsolo. Para fazer chegar esta água às torneiras do térreo e subsolo, instala-se um sistema de recalque (boba d'água e encanamento).

Já foram implantados estes processos algumas inovações, que produzem uma água de melhor

qualidade, como a instalação de equipamentos que filtram a água coletada, mas este procedimento é opcional, que não compromete o uso da água, pois ela não está recomendada para o uso doméstico. Alguns cuidados porém, devem ser tomados, antes e depois da instalação dos equipamentos. O telhado concentra grandes impurezas, principalmente quando há um longo período de escassez de chuva, exigindo sempre uma limpeza profunda.

O reservatório também pode ser um risco para a saúde dos moradores e funcionários caso não adote uma manutenção periódica de limpeza e conservação. A construção de um reservatório para a capacitação da água da chuva necessita de um sistema de recalque, deve ter um projeto de engenharia para que não desperte riscos de saúde e acidentes.

## Vantagens

Tanto no Brasil quanto na Europa, o sistema de captação de água de chuva já é bastante utilizado com o sucesso, provando que o investimento garante economia e vantagens, além, é claro, de proporcionar benefícios para toda a localidade, já que diminui a probabilidade de enchentes. Em Florianópolis (SC) e São Paulo (SP), já há projetos de lei para tornar obrigatório o aproveitamento das águas de chuva em edifícios. Um shopping paulista, por exemplo, economiza cerca de 7 mil m de água. Em média, o custo para condomínio está em torno de R\$ 6 mil, incluindo equipamentos e tanque de 3 mil litros.

## Reuso de água

Além da captação de água de chuva, os condomínios também podem optar pelo sistema de reuso de água. Trata-se da implementação de uma pequena es-



tação de tratamento de águas de uso "nobre" (banho e pias) para neutralização em fins "menos nobres" como descargas, lavagens de pisos e outros. No Brasil o sistema esta sendo bastante utilizado por indústrias, e começa a ser utilizado em novos condomínios. Na Índia, em função da escassez de água, alguns edifícios comer-

ciais têm estações próprias de tratamento de esgoto, e reutilizam a água tratada para alimentar o ar-condicionado, economizando até 250m por dia. Em São Paulo (SP), esta sendo implementado no aeroporto de Cumbica um sistema para tratar a água usada na lavagem de aviões e hangares, reutilizá-la nos banheiros.



**MN**  
Trabalhos em altura  
CNPJ 17.976.545/0001-30

www.mntrabalhosemaltura.com.br contato@mntrabalhosemaltura.com.br

- Serviços de Manutenção Mensal (Eletricista, serviços Gerais, plantonista, soldador, pedreiro, zelador).
- Serviços com Alpinismo: (Limpeza de fachada, colocação de Drenos, Inspeção de trincas, colocação de silicone, Pintura, Restauração de Pastilhas).
- Manutenção Predial e Industrial (Impermeabilização, Pintura de estacionamento e tubulação de Esgoto, troca de telhado, Calhas e Letreiros)

(21) 96996-2517 / 97185-8757

**REZLUS**  
ENGENHARIA DE CONSERVAÇÃO LTDA.

**CONSTRUÇÃO CIVIL - INSTALAÇÕES - MANUTENÇÃO**

- Construção e reformas
- Impermeabilização
- Fabricação de estruturas metálicas
- Lavagem e limpeza de fachada em vidro
- Fachadas - restauração e pintura
- Instalações hidráulicas e elétricas
- Reformas de telhados
- Fiscalização civil e elétrica

TELS.: (21)  
99629-2312 VIVO  
98566-4637 01  
2263-8128  
2283-2019

E-mail: rezlus.engenharia@hotmail.com  
www.rezlusengenharia.com.br

**HL ENGENHARIA**

Pintura de fachadas  
Lavagem de fachadas (hidrojateamento)  
Recuperação de fachadas  
Recuperação estrutural  
Limpeza de vidros, pastilhas, mármores e granitos  
Reforma de telhados  
Impermeabilização

PARCELAMOS SUA OBRA

(21) 2499-1435 | 983 386 330

comercial@hl-engenharia.com \* www.hl-engenharia.com

**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

# A divulgação dos condôminos inadimplentes gera dano moral?

\*Por SIMONE GONÇALVES Advogada OAB/RS 74.437 - Email:contato@simonegoncalves.com.br - www.simonegoncalves.com.br

Nos dias de hoje, é cada vez maior o número de condomínios que sofrem com os elevados índices de inadimplência.

Assim, diante do alto índice de inadimplência, muitos síndicos e administradoras buscam soluções para reduzir o número de seus inadimplentes.

E, nessa busca de soluções, uma das maiores dúvidas é quanto a possibilidade de responsabilização do síndico ou do condomínio pela divulgação dos condôminos inadimplentes, seja em assembleia, balancete do condomínio, quadro de avisos do edifício e/ou elevadores.

## Mas afinal, a divulgação dos condôminos inadimplentes gera dano moral?

Primeiramente, há de se esclarecer que não é proibido um condomínio cobrar os condôminos devedores, pelo contrário, trata-se de uma cobrança lícita e exigível.

Importante: na relação entre condomínios e condôminos não há relação de consumo, assim, não é aplicado o Código de Defesa do Consumidor - CDC.

Ocorre que, a maneira de tratar condôminos inadimplentes é assunto delicado!

Geralmente, os condomínios são administrados com poucos recursos, na maioria das vezes, em razão da própria inadimplência de seus condôminos.

Veja que, não há possibilidade de ocultação da condição de devedor, pois é evidente a necessidade de prestação de contas aos moradores.

Os condôminos têm o direito de saber quem está inadimplente, uma vez que a falta de pagamento de qualquer das cotas condominiais influencia diretamente a cota cabível a todos.

Na prática: O rol de condôminos inadimplentes não é sigiloso!

Porém, é necessário o síndico observar a maneira como irá disponibilizar tal informação aos demais moradores do condomínio.

Trata-se de um assunto delicado, sendo necessário analisar caso a caso, uma vez que os excessos e a exposição dos devedores a situações vexatórias e/ou humilhantes poderão gerar ação judicial por danos morais em desfavor do síndico ou do condomínio.

Todavia, para que seja configurado o dano moral, o condômino inadimplente terá que comprovar o efetivo constrangimento que sofreu não se prestando para a sua comprovação

os aborrecimentos do cotidiano.

Sendo assim, é fato que não pode o condomínio citar o nome dos condôminos inadimplentes, pois tal ato pode caracterizar um constrangimento ilegal.

Entretanto, o síndico pode, em sua prestação de contas, trazer as unidades que estão com dívida, ou seja, dentro do limite do bom senso, a divulgação dos condôminos inadimplentes no âmbito estrito dos condôminos não é conduta vexatória, humilhante ou abusiva.

Dessa forma, caso assim fosse também não seria a conduta de não pagar as taxas condominiais, onerando os demais moradores?

Note-se que, as pessoas informadas sobre as unidades inadimplentes também são condôminas, desse modo, são diretamente interessadas e envolvidas nas finanças do condomínio.

Nesta situação, não há ocorrência de ato ilícito, até porque tais informações são de interesse coletivo do próprio condomínio.

Outrossim, é direito dos demais condôminos o acesso às contas do condomínio, sendo, dessa forma, facilmente identificável a inadimplência das unidades.

Desse modo, a simples informação das unidades inadimplentes, na qual não conste o nome dos condôminos nem qualquer excesso e/ou conteúdo discriminatório ou vexatório, não é capaz de ensejar indenização.

Vejam, considera-se excesso, por exemplo:

- divulgação em quadro de avisos do prédio ou da administração do condomínio;

- publicação em jornais, mesmo que de circulação interna;

- disponibilização no site do condomínio, mesmo com acesso através de senha;

- outros meios que exponha o inadimplente com o objetivo de constrangê-lo.

Atualmente, é entendimento dos tribunais que, em situações como nos exemplos mencionados, o dever de informação aos demais moradores foi extrapolado, ou seja, não foi o procedimento adequado, podendo o responsável vir a responder ação judicial.

É importante saber que, a dívida condominial é vinculada ao imóvel e não a pessoa, por isso informar o nome dos condôminos é extremamente arriscado e passível de indenização.

No entanto, o mesmo não ocorre

quando há indicação apenas do número da unidade!

Desse modo, é plenamente justificável apresentar que determinada unidade está inadimplente, porém, para buscar o valor do débito o condomínio deve utilizar-se dos meios de cobrança trazidos pela lei.

Assim, o síndico e/ou administrador poderá, em assembleia, informar as unidades ou o número de inadimplentes aos demais condôminos, de maneira simples e objetiva, pois assim demonstrará a transparência de sua gestão.

Mas, é preciso ficar atento para não expor ou constranger os condôminos inadimplentes, evitando o ajuizamento de ações judiciais que tenham por objetivo indenização por danos morais.

Portanto, para configurar o dano moral, é necessário que o condômino atingido sofra efetivamente um constrangimento com a divulgação da sua inadimplência, não se prestando para caracterizá-lo os normais aborrecimentos que compõem o dia a dia do relacionamento humano.

Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. <http://simonegoncalves.com.br/blog/>

**SERVIÇOS DE ASSESSORIA 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

**BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE**

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

**35%**

TEL: 2502-4122  
FAX: 2502-4221

**cil** CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONERA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Paulo Magalhães, 252 - Canoas - Sub. Progresso - Fone: (51) 2101-1111  
www.cilconservadora.com.br  
contato@cilconservadora.com.br

**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**

**Dr<sup>a</sup> Kátia 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

**Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE**



**A**o 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.

# Dietas ricas em frutas ajudam no controle do peso

Você sabia que a obesidade já foi declarada uma epidemia pelos órgãos mundiais de controle de saúde, pois estudos científicos demonstram a cada dia o excesso de peso como causa primária para diversas outras complicações de saúde, como diabetes e hipertensão.

De acordo com o Ministério da Saúde, a obesidade cresceu 60% nos últimos dez anos, de 2006 a 2016, passando de 11,8% para 18,9%. A prevalência é semelhante entre os sexos: homens com 19,6% e mulheres com 18,1%, duplica a partir dos 25 anos. Alguns hábitos da vida moderna estão relacionados a esse aumento de peso generalizado na população: o alto consumo de pro-

duto industrializados, ricos em açúcares e gorduras, bem como o sedentarismo.

Sempre que o assunto é emagrecimento, logo surgem ideias associadas a sofrimento e privação de tudo que é gostoso. Mas as coisas não são bem assim! É possível fazer uma dieta equilibrada, comendo alimentos saborosos. Uma dica é utilizar a variedade de frutas que temos disponível a nosso favor e assim controlar o peso e prevenir doenças.

As frutas são alimentos ricos em nutrientes necessários para o bom funcionamento do organismo e podem ser consumidas de maneira fácil entre as refeições ou, até como uma boa opção de sobremesa com a vantagem de ter poucas

calorias. A variedade de cores indica também a variedade de substâncias que cada uma possui. Logo, quanto mais colorido, melhor!

Mesmo assim, é válido ressaltar que as quantidades são importantes. Nem mesmo as frutas podem ser consumidas indiscriminadamente. Por isso, a orientação de um profissional especializado é fundamental para o sucesso da dieta. O poder de cada fruta:

- Abacaxi: rico em água e vitamina C, contém enzima Bromelina que auxilia digestão.
- Maçã: rica em vitamina B12, ajuda a baixar o nível do açúcar no sangue e controlar pressão arterial, pois é diurética.
- Pêra: rica em fibras, por isso,



ajuda o trânsito intestinal e promove saciedade.

- Abacate: É uma fruta com gordura de alta qualidade que diminui o colesterol ruim e deixa a pele mais bonita.
- Limão: fonte de vitamina C,

minerais e antioxidantes;

- Banana: rica em triptofano que afasta a vontade de comer doces e é rica em Potássio
- Mamão: rico em enzima papaína que ajuda a emagrecer, também é rico em fibras.



**REFORMAS DE FACHADAS**

- ✓ Pinturas externa e interna **20 anos servindo bem**
- ✓ Impermeabilizações
- ✓ Limpeza e revitalização de fachadas
- ✓ Colocação de mármore e granitos
- ✓ Troca de pastilhas

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**      **Parcelamos sua obra**

**2608 2657 / 99907 2792**

www.nbsempreiteira.com.br • Email: empreiteiranbs@gmail.com



**CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!**

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

\* DENGUE \* MICROBACTÉRIA \* LAMA \* GERMES \* BACTÉRIAS \* COLIFORMES TOTAIS \* LODO \* COLIFORMES FECALIS \* CÓLERA \* ETC.,

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de sistemas e caixas d'água, sob pena de multa de até 8,853,10 UFIRS

**cil**  
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Padre Miguelinho, 3542 - Catumbi - Cep: 20240-140  
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

**TEL. 2502-4122**  
**FAX: 2502-4221**

www.cilconservadora.com.br  
e-mail: contato@cilconservadora.com.br



**Hermom**  
Construção e Instalações

**Orçamento Grátis**

Atendimento: Condomínios, Empresas e Residências

- Pintura interna e externa
- Cabeamento estrutural
- Impermeabilização
- Construção de barrilete

Instalação Hidráulica - Barrilete, Recalque, Incêndio Colunas de água e esgoto  
Engenharia de impermeabilização - Lajes, Garagens, Playgrounds, Reservatórios.  
Recuperação de fachada Pintura Int. e ext. Pastilhas, Cerâmicas, Mármore, Granito

• Construção • Instalações

**3103-8690 / 96543-1133**

hermomci@yahoo.com.br    hermom Construccoes  
www.hermomci.com.br

**A Maneira mais Inteligente de Você entrar nos Condomínios**

**Anuncie!**

**Jornal do Síndico**

**2210-2902**

e-mail: rod@jornaldosindico.com.br

**TECNO PAC** (21) **3888-9080**  
**99176-1027**

RUA HUMBOLDT, 98 - BONSUCESSO-RJ

**ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

**AUTOMATIZAÇÃO DE PORTÃO DE GARAGEM**

**CANCELA**

**MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO DE COMPACTADORES E ENSACADORES DE LIXO**

**CIRCUITO FECHADO PORTAS LIXEIRAS**

www.tecnopacrio.com.br / e-mail: tecnopac@uol.com.br

**ESPECIAL**

# Diversão e segurança nas férias escolares

**Contratação de recreadores é boa opção para ocupar tempo livre de crianças no condomínio**

Julho é um mês bastante esperado por todas as crianças em idade escolar, pois é o período de férias de inverno. Para os pais, por outro lado, a pausa nas atividades escolares causa preocupação, uma vez que as férias deles muitas vezes não coincidem na mesma época. Nessa situação, o que fazer para ocupar o ócio das crianças?

Com mais tempo livre, os pequenos tendem a usar mais as áreas comuns do prédio e isso requer uma atenção redobrada para evitar possíveis aciden-

tes. A supervisão da brincadeira é responsabilidade dos pais e, em sua ausência, de uma pessoa destinada para tal.

Mas o que fazer se a maioria dos adultos estão trabalhando? Muitos condomínios encontram uma solução que agrada e ajuda a todos: a contratação de recreadores para promoverem e monitorarem brincadeiras e atividades junto às crianças, com o intuito de garantir a segurança e o bem-estar de todos os moradores nesse período.

Síndica de um residencial na cidade de Campinas (SP), a

pedagoga Maristela Borges lançou a ideia em assembleia e contou com a adesão de vários pais. “Todos os anos tínhamos problemas com as crianças no condomínio, fazendo sujeira e barulho em locais inadequados e até danificando veículos. Então propus aos condôminos com filhos pequenos que contratássemos uma equipe de recreadores durante o mês de julho”, conta a síndica. A experiência bem sucedida já foi repetida por dois anos.

“Sabemos que é importante para a criança curtir suas fé-



rias, mas isso deve ser feito com responsabilidade, sem prejudicar os demais moradores. Os recreadores contratados propõem brincadeiras na quadra esportiva, aulas de dança, pintura, leitura, teatro, contação de histórias, isso tudo durante seis horas por dia. Além de divertir, esse também é um modo de incentivar a atividade física e a interação social entre elas”, afirma Maristela.

O rateio das despesas com a equipe de recreação não foi feita entre todos os moradores

do prédio, mas apenas com os que aderiram à ideia e cadastraram suas crianças para participarem da programação de férias. Foi cobrada uma taxa extra de R\$ 300 no boleto do que contrataram o serviço, que incluiu 20 dias de atividades.

Em comparação com uma colônia de férias para a mesma quantidade de dias, a economia foi bastante considerável, sem contar com o fato das atividades serem feitas no próprio condomínio, o que dispensa o trabalho de levar e buscar a criança.

## Encarte fácil

AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR  
A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA.  
É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE

(21) **2210-2902**

email: [riodejaneiro@jornaldosindico.com.br](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

[www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)



## Desentupidora Rio Lisboa

"Santus e miss pacem e omni  
me fultari" (salmo 23)

Desentupimento em Geral  
Limpeza de Fossa  
com Caminhão  
Impermeabilização  
Bombeiro Hidráulico  
Fazemos Contrato de Manutenção  
Limpeza de Caixa D'água e Cisterna

DEDETIZAÇÃO, VENDA E MANUTENÇÃO DE BOMBAS SAPO

Manutenção  
a partir de  
R\$ 100,00

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

[www.desentupidorariolisboa.webnode.com.br](http://www.desentupidorariolisboa.webnode.com.br) / e-mail: [riolisboarj@bol.com.br](mailto:riolisboarj@bol.com.br)



ESCORREGADOR  
COM BALANÇO

CASINHA ENCANTADA



ESCORREGADOR CURVO



PRODUTOS  
PARA LIMPEZA  
E MANUTENÇÃO



Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ • Telefone: (21) 2671-7850  
[www.tuttishoprecomal.com.br](http://www.tuttishoprecomal.com.br)

**TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO****FINANÇAS**

# A relação entre o síndico e o conselho fiscal

Muitos condôminos desconhecem o que vem a ser um “conselho fiscal”, isso porque - embora haja seja respaldado por uma legislação - a existência dele não é obrigatória, a lei faculta sua existência, e muitos condomínios não se preocupam em constituir um conselho.

De acordo com o texto do artigo 1.356, do Código Civil de 2002, “poderá haver no Condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”

Ao contrário do que muitas pessoas pensam, a finalidade do conselho fiscal não é estabelecer um

confronto contra o síndico, ameaçando sua autoridade, mas sim auxiliá-lo durante o exercício de seu mandato, fazendo também a necessária tarefa de fiscalizar as contas do condomínio, com propósito de nortear as melhores práticas e condutas, evitando fraudes e desvios de recursos.

Havendo conselho fiscal instituído, a responsabilidade pelo manejo orçamentário do condomínio passa a ser compartilhado juntamente com o síndico. A responsabilidade por eventuais mal feitos, sejam esses por má fé deliberada ou por falta de conhecimento, podem recair - além do próprio síndico - também nos membros do conselho, seja por corresponsabilidade ou omissão.

Abaixo respondemos às quatro principais dúvidas relacionadas ao conselho fiscal, sua composição, tempo de mandato e competências. Confira:

• Quem pode integrar o conselho? Qualquer condômino, mesmo inquilino, ocupante, procurador ou outra pessoa com alguma relação com a comunidade pode ser, em tese, eleita para o conselho.

• Quem deve participar? Em princípio, qualquer pessoa com boa vontade e tempo disponível para a atividade. Se for alguém com conhecimento prévio nas áreas de Contabilidade, Direito e Administração, melhor.

• Por quanto tempo é válido o conselho?

Os membros eleitos para o con-



selho fiscal exercerão mandato de até dois anos, conforme dispõe a lei 4.591/64, podendo os membros serem reeleitos quantas vezes a assembleia desejar.

• Quais as atribuições?

Se a Convenção do condomínio

não conceder ao conselho fiscal outras atribuições, a competência deste se limitará a dar parecer sobre as contas do síndico, anualmente, na ocasião da Assembleia Geral Ordinária prevista no art. 1.350 do Código Civil.

**RODRIGUES GONÇALVES**  
Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso  
Financiamento próprio

☎ 2290-6302 TELEFAX 2290-8356

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

JMM REFORMA E MANUTENÇÃO LTDA  
**ARACÓIA**  
CONSTRUÇÃO

- Pintura externa e interna
- 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**

aracoiacostruca@gmail.com  
Av. Brás de Pina, 340  
Penha - Rio de Janeiro  
CNPJ: 29.376.191/0001-72  
I.E. 79.613.371

30 anos no mercado

**Mel**  
ENGENHARIA

(21) 3529-7770  
(21) 96433-7079  
Parcelamos a sua obra!

**Reforma e Manutenção**

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu Imóvel!

[www.m2el.com.br/contato@m2el.com.br](http://www.m2el.com.br/contato@m2el.com.br)

**J.A ARAÚJO DESENTUPIDORA E HIDRÁULICA**

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA, LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA, LIMPEZA E DESOBSTRUÇÃO DE TUBULAÇÕES; SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL.

(21) 35073104 / 97273-3098 / 99130-9338

EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com

Rua: Barata Ribeiro 655, loja 212-COPACABANA/RJ

**IRADAIR**  
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

25 ANOS

- \* IMPERMEABILIZAÇÕES
- \* PINTURAS EM GERAL
- \* RECUPERAÇÃO DE FACHADA
- \* TELHADOS
- \* MANUTENÇÃO PREDIAL
- \* INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- \* INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

mais de 2.000 obras executadas

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PRÓPRIO

radarengenharia@gmail.com  
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro

**PABX: 2220-1512 / 2524-8788**



# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

## FINANÇAS

# Lixo tóxico deve ser descartado com responsabilidade

Você sabia que cerca de 1% do lixo produzido nas cidades é composto por resíduos sólidos que contêm em sua composição elementos tóxicos potencialmente nocivos à saúde humana, como cobre, mercúrio, chumbo, zinco, manganês, níquel, lítio e cádmio? Essas substâncias estão presentes principalmente em pilhas e baterias, que são irresponsavelmente descartadas no lixo comum sem qualquer cuidado. É provável que o principal motivo para fazer esse descarte perigoso seja a ignorância sobre os prejuízos que podem ser gerados a partir desses materiais, como, por exemplo, a poluição do solo e mananciais de água. Portanto, a melhor estratégia para modificar esse hábito é a conscientização das pessoas sobre a necessidade

de se separar pilhas e baterias do lixo comum recolhido no ambiente doméstico.

O condomínio, por ser um local que concentra vários lares, pode servir como ponto de apoio e difusão de informação a respeito. O que pode ser feito? O ideal é separar o lixo tóxico do restante, pois dessa forma facilita-se a coleta e posterior armazenagem em aterros especiais. Para isso, é interessante disponibilizar dentro do condomínio um coletor específico para esses materiais. Os resíduos devem ser conduzidos a postos de coleta cadastrados em sua cidade (muitos supermercados fazem esse serviço).

Uma resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente, publicada em 1999 e válida para todo o país, dispõe sobre o modo ade-

quado de se desfazer de pilhas e baterias usadas sem comprometer o meio ambiente. De acordo com a normativa, quando houver o esgotamento energético do produto, ele deverá ser levado para lojas que o vendam ou redes de assistência técnica. Em ambos os casos, são comércios que estão autorizados a receber as baterias e pilhas usadas.

O que deve ir para o coletor especial:

- Pilhas alcalinas: são as mais usadas no Brasil e teoricamente podem ser jogadas no lixo comum por apresentarem baixa concentração de metais, no entanto isso não é o ideal. É mais sensato fazer a separação.
- Pilhas de relógios e calculadoras: são aquelas em formato de moeda e geralmente contém Mer-



cúrio, um metal altamente tóxico.

- Bateria de carro: possuem alto teor de chumbo, além de terem também uma solução de ácido sulfúrico, extremamente danosa.
- Baterias de câmeras, notebooks e telefones: esta bateria fica em terceiro lugar entre as mais perigosas. Utilizadas na maioria dos

aparelhos eletrônicos há alguns anos atrás, o uso dessas baterias tem sido reduzido.

- Pilhas recarregáveis: essas têm a vantagem de serem reutilizáveis até certo ponto, mas devem ser descartadas com cautela, pois possuem composição de níquel metal hidreto.

**VERÍSSIMO MONTEIRO SERVIÇOS LTDA**  
Engenharia & Manutenção  
CNPJ: 08.169.665/0001-35 L.M. 93355-0  
Registro no CREA-RJ 2016200760

- ✓ Reforma de PC e elétrica em geral.
- ✓ Hidráulica. ✓ Telhados em geral.
- ✓ Serralheria em geral. ✓ Projetos e construções.
- ✓ Pintura interna e externa. ✓ Recuperação de fachadas.
- ✓ Construção e reforma, Projeto e reforma de portaria. ✓ Impermeabilização em geral.

**12 ANOS DE TRADIÇÃO**

Trabalhamos com equipe de Engenheiros Elétrico e Civil.

**\* PARCELAMOS SUA OBRA. FINANCIAMENTO PRÓPRIO**

TELS: (21) 3686-6318 / 4126-5303 CEL: 97603-2724  
E-MAIL: verissi.monteiro@yahoo.com.br

**HIDROCENTER**  
HIDRO SISTEMAS CONTRA INCÊNDIO LTDA

- Manutenção de sistemas contra incêndio prediais.

**Vistoria grátis agende a sua!**

- CMI - Casa Bomba Incêndio (Inst. e Manutenção)
- Fabricante de portas corta fogo (Manutenção)
- Para-raios (Instalação e Manutenção)
- Projetos de segurança do CBMERJ
- Tubos e Bombas em Geral
- Instalações contra incêndio

Rua São Luiz Gonzaga, 824/800 - SÃO CRISTÓVÃO - SEDE PRÓPRIA  
Tel.: (21) 99672-3026 Martins • (21) 2589-4322 (PABX)  
marciamartins@hidrocenterltda.com.br

**Palmeira TINTAS** 43 ANOS  
Fazendo mais que o melhor.

PARCELAMOS EM ATÉ 6X  
FINANCIAMENTO PRÓPRIO  
PAGAMENTO PARCELADO NO CARTÃO VISA

**FATURAMOS PARA CONDOMÍNIO**

**ENTREGA GRÁTIS**

Suvinil Fosco Completo Lata 18L (branco)  
Suvinil Pótex PVA Lata 18L (branco)  
Suvinil Têxto & Cobres Muito Lata 18L (branco)

**TINTA SE COMPRÁ EM LOJA DE TINTA.**

Suvinil Toque de Seda Lata 18L (branco)  
Suvinil Família Protegida Fosco Antibacteriana Lata 18L (branco)  
Suvinil Esmalte Brilho Lata 3,6L (branco)  
Suvinil Esmalte Acetinado Lata 3,6L (branco)  
Suvinil Massa Acética Lata 270g  
Suvinil Massa Corrida Lata 200g

<b>TIJUCA 1</b> R. TAVARES DE ALMEIDA, 807 (21) 2570-1930	<b>TIJUCA 2</b> R. MARANHÃO, 100 (21) 2568-7555	<b>TIJUCA 3</b> R. BARRAGENS, 100 (21) 2571-4696	<b>TIJUCA 4</b> R. CARLOS DE FREITAS, 100 (21) 2264-5145	<b>RECREIO</b> R. DAS AMÉRICAS, 100 (21) 2437-6050	<b>COPACABANA</b> R. SAUDADE, 100 (21) 2255-4550	<b>CATETE</b> R. DO CARVALHO, 100 (21) 2224-7924	<b>RAMOS</b> R. FEDERAL, 100 (21) 2290-3596
---	---	--	--	--	--	--	---

Faça o cadastro da sua empresa e compre laterado: [www.palmeiratintas.com.br](http://www.palmeiratintas.com.br)

# Locações para temporada interferem na rotina do condomínio

Períodos de férias e feriados são épocas perfeitas para se fazer uma viagem e conhecer lugares diferentes. Com a popularização das redes sociais e aplicativos especializados a exemplo do Air BNB, tornou-se muito fácil encontrar hospedagens alternativas, alugando um quarto ou mesmo um apartamento inteiro por uma curta temporada de lazer.

Para quem usufrui do serviço da chamada “economia compartilhada”, as vantagens são muitas. Mas como fica a situação quando o imóvel sublocado está inserido dentro de um condomínio que possui rotina própria e regras de convivência? A nova forma de hospedagem tem gerado problemas em edifícios residenciais por todo o Brasil, sobretudo nas cidades turísticas, com o embate jurí-

dico entre as partes envolvidas. Segundo a advogada Marcela Polesi, a modalidade de sublocação não é ilegal e não cabe ao condomínio interferir no modo como o dono do apartamento utiliza sua propriedade particular. “Aplicativos como o Air BNB preveem pagamento de diárias, mas há outros como o Couchsurfing que é apenas o empréstimo espontâneo do espaço sem configurar uma relação comercial, é um direito do proprietário usá-lo dessa maneira”, afirma Polesi. “As infrações, se ocorrerem, devem ser penalizadas conforme previstas na Convenção para qualquer outro condômino”, conclui.

Para o especialista em direito imobiliário e condominial Rodrigo Karpát, a prática da locação por temporada desvirtua a finalidade do condomínio residencial e

sobrecarrega a rotina de funcionários. “A locação por diária traz encargos excessivos e desnecessários à portaria, que fica responsável por liberar chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, atender reclamações, entre outros problemas. Os funcionários acabam se tornando recepcionistas de hotel, não porteiros”, ressalta o advogado.

O serviço de hospedagem não é regulado pela lei de locações, mas sim por leis que tratam dessa prática específica no país. A maioria dos imóveis ofertados em aplicativos pelo sistema de diárias está em prédios residenciais e não são aptos a operarem dessa forma. De acordo com Karpát já há vários registros de condomínios que estão processando moradores por abrirem seus apartamentos a ocupantes temporários, alegando des-



vio da finalidade do imóvel. “Seria de grande interesse a ambos que o condomínio não proíba a locação por temporada, mas sim, que o próprio prédio regule a relação com os condôminos, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advertindo locadores que estão locando com cons-

tância a unidade em curtos espaços de tempo. Por fim, deveria haver a emissão de comunicados aos condôminos e a realização de assembleias, o que serviria para um melhor entendimento dos próprios moradores, numa tentativa de evitar o problema”, conclui o advogado.

**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  
FINANCIAMENTO PRÓPRIO E PARCELAMOS EM ATÉ 24 MESES  
João Araújo Silva

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

**F FONTEL A CASA DA SEGURANÇA**

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

## 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

**FACHA REFORMAS Itda**

Responsável técnico cadastrado no Crea.  
Francisco de Assis M. Costa Engº civil CREA-PB 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) 3577-0595 / 98169-3259 / 99130-9338 / 97979-6020  
e-mail: fachareformas@hotmail.com

# STF dá permissão para redirecionamento de taxa condominial

Ao rejeitar o recurso de uma construtora que é proprietária de 187 unidades de um conjunto habitacional, os ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) julgaram procedente que o pagamento da taxa condominial pelo inquilino seja redirecionado para a administradora de condomínios (credor originário) sem que isso configure ilegalidade em relação aos direitos do proprietário do imóvel.

Eles reconheceram a legalidade da medida imposta, de forma a garantir que os valores pagos pelos inquilinos cheguem até a administradora de condomínio para que esta arque com as despesas condominiais. Isso tudo

teve início quando a administradora se sentiu lesada, uma vez que os valores pagos pelos condôminos não chegavam a ela e sim à construtora, apenas.

O atraso no repasse desse dinheiro chegou a acumular um débito de aproximadamente R\$ 500 mil em prestações vencidas, que deveriam ser pagas pela construtora para a administradora para que essa arcasse com as despesas do edifício, até mesmo as mais básicas como água e luz.

O pedido da administradora foi acolhido em antecipação de tutela. O juízo competente determinou que os inquilinos pagassem o condomínio diretamente à administradora, em vez de entregar os valores à cons-

trutora. O fundamento utilizado foi a garantia de que os valores pagos fossem efetivamente utilizados para quitar as despesas condominiais, o que permitiria afastar a obrigação que geralmente recai sobre o proprietário do imóvel.

O ministro relator do caso, Moura Ribeiro, lembrou que a inadimplência da construtora, dona de 35% das unidades, põe em risco a manutenção dos serviços condominiais. Para ele, o caráter propter rem da obrigação (que recai sobre uma pessoa por força de determinado direito real) foi devidamente interpretado pelo juízo competente, justificando a medida adotada mesmo sem a prévia anuência do proprietário do imóvel.



O ministro destacou que os locatários não foram incluídos no polo passivo da demanda pois não possuem pertinência subjetiva para a lide. A questão, segundo o ministro,

é a utilização de instrumentos processuais legítimos para garantir o cumprimento da obrigação ou seu resultado prático equivalente, o que foi assegurado no caso.

**CONSEV MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA**

Pinturas - Revestimentos  
Instalações Elétricas e Hidráulicas  
Impermeabilizações  
Estudos e Projetos

**PARCELAMOS EM ATÉ 15 VEZES**

CNPJ 10.320.854/0001-09 - Rio de Janeiro

**2081-0772 / 96487-3241**  
**96486-3494 / 98311-2425 / 98136-3653**

email: consev2@gmail.com

**Bio Control**  
DESINSETIZAÇÃO LTDA.

- Desinsetização
- Desratização
- Descupinização
- Limpeza de Reservatórios d'água

Aceitamos cartões de crédito e débito

Rua Jorge Rudge, 161 - Vila Isabel - CEP 20.550-220 - Rio de Janeiro RJ

**(21) 2204-8005 / 2587-9440 / 3173-8081**

www.biocontroldesinset.com.br | INEA UN014643/55.61.10

**Real Reformas**

Pintura Predial  
Reformas de Telhados  
Auto de Vistoria

Parcelamento para Condomínios até 10x sem juros

Rua Nicarágua, 348 - Penha - RJ - 21020-050  
contato@albinoborges.com.br

Responsável Técnico  
**Albino Pinto Borges**  
Eng. Civil

**Tel: 2573-6609 / 99915-4488**

# 5 Direitos trabalhistas que o síndico deve conhecer

A folha de pagamento de funcionários é a despesa responsável por absorver parcela substancial dos rendimentos mensais do condomínio. Além do salário pago ao trabalhador, o empregador arca com diversos encargos previstos na legislação trabalhista brasileira. O conhecimento dessas obrigações é fundamental para evitar processos e litígios jurídicos.

O síndico do condomínio não precisa ser necessariamente um advogado ou expert em Direito, mas saber o básico ajuda muito na administração do condomínio. Abaixo listamos 5 direitos trabalhistas que devem ser de conhecidos:

## 1) ADICIONAL NOTURNO

Esse é de interesse dos condomínios que empregam porteiros, vigilantes e outros profissionais no período que vai das 22 às 5 horas.

A esses é devido o pagamento de adicional mínimo de salário na fração de 20% do valor pago pelo trabalho realizado em período diurno, podendo ser superior por força de acordo ou convenção coletiva da categoria.

## 2) JORNADA DE TRABALHO

Salvo contratos específicos, considera-se a duração da jornada de trabalho normal sendo de 8 horas diárias e 44 horas semanais. Há tolerância legal para a ultrapassagem desse limite, porém é necessário o pagamento das horas extraordinárias com o acréscimo mínimo de 50%, podendo ser estabelecido percentual maior mediante contrato de trabalho e acordos coletivos da categoria.

## 3) PAUSA PARA INTERVALO

Durante a jornada de trabalho, o funcionário que trabalha mais de

4 horas diárias tem direito a um período de descanso e refeição. Para os trabalhadores que excederem as 4 horas, é previsto um intervalo de 15 minutos. Para as jornadas de que ultrapassam 6 horas, o intervalo deverá ser de no mínimo 1 hora e no máximo de 2 horas. O desrespeito a esse direito acarreta o pagamento de 1 hora extra, com adicional de no mínimo 50%.

## 4) FUNCIONÁRIA GESTANTE

A funcionária que se encontra em período de gestação tem garantia por Lei a estabilidade provisória no emprego desde a confirmação da gravidez até 5 meses após o parto, ainda que a concepção da gravidez tenha ocorrido durante o contrato de experiência ou aviso prévio. Durante esse período ela não pode ser demitida. A estabilidade se estende à pessoa que de-



tiver a guarda do filho no caso de falecimento da genitora.

## 5) ACIDENTE DE TRABALHO

É obrigação do empregador fornecer e fiscalizar o uso dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI). Caso ocorra algum acidente laboral, o funcionário

acidentado tem a garantia de que não será demitido do emprego no período de 12 meses após o término do auxílio-doença. As doenças comprovadamente decorrentes do exercício da atividade profissional são equiparadas ao acidente de trabalho para fins da estabilidade provisória.

## Jurisprudência

**STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ)**

Data de publicação:  
13/08/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, firmou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal pra-

zo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

**STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ)**

Data de publicação:  
13/08/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E

ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, firmou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal prazo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da

remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

**STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 22984 PR 2011/0155535-5 (STJ)**

Data de publicação:  
19/04/2012

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. PENHORA DE IMÓVEL. BEM INDIVISÍVEL. DIVERSOS CONDÔMINOS. HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DE USUFRUTO VITALÍCIO. 1. A controvérsia dos autos cinge-se à possibilidade de levar à hasta pública bem indivisível em condomínio e com

cláusula de usufruto vitalício. 2. O Tribunal a quo assentou que "a despeito da possibilidade de, em tese, ocorrer a alienação de bem indivisível em condomínio, assegurando-se aos demais a reserva dos respectivos quinhões, razão assiste à decisão recorrida. O bem de matrícula nº 46963 (fl. 22) é de propriedade de dez pessoas em condomínio, entre elas o executado, além de possuir cláusula de usufruto vitalício. Já o bem de matrícula nº 12.859 possui cinco proprietários, incluindo a esposa executada, e também possui cláusula de usufruto vitalício. Ademais, não é possível aferir a divisibilidade dos bens. Assim, nas condições em questão, fere juízo de proporcionalidade que se proceda alienação total do bem para garantir a dívida". 3. Em execução, a fração ideal de bem indivisível pertencente a terceiro não pode ser levada à hasta pública, de modo que se submeta à constrição judicial apenas as frações ideais de propriedade dos respectivos executados. 4. Precedentes: REsp 1.196.284/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26.8.2010, DJe 16.9.2010; REsp 695.240/PR, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 13.5.2008, DJe 21.5.2008. Agravo regimental improvido.

# Sangue novo na gestão dos condomínios

**Gestão de prédios por novos síndicos cresce 16% em SP, resto do país segue mesma tendência**

**S**e sua concepção de um síndico ainda é a daquele senhor acima de 60 anos, homem, casado, classe média, geralmente aposentado, e, por isso, com muito tempo livre para tratar dos assuntos do prédio, está na hora de mudar seus parâmetros. O perfil das pessoas que assumem a gestão de um condomínio vem acompanhando também mudanças ocorridas na sociedade e hoje não segue mais um padrão.

Nas últimas décadas, a mulher vem ganhando vez e voz, vencendo aos poucos o machismo que ainda perdura no país. Essa transição se deu não apenas no mercado de trabalho, mas também nas suas relações mais particulares, o que incluiu a administração do condomínio. O cargo

de síndica é cada vez mais ocupado por elas.

A faixa etária também não é mais a mesma. Os condôminos mais jovens passaram a demonstrar mais interesse pela gestão e também são um grupo representativo à frente de vários condomínios pelo Brasil. Muitos vivem sozinhos e são solteiros, o que consiste em mais uma mudança no padrão do perfil dos síndicos de antigamente.

Se tal transição promoveu mudanças para melhor ou pior, não é possível se obter uma resposta concreta. A realidade de cada condomínio é diferente em suas vantagens e deficiências, o que torna a experiência da sindicância única em cada caso.

Porém, o que há de certo para se afirmar é que aos poucos os pró-

prios condôminos estão em busca de perfis diferentes a quem confiar os cuidados do condomínio, inclusive - por vezes - recorrendo a um profissional, ao invés de nomear um morador.

Essa busca por “sangue novo” e renovação, também se expressa nos índices de reeleição. Em tempos não muito distantes, a reeleição do síndico era tida como um rito praticamente obrigatório, hoje já não o é.

Pela primeira vez em muitos anos houve crescimento do número de síndicos que se elegem para exercer o primeiro mandato no cargo na cidade de São Paulo. É o que aponta levantamento da administradora de condomínios Lello, com base em 1,9 mil empreendimentos residenciais onde vivem cerca de 800 mil



pessoas.

De janeiro a abril 35% dos condomínios elegeram síndicos novos, contra 30% em 2015, o que representa aumento de 16,6% em relação aos 30% de 2015. Em 2016, 31% dos síndicos foram eleitos pela primeira vez.

O índice médio de reeleição de síndicos nos condomínios de São Paulo foi de 70% nos últimos 15 anos. Antes disso, era de 90%, segundo a Lello. Neste ano, ficou em 65%, o que demonstra - mais uma vez - a quebra de paradigmas.

**Sr.(a) Síndico(a). Somos uma empresa de automação predial e atuamos nos seguintes segmentos abaixo:**

**Vendas, Instalação e Manutenção.**

- CENTRAIS DE ALARME**
- CENTRAIS DE PORTARIA**
- AUTOMAÇÃO PORTAS E PORTÕES**
- ANTENA COLETIVA**
- CFTV**
- CONTROLE DE ACESSO**
- LUZ DE EMERGÊNCIA**
- Luz de presença**
- Cancela**
- Cerca elétrica**
- Sonorização**

**Faça-nos uma consulta sem compromisso**

**Qualidade em Atendimento**

Av. Nelson Cardoso, 795 - Gr. 206  
Taquara - Jacarepaguá  
Rio de Janeiro - RJ - Cep: 22730-000  
PABX: (21) 2179-4499

**INSTITUTO DOS ADVOGADOS BRASILEIROS**

**SEMINÁRIO**

**O preconceito contra as mulheres positivas e as infecções sexualmente transmissíveis**

**11 de julho de 2017**  
terça-feira, às 17h  
Plenário do IAB  
Av. Marechal Deodoro 200, 1º andar  
Cidade, Rio de Janeiro

**PALESTRANTES**

- Marcia Rachid - Médica Infectologista
- Ramarcia Marçal - Advogada (Agência das Mulheres Brasileiras)
- Maria Eduarda Aguiar - Representante do Grupo Pela Vida Rio
- Carmem Lucila da Silva - Técnica de laboratório
- Madachua Lumen Estuóama
- Alana Faustino Alves - Representante da Casa Nem
- Margarida Pressburger - Vice-presidente da Comissão da Mulher
- Deborah Priates - Presidente da Comissão da Mulher

**REALIZAÇÃO**

**CAABRJ** **AMU BRASIL**

Inscrições gratuitas: [www.iabnacional.org.br/eventos](http://www.iabnacional.org.br/eventos)  
Informações: (21) 2240-3173

# Class síndico

Construção, Reforma, Equipamentos, Consultoria técnica de engenharia, Chaveiros, Portões eletrônicos, Desentupidora, Telhados, Extintores, 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 Assembléia, 34  
Grupo 601/602 - Centro - RJ  
Tel/Fax: (21)  
**2222-9457**

**Drª Kátia 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

## Autovistoria

**FAK Instalações Elétricas**  
LAUDO DE AUTO VISTORIA

Decreto nº37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13

• Instalações e Montagens Elétricas • Instalação elétrica Predial, Comercial, Industrial. • Instalação de infraestrutura para cabos.  
• Instalação de PC. • Montagem de Painéis Elétricos  
• Contrato de Manutenção Preventiva e Corretiva

email: fakiinstalacoes@gmail.com ☎ **96437-3170**

**HELMUTH Construções**  
Assessoria para condomínios:

• Laudos Técnicos • Consultoria em Obras Cíveis • Legalizações  
• Supervisão de Obras e Serviços com Emissão de ART.  
• Elaboração de Edital de Licitação • Assistência Pericial

helmuthconstrucao@gmail.com  
**3624-6179 | 7861-8165**

**SANTOS PROJETOS** Fernando Santos CAU/RJ: A36401-0

✓ Assessoria para condomínios  
✓ Laudos técnicos e autovistoria  
✓ Supervisão e execução de obras e serviços  
✓ Elaboração de projetos

☎ (21) **98135-8961 | 98102-8609**  
adm@santosprojetos.com  
f @SantosProjetoseAssessoria

## Brinquedo

**Peri Móveis**  
Temos Grama Sintética

Brinquedos **modo azul**

CASINHA DOÇURA C64.50293  
Tel: **2595-5005 / 2597-1212**  
Rua Bento Gonçalves, 261 - Fundos - Engenho de Dentro  
site: www.perimoveis.com.br  
e-mail: comercial@perimoveis.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.tuttishoprecomal.com.br

**RENOVE BRASIL** **modo azul**

MELHOR PREÇO DO BRASIL EM ATÉ 10X

**A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL**  
Temos Grama Sintética

☎ (21) **2499-4895 / 2490-3986 / 98729-0978**

## Consultoria

**DM** Consultoria em Transporte Vertical (desde 1992)  
1.391 elevadores auditados em 597 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 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.dalmonteelevadores.com

## Cracha de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO  
MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou Com VENTOSA **TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA**  
Conheça também **CRACHA P/MOTO e BICICLETAS L3-3000**

CRACHA 136 **101**

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

## Desinsetização

**Bio Control**  
DESINSETIZAÇÃO LTDA.

• Desinsetização  
• Desratização  
• Descupinização  
• Limpeza de Reservatórios d'água

Rua Jorge Rangel, 161 - Vila Isabel - CEP 20.350-220 - Rio de Janeiro RJ  
☎ (21) 2204-8005 / 2587-9440 / 3173-8081  
www.biocontroldesinset.com.br | INEA UM014643/55.61.10

## Desentupidora

**J.A ARAÚJO DESENTUPIDORA E HIDRÁULICA**

LIMPEZA DE CAIXA D'AGUA, LIMPEZA DE CAIXA DE GORDURA; LIMPEZA E DESOBSTRUÇÃO DE TUBULAÇÕES; SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL

(21) 35073104 / 97273-3098 / 99130-9338  
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com  
Rua: Barata Ribeiro 655, loja 212-COPACABANA/RJ

## Engenharia

**ESTASA MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS LTDA.**  
Tel: 2323.4447

www.estasa.com.br  
manutencao@estasapredial.com.br

PAGAMENTO FACILITADO / ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

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

**HL ENGENHARIA**

Pintura de fachadas  
Lavagem de fachadas (hidrojateamento)  
Recuperação de fachadas  
Recuperação estrutural  
Limpeza de vidros, pastilhas, mármore e granitos  
Reforma de telhados  
Impermeabilização

PARCELAMOS SUA OBRA

☎ (21) **2499-1435 | 983 386 330**  
comercial@hl-engenharia.com www.hl-engenharia.com

**RADAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.** 25 ANOS

\* IMPERMEABILIZAÇÕES  
\* PINTURAS EM GERAL  
\* RECUPERAÇÃO DE FACHADA  
\* TELHADOS \* MANUTENÇÃO PREDIAL  
\* INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS  
\* INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PRÓPRIO

mais de 2.000 obras concluídas

radarengenharia@gmail.com  
Av. Rio Branco, 156/1625 (56. Av. Central) Centro  
PABX: 2220-1512 / 2524-8788

# Classifícado

## 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**

## Interfone

**CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL**

**PROTEÇÃO 24 HORAS**

Desde 1985

**HF Longit**

Interfone - Antena Parabólica Pabx - Antena UHF Digital

2265-7002 - 2557-5168

## Limpeza e Conservação

**Ra2**

- 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

## Manutenção Predial

JMA REFORMA E MANUTENÇÃO LTDA

**ARACOIA CONSTRUÇÃO**

PARCELAMOS SUA OBRA

3585-5616

3977-7445

4108-4046

7739-3575

- Pintura externa e interna • Revestimento e lavagem de pastilhas
- Recuperação de fachada • Projetos e reforma de portarias
- Reforço e restauração estrutural • Colocação de manta
- Muro de Vidro com alumínio anodizado • Reforma de telhado
- Limpeza e impermeabilização de caixa d'água e cisterna
- Reforma de varandas com guarda corpo de vidro laminado e alumínio anodizado

aracoiac@aracoiac.com.br

Av. São de Pina, 349 - Penha - Rio de Janeiro

CNPJ: 29.376.191/0001-72

LE: 79.413.271

**ADONAI ENGENHARIA**

Restauração de Fachadas

Pintura

Impermeabilização

Parcelamos sua Obra

**2228-4237**

www.adonaiengenharia.com.br

adonaiengenharia@ig.com.br

**Mel**

(21) 3529-7770

(21) 96433-7079

Parcelamos a sua obra!

**Reforma e Manutenção**

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu imóvel!

www.m2el.com.br/contato@m2el.com.br

## Pára-Raios

**NIMBOS**

A solução contra os efeitos das descargas atmosféricas:

- Descargas Elétricas • Rede Elétrica • Telefonia • Proteção

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

Consultoria as empresas

Manutenções periódicas

Projeto, instalação e conservação de sistemas, sistemas de alarmamento e proteção elétrica e física de linhas telefônicas, equipamentos eletrônicos, eletroeletrônicos de 220 Volts/60 Hz e equipamentos de 110 Volts/60 Hz.

Telefax: (21) 2269-7517 / 99971-1341

e-mail: vendas@nimbos.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

email: luiz.stamile@gmail.com

## Pinturas e Reformas

**CONSEV MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA**

Pinturas - Revestimentos

Instalações Elétricas e Hidráulicas

Impermeabilizações

Estudos e Projetos

PARCELAMOS EM ATÉ 15 VEZES

CNPJ 10.320.854/0001-09 - Rio de Janeiro

☎ **2081-0772 / 96487-3241**

96486-3494 / 98311-2425 / 98136-3653

email: consev2@gmail.com

## Pinturas e Reformas

**FACHA REFORMAS** Ltda

Responsável técnico cadastrado no Crea

Professores de Artes e Desenho - Engº Civil CREA/RJ 21118

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

(21) 3577-0595 / 98169-3259 / 99130-9338 / 97979-6020

e-mail: fachareformas@hotmaill.com

**LOOKTEK**

REFORMAS E PINTURAS LTDA

2228-6043

(21) 2228-6325

99959-6117

- ✓ Recuperação e impermeabilização de lajes
- ✓ Recuperação e impermeabilização de caixa d'água, cisterna, lajes, contra - piso, telhado, muros, outros...
- ✓ Recuperação estrutural • Recuperação e limpeza de fachadas
- ✓ Pinturas externa e interna • Reformas de telhados
- ✓ Revestimentos • Hidráulica • Elétrica

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

LookTek LookTek looktekreformas@oi.com.br

www.looktekreformas.com.br

**Jornal do Síndico**

Quer Anunciar? Então ligue e veja como é fácil!!

Tel.: **2210-2902**  
(21)

## Pinturas e Reformas

**NBS EMPREITEIRA**

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

**CRG**

☎ **2290-6302** TELEFAX: 2290-8356

Rua José Roberto, 96 / 102, Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)

email: rodrigues.goncalves@rg.com.br

## Pinturas e Reformas

**Real Reformas**

Pintura Predial

Reformas de Telhados

Auto de Vitoria

Parcelamos para Condomínios até 15x sem juros

Resposável Técnico Albino Pinto Borges Eng. Civil

Rua Noroeste, 348 - Penha - RJ - 21098-004

contato@albinoborges.com.br Tel: 2573-6609 / 99915-4488

## Seguros

**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@ESTASASEGUROS.COM.BR

TEL: (21) 2323-4405

RUA ALMIRANTE TAMANDARÉ, N.º 66 - SL 309

## Segurança

**SAFE VIG**

EQUIPAMENTOS ELETRONICOS

VENDA

INSTALAÇÃO

ASSISTÊNCIA TÉCNICA

CONTRATO DE MANUTENÇÃO

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

Orçamento sem compromisso

(21) 3628 6840 | 97036-8447

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

# Quadro de Recados

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

## DICAS PARA SÍNDICO

### DICAS PARA SUA CONTA DE LUZ NÃO SUBIR NO INVERNO

**Você acha que é só no verão que corremos risco de aumentar nosso consumo de energia elétrica? Não mesmo. No inverno as contas sobem por outros motivos que não são uso de ar condicionado ou ventilador, ou mesmo abrir e fechar a geladeira, mas por outros hábitos que temos que perder. Vamos tentar?**

#### **Geladeira não é secador**

Com o frio as roupas demoram mais para secar e, seja para diminuir o volume no varal, ou mesmo, querer usar uma roupa que lavou ontem, algumas pessoas penduram roupas úmidas ou molhadas no motor da geladeira.

Saiba que isto diminui a vida útil do aparelho e você aumenta seu consumo na rede elétrica.

E falando em geladeira, verifique se sua tem um selo Procel A. Se não, está na hora de trocá-la. Geladeiras antigas podem representar até 70% do seu consumo de energia. Faça as contas e verifique quanto você ganha trocando de aparelho.

#### **Máquina de lavar roupa pequena não significa menos energia**

Muita gente acha que ter uma máquina de lavar menor reduz o gasto de energia. Não é bem assim. Uma máquina de 10 kg gasta praticamente a mesma quantidade de energia que uma de 6 kg e te obriga fazer várias lavagens para dar conta da roupa da casa.

Outra coisa, lave roupa uma vez por semana com água fria e dose o sabão conforme recomendação do fabricante. Todas as funções irão funcionar bem, evitando repetir o ciclo para mais um enxágue.

#### **Banho quentinho no inverno? Que delícia!**

Para o corpo e não para o bolso. Não queremos que você passe frio, mas tomar algumas providências ajudam muito:

- 1 - diminua o tempo do banho;
- 2 - deixe o box fechado para aproveitar o calorzinho do vapor e poder desligar o chuveiro na hora de ensaboar ou passar o shampoo;
- 3 - não lave roupas no chuveiro, isto aumenta seu tempo de permanência no banho;
- 4 - passe para a função verão quando der;
- 5 - tem mais de um chuveiro, ou torneira elétrica em casa? Evite ligar mais de um ao mesmo tempo. Isto sobrecarrega a rede;
- 6 - faça limpeza nos furos do chuveiro periodicamente, mas não esqueça de desligar a energia.

Continua na próxima edição

**Engelift**  
SOLUÇÕES EM ACESSIBILIDADE

SOLUÇÃO EM  
ACESSIBILIDADE  
ARQUITETÔNICA

AS PLATAFORMAS ENGELIFT SÃO UTILIZADAS PARA TRANSPORTAR BARREIRAS ARQUITETÔNICAS, SEJA EM EDIFICAÇÕES PÚBLICAS OU PRIVADAS. FORNECENDO MAIOR ACESSIBILIDADE EM ESPAÇOS COMO CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIOS, CLUBES, ESCOLAS, FACULDADES, ENTRE OUTROS.

As Plataformas Engelift podem ser utilizadas para diversas finalidades, proporcionando ergonomia e comodidade aos seus usuários:

LIGUE-NOS E SOLICITE UMA VISITA!

Depto. Comercial: (21) 3086-6084 / (21) 7856-0460

Email: contato@engelift.com.br | www.engelift.com.br

**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 GUAPENI, 26 - FRENTE - SAENS PENA - RJ

Telefone: (21) 2254-5738 • 2568-0270

faleconosco@medempresa.com.br

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS  
NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO



ASSINATURA  
ANUAL  
R\$ 60,00

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL

Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço,  
o mais completo veículo de comunicação na área condominial.

**ASSINE AGORA!**

Para obter outras informações entre em contato:

Tel.: (21) 2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br