

ADONAI
ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
Pintura
Impermeabilização

Parcelamos sua Obra

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

Jornal do Síndico

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 288 - Outubro de 2018
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro

Rio de Janeiro - 20.000 exemplares
email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Mel
ENGENHARIA

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

SITTA

REFORMAS PREDIAIS
E SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas em Geral
Hidráulica e Elétrica
Telhados
Esquadrias

Somos uma empresa do ramo de construção civil, apta a oferecer os mais diversos serviços e soluções para sua empresa, condomínio ou residência. Aguardamos seu contato.

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467
sittacontato@gmail.com
sittareformasprediais.com.br

Primeira fase da implantação do e-Social para condomínios vai até outubro

Página 11



No MÊS DE OUTUBRO COMEMORAMOS O OUTUBRO ROSA, UM MOVIMENTO DE ADESÃO MUNDIAL QUE VISA ESTIMULAR A LUTA CONTRA O CÂNCER DE MAMA E SEU DIAGNÓSTICO PRECOCE.

IMPORTANTE!

O seu condomínio está de acordo com a lei?

Lei nº 4327/06

GANHE UM SUPER DESCONTO

meupetclean.com.br/jornaldosindico

(21) 2561-0123
contato@meupetclean.com.br

Luvas Pet Clean

brinquedos

RENOVE BRASIL

MELHOR PREÇO DO BRASIL

EM ATÉ 10X

Temos Grama Sintética

MUNDO AZUL

PISO FLEXIPISO

FLEXIPISO

GIRA PLAY

GANGORRA PIRATA

BIG MUND

A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL
www.renovabrasil.com

(21) 2437-0772 / 2490-3986 / 98729-0978

COPA REFORMAS

REFORMAS | RESTAURAÇÃO DE FACHADAS | PINTURAS

www.copareformas.com.br
copareformasrj@gmail.com

CNPJ: 21.499.977/0001-75

(21) 98694-7353

FINANCIAMENTO PRÓPRIO DA OBRA

A MARCA DA SUA PRÓXIMA REFORMA

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

30 ANOS

longit@longit.com.br

HF Longit
equipamentos eletrônicos

Interfone - Antena Parabólica
Pabx - Antena UHF Digital

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
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
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
livia@jornaldosindico.com.br
 - Sorocaba/SP** - 15 3418.1181
3.000 Exemplares
sorocaba@jornaldosindico.com.br

EDITORIAL Os Editores |

Desde julho, o **Jornal do Síndico** vem atualizando seus leitores quanto ao progresso da implementação da plataforma e-Social que passará a ser obrigatória para gestão de contratos no condomínio a partir desse ano. O processo é burocrático e complexo e, por isso, foi dividido em três fases, para se promover uma transição gradual. Devido à dificuldade para as devidas adequações exigidas, o uso do e-Social foi inicialmente implementado sob modo experimental, apenas com o caráter pedagógico de ensinar os ad-

ministradores a manusearem a plataforma e atualizarem suas informações. Ainda não estão sendo aplicadas multas. A segunda fase da obrigatoriedade foi adiada uma vez e, agora, novamente prorrogada até outubro. Os síndicos e suas equipes têm, portanto, até o dia 10 deste mês para lançarem no sistema e-Social as informações pertinentes de seus funcionários. Após a consolidação da plataforma como obrigatória, o ritmo de atualizações deve se acentuar. Síndicos de condomínio precisarão, mais do que nunca, de

NOSSA MENSAGEM

organização e proatividade para obedecer aos prazos previstos em lei, que são bastante curtos, sob o risco de serem penalizados com multas altas caso não façam as devidas notificações em tempo hábil. Mais uma vez, reforçamos através de nosso veículo de comunicação que todos os síndicos busquem se informar quanto à adequação perante o e-Social. Mais detalhes na nossa matéria de "Legislação". No nosso espaço "Seu Condomínio" trazemos um assunto de interesse público e privado, sugerido por um leitor do **Jornal do Síndico**. O uso de gás

encanado no prédio como uma alternativa aos tradicionais botijões de gás envasado. Quais os benefícios de um e malefícios de outro? O que diz a legislação? Consultamos um técnico na área para sanar as dúvidas dos nossos leitores. A equipe do **Jornal do Síndico** está sempre atenta às novidades no universo dos condomínios, visando a satisfazer as necessidades das pessoas que nos acompanha. Recebemos sugestões de pauta. Colabore! A todos, desejamos um excelente mês de outubro e uma agradável leitura.

Indicadores Econômicos

		MAI/18	JUN/18	JUL/18	AGOS/18	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	4,59	6,17
Poupança (2)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,3715	3,47	4,80
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,55	0,55	0,55	0,5309	4,99	6,82
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	2,466	1,99	3,00
SELIC - Deb Fed (4)	(%)	0,52	0,54	0,57	0,47	4,82	6,66
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,13
Salário Mínimo	(R\$)	954,00	954,00	954,00	954,00	1,81	1,81
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.108,38	1.108,38	1.108,38	1.108,38	-	-
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

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

FRESO 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

Casinha Petit Standar
Túnel Lúdico 4 Saídas
Túnel Lúdico 4 Saídas

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

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRA DICI ONAL
ou OVAL

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÁ P/ MOTO E BICICLETA

RIO (21) 4062-7057
SP (11) 4063-9499
AMOSTRA GRÁTIS
email: atendimento13@yahoo.com.br
www.cartaodeestacionamento.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.

COTIDIANO Por Redação JS |

Transporte de PETs no elevador exige cuidados

Dentro do condomínio, animais domésticos – a exemplo de cães e gatos – só devem transitar por espaços comuns acompanhados de seus tutores. Fica a cargo dos donos, portanto, responder por qualquer ato de seu pet, desde sujeiras em locais indevidos até o ressarcimento de bens materiais do condomínio ou terceiros. Cada condomínio tem suas próprias regras, as quais devem estar explicitadas no regimento interno. Contudo, algumas questões elementares se aplicam à maioria. A primeira regra é a opção por se locomover através do elevador de serviço, em detrimento do social, sempre que houver essa opção. Os elevadores de serviço costumam estar adaptados ao transporte de cargas, móveis, pessoas molhadas, de modo que os materiais que o revestem geralmente são mais práticos de limpar. Por outro lado, os sociais com frequência são revestidos de carpete ou tapetes mais fáceis de sujar com

pelos ou excrementos. Esse último ponto é, também, um cuidado que todo tutor deve ter. Ao sair com seu cão, gato ou outro bichinho, deve-se estar sempre precavido com algum material que sirva para recolher fezes ou outra sujeira que ele venha a produzir. Obviamente, o ideal é não permitir que o animal faça suas necessidades no interior do elevador, porém se num caso excepcional ele fizer, o dono deve limpar. Sempre que possível, o animal de estimação deve ser conduzido no colo da pessoa que o acompanha. Para gatos, o ideal é a caixa transportadora específica. Caso o PET seja de um tamanho que não pode ser levado nos braços, como raças de cães de grande porte, ele pode ser transportado no chão sempre coleiras e guias adequadas. O uso de focinheira é uma exigência de alguns condomínios, porém é recomendável em situações nas quais já se tem conhecimento de um certo grau



A denominação de “espaços comuns” inclui também os elevadores do prédio. Neles, o transporte de PETs deve seguir algumas regras e cuidados, não apenas para garantir a segurança e conforto dos demais moradores, como também cuidar da segurança do próprio animal.



de agressividade do cão. O indivíduo que transportar seu animal com coleira e guia deve atentar para o fato de que elas podem não ser detectadas pelo dispositivo sensor de presença da porta do elevador, podendo ocorrer acidentes. Deve-se cuidar para conduzir o animal sempre junto ao corpo do condutor para ajudar

na identificação. Assim como outras questões relacionadas ao convívio entre moradores, síndico e funcionários do condomínio, o bom senso é a regra geral que quando praticada, aplica-se a quase tudo. A presença de animais domésticos em condomínios tem amparo legal, porém há regras que regem a integração

Limpeza e manutenção de palmeiras imperiais

ROPEFAST
ALPINO INDUSTRIAL
www.ropefast.com.br

NR 35

EXCELÊNCIA EM SOLUÇÕES PREDIAIS

- Tratamento e pintura de fachadas
- Realocação de cabos e antenas (Telecom)
- Limpeza e substituição de vidros, mármore, pastilhas
- Instalação de drenos do ar condicionado • Equipe de resgate
- Instalação de mídias visuais em altura (Placas, Painéis e Banners)

(21) 2082-6303 | 98637-2929 | 98257-1205
contato@ropefast.com.br www.ropefast.com.br

SEG Inovação e tecnologia em Segurança Eletrônica

Modernize seu **Condomínio**
Cancelas com preço de fábrica

10x de: R\$ **299,00**
Instalação **GRÁTIS**

(21) 97277-0255 | 97031-4715

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**
www.jornaldosindico.com.br
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

Caixas de gordura devem passar por limpeza a cada 2 meses

A Associação Brasileira de Normas Técnicas possui orientações específicas para esses equipamentos (NBR 8160): elas podem ser de PVC, concreto ou alvenaria desde que atendidos os requisitos mínimos de retenção.

Você sabe o que é e para que serve a caixa de gordura? Trata-se de um dispositivo instalado entre as linhas de drenagem e as linhas de esgoto sanitário de um imóvel e seu objetivo é funcionar como um recipiente capaz de separar a gordura e o óleo proveniente dos alimentos que porventura cheguem através da água descartada após lavagens, seja da pia das cozinhas, banheiros, máquina de lavar, etc. O bom funcionamento do encanamento está condicionado à manutenção das caixas de gordura. Então, se algo não está dando certo nesse sentido (mau cheiro, transbordamento, falta de escoamento) é aconselhável verificar as caixas, pois o problema pode estar lá. Ela deve funcionar como uma

barreira, impedindo a ida de resíduos mais grosseiros para o esgoto, assim como caminho inverso: o refluxo, ou seja, a entrada de material de esgoto da rua na caixa.

O atraso na limpeza da caixa de gordura faz com que se forme uma crosta de sujeira que impede o prosseguimento normal do fluxo de água para as galerias de esgoto. Essa água parada pode trazer vários transtornos além do já citado mau funcionamento do encanamento. Isso pode favorecer, por exemplo, a proliferação de animais como ra-



tos, baratas e outros insetos que se beneficiam dos restos de alimentos acumulados.

A manutenção periódica é a garantia de que o equipamento exercerá sua função e a gordura descartada pelas unidades e áreas

comuns do imóvel será descarregada nos sistemas aeróbios e anaeróbios da tubulação. As caixas necessitam de limpeza pelo menos bimestralmente, orientam os especialistas. Entretanto, essa periodicidade depende da capacidade volumétrica de cada caixa,

portanto, o melhor é consultar o fabricante.

Como limpar? Primeiro retira-se a tampa, com o auxílio de luvas coleta-se a sujeira acumulada e a coloca em uma vasilha que possa ser descartada. Caso a caixa esteja

entupida, deve-se ter cuidado ao tentar desentupi-la com objetos pontudos. A finalização do processo pode ser feita com a aplicação de sabão em pó (200 g) e 3 litros de água fervente. Isso ajuda a solubilizar a gordura residual e eliminá-la.

Por ser uma despesa ordinária do condomínio, não é necessária aprovação em assembleia. Para barganhar bons preços, o síndico pode fechar contrato anual com uma empresa especializada no serviço.

Uma caixa de gordura em condições corretas não pode ter vazamentos e deve possuir tampas removíveis. Elas devem ficar instaladas ou construídas em locais de fácil acesso e ter boas condições de ventilação.

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 e a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de sistemas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 853,10 UFIRS

CIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21) 2502-4122

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

45 ANOS

PARA AMPLIAR OS SEUS

NEGÓCIOS

Jornal do Síndico

2210-2902

O CANAL CERTO

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES
(21) **2580-9286**
3169-2363

Orçamento sem compromisso

97041-0628 / 96479-3698

email: ra2@ra2.com.br

TUTTI SHOP RECOMAL

FILTROS E BOMBAS

CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS

PRODUTOS PARA LIMPEZA E MANUTENÇÃO

PLAYGROUND MULTI PLAY

FORTLEV

Domclor

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ • Telefone: (21) 2671-7850 / 2671-1677

www.tuttishoprecomal.com.br

Mediação Condominial

Por Ana Maria Esteves e Luis Felipe Calvão | Mediadores da Câmara Equilibre

História de hoje: Uma vizinhança do barulho

Tenho um vizinho que não respeita as regras do prédio onde eu moro. Faz muitas festas com música alta até tarde, deixa garrafas de bebida espalhadas no corredor. Já brigamos tanto que nem aguento mais olhar na cara dele. Ele já foi multado e até perdeu uma ação judicial de outro vizinho, mas continua repetindo as infrações. O síndico do prédio me falou que não tem mais o que possa fazer dentro do estatuto do condomínio e que uma ação judicial seria cara. Qual a saída? O que posso fazer? - Rosa Amaral, de Curicica

Olá Rosa! Infelizmente você não está sozinha. Violações a normas de convívio costumam atormentar muitos que vivem em condomínios. Nosso lar é um local de descanso e lazer, e é muito ruim nos sentirmos desrespeitados por condutas que atrapalham a nossa paz de espírito. Os síndicos, por sua vez, além de atarefados com diversas outras atribuições, se veem limitados pela convenção do condomínio ou pelas decisões de assembleias.

Se todos já tentaram conversar com seu vizinho - e não adiantou - a mediação pode ser a solução. O mediador vai facilitar que as partes decidam como resolver o problema. O pulo do gato está na restauração e na melhoria da comunicação. Mediadores capacitados constroem as soluções com as pessoas e o convívio tende a ser harmonioso e respeitável

dali em diante. Sabemos que isso é essencial em casos como os de condomínios em que as pessoas, provavelmente, continuarão convivendo por anos e anos. Um outro ganho é que dificilmente o problema volta a ocorrer, o que nem sempre acontece na justiça.

Houve um caso de uma moradora atormentada pelos barulhos constantes vindos do apartamento de cima. Por meses ela sofreu e sentia vergonha quando recebia visitas. Através da mediação ela descobriu que os vizinhos tinham um filho com autismo e foi convidada a visitar o apartamento de cima para conhecê-lo.

Por isso, Rosa, casos como esse e o seu são muito comuns em mediação condominial e, normalmente, se resolvem tratando as causas da conduta considerada antissocial. No exemplo que demos, ao compreender a situação de seus vizinhos, a moradora passou não apenas a tolerar o barulho, mas a não se importar mais com ele. E a convivência dos dois tornou-se amigável.

Diversos condomínios já possuem convênio com câmaras especializadas. Procure saber se a sua administração já fez essa parceria. Caso ainda não tenha, sugira ao síndico(a) a mediação de conflitos como uma saída amigável para melhorar as relações entre todos os que convivem em prédios.



MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

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

☎ 2323-4447 / 99955-3108

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

HELMUTH

Construções

FINANCIAMENTO

☎ 3624-6179

96442-3581

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS

- HIDRÁULICA E PINTURAS EM GERAL
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LAUDOS TÉCNICO • AUTOVISTORIA

GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS COM EMISSÃO DE ART.



SEGURANÇA Por Redação JS |

Garagem: quem pode e quem não pode ter acesso ao condomínio?

Imagine a situação: basta um carro qualquer se aproximar do portão do condomínio e isso já é suficiente para o porteiro já liberar o acesso ao interior da garagem. Não há checagem da placa, cor ou modelo do veículo, não é feita a identificação do motorista, nenhum critério de controle é praticado. Você já viu isso acontecer no seu próprio condomínio ou, ainda, você já teve acesso a um outro prédio sem precisar se identificar?

A situação narrada não é meramente hipotética, ela ocorre em vários condomínios com frequência e isso constitui uma falta grave na segurança a qual deixa o prédio vulnerável ao ataque de bandidos que podem premeditar uma ação após observarem a rotina do condomínio e identificarem as falhas na segurança.

Se o seu condomínio possui vagas de garagem sejam elas rotativas ou fixas para cada unidade, o ideal é que haja um cadastro de



Antes de impor regras autoritariamente, é fundamental que o síndico e seus auxiliares se empenhem em fazer uma conscientização dos condôminos, mostrando que todos devem colaborar com a segurança coletiva

moradores e seus veículos. Ali devem constar quantos veículos são, bem como suas características de identificação: placa, cor e modelo. O porteiro só deve liberar o acesso de carros e motocicletas cadastrados. Para se manter o controle válido, é importante informar a todos os moradores sobre a necessidade de atualizar os dados sempre que houver troca de veículo.

“Mas sendo assim um visitante não pode estacionar na minha vaga de garagem se ela estiver disponível e assim eu desejar?”. Muitos devem se fazer essa pergunta e a resposta é positiva. Sim, é per-

mitido. Contudo, é necessário que o morador avise o porteiro previamente os dados do veículo do visitante, bem como o período em que ele pode ter acesso ao prédio (se é por um dia, se ele ficará indo durante uma semana). Cessado o tempo da autorização, o veículo visitante passa a ser vetado.

Para o administrador de condomínios Moacir Alencar, que gerencia prédios residenciais em Fortaleza (CE), o excesso de cautela pode soar exagerado e até inconveniente, mas é necessário para fazer frente à criminalidade crescente que visa cada vez mais os condomínios como alvo de sa-



ques e arrastões. “Antes de impor regras autoritariamente, é fundamental que o síndico e seus auxiliares se empenhem em fazer uma conscientização dos condôminos, mostrando que todos devem colaborar com a segurança coletiva”, pondera Alencar.

Ele alerta para uma tendência que vem crescendo, principalmente nas grandes cidades, que são os aplicativos de transporte privado a exemplo do Uber e outros. “Muitos usuários, em nome do conforto, solicitam que o motorista os desembarquem dentro do prédio, mas essa é uma prática que deve ser proibida, o mesmo se aplica

aos taxis, pois coloca em cheque a segurança do condomínio”, alerta o administrador.

Para o profissional cearense, o ideal seria evitar ao máximo que pessoas que não são moradores do prédio tivessem acesso às garagens, seja para uma visita, para deixar passageiro, para entregar uma encomenda ou qualquer outra finalidade. É claro que sempre haverá exceções e cada caso deve ser analisado em seu contexto, mas é importante que os moradores tenham essa consciência e firmem um compromisso com a segurança do condomínio. Assim todos saem ganhando.

ADONAI ENGENHARIA
Restauração de Fachadas
Pintura
Impermeabilização

Parcelamos sua Obra

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

IFC IMPERMEABILIZAÇÃO REFORMAS E CONSTRUÇÕES LTDA

- Impermeabilização de caixa d'água
- Marquise calhas • Terraço • Jardineira
- Hidraulica • Recuperação estrutural
- Reformas grandes e pequenas
- Pintura telhado

3708-8854 SR SÍNDICO COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO

96991-7934 / 96744-4368

Tintas Vinci
Protective Coatings

PENSO EM PINTAR ESTACIONAMENTO DE SEU CONDOMÍNIO, RAMPA, E DEMARCAÇÃO DE VAGAS? LIGUE PARA TINTAS VINCI, ATENDIMENTO TÉCNICO PERSONALIZADO.

VENDA DIRETA DE FÁBRICA

Assistência Técnica **ENTREGA GRÁTIS** **Pagamento Facilitado**

- ✓ Impermeabilidade, impedindo que o piso se contamine com óleos, graxas e sujeiras.
- ✓ Disponível na cor escolhida pelo cliente.
- ✓ Acabamentos lisos, texturizados, semi e antiderrapante.
- ✓ Alta durabilidade. ✓ Fácil limpeza e assepsia.
- ✓ Rápida aplicação e liberação de área.
- ✓ Alta resistência química, mecânica e abrasiva.
- ✓ Assistência Técnica ✓ Produto com baixo odor.

Já pensou em comprar tinta direta do fabricante, com visita técnica?

A Tintas Vinci tem toda a linha de produtos p/ seu condomínio

- Epóxi p/ Piso
- Verniz p/ Deck Piscina
- Verniz p/ Impermeabilizar Pedras.
- Quadras poliesportivas.

Rua Nelson Pena, 128 - Santa Luzia - SG
(21) 2701-6815 | 3715-1520 | 98177-9348
www.tintasvinci.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

SEU CONDOMÍNIO Por Redação JS |

Gás encanado proporciona mais segurança e praticidade a condomínios



Os benefícios do gás natural encanado em detrimento do envasado em botijões demonstram o porquê da primeira opção ser a mais adequada para condomínios residenciais. É por isso que em muitas cidades esse recurso chega aos domicílios por meio de uma rede de distribuição própria, provida por uma concessionária, tal como se faz com a água e a energia elétrica. O estado da Paraíba possui dois exemplos bem sucedidos des-

sa implantação: a capital João Pessoa e a cidade de Campina Grande, que juntas totalizam cerca de 17.500 clientes em mais de 350 condomínios. O serviço é prestado pela Companhia Paraibana de Gás (PB Gás). A Constituição brasileira estabelece que a distribuição de gás natural canalizado é um serviço público sob regulamentação Estadual, ou seja, cabe a cada estado estabelecer as regras de concessão da distribuição de gás natural. De acordo com Marco

Antonio Coutinho - Gerente de Mercado Residencial e Comercial da PB Gás - ao contrário de países europeus, no Brasil não há obrigatoriedade dos condomínios aderirem à rede, mas isso é recomendado principalmente para os novos empreendimentos que disponham da rede de distribuição de gás canalizado em frente ao imóvel, evitando transtornos para obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) e alvará da prefeitura (Habite-se).

“Nas regiões centrais de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, dependendo dos espaços disponíveis entre os imóveis o Corpo de Bombeiros só emite o AVCB, bem como a prefeitura só emite o alvará, com a confirmação de interligação a rede de gás natural canalizado”, esclarece Coutinho. Mas por que é preferível adotar o gás encanado quando há essa opção? O técnico alerta que os

perigos do gás em botijões estão relacionados a possíveis falhas operacionais. “Elas podem ocorrer desde o transporte em veículos ao momento do abastecimento (principalmente nas mangueiras, válvulas e conexões que podem causar vazamentos), falta de manutenção nos equipamentos (reguladores e cilindros), e em instalações mal executadas”, afirma Coutinho, acrescentando que o gás é um combustível armazenado sob pressão e em grandes volumes, o que por si só já é um risco, e qualquer manuseio errado pode provocar vazamentos de grande proporção.

Dentre os benefícios do gás encanado estão: a segurança já mencionada; maior comodidade e conforto porque o fornecimento de gás natural é contínuo (sem interrupções) direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e

não acaba; a praticidade já que o usuário só paga após o uso, tem a comodidade de receber as faturas em seu condomínio com o volume correto consumido referente ao mês anterior; aproveitamento de espaços, pois não há armazenamento em cilindros. O meio ambiente também sai ganhando, já que se elimina a necessidade de caminhões transitando nas cidades, evitando emissão de poluentes no ar ambiente.

Apesar de ser mais vantajoso, o gás encanado não é uma obrigação. “Não há restrição para que os condomínios recorram novamente aos botijões, a concessionária de gás canalizado não aplica multas pelo desligamento, o condomínio tem todo o direito de optar pelo produto que preferir, mas historicamente não há registros de que isso ocorra, pois os benefícios são muitos, incluindo a economia”, informa Marco Coutinho

SOS ÁRVORES

• CREDENCIAMENTO PREFEITURA E IBAMA / CREA • TOTAL SEGURANÇA

• CORTES • PODAS PADRONIZADAS
REMOÇÕES DE ALTO • RISCO LIMPEZA DE TERRENOS
MANUAL E MECANIZADOS • TRANSPORTE PRÓPRIO

Atendemos condomínios, empresa, residências, clubes, sítios e fazendas.

☎ 2590-3535 • 2471-4835 • 96450-7203 ☎

WWW.SOSARVORES.COM.BR CONTATO@SOSARVORES.COM.BR



- Fachadas • Limpeza
- Revestimento • Pintura
- Impermeabilização • Telhado
- Instalações hidrossanitárias
- Reforma em geral e portarias
- Instalação drenos coleta água ap. Ar condicionado.
- Recuperação estrutural

☎ 2502-9007 • 9-8592-1916

Rua Haddock Lobo, 72/105 - Estacio
www.construtoracernigoi.com.br

THOR

SERVIÇOS E REFORMAS LTDA

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO

AUTOVISTORIA
TELHADO
REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

☎ 21 3860-0348 / 97967-6222

ARTRIO[®]

ENGENHARIA

Você conhece você confia



✓ Manutenção Predial ✓ Pinturas e reformas

✓ Recuperação de fachada

✓ Impermeabilização ✓ Autovistoria

www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br

Endereço: Rua Visconde de Pirajá 351 - Pilotis

☎ 2523-4040

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO Por Redação JS |

Quando o síndico decide bater em retirada

O exemplo ilustra uma dúvida que muitos síndicos têm: eu posso deixar de ser síndico se não me adaptar a essa função?

O universo do condomínio deve ser sempre analisado em seu devido contexto, evitando generalizações. A ocupação do posto de síndico é um exemplo: se por um lado em alguns prédios a disputa pelo cargo é acirradíssima e conta com todos os elementos de uma tradicional campanha eleitoral (incluindo os negativos), por outro, não faltam exemplos de outros condomínios em que há quase um total desinteresse em se assumir esse compromisso.

Nesse cenário, muitas vezes, o postulante ao cargo o assume apenas para preencher um espaço vazio, sem ter – portanto – o genuíno desejo de ser síndico. Foi o que ocorreu no residencial em que vive a estudante Julianna Dalvani em Belo Horizonte (MG) e o resultado não foi positivo.



“O senhor que foi síndico do condomínio por vários anos se mudou e ficamos sem ter quem assumisse a administração por que a maioria dos moradores é muito jovem, estudantes, e não demonstrava interesse em abraçar essa responsabilidade. Por pressão, uma moradora aceitou o cargo com a promessa de se fazer um rodízio anual com outros

condôminos”, relata Julianna. O acordo, contudo, não foi cumprido e após aproximadamente 5 meses a síndica abandonou suas atribuições.

O problema é que essa renúncia não foi oficializada. “A moça que estava como síndica simplesmente parou de cuidar das burocracias referentes ao condomínio e houve uma desordem

nas contas e demais compromissos. Isso só veio à tona porque a empresa terceirizada de zeladoria e portaria se negou a enviar os funcionários por atraso nos pagamentos. Foi então que descobrimos que a síndica estava viajando há vários dias”, afirma a moradora. A situação foi resolvida com a contratação de um síndico profissional, uma vez que nenhum outro morador manifestou interesse em assumir um mandato interino.

O exemplo ilustra uma dúvida que muitos síndicos têm: eu posso deixar de ser síndico se não me adaptar a essa função? A resposta é sim, claro, ninguém é obrigado a exercer o cargo de síndico, embora esse compromisso tenha sido previamente firmado sob ação espontânea do mesmo. O que não se pode é abandonar o

cargo sem haver um substituto equivalente ou ao menos um aviso prévio.

O advogado Alan Balaban explica que o administrador pode ser penalizado por se afastar deliberadamente de sua função. “O síndico responde perante o imóvel que administra de forma civil e criminal, o que chamamos de responsabilidade civil ou responsabilidade criminal. Em caso de afastamento deliberado, ou seja, sem prévia justificativa ou sem outro proprietário do imóvel assumir em seu lugar e caso, ocorra algum prejuízo ao imóvel, o síndico responde. Porém, se o mesmo se afastar e o subsíndico assumir imediatamente em seu lugar, não causando qualquer prejuízo ao condomínio, não há que se falar em penalização ao síndico”, esclarece o advogado.



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

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

Consultoria as empresas
Manutenções periódicas

Projeto, instalação e conservação de: pára-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

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ

35%

NA CONTA DA CEDAE



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





cil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 3542 - Camambi - Sede Própria - Fundada em 1973

45 ANOS
Experiência e Qualidade

TEL: (21) 2502-4122



SINTECO

POLIMENTOS, REVESTIMENTOS E SYNTEKO

POLIMENTO DE PEDRA, MÁRMORE E GRANITO

Maquinário moderno eliminando **95% da poeira** e proporcionando uma melhor qualidade no lixamento

SINTECO - RASPAGEM E APLICAÇÃO

- com ou sem cheiro
- fosco, acetinado ou alto brilho
- descoloração e clareamento.

SEM SINAL
Pagamento somente após o serviço executado

www.synteko.net
facebook.com/CRG.Synteko
3278-1398 99532-1832

Rua Fernandes Guimarães, 99 - Botafogo
Rua Barão do Bom Retiro, 388
- Gr. 203 - Eng. Novo

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 'a água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta 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.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ESPECIAL Redação com Assessoria |

Lazer e segurança inspiram as “boates” de condomínio

A criminalidade crescente nas grandes cidades tornou-se o medo de muitos pais que receiam pela segurança de seus filhos adolescentes, uma vez que, nessa fase da vida, é comum que eles busquem opções de lazer noturnas, as famosas “baladas”, mas a insegurança é um empecilho relevante.

A partir dessa demanda e também seguindo a tendência dos condomínios com ofertas múltiplas de lazer, vêm surgindo no mercado da arquitetura e design interiores diversos modelos de projetos voltados para atender à essa busca por diversão aliada à segurança de se estar dentro de um ambiente conhecido, como o condomínio.

De acordo com a arquiteta Fernanda Andrade, vem crescendo o número de clientes que buscam por projetos que criem um espaço voltado para a descontração, alegria e encontro entre os jovens. “Saber que estão em casa e com quem estão é fundamental para a tranquilidade dos pais. Isso pode ser em espaços específicos no apartamento, casa ou em condomínios”, afirma.



A criação de um ambiente deste tipo pode se dar do zero, com a edificação de um local específico, ou com o reaproveitamento de um espaço já existente ou ainda com a adaptação do próprio salão de festas, que pode ser incre-

mentado com equipamentos de sonorização e iluminação especiais para proporcionar o clima de festa. Para isso, alguns pontos devem ser considerados. A arquiteta dá a dica do que é importante levar em conta nesse

momento: o ambiente deve contar com isolamento acústico para não incomodar os demais condôminos. “Há vários materiais para isolamento acústico, vidros especiais, revestimentos de paredes com painéis de madeira, por exemplo, paredes com isolamento com lã de vidro, isopor, lã de pet, instalação de carpetes, colocação de tapetes, tecidos e forro acústico. Esses materiais podem decorar o ambiente e melhorar a qualidade do som, já que é um local onde ele é constante” orienta Fernanda. Segundo a profissional, a preparação acústica de um ambiente deve ser pensada tanto para melhorar a qualidade da acústica interna como eliminar a poluição sonora externa, limitando o vazamento de ruídos para fora do ambiente. Ao se instalar um espaço de uso

comum no condomínio, devem ser estabelecidas as regras para se usufruir dele. Primeiramente, o condomínio precisa ter uma listagem de todos os bens contidos no espaço, desde a aparelhagem eletrônica, a mobília, até os itens de bar e copa, se houver. As reservas devem ser feitas em nome de um condômino que se responsabiliza pelos cuidados e manutenção do patrimônio. A entrada de visitantes deve ser controlada pela portaria, tendo a devida identificação e autorização. Outro ponto a se destacar é que a boate do condomínio é para intuito exclusivo de lazer dos moradores e seus convidados, sendo vetada a atividade comercial ou lucrativa de qualquer gênero, o que configuraria uma mudança na finalidade do imóvel, o que não é permitido

J.A ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral

(21) 3507-3104 / 96576-5077 / 99130-9338
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Mel² ENGENHARIA

Valorizando seu Imóvel!
Parcelamos a sua obra!
Solicite um orçamento sem compromisso.
Reforma e Manutenção

EMPRESA REGISTRADA NO CREA-RJ COM SEUS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS COM VASTA EXPERIÊNCIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL; EQUIPES DE COLABORADORES EXPERIENTES, REGISTRADOS E TREINADOS NR 35 (TRABALHO EM ALTURA),

TODOS NOSSOS COLABORADORES POSSUEM SEGURO DE VIDA; OBRAS REALIZADAS COM SEGURO DE OBRA, TUDO PARA TRAZER TRANQUILIDADE AOS NOSSOS CLIENTES

PRINCIPAIS SERVIÇOS:

- Pinturas em geral • Recuperação e Pinturas de fachadas
- Lavagem de fachadas • Impermeabilizações em cisternas
- Caixas d'água • Calhas em telhados etc
- Recuperação em Pastilhas cerâmicas nas fachadas
- Demarcações em estacionamentos
- Serviços de hidráulica em barriletes • Troca de colunas etc.

(21) **3529-7770** **96433-7079**
VISITE NOSSO SITE E FACEBOOK WWW.M2EL.COM.BR M2EL ENGENHARIA

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- Restaurações e Pinturas • Impermeabilizações Telhados
- Instalações de Pisos e Azulejos Serviços Hidráulicos e Elétricos
- Construções de Casas Reformas de Lojas e Escritórios
- Execução de Laudos Técnicos

(21) **99866-6070 / 99312-5563**
Av. Amaro Cavalcanti, 95 - SI 301 - Méier - Rio de Janeiro - RJ
www.asaengenharia.com.br | e-mail: asaeng@gmail.com

ÁREA COMUM

Por Rodrigo Karpát*

*Dr. Rodrigo Karpát, advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpát Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país. Além de ministrar palestras e cursos em todo o Brasil, Dr. Rodrigo Karpát é colunista da ELEMIDIA, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, é consultor da Rádio Justiça de Brasília, do programa É de Casa da Rede Globo e apresenta os programas Vida em Condomínio da TV CRECI e Por Dentro dos Tribunais do Portal Universo Condomínio, além de ser membro efetivo da comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

Os condomínios são construídos de uma certa forma para atender aos anseios do incorporador e dos futuros adquirentes em um determinado momento, porém, ao longo dos anos os interesses dos que ali coabitam podem mudar. Os antigos proprietários mudam, falecem, os filhos crescem e pessoas com perfis diferentes adquirem as unidades; e aí pode começar um problema.

Um exemplo: as áreas comuns em prédios que não dispõem de espaços coletivos muitas vezes podem ser um problema. O que precisa ser considerado primeiramente é o que está descrito no ato de instituição do condomínio, o qual vai elencar a destinação que tem aquelas áreas.

É para mudar uma destinação será necessário unanimidade dos condôminos (Art. 1.351 do CC), ou seja, todos precisam concordar. Isso ocorre para aquele que comprou um apartamento tranquilo e buscou sossego, sem área de lazer, não se depara com a desocupação da casa do zelador e transformação do local em uma academia que fique em cima, ou embaixo da cabeça daquele que buscou sossego.

Alguns relatos nos trazem situações em que, por exemplo, uma área destinada a caixa d'água ou ao hall social esteja sendo utilizada para se fazer churrasco, o que desvia a destinação da área e pode colocar inclusive em risco os condôminos.

O condomínio deve ser utilizado para o fim que se destina conforme descrito em convenção e a destinação das suas áreas deve respeitar o mesmo instrumento, o que está previsto no Art. 1.335, II e Art. 1.336, IV do Código Civil. E ainda, o Art. 1.351 do mesmo diploma aduz que "a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."

Alterar a destinação de uma área requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC), além das adequações necessárias na convenção. Já o acréscimo a situações existentes 2/3 (Art. 1.342 do CC).

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PRELIMINAR DE FALTA DE INTERESSE DE AGIR - QUESTÃO JÁ APRECIADA ANTERIORMENTE POR DECISÃO IRRECORRIDA - PRECLUSÃO - JUSTIÇA GRATUITA - RECOLHIMENTO DO PREPARO - ATO INCOMPATÍVEL COM O PEDIDO - INDEFERIMENTO - TERRAÇO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO - ÁREA DE USO COMUM - USO EXCLUSIVO POR ALGUNS CONDÔMINOS - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO PELA UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS - ART. 1.351, DO CC/2002 - REALIZAÇÃO DE BENFEITÓRIAS EM ESPAÇO COMUM - NECESSIDADE DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA POR 2/3 DOS CONDÔMINOS - ART. 1.342 DO CC/2002 - RESSARCIMENTO - IMPOSSIBILIDADE - SENTENÇA MANTIDA. Não atacada no momento oportuno, e através do recurso adequado, a decisão que rejeitou a preliminar de falta de interesse de agir arguida pela parte ré na contestação, mostra-se inviável a rediscussão da matéria em sede de apelação, em razão de preclusão. Se a parte pratica ato incompatível com o afirmado estado de pobreza, efetuando o pagamento das custas recursais, não é possível que lhe sejam deferidos os benefícios da justiça gratuita. O interesse de agir guarda relação com a necessidade de o cidadão recorrer ao Estado, a fim de obter proteção a direito subjetivo material, que entenda ter sido violado ou ameaçado. O terraço, nos condomínios edilícios, constitui área comum dos condôminos, salvo disposição contrária da convenção de condomínio do edifício. Caso os condôminos queiram alterar a convenção de condomínio, dispondo acerca da mudança de destinação de área do condomínio, dependerá de aprovação, por unanimidade, nos termos do art. 1.351 do CC/2002. Para realização de obras em partes comuns do edifício, se faz necessária a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, conforme art. 1.342 CC/2002, caso contrário, aque-

le que realizou as obras, assume para si o risco de se ver onerado pela benfeitoria construída sem a devida autorização.

(TJ-MG - AC: 10024097050439001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 05/04/2018, Data de Publicação: 13/04/2018) (GRIFEI)

Mas é importante frisar que alterar a destinação de uma área no condomínio não tem a ver com utilização de área comum com bom senso ou permitir situações pequenas que atendam a coletividade sem contrariar a lei. Por exemplo: uma área lateral de um prédio que tem a finalidade de trânsito de pedestres e, digamos, que seja uma área extensa onde moradores podem bater papo, crianças jogarem uma bola, etc., o entendimento é que esta situação não se configura como alteração na destinação da área, apenas otimiza o uso do espaço e pode ser feita desde que não traga qualquer perturbação ao sossego e segurança dos demais, desde que passe pela aprovação da assembleia com quórum de maioria simples.

Porém, por exemplo, alterar a academia do prédio para uma área de moradia ou para depósito, altera a destinação da área e requer quórum de 100% (unanimidade) dos condôminos (Art. 1.351 do CC). Se for o caso da construção de uma marquise para a área da churrasqueira o quórum seria 2/3 com base no Art. 1.342 do CC.

Socorro-me ainda aos ensinamentos de Biasi Ruggiero que em sua obra Questões Imobiliárias, Editora Forense, 1997, diz "Com efeito, é preciso haver algum elástico quando se trata de alteração de pequeno porte, desde que mantida a área para finalidade de interesse comum, uma vez "não podem ficar dependentes da unanimidade dos condôminos, em razão da extrema dificuldade que isso representaria no relacionamento condominial, pois existem condomínios horizontais com duzentas trezentas unidades. Bateria uma vontade caprichosa para impedir um plano que convenha aos interesses da maioria" (9 RJ, 124:38)."



SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS



CFTV



**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

**CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFissionais**

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 / 98136-3653

email: consev2@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: fakininstalacoes@gmail.com **2135-2600 / 96437-3170**



DIGITAL LABS

Suporte Técnico



Manutenção de CFTV, Portão Automático, Interfonia, Antena Digital
Biometria e Redes de Computadores

Atendimento em no máximo 24H úteis

MELHOR PREÇO
Não feche negócio sem antes nos consultar!






(21) 3165-7864 / 9-6455-8574

LEGISLAÇÃO Redação com Assessoria |

Primeira fase da implantação do e-Social para condomínios vai até outubro

Em julho, alertamos no Jornal do Síndico que o uso da plataforma de escrituração digital e-Social para o gerenciamento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias passaria a ser exigido também para condomínios a partir de então. No mês seguinte, contudo, noticiamos que – segundo nota oficial divulgada à época – tal determinação fora implantada em caráter experimental durante a sua primeira fase, sem o objetivo de penalizar, mas apenas de orientar a adequação dos contratantes.

Os condomínios ganharam mais tempo para organizar a burocracia necessária e seus registros para procederem com a segunda fase que vem a seguir. Por enquanto, nesta primeira fase, deve-se buscar inserir e-Social informações próprias dos condomínios: cargos e funções dos funcionários, bem como valores



Os condomínios ganharam mais tempo para organizar a burocracia necessária e seus registros para procederem com a segunda fase que vem a seguir.

a serem pagos de salários e encargos, incluindo férias e também horários e turnos de trabalho. O prazo de adequação foi prorrogado para o dia 10 de outubro. Os síndicos têm até essa data para regularizar as informações na plataforma e-Social.

Os gestores devem correr contra o tempo para fornecer o cadastro completo dos trabalhadores registrados nos seus condomínios, visto que muitos não possuem os dados completos ou possuem dados inválidos, como endereço antigo no qual o trabalhador não mora mais. Esse é um fator complicador na hora de obedecer ao prazo imposto.

No entanto, no futuro, após a total implantação, o principal desafio no gerenciamento dos dados requeridos será sem dúvidas o dinamismo no repasse desses, uma vez que o e-Social exige uma atualização rigorosa do sistema. A maior parte dos administradores estavam habituados a enviar informações aos órgãos competentes apenas quando solicitados. Porém, daqui para frente, tudo deverá ser feito em tempo real, em ambiente digital e on-line, de modo que o cruzamento das informações e consequentes autua-



ções sejam muito mais fáceis de serem aplicadas.

Por exemplo, eventos da rotina entre contratante e contratado – tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos, alterações contratuais, acidentes laborais, faltas, atestados médicos – que antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em 24 horas, sob o risco de sofrer penalidades judiciais, cujas multas podem chegar a R\$ 233 mil.

Para o advogado Thiago Badaró, especialista em Direito Condominial, a recomendação é que, com essa prorrogação de prazo,

síndicos e administradoras comecem a “ensaiar” os melhores processos a serem adotados para que, com o máximo de brevidade, os eventos não periódicos sejam comunicados ao sistema do e-Social.

“Além disso, com o fim da primeira fase vem uma das maiores responsabilidades dos síndicos: o cadastro dos eventos não periódicos, aqueles que ocorrem fora da rotina de trabalho e que, por óbvio, o síndico é o primeiro a tomar conhecimento, nascendo assim a obrigatoriedade de comunicação ao e-Social”, afirma Dr. Thiago Badaró.

AUDITORIA ELEVADORES

CONSULTORIA EM TRANSPORTE VERTICAL (desde 1992)

Elevadores, Planos Inclinados, Escadas Rolantes, etc
1459 elevadores auditados em 526 prédios (até 31/12/2017)
www.dalmonteelevadores.com

Serviços oferecidos:

- 1) ASSESSORIA CONDOMINIAL**
Visitas técnicas periódicas para acompanhar o estado da manutenção e medição de serviços de reparos realizados.
- 2) VISTORIA MINUCIOSA INDEPENDENTE**
Consiste na verificação dos componentes, registrando as irregularidades em relatório com fotos e anexos elucidativos.
- 3) LICITAÇÃO PARA ATUALIZAÇÃO TECNOLÓGICA**
Consiste em vistoria objetivando a elaboração de EDITAL LICITATÓRIO contemplando REPAROS-MODERNIZAÇÃO-ATERRAMENTO e opcionamente REDESIGN ESTÉTICO. O Edital torna a concorrência JUSTA E HOMOGÊNEA.
- 4) VERIFICAÇÃO DE ORÇAMENTOS GERADOS POR R.I.A.**
Consiste numa verificação cirúrgica dos itens relacionados e relatório com parecer técnico ITEM POR ITEM. (com fotos e anexos)
- 5) PALESTRAS SOBRE TRANSPORTE VERTICAL**
Ex: História, Acidentes, Irregularidades, Manutenção, Modernização, Consumo de energia, Uso racional do elevador, etc..

Rua Constante Ramos 44/1108
22451-040 - Copacabana- Rio de Janeiro
Tel : (5521) 2542-8691 99769-2544

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

aracoiaconstruca@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

HL OBRAS PREDIAIS

Reforma de Fachadas Manutenção Predial

PARCELAMOS SUA OBRA

(21) **2499-1435** | **983 386 330**

www.hl-engenharia.com

Exata Facility Empresa registrada no CREA-RJ

- Construção e reforma, pintura de fachada
- Consultoria técnica e Manutenção predial
- Instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas e ar-condicionado
- Energia Solar
- Laudo técnico de vistoria predial

3039-3727

98662-2820 98753-8444

www.exatafacility.com.br

REPETECO Andrea Mattos - A autora é jornalista e colaboradora do **Jornal do Síndico** |

Condomínio é o não é empresa?

A proposta de uma vida simples, moldada na praticidade e conforto, pode conviver com os atuais desafios do século XXI? Devem os condomínios torna-se empresa, assumindo todos os direitos e deveres que a lei faculta a estas organizações? As respostas que forem dadas a estas questões são de suma importância para definir possíveis mudanças na estrutura condominial e, quiçá na Lei de Condomínios.

Condomínio é ou não é empresa? Esta é uma das perguntas feitas por aqueles que, direta ou indiretamente, estão envolvidos na administração de condomínios. As opiniões se dividem e, apesar de já haver algum tempo esta discussão, ainda não é possível chegar a alguma conclusão.

Mas, independentemente dos argumentos usados para a defesa dos diversos pontos de vista, todos admitem que os modelos administrativos adotados pelos condomínios sofreram muitas modificações, já que tanto o perfil dos moradores como dos prédios mudou muito.

Impossível omitir da discussão palavras como modernidade, descentralização, terceirização. Elas fazem parte do carro-chefe de qualquer modelo administra-

tivo e já alteraram, também, jurisprudências e estimularam projetos de lei no Congresso Nacional, com o objetivo de facilitar o processo de ajustes, como o que pretendia dar aos condomínios personalidade jurídica.

Isto pode ser possível? Para aqueles que defendem a implantação de medidas empresariais em condomínios, a existência ou não de leis que legitimem a adoção de novas iniciativas não interfere neste processo, pois os condomínios, de certa forma, estão "condenados" a mudar a sua gerência, já que o momento atual já não suporta empresas – sejam elas grandes ou pequenas



– antigos paradigmas administrativos. E os condomínios estão incluídos.

Respeitadas as devidas proporções, muitos condomínios têm hoje receitas maiores que algumas pequenas empresas, fazem investimentos em modernização e agem como se os condomínios fossem clientes, esperando bons serviços por parte do síndico e administradora. Estas inovações

seriam suficientes para dar aos condomínios direitos de comprar imóveis, declarar imposto de renda, burocratizar seu gerenciamento?

VIA DA SIMPLICIDADE

Para os que não concordam com tais mudanças, assim o fazem por acreditar que quanto mais simples a administração de um condomínio, mesmo que ele englobe uma estrutura modernizada, mais fácil a vida de condôminos e síndicos, pois a praticidade tão definida por muitos administradores – deve ser levada em consideração antes de se pensar em tais mudanças.

Em outras palavras, não se pode pensar em modernização se os

regimentos internos e as convenções ainda não sofreram alterações e muitas delas sequer são registradas em cartório.

Para este grupo, a modernização administrativa apenas estimula ainda mais a inadimplência, principalmente em momentos de crise econômica, e impede a discussão de diminuição das cotas condominiais.

Há muitos outros argumentos sobre a questão, e se deve levar em consideração que a realidade condominial brasileira é muito diversificada, não podendo prevalecer um modelo administrativo sob os demais. Mas de uma coisa todos admitem: não se pode mais fechar os olhos para as mudanças, para os apelos do mercado imobiliário e as novas exigências de condôminos para enfrentar os problemas atuais.



RCA
Reformadora de construção Araújo Ltda.

- Restauração e Pintura de Fachadas
- Limpeza de pedras e revestimentos
- Impermeabilização • Laudos técnicos
- Telhados em geral • Pisos polidos e industriais

Jean Ferreira de Oliveira | C.A 2010113021 RJ - D

(21) 2671-1650 | 9640-98660

email: fabianorca@hotmail.com

SS IMPERMEABILIZAÇÃO

**OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
COM MANTA ASFÁLTICA**

Pagamento Facilitado Menor Preço do Rio

**TEMOS ENGENHEIRO TÉCNICO CACULISTA
RESPONSÁVEL PELAS OBRAS**

**Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências**

**5 ANOS DE
GARANTIA**

021 3672.2444 / 99234.8889 claro 98855-5079 oi

**ESTE O PONTO
DE PARTIDA
PARA O
SUCESSO DE
SUA EMPRESA.**

Jornal do Síndico

**CASO DESEJE,
VOCÊ TAMBÉM,
FAZER PARTE DO
NOSSO SUCESSO,
BASTA LIGAR**

2210-2902

**QUE TEREMOS PRAZER
EM ATENDÊ-LO.**

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

FAÇA CORRETO!

AUTOVISTORIA PREDIAL

MAIS QUE CUMPRIR A LEI, UMA
SEGURANÇA PARA O SEU CONDOMÍNIO



ENGEDAQUER LTDA

CNPJ 28.012: 875/0001-22

DEMAIS SERVIÇOS:

- DSEM (MARQUISE) • APROVAÇÃO CORPO DE BOMBEIROS
- PARECER TÉCNICO • LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS • OUTROS

(21) 97337-9317 / 99733-3393

email: engedaquer@gmail.com



ESTA COM PROBLEMAS NA ATUAL
ADMINISTRADORA? NÃO RECEBE SEU ALUGUEL? O
CONDOMÍNIO E O IPTU ESTÃO SENDO PAGOS EM DIA?
É HORA DE MUDAR.

MUDE PARA QUEM CONHECE. VENHA PARA

ADVOCACIA & GESTÃO IMOBILIÁRIA

Escritório Jurídico Imobiliário com mais de 50 anos
de atividade dirigido por advogados com
vasta experiência profissional

não perca tempo! consulte-nos!

Geraldo Beire Simões - Geraldo Mercadante Simões
Rafael Reis Simões - Acadêmico de Direito

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457

escritoriogbs@gmail.com

Rua Anfilofio de Carvalho n° 29, Sala 1018 - Castelo - RJ

Classíndico®+

Guia de compras e serviços.

Advocacia

BEIRE & SIMÕES
Escritório Jurídico Imobiliário
Advogados
Geraldo Beire Simões
Geraldo Mercadante Simões
Rafael Reis Simões
Acadêmico Direito

Ações Judiciais* Administração de Imóveis*
Assessoria Compra e Venda*
Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29 Sala 1018
Edifício Antonio Severo - Castelo - Rio de Janeiro - 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

Alarmes

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CFTV

CIRCUITO FECHADO DE TV
ALARME TELEFONIA PORTÃO
AUTOMÁTICO
ANTENA COLETIVA

PROVA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

3511-8558
www.alarmprevenir.com.br
prevenir@alarmprevenir.com.br

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

Autovistoria

FAÇA CORRETO!
AUTOVISTORIA PREDIAL

ENGEDAQUER LTDA
CNPJ 28.012: 875/0001-22

• DSEM (MARQUISE) • APROVAÇÃO CORPO DE BOMBEIROS
• PARECER TÉCNICO • LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS • OUTROS

☎ **97337-9317 / 99733-3393**
email: engedaquer@gmail.com

FAK
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
LAUDO DE AUTO VISTORIA

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

Brinquedo

FRESO Tel: **2595-5005**
2597-1212

Peri Móveis Temos Grama Sintética

Rua Bento Gonçalves, 201
Fundos - Engenho de Dentro
site: www.perimoveis.com.br / e-mail: comercial@perimoveis.com.br

PARCELAMOS EM 10 VEZES TODA LINHA FRESO

Premium Prata Casinha de Campo Standard

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 brinquedos **MUNDO AZUL**

MELHOR PREÇO DO BRASIL

A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL

Temos Grama Sintética

☎ **2499-4895 / 2490-3986 / 98729-0978**

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO
MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou OVAL

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÁ P/ MOTO E BICICLETA

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

email: atendimento13@yahoo.com.br
www.crachadeestacionamento.com.br

Desentupidora

J.A ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral

(21) 3507-3104 / 96576-5077 / 99130-9338
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia

ARTRIO ENGENHARIA 26 Anos

Você conhece você confia

- ✓ Manutenção Predial
- ✓ Pinturas e reformas
- ✓ Recuperação de fachada
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Autovistoria

www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br
Endereço: Rua Visconde de Pirajá 351 - Pilotis

☎ **2523-4040**

ProArq MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

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

☎ **2323-4447 / 99955-3108**

Esquadrias

Alumi-Art
SF MORAGA ESTRUTURA METÁLICA E VIDROS.

esquadria de alumínio, fechamentos e janelas nas linhas anti ruído, suprema, 28 e 25, fachadas em pele de vidro, Box temperado, guarda corpo e portões automatizados.

Tel: **2651-0460 / 96427-2440**

Impermeabilização

SS IMPERMEABILIZAÇÃO

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTA ASFÁLTICA

Pagamento Facilitado Menor Preço do Rio

TEMOS ENGENHEIRO TÉCNICO CALCULISTA RESPONSÁVEL PELAS OBRAS

Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências

5 ANOS DE GARANTIA

021 3672.2444 / 99234.8889 claro 98855-5079 oi

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL
PROTEÇÃO 24 HORAS 30 ANOS

longit@longit.com.br

HF Longit Interfone - Antena Parabólica Pabx - Antena UHF Digital

equipamentos eletrônicos

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Instalações

ARCA manutenção

ELÉTRICA REFRIGERAÇÃO HIDRÁULICA

INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO E VENDA DE SPLIT

Serviços Elétrico, Hidráulico, Refrigeração e Reformas em Geral
Exija sempre profissional qualificado! SOLICITE UM ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO!

(21) 97338-5959
www.arcamanutencao.com.br

Manutenção Predial

JMM 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 estrutura • 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

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

10 anos no mercado

HELMUTH Construções

- REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS
- HIDRÁULICA E PINTURAS EM GERAL
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LAUDOS TÉCNICO • AUTOVISTORIA
- GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS COM EMISSÃO DE ART.

FINANCIAMENTO

3624-6179 - 96442-3581
HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

M² 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

RS Consultoria & Empreendimentos

- CONSULTORIA E LEGALIZAÇÃO DE RECURSOS HÍDRICOS
- CONSTRUÇÃO CIVIL • PROJETOS E REFORMAS

A RS Consultoria e Empreendimentos, é uma empresa especializada em Recursos Hídricos, Construção Civil e Elétrica.

(21) **3228.7555/97046.3707**
rsconsultoriaempreendimentos@yahoo.com
Rua Soldado Prim Canes, 38, Pedra de Guaratiba, RJ

Aceitamos cartões

Material Elétrico

MIL SPECIAL

ELÉTRICA - ILUMINAÇÃO - FERRAMENTAS

FATURAMOS PARA CONDOMÍNIOS

TUDO EM ELÉTRICA, ILUMINAÇÃO E FERRAMENTAS

AV. Lobo Junior, 812 - Penha Circular Rio de Janeiro/RJ
Tel: (21) **3106-1000 / 2573-1000**
E-mail: diretoria@milspecialletrica.com.br

Pára-Raios

NIMBOS PÁRA-RAIOS

A solução contra os efeitos das descargas atmosféricas:

- Descargas Elétricas • Rede Elétrica • Telefonia • Prevenção

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

Consultoria as empresas
Manutenções periódicas

Projeto, instalação e conservação de: pára-raios, sistemas de aterramento 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

Pinturas e Reformas

ASA ENGENHARIA

Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- Restaurações e Pinturas • Impermeabilizações Telhados
- Instalações de Pisos e Azulejos Serviços Hidráulicos e Elétricos
- Construções de Casas Reformas de Lojas e Escritórios
- Execução de Laudos Técnicos

☎ (21) **99866-6070 / 99312-5563**
Av. Amaro Cavalcanti, 95 - SI 301 - Méier - Rio de Janeiro - RJ
www.asaengenharia.com.br | e-mail: asaeng@gmail.com

CERNIGOI LTDA

CREA 52.2.000135

60 Anos

- Fachadas • Limpeza
- Revestimento • Pintura
- Impermeabilização • Telhado
- Instalações hidrossanitárias
- Reforma em geral e portarias
- Instalação drenos coleta água ap. Ar condicionado.
- Recuperação estrutural

2502-9007 • 9-8592-1916
Rua Haddock Lobo, 72/105 - Estacio
www.construtoracernigoil.com.br

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

☎ **2081-0772 / 96487-3241**
96486-3494 / 98311-2425 / 98136-3653
email: consev2@gmail.com

COPA REFORMAS

www.copareformas.com.br
copareformas@gmail.com

CREA 2.463570/001-75

REFORMAS | RESTAURAÇÃO DE FACHADAS | PINTURAS

(21) 98694-7353

FINANCIAMENTO PRÓPRIO DA OBRA

A MARCA DA SUA PRÓXIMA REFORMA

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

HL OBRAS PREDIAIS

Reforma de Fachadas

Manutenção Predial

PARCELAMOS SUA OBRA

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

Laudo Auto vistoria

LAUDO DE AUTOVISTORIA

Exigido pela Lei 126/2013

MANOEL A. L. NOVO
Engenheiro Civil - Credenciado pelo CREA/RJ
agostinho52@gmail.com

2198884-1891

Limpeza e Conservação

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES
(21) **2580-9286**
3169-2363
97041-0628 / 96479-3698
email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

Manutenção Predial

ADONAI ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
Pintura
Impermeabilização

Parcelamos sua Obra

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

Pinturas e Reformas



- Restauração e Pintura de Fachadas
- Limpeza de pedras e revestimentos
- Impermeabilização • Laudos técnicos
- Telhados em geral • Pisos polidos e industriais

Jean Ferreira de Oliveira | C.A 2010113021 RJ - D
(21) 2671-1650 | 9640-98660
 email: fabianorca@hotmail.com

Pinturas e Reformas



- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO
- AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso
 email: thor.serv.ref@gmail.com
21 3860-0348 / 97967-6222

Segurança Eletrônica



TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO!
SOLUÇÃO DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA
 ✓ Comodato de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
 ✓ Instalação e Manutenção de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
 ✓ Alarmes ✓ Cercas Elétricas
 ✓ Controles de Acesso (Por biometria, chaveiro ou Tag)
(21) 2042-2132 | 96468-8883
 contato@dnetri.com www.dnetrj.com

EXCELÊNCIA EM SOLUÇÕES INOVADORAS DE ACESSO POR CORDAS (IRATA)

SOLUÇÕES PREDIAIS

- Realocação de cabos e antenas (Telecom)
- Limpeza e substituição de vidros, mármore, pastilhas
- Instalação de drenos do ar condicionado
- Equipe de resgate • Tratamento e pintura de fachadas
- Instalação de mídias visuais em altura (Plexos, Painéis e Banners)

contato@ropefast.com.br www.ropefast.com.br
(21) 2082-6303 | 98637-2929 | 98257-1205

Polimento

VITÓRIA alpinismo & mergulho

SOLUÇÕES TÉCNICAS EM ALTURA CONSTRUÇÃO CIVIL

SEM LIMITE DE ALTURA - SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL
 Corpo Técnico: Arquiteto, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Engenheiro de Produção e Engenheiro Naval

Principais Clientes: SENAI Filial Santa Cruz SENAI Filial Itaboraí SENAI Filial Duque de Caxias

2711-6819 • 96504-1663
 www.vitoriaalpinismo.com | Email: adm@vitoriaalpinismo.com

DIGITAL LABS Suporte Técnico

Manutenção de CFTV, Portão Automático, Interfonia, Antena Digital Biometria e Redes de Computadores

Atendimento em no máximo 24H úteis

MELHOR PREÇO
 Não feche negócio sem antes nos consultar!

(21) 3165-7864 / 9-6455-8574

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

CRG SINTECO

POLIMENTO DE PEDRA, MÁRMORE E GRANITO

Maquinário moderno eliminando 95% da poeira e proporcionando uma melhor qualidade no lixamento

SINTECO - RASPAGEM E APLICAÇÃO
 - com ou sem cheiro
 - fosco, acetinado ou alto brilho
 - descoloração e clareamento.

SEM SINAL
 Pagamento somente após o serviço executado.

www.synteko.net Rua Fernandes Guimarães, 99 - Botafogo
 facebook.com/CRG.Synteko Rua Barão do Bom Retiro, 388
3278-1398 99532-1832 - Gr. 203 - Eng. Novo

Síndico Profissional

www.gruposyndic.com.br

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

DEIXE SEU CONDOMÍNIO NAS MÃOS DE QUEM REALMENTE ENTENDE DO ASSUNTO

SÍNDICO PROFISSIONAL

TENHA AO SEU LADO UMA EMPRESA ESPECIALIZADA EM GESTÃO CONDOMINIAL COM EXCELÊNCIA E TRANSPARÊNCIA, PENSANDO EM SOLUÇÕES ESPECÍFICAS PARA GARANTIR REDUÇÃO DE CUSTOS E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL.

Solicite sua proposta e conheça nossas referências
(21) 3179-0174 | 96440-4383
 site: www.gruposyndic.com.br | facebook: gruposyndic
 contato@gruposyndic.com.br

SITTA SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas • Impermeabilizações
- Pinturas em Geral • Esquadrias
- Hidráulica e Elétrica • Telhados

96448-4463 / 3254-4467
 sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br

Segurança Eletrônica

CÂMERAS DE SEGURANÇA PARA ACESSO VIA CELULAR

SUA TRANQUILIDADE É O NOSSO OBJETIVO!

- ✓ Radiocomunicação
- ✓ Segurança Eletrônica
- ✓ Interfonia / Pabx
- ✓ Sistema de Comunicação Integrado

VENDA - LOCAÇÃO - MANUTENÇÃO
21 3546-1160 / 96482-3557
 www.telediastelecom.com.br
 thiagodias@telediastelecom.com.br

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

Classindico+
 Guia de compras e serviços.

Tel.: 2210-2902
(21)

Alumi-Art

SF MORAGA ESTRUTURA METÁLICA E VIDROS.

esquadria de alumínio, fechamentos e janelas nas linhas anti ruído, suprema, 28 e 25, fachadas em pele de vidro, Box temperado, guarda corpo e portões automatizados.

Tel: 2651-0460 / 96427-2440

PARA AMPLIAR OS SEUS

NEGÓCIOS

Jornal do Síndico

2210-2902

O CANAL CERTO

D-NET Soluções em Informática e Tecnologia

TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO!

SOLUÇÃO DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- ✓ Comodato de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Instalação e Manutenção de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Alarmes ✓ Cercas Elétricas
- ✓ Controles de Acesso (Por biometria, chaveiro ou Tag)

(21) 2042-2132 | 96468-8883
 contato@dnetri.com www.dnetrj.com

DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |**PEDRAS NATURAIS**

A opção por pedras naturais no contexto de uma obra ou reforma deve ser avaliada pelo seu parâmetros custo-benefício e por serem práticas, resistentes e duradouras. A versatilidade desse material permite sua aplicação tanto em pisos, quanto em paredes, vigas e divisórias, podendo estar presente em ambientes diversos, tais como cozinha, copa, banheiros, áreas de lazer.

Dentre as opções disponí-

veis no mercado, algumas se destacam: Pedra Portuguesa, Pedra São Tomé, Ardósia e Pedra Miracema. Tais tipos de pedra podem ser utilizados com acabamentos rústico ou polido e em diferentes formatos, de acordo com a necessidade e a característica de cada projeto. As cores e texturas são variáveis e devem se adequar ao conceito proposto ao ambiente. A consultoria de um arquiteto é fundamental para

assegurar o sucesso da obra e adequação aos interesses do cliente.

PISO DE QUADRAS ESPORTIVAS

Visando a um maior conforto e aproveitamento dos espaços coletivos, as quadras poliesportivas de condomínio têm recebido uma atenção especial nos últimos anos, com o objetivo de incentivar a atividade física por parte dos moradores. Uma maneira de incrementar esse ambiente e torná-lo mais atrativo é substituir o tradicional cimentado básico por um piso mais sofisticado, que atenda às necessidades dos usuários.



A aplicação de poliuretano com amortecimento sobre uma base asfáltica ou de concreto tem sido o mais indicado para se proporcionar melhor desempenho nos jogos com bola e mais segurança aos que utilizam o espaço, especialmente as crianças, minimizando os danos decorrentes de possíveis quedas. A exceção se para as quadras de prática de tênis, uma vez que o poliuretano dificulta o ato de escorregar, que é necessário a esse esporte.

HIDRANTES

Você já deve ter percebido que em frente a quase todo condomínio, na calçada, há uma tampa vermelha no chão, mas não deve saber exatamente para que serve. Trata-se de caixas do registro de recalque de incêndio, sendo a manutenção delas responsabilidade do imóvel em cuja calçada elas estão, visto que é um equipa-



mento particular pertencente ao condomínio.

Para que servem? Em caso de incêndio no prédio, os bombeiros utilizam primeiro a água acumulada no reservatório deles e, se essa não for suficiente, eles podem acoplar o caminhão tanque às conexões externas da edificação. Essa água manterá o abastecimento da linha de combate a incêndio, ou seja, fornecerá água para os hidrantes da edificação. Por se tratar de um mecanismo de segurança. A água desse reservatório não pode jamais ser usada para consumo habitual do edifício.



MIL SPECIAL

ELÉTRICA - ILUMINAÇÃO - FERRAMENTAS



FATURAMOS
PARA
CONDÔMINIOS

TUDO EM ELÉTRICA, ILUMINAÇÃO E FERRAMENTAS

AV. Lobo Junior, 812 – Penha Circular Rio de Janeiro/RJ

Tel: (21) 3106-1000 / 2573-1000

E-mail: diretoria@milspecialeletrica.com.br

**Outubro Rosa**

Qualquer mulher pode vir a desenvolver um câncer de mama. Porém, como em muitos outros tipos de cânceres, o de mama tem fatores de risco conhecidos.

São eles:

Idade superior a 50 anos, incidência da doença em parentes de primeiro grau (mãe, irmãs ou filhas), não ter filhos ou primeira gestação após os 30 anos, início da menstruação precoce ou menopausa tardia, alimentação baseada em alimentos ricos em gordura animal, ingestão de bebida alcoólica em excesso, obesidade e falta de atividade física regular.

O câncer de mama se desenvolve a partir da interação de fatores genéticos, modo de vida e meio ambiente, possibilitando que sejam adotados cuidados para sua prevenção. Sua evolução geralmente é lenta, permitindo que seja diagnosticado precocemente.

A mamografia é o exame que permite detectar precocemente lesões nas mamas. Ela é capaz de mostrar pequenos pontos que podem representar o câncer em estágio inicial. A faixa etária entre 50 e 69 anos é prioritária para a realização da mamografia a cada dois anos, o que não impede que o procedimento seja feito por recomendação médica a qualquer momento ou idade.

Dicas:

- Siga uma dieta saudável, rica em frutas, verduras e alimentos integrais e pobres em gordura animal;
- Exercite-se regularmente;
- Controle seu peso;
- Não use ou limite o consumo de bebidas alcoólicas;
- Não utilize medicação hormonal sem orientação médica.

Uma Lembrança do
Jornal do Síndico no
Outubro Rosa.

Jornal do Síndico
Outubro Rosa