

LOCAÇÃO DE PROJETORES P/ ASSEMBLEIAS E REUNIÕES.

GANHE DE CORTESIA
- Caixa de som - Microfone
- Banquetas - Prancheta

Rio Projetor

(21) 97008-5534

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 293 - Março de 2019 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Mel Valorizando seu Imóvel!

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
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados
Esguadrias

Reformas em Geral

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

Boas Práticas para combater a Inadimplência no seu Condomínio

Cada vez mais a inadimplência tem sido uma das dificuldades recorrentes enfrentadas pelos síndicos, seja ele profissional ou morador. Página 16

29 anos

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

ÁGUA COM PROBLEMA?
CONTROLE TOTAL DO ABASTECIMENTO

MOSTRA OS NÍVEIS

MONITORAMENTO À DISTÂNCIA

VAZAMENTOS - DETECTA FALHAS

SENSORES EM AÇO INOX 316L

24 2221-3138 24 98818-3337
www.bombac.com.br

brinquedos **munDO azul**

A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL
www.mundoazulbrinquedos.com.br

MANSÃO CARINHOSA

PLAYGROUND ABSOLUTE

GIRA PLAY

GANGORRA PIRATA

BIG MUND

(11) 2438-6613 / 2438-7254 / 99918-8805

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

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

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

www.jornaldosindico.com.br
www.facebook.com/jornaldosindico

Publicação Mensal da:
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21

Rua Maldonado, 419
Ribeira - Ilha do Governador
CEP: 21930-130 - RJ
REDAÇÃO E PUBLICIDADE
Tel. 2210-2902

Autorizado pela Publifk Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Redação:
Cecília Lima

Assessoria Jurídica:
Dr. Atila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joé'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
editasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@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

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

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

EDITORIAL Os Editores |

O conhecimento jurídico é uma qualidade muito desejável em um síndico, embora não tê-lo não seja um impedimento para assumir o cargo. Porém, é importante estar sempre em busca de informações atualizadas sobre os assuntos que envolvem o universo dos condomínios. Esse conhecimento diminui as chances de cometer falhas que possam acarretar prejuízos ao condomínio, além de que torna a gestão mais eficiente.

O **Jornal do Síndico** buscar cumprir mensalmente a missão de trazer informações de qualidade aos seus leitores, a fim de auxiliar no exercício da sindicância.

Nesta edição, trazemos uma matéria da seção "Especial" sobre uma dúvida que perturba muitos síndicos e intriga moradores: quem é responsável por prejuízos ocorridos na garagem do residencial? O condomínio tem o dever de ressarcir danos materiais causados a bens guardados nessa

área comum? Sim e não. A resposta é complexa e as explicações podem ser lidas na matéria especial deste mês.

A vida em condomínio, bem como a sua gestão, tem pormenores que só quem estuda e trabalha com esse assunto vai entendendo aos poucos, de acordo com que adquire experiência. Bom senso, organização e jogo de cintura são qualidades imprescindíveis nesse cotidiano.

Na nossa seção "Seu Condomínio" trazemos dicas para

otimizar as assembleias de condôminos. Comumente, esse evento se torna palco de discussões vazias que não levam a nenhuma resolução e só servem para alimentar o clima de animosidade entre moradores. Esse tipo de reunião deve ser evitado. Confira dicas de como tornar sua assembleia mais organizada e produtiva! O **Jornal do Síndico** agradece a atenção de todo seu público e deseja mais um mês de muito sucesso. Tenham todos uma agradável leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS

		NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,0000%	0,0000%	6,17	6,17
Poupança (2)	(%)	0,3715%	0,3715%	0,3715%	0,3715%	4,62	4,62
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,5827	0,5827	0,5867	0,5298	6,82	6,84
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	3,00	3,00
SELIC - Deb Fed (4)	(%)	0,49	0,49	0,54	0,48	6,43	6,39
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	954,00	954,00	998,00	998,00	0,00	4,61
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, cabeleiros, 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

Dr^a 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

VÉRTICE ENGENHARIA

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- Restauração de Fachadas
- Manutenção Predial
- Impermeabilizações
- Pinturas em Geral
- Telhados

(21) 2556-0231 / 2558-5419 **(21) 99152-2040 / 99911-6120**

Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ
www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

SERVIÇOS DE ACESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOGADO: MARCOS BARBOSA VASQUES
Pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor
Mestre em Direito Público

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

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

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também GRACHÁ P/ MOTO E BICICLETA

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

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

ADMINISTRAÇÃO Por Redação JS |

HORAS EXTRAS DOS FUNCIONÁRIOS: QUAIS AS REGRAS?

Um grande desafio do síndico – sobretudo aquele de primeira viagem – é gerenciar o quadro de funcionários: conciliar turnos, horários, faltas, folha de pagamento, monitorar o desempenho, dentre outras atividades. Essa função ganha um grau a mais de dificuldade atualmente, pois o Brasil atravessa um momento de transições no que diz respeito à sua legislação trabalhista.

A Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) é o regime que rege a imensa maioria dos contratos entre empregado e patrão. Nesse ordenamento jurídico estão dispostos os direitos e deveres dos trabalhadores, bem como as regras que orientam as relações de trabalho. Tais regras vêm sofrendo alterações com as quais o síndico, na qualidade de empregador frente ao condomínio, precisa estar atento.

Uma das mudanças advindas do

conjunto de alterações conhecidas por “reforma trabalhista” é a que diz respeito às horas trabalhadas para além da carga horária ordinária do funcionário. A partir da reforma, o mínimo a ser pago ao trabalhador por hora extra passou de 20% para 50%. Além disso, foram alteradas as regras para banco de horas.

O síndico inteligente e precavido é aquele que busca sempre estar atualizado em relação aos assuntos pertinentes ao condomínio seja por conta própria ou contando com uma boa assessoria jurídica. Maiores informações podem ser obtidas lendo o artigo 59 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O patrão pode exigir que o empregado faça hora extra? Sim, ele pode. Porém a legislação restringe isso aos casos de necessidade imperiosa ou de força maior, havendo previsão por acordo individual/coletivo ou convenção.



O síndico inteligente e precavido é aquele que busca sempre estar atualizado em relação aos assuntos pertinentes ao condomínio seja por conta própria ou contando com uma boa assessoria jurídica.

Fora desses casos, a recusa do trabalhador pode ser legítima e deve ser respeitada.

Já é sabido que o empregado tem o



direito de receber pelo tempo que trabalhou a mais. Quanto? Cada hora extra vale pelo menos 50% a mais do que a hora normal, ou até mais, dependendo da lei, acordo ou sentença normativa. É permitido compensar o trabalho extraordinário com banco de horas sob as condições previstas na CLT.

Contudo, a possibilidade de o

funcionário exercer suas funções além do horário previsto não é ilimitada. A legislação restringe a quantidade de horas extras com o intuito justamente de se evitar abusos. Não podem ser feitas mais do que duas horas extras por dia, exceto em casos de força maior ou necessidade imperiosa, conforme já mencionado anteriormente.



ILHA FIRE EXTINTORES
CNPJ: 28.483.872/0001-77

Soluções em projetos contra incêndio

- Projeto de prevenção e combate a incêndios
- Consultas técnicas e legalizações junto ao CBMERJ
- Manutenção preventiva de Sistema de Incêndio
- Materiais de prevenção e combate a incêndio

FAÇA SEU ORÇAMENTO É GRÁTIS!

ILHA EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIOS LTDA
Rua da Matriz, N°14 Portuguesa - Ilha do Governador - RJ / CEP: 21931-590

Luiz Américo: (21) 97065-0954 ☎ 2081-0290
Ricardo Barros: (21) 98198-0529 (21) 3083-9819
RICARDOILHA26@GMAIL.COM | LUIZILHA54@GMAIL.COM



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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES
(21) **2580-9286**
3169-2363
97041-0628 / 96479-3698

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

email: ra2@ra2.com.br



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



IRAIDAIR 26 ANOS
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

- * 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 Cel.: (21) 96418-7249

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

Obras dentro da lei

Além de atentar para questões orçamentárias e práticas, há um viés burocrático que também deve ser observado: a empresa contratada está em dia com seus encargos trabalhistas?

Ao contratar uma empresa para prestar um determinado serviço – no caso a própria obra – o contratante espera estar isento de qualquer obrigação para com os funcionários que desempenharão a atividade. Porém, não é bem assim que funciona. Em uma construção com documentação irregular tanto em notas fiscais quanto em relação aos funcionários, quem pode ser responsabilizado é o condomínio que está usufruindo dos serviços daquela empresa.

Isso se dá porque o Ministério do Trabalho e a Receita Federal – que geralmente fazem a fiscalização por sorteio ou denúncia – enten-

dem que o contratante tem mais responsabilidade sobre a obra executada do que a própria empreiteira. Assim, se, por exemplo, a construtora alegar falência, o contratante pode ser chamado a honrar os custos trabalhistas dos funcionários.

Por essa razão, mais que pesquisar preços e prazos de projetos, é imprescindível averiguar também a idoneidade da empresa que será contratada para executar a obra. Durante o processo de contratação, é fundamental que se solicite uma série de documentações para que sejam comprovadas tanto a qualificação técnica dos profissionais, quanto a regularidade da empresa em relação ao quesito fiscal e trabalhista para que tudo possa transcorrer em ordem e o condomínio não possa ser prejudicado posteriormente.

É válido lembrar, nesse contexto, que desde 2014 – com a publica-

“

Seja para construir ou reformas, as obras dentro do condomínio são sempre motivo de preocupação extra por parte do síndico, o qual passa a receber mais uma incumbência, a de fiscalizar e garantir a execução adequada.

ção da norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – o síndico passou a ser responsá-



vel por fiscalizar também as obras dentro das unidades privativas, ou seja, os apartamentos. Ele deve verificar se a obra está seguindo o que foi inicialmente proposto no plano previamente apresentado. Na prática, para se executar qualquer intervenção na estrutura de uma unidade, o dono ou inquilino é obrigado a apresentar ao

síndico um plano de reforma juntamente a uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinados por um engenheiro ou arquiteto registrados no CREA. Essas pessoas assinam como sendo os profissionais que se responsabilizarão por acompanhar a obra.

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 FECAIS * CÓLERA * ETC..

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

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

TEL: (21) **2502-4122**
RAMAL 31

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

o faz Tudo 24hs

PROJETOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS

ENR 11.540728.0001-94

Construindo Valores e Princípios

AGREGAMOS TODO TIPO DE SERVIÇO PARA SUA OBRA FICAR MAIS ORGANIZADA E PRÁTICA.

- ✓ Reformas e percussão em fachadas
- ✓ Pintura e Textura em fachadas
- ✓ Manutenção em Condomínios e empresas por contratos periódico ou anual
- ✓ Obras Estruturais com laudo de engenharia
- ✓ Elétrica, Hidráulica, Serralheria e outros.

PROFISSIONAIS NORMATIZADOS E EQUIPAMENTOS PRÓPRIOS

ORÇAMENTO GRATUITO E PARCELAMENTO CONFORME AS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO!!!

✉ ofaztudo24hs@gmail.com f ofaztudo24hs ofaztudo24hs.com.br

☎ (21) **2052-2061-98877-0358**

TUTI SHOP RECOMAL

FILTROS E BOMBAS

CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS

PRODUTOS PARA LIMPEZA E MANUTENÇÃO

PLAYGROUND MULTI PLAY

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ • Telefone: (21) 2671-7850 / 2671-1677
www.tuttishoprecomal.com.br

Jurisprudência

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1677737 RJ 2015/0315365-1 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 29/06/2018

EMENTA
 CONDOMÍNIO HORIZONTAL. SHOPPING CENTER. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA E DE CONVENÇÕES DE CONDOMÍNIO. USO EXCLUSIVO DE PARTES DE ÁREA COMUM. 1. Recursos especiais oriundos de ação anulatória de escrituras públicas de compra e venda e de convenções de condomínio, que atribuíram a determinado condômino o uso exclusivo de partes de áreas comuns de shopping center. 2. RECURSO ESPECIAL DOS CONDOMÍNIOS DEMANDADOS: 2.1. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a confirmação de decisão monocrática de relator pelo órgão colegiado sana eventual violação do art. 557 do CPC/1973. 2.2. A ausência de previsão de sustentação oral no julgamento do agravo regimental (interno) não viola do princípio da ampla defesa, ante a possibilidade de apresentação de memoriais pela parte interessada. Precedentes. 2.3. Ausência de prequestionamento dos demais dispositivos apontados como violados, mesmo com a oposição de embargos de declaração. Incidência do óbice da Súmula 211/STJ. 2.4. Alegação da existência de litisconsórcio passivo necessário que esbarra no óbice da Súmula 211/STJ, pois tal tese, bem como a disposição do art. 47 do CPC/73, não foram analisados pelo Tribunal de origem. 2.5. Acórdão recorrido em consonância com o entendimento do STJ no sentido de que compete ao

síndico do condomínio promover a defesa dos interesses comuns dos condôminos. 3. RECURSO ESPECIAL DA AMERICAN MIX PLANEJAMENTO LTDA - EPP. 3.1. Diversas particularidades distinguem o condomínio horizontal em shopping center do seu modelo jurídico tradicional. 3.2. O adquirente da loja em shopping center, apesar de proprietário de uma unidade autônoma, poderá sofrer restrições, desde que contratualmente acertadas, ao seu direito de condômino. 3.3. Encontrado em: Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso especial interposto pelos Condomínios

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 887226 SP 2016/0072451-5 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 30/10/2017

EMENTA
 CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA COBRANÇA CONDOMINIAL DE UNIDADE ALIENADA CONDICIONADA À IMISSÃO NA POSSE E AO CONHECIMENTO PRÉVIO DO CONDOMÍNIO SOBRE A ALIENAÇÃO. TESE FIRMADA EM RECURSO REPETITIVO. AGRAVO DESPROVIDO. 1. A legitimidade passiva do compromissário comprador para responder à cobrança condominial em caso de alienação de unidade não registrada está condicionada à imissão na posse e ao conhecimento prévio do condomínio. Tese firmada em recurso repetitivo. Caso concreto no qual, segundo o Tribunal de origem, o condomínio teve pleno conhecimento da alienação. 2. Agravo

interno desprovido. Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andriahi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA Dje 30/10/2017 - 30/10/2017 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 887226 SP 2016/0072451-5 (STJ) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 1106529 SP 2017/0119556-4 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 28/02/2018

EMENTA
 CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CRITÉRIO DE DIVISÃO DE DESPESAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A observância do critério de rateio das despesas condominiais expresso na convenção condominial é obrigatória, em especial quando se trata do critério previsto em lei como regra geral. Precedentes. 2. Agravo interno não provido. Encontrado em: 000083 SUM:000568 (DESPESAS CONDOMINIAIS - OBSERVÂNCIA DO CRITÉRIO DE RATEIO PREVISTO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO



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

Sr. Síndico

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

2210-2902





HELMUTH Construções

FINANCIAMENTO

☎ 3624-6179

96442-3581



REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS

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

GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS COM EMISSÃO DE ART.

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

REPETECO Por Redação |

Três vilões da convivência entre vizinhos

Viver em comunidade nunca foi tarefa fácil. O ser humano, por sua natureza, tem a necessidade de marcar seu território e para fazer isso, muitas vezes termina por extrapolar seus limites e invadir o espaço alheio. Um condomínio é um patrimônio coletivo.

Há as unidades, as quais são de posse individual de cada um de seus proprietários, e há também áreas compartilhadas entre todos. Além da estrutura física, também são relativos à coletividade conceitos mais abstratos como valorização e segurança do imóvel.

Administrar um condomínio é estar em contato permanente com o choque de interesses entre pessoas de mentalidades, posturas e comportamentos distintos. Quem se propõe a ocupar o importante papel de síndico tem que estar preparado para lidar com os conflitos e agir como “fiel da balança”, ou seja, mediador entre os condô-

minos. Listamos aqui, três casos reais que exemplificam alguns dos principais fatores “vilões” geradores de impasses entre vizinhos.

Barulho – Esse é o primeiro da lista em praticamente todos os condomínios! A microempresária Livia Almeida, moradora de Olinda (PE), morou em apartamento térreo por três anos e se sentia incomodada pelo barulho provocado pelas crianças do prédio. “Até então, eu só havia morado em casa e não imaginei que o barulho fosse tanto para os moradores do térreo. Era bola batendo na minha janela o dia todo, bicicleta... Enfim, coisas de criança, mas que acabavam me atrapalhando”, conta. A questão, de acordo com Livia, é que o condomínio não dispunha de área de lazer adequada. “Por conta disso, as crianças brincavam perto dos apartamentos. Eu não gostava de ficar reclamando, então mudei para outro prédio e desta vez escolhi o terceiro andar”, disse.

Garagem – Mesmo quando as vagas são determinadas para os apartamentos, há ocorrências de motorista estacionando em espaço alheio. Imagine só o que acontece nas chamadas “garagens rotativas” muito comuns em condomínios de pequeno porte. São aquelas cujo número de vagas não corresponde à quantidade de unidades, ou seja, fica com a vaga o morador que chegar primeiro ou – em ambientes mais civilizados – pode ser estabelecido um rodízio semanal. Parece confuso e, sim, este método normalmente gera confusão. A estudante Maria Cavalcanti afirma que no prédio em que morou durante os primeiros anos da faculdade em João Pessoa (PB), o sistema gerava discussão entre os moradores. “Às vezes era porque visitantes estacionavam, noutras porque a própria administradora do condomínio elegia este ou aquele apartamento como dono da garagem. Ou seja, nin-



guém sabia o que era rotativo e o que não era”.

Animais – A presença de bichos de estimação no condomínio rende muitas polêmicas que chegam ao Judiciário, inclusive. O fato é que nem todas as pessoas são afeitas a animais e se incomodam em ter de dividir áreas comuns com eles. A advogada Márcia Ferreira já teve uma desagradável surpresa ao abrir a porta de casa. “Encontrei vezes do cachorro da minha

vizinha não apenas em meu capacho, mas em todo o corredor do andar, chegando até o elevador. Compreendo que o animal certamente deveria estar doente e não teve culpa, mas era obrigação da dona limpar tudo. Isso não foi feito. Depois fui cobrar uma explicação para o ocorrido e fui recebida com agressões verbais. Levei a questão ao síndico do condomínio e fui tratada com indiferença”, reclama.

FACHA REFORMAS Ltda
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

A Maneira mais Inteligente de Você entrar nos Condomínios

Anuncie!
Jornal do Síndico

☎ **2210-2902**
e-mail: rodjpeira@jornaldosindico.com.br

SEGURANÇA ELETRÔNICA
INSTALAÇÃO - CONSERTO - MANUTENÇÃO

Portões automáticos - Câmeras de Segurança Digital
Interfones - Cerca Elétrica - Biometria
Controle de Acesso - Antena Coletiva - Rede

MARQUE SUA VISITA TÉCNICA

☎ **99856-6719** PLANTÃO 24 HORAS
21 4138-3656 / 96419-3522

DIGITAL LABS
Suporte Técnico

TRABALHAMOS COM CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE CÂMERAS, PORTÕES AUTOMÁTICOS E INTERFONE EM CONDOMÍNIOS. CONTROLE DE ACESSO BIOMÉTRICO, APROXIMAÇÃO E POR SENHAS

MANUTENÇÃO DE CFTV, ANTENA DIGITAL, BIOMETRIA E REDES DE COMPUTADORES

Atendimento em no máximo 24H úteis

MELHOR PREÇO
Não feche negócio sem antes nos consultar!

Facilitamos nos cartões de crédito com juros

☎ (21) **3165-7864 / 9-6455-8574**

SS IMPERMEABILIZAÇÃO

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTA ASFÁLTICA

Pagamento Facilitado

Menor Preço do Rio

Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências

5 ANOS DE GARANTIA

021 3672.2444 / 99234.8889 ☎ 98855-5079 oi

ESPECIAL

Danos e furtos na garagem: quem é o responsável?

Muitas pessoas buscam morar em edifícios com vagas de garagem com o intuito de oferecer maior proteção ao seu veículo, para não o deixar exposto aos riscos de ficar estacionado em via pública: batidas, riscos e principalmente roubo. Porém, será que essa “proteção” é mesmo efetiva dentro do prédio?

É fato que as chances de ocorrerem danos ou furtos dentro do condomínio são bem menores que do lado de fora. Contudo, quando esses incidentes desagradáveis acontecem, quem se responsabiliza pelo prejuízo? Essa é uma obrigação do condomínio? A resposta para essas dúvidas tem uma certa complexidade. O consenso geral nos mostra que os condomínios residenciais, em regra, não possuem o dever de

guarda e vigilância sobre os bens particulares dos condôminos, já que não há contrato de depósito que imponha tais obrigações.

A exceção se dá nos condomínios que possuem previsão expressa no regimento interno ou ata de assembleia convocada para essa deliberação de que são responsáveis pelo ressarcimento de perdas sucedidas na garagem do prédio. O eventual prejuízo – nesses casos – é, portanto, dividido solidariamente entre os moradores e diluído na taxa condominial.

Entretanto, a interpretação da lei depende da situação que demanda arbitragem da Justiça e o entendimento dos juristas às vezes divergem. É o que ilustra uma decisão da 5ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) o qual confirmou sentença da comarca de Joinville

condenando um condomínio ao pagamento de indenização por danos materiais em favor de um morador que teve suas duas motos furtadas da garagem do prédio, em 2014.

O condomínio, inconformado com a decisão, alegou que a Convenção e o regulamento interno do prédio não preveem a responsabilidade de indenizar nesses casos, de forma que se considera isento de qualquer responsabilidade decorrente de atos ilícitos cometidos nas áreas de uso comum.

O desembargador relator da apelação chamou atenção para o fato de que, embora o regimento interno do condomínio não preveja indenização em caso de furto, o contrato celebrado com a empresa de seguros inclui a cobertura para diversos sinistros,



entre os quais “Responsabilidade Civil do Condomínio” e “Guarda Veículos – Compreensiva”, cujo pagamento do prêmio é rateado entre os condôminos.

Além disso, considerou que o condomínio possui sistema de vigilância em tempo integral, o que implica, também, seu assentimento quanto ao dever de vigi-

lância. “Inegável, pois, que o condomínio, ao firmar contrato de seguro com cobertura para furto de veículo em suas dependências, assumiu o dever de responder civilmente pelos danos decorrentes”, anotou o relator. A câmara, em decisão unânime, manteve a indenização por danos materiais.



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](#)



DREA 52-2-000135

- 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



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 concluído

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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO**SEGURANÇA****Cuidados com crianças no elevador**

Você sabia que o elevador é um meio de transporte? E mais: ele é considerado o meio mais seguro que existe, ficando na frente de aviões, trens, carros, barcos e todos os demais! Assim como todo equipamento que realiza o transporte seres vivos ou objetos, existem regras de segurança para o seu uso adequado.

Os elevadores são itens presentes na maioria dos condomínios verticais com mais de três andares e, com o progressivo aumento dessa categoria de edifício, alcançando alturas cada vez maiores, o uso desse meio de transporte se torna indispensável.

É importante que todos os usuários saibam como usar corretamente os elevadores e como agir em casos de acidentes. Essas ins-

truções devem incluir também as crianças do condomínio, as quais devem ser orientadas sobre o uso adequado do elevador, a fim de evitar possíveis acidentes. Algumas regras gerais devem ser obedecidas para garantir a segurança:

1) Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas; elas devem estar sempre acompanhadas de um indivíduo adulto que se responsabilize.

2) Lembre: o elevador é um meio de transporte, não é local para brincadeiras. Portanto, é proibido gritar ou pular dentro dele. Os saltos podem ocasionar a interrupção do trajeto.

3) O interfone é uma ferramenta essencial para comunicar-se com o lado externo, caso o elevador

pare. Então, é terminantemente proibido que crianças brinquem com esse objeto tão importante.

4) Não é permitido que se apertem todos os botões do painel de uma só vez. Além de atrasar a viagem – e com isso desperdiçar tempo e energia – a “brincadeira” pode danificar as teclas do painel e causar prejuízos.

5) Crianças devem ser orientadas a sempre se certificarem de que o elevador está nivelado com o andar antes de adentrar ou sair da cabine.

Essas são algumas das precauções necessárias para a condução de crianças no elevador, lembrando que a companhia de um adulto é fundamental. Afora isso, é válido lembrar que – assim como um carro ou outro meio de transporte – os elevado-



res requerem manutenções periódicas, as quais devem ser feitas por profissionais especializados nessa função.

Vistorias de checagem de funções, troca de peças desgastadas,

revisão mecânica, revisão elétrica são funções que devem ser realizadas por técnicos responsáveis regularmente. Assim, evitam-se prejuízos maiores e, principalmente, os acidentes.



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 Prór ia)
email: rodrigues.goncalves@ig.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.

46 ANOS
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Palm Nogueira, 3540 - Cabedelo - São Paulo - Fundação em 1973

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32




Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

Após o instalar a válvula bloqueadora de ar “Bloq-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 “Bloq-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

REFORMAS Por Fábio Barletta Gomes |

Infiltrações e vazamentos: quem paga a conta?

Um tormento para síndicos e condôminos certamente são as infiltrações e os vazamentos. Estas patologias, além de causarem um enorme desconforto aos moradores com o surgimento em suas unidades de bolores e mofo, é uma das maiores causas de danos à estrutura da edificação.

Mas, afinal, quem responde pelas infiltrações e vazamentos? Quem deverá arcar com as despesas de reparação?

Apesar do tema representar uma fonte de dúvidas constante para a coletividade condominial, tem-se que a regra não apresenta maiores dificuldades de compreensão.

Nesse contexto, para se chegar ao responsável pelo ressarcimento dos danos, teremos que passar

por duas etapas de verificação: o primeiro passo é identificar a origem da infiltração ou do vazamento para, em seguida, verificar se se trata de uma área comum do condomínio ou uma área de uso privativo.

Valendo-nos dos conhecimentos de matemática advindos de longa data, ainda dos bancos escolares, poderíamos sintetizar esse tema em duas equações básicas:

Infiltração/vazamento + área comum = responsabilidade do condomínio;

Infiltração/vazamento + área privativa = responsabilidade do condômino.

Assim, se a infiltração é oriunda da má conservação da fachada da edificação, os custos deverão ser suportados pelo condomínio, in-

clusive pelos danos verificados nas unidades autônomas.

E se a origem da infiltração se encontra no terraço da cobertura?

Vamos então nos valer da mesma fórmula: identificada a causa deve-se verificar se a área integra uma unidade autônoma ou se a laje ou terraço são áreas de uso comum.

Na primeira hipótese a responsabilidade será do proprietário da área, ao passo que, caso se trate de área comum, a responsabilidade será do condomínio.

Dificuldade maior, é quando os vazamentos decorrem da tubulação.

A identificação do exato ponto da patologia é, por vezes, tormentosa, e dependerá de uma vistoria técnica, realizada por profissional da área. Todavia, identificada a causa, a regra permanece a mesma.



Aqui, sem maiores detalhamentos técnicos, é necessário ter em mente que os edifícios possuem duas redes de encanamento: a rede vertical ou coluna principal, responsável pela condução da água e do esgoto entre as unidades e a via pública, e a rede horizontal, também chamada de canos ramais, responsável pela ligação da tubulação do condomínio às das unidades.

A rede vertical é tida como área comum, ao passo que a rede horizontal é considerada área privativa, donde se conclui que, regra geral, eventuais vazamentos decorrentes da primeira será de responsabilidade do condomínio e, da segun-

da, do condômino. Percebam, portanto, que a temática apresentada, apesar de ser objeto de intensos e acalorados debates no dia a dia dos condomínios, não apresenta sobressaltos jurídicos.

*Fábio Barletta Gomes é advogado em Belo Horizonte, especialista em Direito Condominial. Sócio da Barletta, Oliveira & Martins Advocacia Condominial e da B&O Assessoria Condominial e Síndicos Profissionais, empresas integrantes do Grupo B&O. É professor de Direito Condominial, palestrante e autor de diversos artigos sobre direito condominial, publicados nos mais variados canais e revistas especializadas. Autor do livro Gestão Condominial Eficiente. Coordenador do Curso de Qualificação de Síndicos do Grupo B&O

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

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

SAFE VIG EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- CONTRATO DE MANUTENÇÃO
- ACESSO REMOTO VIA CELULAR TABLET DESKTOP
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA • INSTALAÇÃO

Interfone • CFTV • Antena Coletiva
Portão Automático • Controle de Acesso
PABX • Sistema de TAG

Orçamento sem compromisso

TRAGA SEU CONTRATO DE MANUTENÇÃO E GANHE 20% DE DESCONTO DURANTE 01 ANO SOBRE O VALOR ATUAL DE SEU CONTRATO.

(21) 3628-6840 / 99681-0418
email: contato@safevig.com.br

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ SOFRENDO COM A INADIMPLÊNCIA? VEJA COMO PODEMOS AUXILIÁ-LO!

QUEM SOMOS

- Escritório jurídico com mais de 50 anos de atividade
- Profissionais experientes para melhor abordagem e solução

COMO RESOLVER

- Legislação processual vigente possibilita cobrança de forma mais rápida
- Imediata indisponibilidade da unidade imobiliária e outros bens do devedor
- Possibilidade protesto extrajudicial dívida condominial

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

COTIDIANO Por Redação |

Síndico pode mandar recolher objetos armazenados em local impróprio



Uma caixa de papelão ou um móvel desmontado, às vezes uma bicicleta ou um brinquedo de criança... Muitos são os objetos que ficam dispersos pelo condomínio por moradores. Os locais preferidos para esse depósito geralmente são as vagas da garagem ou as escadarias. Essa prática, além de ir contra as regras condominiais, pode trazer problemas para a segurança dos próprios condôminos.

Em uma noite de janeiro deste ano o alarme de alerta contra incêndios tocou no edifício de 20 andares em que mora a engenheira G. T. L., 50 anos na cidade de João Pessoa (PB). “Estava em casa com minha filha e nos assusta-

mos. Recorremos às escadas para sair do prédio, pois sei que não se deve usar os elevadores nesses casos, e nos surpreendemos com a quantidade de entulhos obstruindo a passagem nas escadas”, relata a moradora.

Para a sorte dela e dos demais condôminos, o alarme foi soado por engano e não havia foco de incêndio. “Consegui descer as escadas com muita dificuldade e já na portaria fomos informadas de que era um alarme falso. Porém, aquele episódio me deixou bastante preocupada e levei essas considerações ao síndico, que ordenou a retirada de todos os objetos colocados em espaço coletivo”, conta. O cenário descrito pela engenhei-

ra não é muito diferente de outros vistos em condomínios de todo o Brasil, onde moradores extrapolam os limites da sua propriedade privada e passam a acondicionar seus pertences em áreas comuns do prédio, como por exemplo as escadas. Isso pode trazer sérias consequências, uma vez que as escadas são rotas de fuga de incêndio e devem estar perfeitamente acessíveis na hora da emergência. O mesmo se aplica aos bens colocados na garagem, ainda que seja na vaga privativa do morador. A garagem tem por finalidade única servir de espaço para colocação de veículos e não como um prolongamento do apartamento do indivíduo, onde ele pode armazenar despojos por tempo indeterminado.

O síndico à frente do condomínio deve manter conduta rigorosa em relação a isso e tais regras devem estar explícitas na Convenção do condomínio, bem como as devidas multas e penalidades para quem as desobedecer. É válido, inclusive, frisar que o condomínio não tem quaisquer responsabilidades em casos de perdas, danos, roubo de materiais guardados em locais indevidos. De mesmo modo, é dado ao condomínio e à pessoa do síndico o direito de remover tais pertences sem aviso prévio dos locais inadequados, a fim de garantir a segurança do prédio.

FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTO 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: fakinsstolacoes@gmail.com ☎ **2135-2600 / 96437-3170**

JP GÁS E SERVIÇOS

AQUECEDORES, NOVAS TUBULAÇÕES E APLICAÇÕES DE RESINA

gasNatural fenosa

3349-1844
99574-3823
99702-3481

Ladeira da Freguesia, 566
Sala 104 - Jacarepaguá

PARA AMPLIAR os seus NEGÓCIOS
Jornal do Síndico
2210-2902
O CANAL CERTO

NEFTTER

Já pensou em reduzir seu custo em até 30%?
A NEFTTER tem a solução pra você.

- ✓ Limpeza e Conservação
- ✓ Zeladoria Predial
- ✓ Portaria e Vigilância 24h
- ✓ Serviço de Qualidade Certificado e Aprovado

Solicite seu orçamento temos preços especiais para Condomínios deste anúncio **0800 580 0245**

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA **A PARTIR DE: R\$ 200,00**

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES. UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o Jornal do Síndico tem uma avaliação extremamente positiva: 91% dos síndicos aprovam o jornal e 83% dos síndicos utilizam o Jornal do Síndico como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 o Jornal do Síndico vem sendo eleito, consecutivamente, entre as 100 melhores franquias do Brasil (Fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócios).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

☎ **2210-2902**

www.jornaldosindico.com.br
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Encarte fácil

AGORA VOCÊ PODE EN CARTAR 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

LEGISLAÇÃO Por Redação com TJMS |

Abuso do direito de expressão pode gerar indenização

Existe uma diferença flagrante entre opinar e acusar. A primeira ação é um direito de todos, já a segunda pressupõe a existência de provas. Em casos em que as duas coisas se confundem, pode haver prejuízo para a imagem da pessoa que está sendo alvo do discurso e configurar o abuso do direito de expressão, o que pode, sim, gerar indenizações.

Ao oferecer seu nome para o cargo de síndico, o indivíduo já deve fazê-lo sabendo que provavelmente será alvo de críticas, o que – em um primeiro momento – não é nada grave, desde que não se transformem em agressões e acusações que denigram a honra da pessoa.

No Mato Grosso do Sul um ex-síndico conquistou na Justiça uma indenização no valor de R\$ 10 mil a ser paga por duas moradoras do antigo condomínio em que morava e do qual foi administrador. O juiz da 2ª Vara Cível de

Campo Grande julgou procedente o pedido de indenização por danos morais por conduta ilícita e pela configuração de abuso do direito de expressão contra o ex-síndico D. L..

O mesmo exerceu o cargo de síndico do condomínio entre os anos de 2007 e 2009, sendo que em maio de 2009, as moradoras atribuíram a ele diversas irregularidades financeiras dentre outras imputações caluniosas e difamatórias. Consta nos autos que as rés realizaram uma auditoria no residencial, a qual foi apresentada na assembleia de condôminos, sem a devida presença do síndico para exercer seu direito a defesa, o que culminou com a destituição do cargo de síndico por votação da maioria dos condôminos.

Além disso, o ex-síndico relatou que os constrangimentos foram ainda maiores, pois as requeridas visitaram outros condôminos para denegrir e destruir a sua imagem, e assim assumir o controle

do residencial, o que conseguiram. Por conta disso, D.L. alega que ficou doente depois das injúrias praticadas pelas requeridas e foi obrigado a sair do prédio por não suportar mais os deboches, brincadeiras e desrespeito contra a sua pessoa, efetuados pelos condôminos depois desta situação.

Ao analisar o caso, o juiz destacou que nada restou comprovado nos autos quanto a qualquer desvio de valores ou aproveitamento do cargo em benefício próprio, conforme indicaram insistentemente as contadoras que apresentaram os resultados da auditoria na assembleia. Assim, observou que a conduta das rés foi manifestamente ilícita e configurou nítido abuso do direito de expressão.

Em sua decisão, o juiz ressaltou a proteção à honra da pessoa, declarando-a inviolável. “É assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem (...). Percebe-se clara-



mente que as rés desvalorizaram a conduta do autor enquanto síndico, ultrapassando o que seria uma cobrança por sua conduta administrativa, ingressando na esfera pessoal e fazendo surgir um des-

crédito junto aos moradores em relação a suas atitudes morais e éticas, o que, por certo, ultrapassa o mero aborrecimento, atingindo valores considerados pelo ser humano como essenciais”, afirmou.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE
APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico
FAZ A DIFERENÇA
NÃO PERCA TEMPO
Ligue 2210-2902
e-mail: rjodejaneiro@jornaldosindico.com.br

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
interseg.lse@gmail.com
www.interseg.com.br
CFTV
CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

Sr. Síndico (a)
Isto está esquentando sua cabeça?
SER SÍNDICO
RESPONSABILIDADE CIVIL
REGIME INTERNO
NOVO CÓDIGO CIVIL
ASSEMBLÉIAS
INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIÇÃO
CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO
Nós podemos tornar seu, ofício simples.
Ligue: 2210-2902 e-mail: jsindico@yahoo.com.br

BEM ESTAR Por Redação JS |

Obesidade é responsável por vários prejuízos à saúde

A obesidade é um problema que vem gradativamente chamando a atenção e fazendo soar o alerta em países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil. Estima-se que em 1995, havia no mundo 200 milhões de pessoas obesas e esse número aumentou para 300 milhões no ano 2000. De lá para cá, o número vem subindo vertiginosamente.

Por que essa situação é tão preocupante do ponto de vista de saúde pública? Porque a obesidade acarreta sérias repercussões sociais e psicológicas que afetam ambos os sexos e praticamente todas as idades, inclusive vem acometendo cada vez mais crianças.

Problemas cardiovasculares são as principais consequências de se estar muito acima

do peso ideal, o que torna as pessoas mais vulneráveis à hipertensão e suscetíveis a incidentes possivelmente fatais, como é o caso do infarto do miocárdio.

A diabetes é um outro problema que comumente aparece decorrente da obesidade. Trata-se de uma dificuldade do organismo em absorver glicose, um combustível essencial para fornecer energia ao corpo. Assim, o indivíduo diabético, torna-se dependente – quase sempre permanentemente – de medicações orais ou até mesmo injetáveis.

Outro prejuízo não menos importante é o dano ao sistema ósseo, que fica sobrecarregado tendo que suportar um peso muito superior àquele para o qual foi “programado”. Resultado disso são as dores articulares e a diminuição da funcionalidade corporal, como – por exemplo – a capacidade de curva-se, levantar, caminhar. Em uma pessoa obesa, toda a coluna vertebral fica sobrecarregada, aumentando a incidência de degenerações e chances de fazer uma hérnia de disco.

Se esse é um mal tão prevalente e que acarreta tantos prejuízos individuais e coletivos, uma vez que gera demanda para os serviços de saúde pública, o que pode ser feito a respeito? Embora haja iniciativas de conscientizar a população e regular os alimentos que são oferecidos no mercado, o poder público não é capaz de gerenciar totalmente esse problema.

O combate à obesidade depende – em grande parte – da força de vontade e iniciativa do próprio indivíduo obeso, para que se conscientize de sua situação de risco e busque ajuda. A adoção de melhores hábitos alimentares é fundamental para diminuir o peso. Além disso, combater o sedentarismo e iniciar alguma



atividade física contribui muito para a perda de peso e melhoria geral da saúde. E para isso não é obrigado dispor de dinheiro, há atividades que podem ser feitas gratuitamente como caminhar, correr, subir escadas. O ideal é que se busque o auxílio de profissionais para orientar e acompanhar o processo de perda de peso.

atividade física contribui muito para a perda de peso e melhoria geral da saúde. E para isso não é obrigado dispor de dinheiro, há atividades que podem ser feitas gratuitamente como caminhar, correr, subir escadas. O ideal é que se busque o auxílio de profissionais para orientar e acompanhar o processo de perda de peso.

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

**TEMOS UMA PROPOSTA
ADEQUADA PARA SUA EMPRESA**

**A PARTIR DE:
R\$ 200,00**

**UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.
UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.**

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91% dos síndicos** aprovam o jornal e **82% dos síndicos** utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 O **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócio).

**ENTRE EM CONTATO
E SAIBA COMO FAZER
PARTE DESSE MERCADO**

☎ 21 2210-2902

www.jornaldosindico.com.br

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



Classíndico[®]+

Guia de compras e serviços.

Advocacia

SEU CONDOMÍNIO ESTÁ SOFRENDO COM A INADIMPLÊNCIA? VEJA COMO PODEMOS AUXILIÁ-LO!

QUEM SOMOS

- Escritório jurídico com mais de 50 anos de atividade
- Profissionais experientes para melhor abordagem e solução

COMO RESOLVER

- Legislação processual vigente possibilita cobrança de forma mais rápida
- Imediata indisponibilidade da unidade imobiliária e outros bens do devedor
- Possibilidade protesto extrajudicial dívida condominial

Consulte-nos

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

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457
escritorioegbs@gmail.com
Rua Anfilóbio de Carvalho n° 29, Sala 1018 - Castelo - RJ

Dr^ª 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

PROTEÇÃO 24 HORAS

3511-8558
interseg.lse@gmail.com
www.interseg.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

☎ (21) 97337-9317 / 99733-3393
email: engedaquer@gmail.com

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

☎ 96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

Pague somente pelo água consumida e não pelo passageiro de ar no ambiente.

TEL: 2502-4122
FAX: 2502-4221

cil

Brinquedo

brinquedos

MUDO AZUL

A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL

☎ 2438-6614 / 2438-7254
(11) 99918-8805

TUTTI SHOP REGOMAL

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.tuttishopregomal.com.br

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

Flora TRADICIONAL
DU OVAL

Flora TÁBUA 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

Engenharia

VÉRTICE ENGENHARIA

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISTA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- Restauração de Fachadas
- Manutenção Predial
- Impermeabilizações
- Pinturas em Geral
- Telhados

☎ (21) 2556-0231 / 2558-5419 **☎ (21) 99152-2040 / 99911-6120**
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ
www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.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

ProArq

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

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

30 ANOS

HF Longit

Interfone - Antena Parabólica
Pabx - Antena UHF Digital

2265-7002 - 2557-5168

Classifícios

Construção Fachadas Equipamentos
 Consultoria Engenharia Extintores
 Eletricidade e Segurança

seu guia de bons negócios

Limpeza e Manutenção Predial

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

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

97041-0628 / 96479-3698
 email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio | Orçamento sem compromisso

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

Mel 2 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

Manutenção Predial

NEFTTER

Já pensou em reduzir seu custo em até 30%?

o NEFTTER tem a solução pra você.

- Limpeza e Conservação
- Zeladoria Predial
- Portaria e Vigilância 24h
- Serviço de Qualidade Certificado e Aprovado

Solicite seu orçamento através de preços especiais para Condomínios deste anúncio.

0800 580 0245

Polimento

CRG SINTECO

POLIMENTO, REVESTIMENTOS E SINTECO

POLIMENTO DE PEDRA, MÁRMORE E GRANITO

Maquinário moderno eliminando 95% de pó e proporcionando uma melhor qualidade no fixamento

SINTECO - RASPAGEM E APLICAÇÃO

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

SEM SINAL
 Proprietário responde após a entrega concluída

www.syniteko.net
 facebook.com/CRG.Syniteko

Rua Fernandes Guimarães, 99 - Botafogo
 Rua Barão do Bom Retiro, 385 - Gc. 203 - Eng. Nova

3278-1398 99532-1832

Pinturas e Reformas

CERNIGOI

- 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

COPA REFORMAS

REFORMAS | RESTAURAÇÃO DE FACHADAS | PINTURAS

(21) **98694-7353**

FINANCIAMENTO PRÓPRIO DA OBRA

A MARCA DA SUA PRÓXIMA REFORMA

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

FACHA REFORMAS Itda

Responsável técnico cadastrado no Crea.
 Francisco de Assis M. Costa - Engº civil - CREA/RJ 21108

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PISTOLAS, 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

faz Tudo 24hs

PROJETOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS

AGREGAMOS TODO TIPO DE SERVIÇO PARA SUA OBRA FICAR MAIS ORGANIZADA E PRÁTICA.

- Reformas e percussão em fachadas
- Pintura e Textura em fachadas
- Manutenção em Condomínios e empresas por contratos periódico ou anual
- Obras Estruturais com laudo de engenharia
- Elétrica, Hidráulica, Serralheria e outros.

faztudo24hs@gmail.com | faztudo24hs | faztudo24hs.com.br

(21) **2052-2061-98877-0358**

RADAR ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. 26 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 Cel.: (21) 96418-7249

Pinturas e Reformas

RODRIGUES GONÇALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orçamento 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

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

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 - Sl 301 - Méier - Rio de Janeiro - RJ
 www.asaengenharia.com.br | e-mail: asaeng@gmail.com

Segurança Eletrônica

DIGITAL LABS

Suporte Técnico

TRABALHAMOS COM CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE CÂMERAS, PORTÕES AUTOMÁTICOS E INTERFONE EM CONDOMÍNIOS. CONTROLE DE ACESSO BIOMÉTRICO, APROXIMAÇÃO E POR SENHAS

MANUTENÇÃO DE CFTV, ANTENA DIGITAL, BIOMETRIA E REDES DE COMPUTADORES

Atendimento em no máximo 24H úteis

MELHOR PREÇO Não fecha segundo sem antes nos consultar!

PERIGO Uma câmera pode salvar sua vida

Facilitamos nos pontos de crédito sem juros

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

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.dnetri.com

DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

FLORES DE VERÃO



a esse fim e as flores da estação são preferencialmente as que saem mais em conta.

Na estação mais quente do ano várias espécies se desenvolvem, mas podemos dar destaque a algumas que podem servir para a finalidade mencionada anteriormente: 1) Rosas (são um clássico durante todo o ano, mas no verão se destacam principalmente as coloridas); 2) Margaridas (delicadas e alegres, elas são as mais versáteis das flores); 3) Astromélias (a coloração amarela traz frescor e vibração ao ambiente); 4) Cravos (também são uma clássica opção de decoração).

As flores naturais são elementos que enriquecem a aparência de qualquer cenário e, por isso, são muito utilizadas para decorar ambientes tanto domésticos, quanto corporativos. Engana-se quem acredita que o preço para manter esse embelezamento é excessivamente caro. Existe no mercado uma ampla gama de espécies que podem servir

LIMPEZA PROFISSIONAL

Menores obrigações na relação de trabalho e maior eficiência na execução do serviço são os dois principais atrativos apontados como decisivos para a opção de um contrato



com uma empresa de limpeza profissional em substituição à contratação de um funcionário. Além de possibilitar uma menor preocupação com questões trabalhistas, essa opção pode trazer maior satisfação na prestação do serviço. Com a crescente competitividade no mercado, empresas desse tipo se esforçam para prestar o melhor desempenho a fim de conquistar o cliente. O diferencial são os profissionais capacitados e o uso de

produtos de limpeza de alta performance (o que está incluso junto à mão-de-obra), o que acarreta também uma diminuição no desperdício de produtos.

MANUTENÇÃO DE FACHADAS

A fachada é o cartão de visitas do prédio e, portanto, melhorar a aparência dela é também agregar valor ao próprio condomínio. Além disso, é ela quem dá a “cara” do condomínio e cria um valor sentimental nos que nele habitam.

sa área devem ser cuidadosas para não descaracterizá-la e não causarem mais prejuízos que benefícios.

Alguns aspectos devem ser observados levando em consideração que a fachada é a parte mais vulnerável do prédio, estando exposta a tudo): fixação errada das redes de proteção pode causar trincas e infiltrações de água, bem como o uso inadequados de impermeabilizantes; a falta de vedação da caixilharia, janelas e alvenaria pode contribuir para o aparecimento de umidade.



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.dnetri.com

ANUNCIE NOS CLASSIFICADOS

Classíndico

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.
UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.

ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO VEJA COMO É FÁCIL ANUNCIAR!

☎ **21 2210-2902**
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

INDIQUE E GANHE!!!

Aproveite!!!
Você pode ganhar por cada cliente que indicar para gente!!
Você ganha até 20% de desconto!
Quanto mais indicações, mais você ganha! É acumulativa!!
Não fique de fora!

Ligue Agora: **2210-2902**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

BEM ESTAR Por SIMONE GONÇALVES - Advogada |

Boas Práticas para combater a Inadimplência no seu Condomínio

Modernamente, é cada vez mais comum residir em condomínios, ou seja, imóveis com partes individuais e coletivas.

E, lidar com a inadimplência condominial é bem complicado, porém, com a utilização de algumas práticas, é possível enfrentar este mal.

Cada vez mais a inadimplência tem sido uma das dificuldades recorrentes enfrentadas pelos síndicos, seja ele profissional ou morador.

Atualmente, com as finanças apertadas, muitos condôminos deixaram de pagar sua taxa condominial, mesmo com possibilidade de vir a perder o imóvel.

A situação da inadimplência é muito delicada, uma vez que envolve a convivência, harmonia e, muitas vezes, proximidade afetiva entre síndico e condôminos.

É comum que, em diversos casos, haja constrangimento do síndico na hora de cobrar aquele que está inadimplente ou até mesmo tomar as providências judiciais cabíveis.

Por óbvio que cada situação requer um tipo de postura da gestão condominial, sendo que os acertos amigáveis continuam a ser os mais rápidos e práticos.

Desse modo, a fim de superar tantas dificuldades para realizar uma gestão mais eficiente, as boas práticas são essenciais. Vejamos algumas delas:

- **Conscientização dos Mora-**

dores: é prática essencial de uma gestão condominial que busca a redução da inadimplência fazer campanhas periódicas destacando a importância da vida financeira do condomínio e demonstrando o impacto que a inadimplência produz nas contas do prédio e na vida dos seus moradores, pois, por exemplo, os adimplentes acabam, injustamente, tendo que custear os inadimplentes. E para que as campanhas tenham uma efetividade, é fundamental haver uma atuação conjunta do síndico, conselheiros e condôminos.

- **Investir na Valorização do Prédio:** Além de campanhas de conscientização sobre a gravidade da inadimplência nas finanças condominiais, outra boa prática é investir em iniciativas que, além de reduzir as despesas, ainda valorizam o condomínio, como por exemplo, a portaria remota. Modernizar o prédio através de soluções inovadoras pode gerar uma economia considerável, pois, neste caso, a administração deixará de arcar com encargos trabalhistas que envolvem a contratação direta dos serviços de portaria.

- **Facilitar o Pagamento:** é uma boa prática, e cada vez mais usual, nos condomínios a disponibilização de múltiplas opções de pagamentos, tais como boleto bancário, débito em conta, pagamento online, dentre outras. Ao optar pelo boleto o inadimplente deverá

cadastrar o boleto no banco que possua conta e solicitar que administração envie os dados para a instituição bancária. Já a opção de pagamento online de segunda via do boleto também facilita já que muitos condôminos acabam perdendo o boleto original.

- **Empresa de Cobrança:** é muito comum as administradoras de condomínios possuírem sistema de cobranças, embora não seja sua atividade principal. Porém, se houver no condomínio uma inadimplência consideravelmente alta, em torno de 20%, é recomendável a profissionalização deste serviço com a contratação de uma empresa especializada em cobrança, possibilitando assim buscar a regularização do maior número de dívidas de forma mais eficiente.

- **Fundo de Prevenção à Inadimplência:** esta prática visa evitar as sobrecargas no caixa que são causadas pelos inadimplentes, no entanto, necessita de aprovação em assembleia. Trata-se de um tipo de "poupança" entre todos os moradores e com este recolhimento mensal o dinheiro poderá ser usado para cobrir despesas de manutenção, quando a inadimplência comprometer o orçamento mensal.

- **Fundo de Reserva:** todo o condomínio deve ter seu "fundo de reserva", o qual poderá ser usado em caso de emergências, como por exemplo, reparos no prédio, bem como,



se o condomínio não conseguir quitar as contas mensais, não precisará recorrer a empréstimos bancários, os quais têm juros altíssimos, ocorre que, neste caso, o valor utilizado deve ser devolvido ao fundo.

Resumindo, a atuação da gestão condominial em parceria com os próprios condôminos traz resultado eficaz no combate a inadimplência.

É importante a compreensão e o bom senso de que todos têm deveres e obrigações a fim de manter as contas e dia em prol da coletividade.

No entanto, é fundamental que a gestão tenha conhecimento de que mesmo um condômino estando inadimplente, este não poderá sofrer punições ou ter direitos limitados além do previsto em lei e na convenção do condomínio.

Hoje em dia é grande o número de condomínios que

tem dificuldades em manter as contas em ordem e um dos principais motivos é o alto índice de inadimplência dos seus condôminos.

Desse modo, é função do síndico dialogar com os condôminos inadimplentes, expondo as dificuldades que o condomínio enfrenta com a inadimplência, e, se possível, já apresentar proposta para a quitação da dívida!

Com a utilização de boas práticas condominiais aliadas a um bom planejamento financeiro e administrativo as chances de sucesso na busca no combate a inadimplência serão bem mais eficientes.

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

Chegue na frente de seus concorrentes.

Fale com 20.000 síndicos sem marcar hora

Para anunciar ligue: Tel.: (21) **2210-2902**

Um de nossos representantes irá visitá-lo

Jornal do Síndico
A Informação Irresistível

email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br