

SR. PORTEIRO, POR FAVOR, ENTREGUE ESTE JORNAL AO SÍNDICO. OBRIGADO!



8 DE MARÇO

MULHER
É SINÔNIMO
DE FORÇA
E CORAGEM.
FELIZ DIA
DA MULHER!

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Facebook: jornaldosindicorio | jornaldosindiconiteroi | Instagram: @jornaldosindicorio | @jornaldosindiconiteroi

Telefones: 21.2391-1151 | Whatsapp: 21.99500-9454 | Whatsapp: 21.96911-3049

Ano 35 - Edição 365 - Março de 2025 - Rio de Janeiro e Niterói | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro

QUER ZERAR A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO, SEM CUSTOS E DE FORMA EFICAZ?

Podemos RESOLVER com a nossa assessoria jurídica especializada em soluções para condomínios e imóveis!

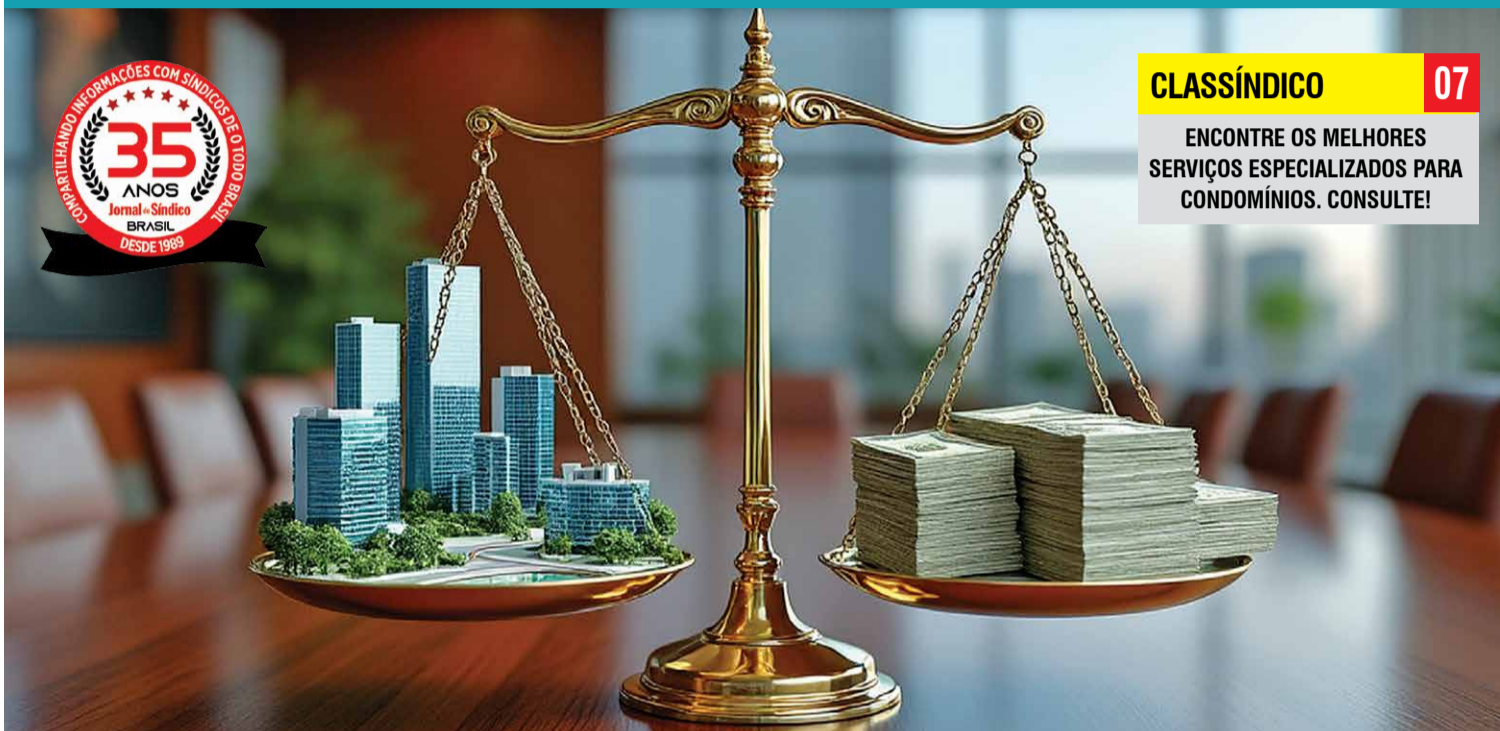
Temos um atendimento diferenciado e personalizado, pronto lhe para atender!

LGAA Assessoria Jurídica. Faça a escolha certa e fale com um especialista:

WhatsApp: (21) 2292-8488

contato@lgaa.com.br | @lgaa.adv

EX-SÍNDICO É CONDENADO A RESSARCIR DINHEIRO A CONDOMÍNIO MATÉRIA NA PÁGINA 03



CLASSÍNDICO 07

ENCONTRE OS MELHORES SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS. CONSULTE!



RJC FORT CONSTRUÇÕES E REFORMAS CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

Segurança e Conforto ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral Restauração / Pintura / Pastilhas Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X Orçamento sem compromisso

WhatsApp: 3588-9331

WhatsApp: 97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort www.rjconstrufort.com.br



TSL
Soluções em Engenharia LTDA

Soluções para seu condomínio

Segurança | Comunicação
Controle de acesso | Energia

Parcelamento em até 48x

(21) 97577-4528

www.tsl.tec.br | @tsl.si | contato@tsl.tec.br



Revestilux
PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VISTORIAS PREDIAIS

WhatsApp: (21) 99782-3545

revestilux.contato@gmail.com



Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

MEDICINA DO TRABALHO - Admissional, Periódico e Demissional ASO

SEG. DO TRABALHO - Programas Ocupacionais, Laudos Técnicos, LTCAT e PPP

TREINAMENTOS - CIPA, Brigada de Incêndio, NR 33 e NR 35

ATENDIMENTO EM TODO O ESTADO DO RIO DE JANEIRO!

WhatsApp: 21 4144-2154

WhatsApp: 21 98225-9050

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

- PINTURA EXTERNA/ INTERNA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL
- LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

WhatsApp: (21) 96493.9945

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA

10 ANOS DE GARANTIA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

IMPERMEABILIZAÇÃO	REFORMA	TRATAMENTO ESTRUTURAL
• Playground	• Internas • Externas	• Lajes
• Lajes Caixa D'Água	TELHADO	• Pilares
• Barriletes Piscina Subsolo	• Madeira • Metálico	• Vigas

CREA-RJ 1984106546

Email: martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

WhatsApp: 2568-2234 | 99949-8130

Sede própria: Rua Hilário Ribeiro, 188 Praça da Bandeira/RJ

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de

FACHADAS

Consulte financiamento sem juros!

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO | LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

30 Anos Reforma Predial

WhatsApp: 21 96481-8039 | 21 2298-9535

A D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas
Telhados - Impermeabilização
Instalações - Reforma geral

20 Anos 20.000 obras executadas

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

WhatsApp: (21) 97579-2103 | 98360-1998

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:



CNPJ : 12.865.011/0001-13
• Edição de Jornais
• Edição Livros e Revistas
• Material Gráfico
• Marketing Redes Sociais

Rua Raul Alfredo de Andrade, 763
Maricá - RJ - Cep 24910530
☎ 21.2391-1151 ☎ 21.96911-3049

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

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

FRANQUEADOS

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

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@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

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro e Niterói/RJ - 21 2391.1151
15.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
niteroi@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 emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL Os Editores |

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Para este mês, preparamos uma edição repleta de informações úteis, incluindo dicas valiosas, relatos de síndicos e especialistas sobre a vivência em condomínios. Confira os nossos principais destaques para esta edição.

Trazemos uma reportagem detalhada sobre a necessidade de mudanças na convenção do condomínio, abordando os momentos em que é interessante modificar ou atualizar este documento, além dos trâmites legais

que devem ser respeitados. Incluímos também o relato de um síndico que enfrentou a necessidade de alterar a convenção do condomínio que administrava e como foi esse processo.

Outra reportagem digna de destaque trata das atribuições dos síndicos em suas responsabilidades. Muitas vezes, a função do síndico, especialmente aqueles que são moradores, acaba sendo desviada para questões que não são necessariamente de interesse do condomínio. Para ajudar a esclarecer melhor o tema, conversamos com uma advogada

especialista na área.

Assim como em todas as nossas edições, sempre trazemos as novidades relacionadas à administração de condomínios. Na edição deste mês, temos textos atualizando síndicos e condôminos sobre o caso de um ex-síndico que foi condenado a ressarcir o condomínio pelo mau uso dos recursos, sendo obrigado a devolver uma quantia de R\$ 80 mil ao condomínio que havia administrado devido ao desvio de recursos.

Outro texto interessante aborda a importância dos condomínios

realizarem assembleias para discutir a locação por temporada ou por meio de aplicativos, um tema cada vez mais relevante e recorrente nos condomínios do país. Além disso, incluímos dicas sobre os trabalhos especializados em serviços de manutenção realizados na parte superior dos condomínios, que são essenciais para a segurança e preservação do edifício.

Agradecemos a parceria dos nossos assinantes por mais um mês de confiança e desejamos a todos uma excelente leitura!

NOSSA MENSAGEM

A&E SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
Serviços elétricos de baixa e média tensão
Laudos técnicos
Energia solar
Instalação de padrões de entrada

21 97005-7153 www.aeeletricas.com.br

REFORMA VERTICAL

RECUPERAÇÃO
MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO PREDIAL
PINTURA

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ
CAU/RJ A 271320-9

21 2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br

MARANATA SERVIÇOS

- * Reformas de Fachadas
- * Telhados em Geral
- * Impermeabilizações
- * Projetos e Construções
- * Elétrica e Hidráulica
- * Limpeza e Revitalização de Fachadas
- * Colocação de Mármore e Granitos
- * Esquadria de Alumínio
- * Instalação de ancoragens com alpinismo

PARCELAMOS SUA OBRA

21.96650-8627
www.maranataservicos.com.br
email: obras@maranataservicos.com.br

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

CARRO ELÉTRICO – ABNT NBR 17019

- VERIFICAÇÃO DE DISPONIBILIDADE DE CARGA ELÉTRICA NA REDE DO CONDOMÍNIO, PARA AVALIAR A QUANTIDADE DE PONTOS DE CARROS ELÉTRICOS POSSÍVEIS;
- ANÁLISE DE DEMANDA DE CARGA COM EQUIPAMENTO ELETRÔNICO DE MEDIÇÃO DIGITAL;
- PROJETO E IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA EM GARAGENS;
- INSTALAÇÃO DE PONTO DE RECARGA INDIVIDUAL E COLETIVO;
- IMPLANTAÇÃO DE GERENCIAMENTO DE CARGA INTELIGENTE;
- AUMENTO DE CARGA.

Mais informações:
Telefones para contato:
21 3619-5844 / 21 96424-9762 – WhatsApp
e-mail: claraeletrica1@gmail.com
CNPJ - 10.226.386/0001-08 - Insc. Municipal 140.469-8
Registro CREA-RJ – 2008213318 – Registro Corpo de Bombeiros 02-231

VERTICAL CONSTRUÇÕES

VERTICAL CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica
Instalação Hidráulica • Pastilhamento
Pintura Externa • Pintura Interna • Telhado

Parcelamos em até 24 vezes

Praça Condessa Paulo de Frontin, 39 Loja B - Rio Comprido - RJ
www.verticalconstrucoes.com.br
E-mail: correio@verticalconstrucoes.com.br
2502-2617

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

CADASTRADO NO: CREA-RJ

21 99152-2040 / 99911-6120 21 2225-1587 / 2558-5419
engenharia@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br
Rua Conselheiro Olegário, 46 - casa Maracanã - Cep: 20.271-090
www.verticeenge.com.br

JUDICIÁRIO Por Redação |

EX-SÍNDICO É CONDENADO A RESSARCIR DINHEIRO A CONDOMÍNIO

Um ex-síndico do Distrito Federal foi condenado pela 2ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) a ressarcir uma quantia de R\$ 80 mil ao condomínio que havia administrado por desvio de recursos. O réu já havia sido condenado em primeira instância e havia recorrido, sendo novamente condenado pelo colegiado de forma unânime.

De acordo com a decisão, que foi tornada pública no mês passado, ficou confirmado que um montante foi transferido da conta bancária do condomínio de forma irregular e sem comprovação de uso em benefício da coletividade. Diante do ocorrido, o condomínio ingressou com uma ação judicial para questionar pagamentos que tinham sido realizados sem autorização ou comprovação da necessidade por parte do ex-síndico.

Na defesa, o ex-síndico alegou que a dívida beneficiou a comunidade condominial, mas não demonstrou de forma convincente a destinação do montante. O entendimento de todos os desembargadores, no entanto,



foi de que o síndico enquanto gestor possui responsabilidade civil na administração dos recursos.

Ainda de acordo com a decisão colegiada, foi observada no réu uma conduta negligente, sem nexo de causalidade e dano ao orçamento do condomínio. "Impõe-se a necessidade de indenização pelos danos materiais causados ao condomínio quando for comprovada a conduta negligente de síndico causou dano", argumentou o relator da 2ª turma em sua decisão.

O fato do então síndico não ter apresentado nenhuma documentação que desse

respaldo aos gastos feitos foi suficiente para configurar como negligência administrativa e ensejar a condenação. Além do valor a ser ressarcido aos cofres do condomínio, o ex-síndico também foi condenado a pagar parte das custas processuais e os honorários de sucumbência, que é uma quantia paga ao advogado da outra parte do processo. O condomínio, por sua vez, não obteve êxito em outros pedidos relacionados a supostos prejuízos e foi responsabilizado pela parte remanescente das despesas processuais, na forma definida pela sentença.

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

- PINTURA EXTERNA/ INTERNA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL
- LAUDO DE VISTORIA PREDIAL



21.2323-4447
21.96493.9945 21.99955-3108

@proarq.reformas contato@proarqreformas.com.br

Versailles do Brasil

Engenharia & Arquitetura

33 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

Financiamento próprio em até 30 meses!

- Revitalização de fachadas
- Pintura externa
- Shoppings
- Indústrias
- Barriletes - Laudo técnico
- Substituição de colunas
- Impermeabilização em geral
- Telhados - Reformas
- Caixa D'água - Cisterna
- Prumadas - Dreno Ar

Deus é BOM!

ENTRE EM CONTATO:

21 99712-9779

21 2236-6836

21 3283-4133



versaillesdobrasil@hotmail.com

www.versaillesdobrasil.com.br

(Sede Própria)

R. Figueiredo Guimarães, 286 - Sl. 314 - Copacabana - RJ



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 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.853,10 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
RAMAL 31
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br



A D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas
Telhados - Impermeabilização
Instalações - Reforma geral



95% das nossas obras são por indicação de clientes!

21 97579-2103 | 98360-1998



Compromisso
Segurança
Qualidade

A EJ2 PREDIAL é uma empresa especializada em manutenção de fachada

21 98003-5501
ej2predial@gmail.com



EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- Retrofit de fachada;
- Pintura externa e interna;
- Restauração de pastilhas;
- Autovistoria predial
- Lavagem e Teste de percussão em fachadas;
- Impermeabilização em geral;
- Modernização de portarias e playground;

"HÁ 27 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS".

2622-0038 99955-7967

email: istalreforma@gmail.com

www.istalconstrucoes.com.br @istalconstrucao



Deutsch Engenharia

CREA-RJ PJ 2015200802



SERVIÇOS ↑

Negócios, sim, "Propina", NAO!

Obras de fachada fiscalizadas com **Drones / Câmera 4k HD**



Msc. Eng. Renan Gondim (CREA-RJ 2013115011) - **ENG. RESPONSÁVEL / SÓCIO**

- Engenheiro com **MAIS DE 400 ART's** registradas no CREA-RJ
- Bacharelado e Mestrado **EM ESTRUTURAS** pela faculdade em **BERLIM (ALEMANHA)**
- **PERITO JUDICIAL** do TJRJ • **Palestrante** convidado na ExpoSíndico 2024

- MANUTENÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO • RECUPERAÇÃO / REFORÇO ESTRUTURAL
- ★ INJEÇÃO DE POLIURETANO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORÇO DE SOLO / FUNDAÇÕES (ESTRUTURA CEDENDO) ★ LAUDOS DE AUTOVISTORIA / MARQUISE
- LAUDOS E CONSULTORIA TÉCNICA EM MANUTENÇÃO PREDIAL E ESTRUTURAS

🌐 www.deuengenharia.com.br

✉ deuengenharia@hotmail.com

📷 [deuengenharia](https://www.instagram.com/deuengenharia)

☎ **21 3799-4129**

☎ **21 99998-9200**

📍 Rua do Passeio, 38 - (Set. 2 - Sl. 1.501) - Centro - Rio de Janeiro/RJ

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

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

RAMAL 32

cil CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA. Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973.

47 ANOS de Experiência, Qualidade e Segurança

Eldorado Engenharia e Construções Ltda.

60 Anos de Qualidade

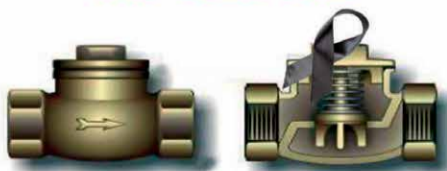
☎ 21 2247-8527 ☎ 21 99983-0099

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA

Pintura interna e externa / Recuperação estrutural / Fachadas / Impermeabilizações
Instalações elétricas e hidrosanitárias / Projetos de arquitetura / Perícia
Auto vistoria / Avaliações prediais/ Laudos técnicos

www.eldoradoengenharia.com.br - eldorado@eldoradoengenharia.com.br
Rua Nascimento Silva, 16/301 - Ipanema/RJ

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar "Bloq-ar" 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 dágua 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.

TipToN LIPTON COMERCIAL LTDA

Promoção Casa a Jardim

- Mesas e Cadeiras De Jardim;
- Caixa Correio;
- Postes, Luminárias;
- Tampas cisterna e esgoto;
- Ponteiras, Pinhas, grelhas;
- Suportes, Grades, Seka piso;
- Materiais elétricos diversos.

Tampões - vários Formatos
Porta para forno de Pizza
Seka piso - O Ralo com inclinação
Forno para fogão a lenha

📍 Lipton Comercial
Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói
☎ **21.2722-4694** ☎ **21.98578-8391**

S.S. CONTABILIDADES

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional • Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal
- Assessoria e Legalização de Empresas

QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982

☎ **21 2620-6600 / 2618-0617**
contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

MC UNIFORMES PERSONALIZADOS VESTINDO PROFISSIONAIS

Uniformes Profissionais, Sapato, meia, gravata e cinto, Bordado computadorizado, Estamparia própria

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDOMINIOS
Rua Barão do Amazonas, 251 - Sl -Centro - Niterói - Rio de Janeiro
☎ **21.2621-4755** ☎ **21.99424-8603**
www.mcuniformes.com.br / email: uniformesmc@gmail.com

GESTÃO Por Redação |

ALTERAÇÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

A convenção de um condomínio, ao lado das leis locais e federais, é o documento principal para estabelecer direitos e deveres entre os condôminos. Entretanto, em muitos casos, alguns condomínios mantêm suas convenções inalteradas desde a inauguração do prédio, o que pode exigir uma readequação para se alinhar a novos regulamentos externos ou atualizar regras definidas em assembleias.

De acordo com o advogado especialista em direito imobiliário e diretor da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário, Kênio Pereira, a maioria das convenções de condomínio é copiada de modelos ultrapassados, sendo comum a existência de erros, pois os construtores não contratam advogados especializados para redigi-las de acordo com as particularidades do edifício e o perfil dos moradores. Cabe aos moradores revisar as convenções e avaliar junto aos síndicos se é possível atualizá-las.

“Quanto mais cedo se revisar a convenção, melhor. Já nos condomínios antigos, é importante aproveitar o momento em que a convivência é pacífica, pois o ambiente harmonioso facilita reuniões e a obtenção do quórum de 2/3 do condomínio. Dei-

xar para rerratificar a convenção depois que surgem os conflitos é complicado, especialmente por ser necessária a participação e aprovação de 67% dos condôminos para atualizá-la”, explica Kênio Pereira.

A convenção é o documento mais importante para regulamentar a propriedade condominial. A ausência de normas claras e eficazes e a presença de cláusulas mal elaboradas e incompatíveis com a realidade do empreendimento geram confusão, agravam os atritos e dificultam o combate à inadimplência e condutas antissociais. Explica Kênio Pereira: “Como especialista na elaboração de convenções há mais de 34 anos, afirmo que 90% delas contêm falhas e omissões que podem resultar, inclusive, no fracasso do condomínio ao discutir uma demanda em juízo. São várias as modificações e aperfeiçoamentos que podem ajudar o síndico na condução do condomínio, como o aumento da taxa de juros para até 10% ao mês em caso de inadimplência, patamar já confirmado como legal pelo Superior Tribunal de Justiça. É inexplicável que as construtoras insistam na manutenção de juros de 1% ao mês, pois somados à multa irrisória de 2%, acabam por estimular a impontualidade”, acrescenta.

Luiz Roberto Bendia é administrador de empresas e síndico há mais de 20 anos. Ele relata que passou pela necessidade de atualizar a convenção do condomínio que administrava, uma vez após ter se afastado e retornado à função anos depois.

“Quando assumi de novo, achei importante alterar a convenção para a cobrança de 10% de multa por atraso, já aceita nos tribunais. A convenção então prevê a multa diária de 0,33% ao dia por atraso na taxa de condomínio. Para isso, contratei um advogado para orientações quanto ao formato de textos, parágrafos (apresentação conforme orientação de cartório). Após, submeti à assembleia de condôminos que aprovou. O trabalho maior foi colher assinaturas para o documento de convenção e o reconhecimento de firma de 2/3 dos condôminos”, comentou.

Ainda de acordo com Luiz Roberto Bendia, além da atualização por conta da adequação às novas leis, a convenção também pode precisar ser alterada para atender às demandas dos próprios condôminos. “Por exemplo, um condomínio pode querer permitir a criação de animais de estimação, porém a convenção proíbe. Nesse caso, seriam necessárias alterações para refletir as novas regras para



os pets. Para alterar a convenção do condomínio, é fundamental seguir um processo rigoroso e legal. É recomendável que esse processo seja conduzido por um advogado especializado em direito condominial”, acrescenta. A atualização de uma convenção não é tarefa simples, pois o síndico vai precisar da aprovação de um quórum grande nas assembleias, ressaltando que também será preciso reunir uma série de documentos. É o que explica Kênio Pereira.

“Um dos maiores desafios nos condomínios é atualizar a convenção, que tecnicamente é denominada rerratificação, pois esta exige o cumprimento de diversos requisitos legais, bem como procedimentos complexos para que o oficial aceite seu registro no Cartório de Registro de Imóveis”, informa. O custo para rerratificação de uma convenção, somando a contratação

de assessoria jurídica e registro em cartório, pode superar R\$ 11 mil, de acordo com o síndico Luiz Roberto Bendia.

Apesar do custo, Kênio Pereira reforça a importância de o condomínio optar pela contratação de um especialista, visto que é um documento que vai ajudar o síndico a exercer suas funções e resguardar o condomínio e os condôminos de conflitos.

“O amadorismo e a ingenuidade que imperam nos condomínios são as principais razões de tantos abusos, confusões e prejuízos nas relações. Certamente, uma convenção elaborada por um advogado especializado mitigaria os conflitos, pois este age com a devida cautela e conhecimento, sendo importante ter vivência em processos judiciais para compreender como são interpretadas as normas condominiais”, avalia.

SUPPERTOP PU[®]
IMPERMEABILIZANTES

▶ ALTO RENDIMENTO
▶ ALTA RESISTÊNCIA A INTEMPERISMO
▶ À BASE DE POLIURETANO
▶ ALTA ELASTICIDADE
▶ ALTO PODER DE IMPERMEABILIZAÇÃO
▶ FÁCIL APLICAÇÃO

INOVANDO SEMPRE COM QUALIDADE AO CLIENTE

21.97033-2368

WWW.SUPPERTOP.COM.BR | supertopimpermeabilizantes

EFATÁ
Gestão em Recursos Humanos

GERENCIAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS SEM BUROCRACIA TRABALHISTA.
ECONOMIA COM HORAS EXTRAS. | REDUÇÃO DOS RISCOS TRABALHISTAS

✓ Auxiliar de Serviços Gerais ✓ Recepcionista
✓ Porteiro ✓ Vigia ✓ Office boy ✓ Ascensorista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

(21) 97096-1212

Efatá Recursos Humanos | efata_rh | efatalimpeza.com.br

São Gonçalo - Niterói - Rio de Janeiro

FACHA REFORMAS Ltda

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

(21) (21) 3577-0595 / 98366-5068

e-mail: fachareformas@hotmail.com

SELIMP
LIMPEZA E PORTARIA

COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS DESDE 1999

www.selimp.com.br

• Porteiro e controlador de acesso • Ascensorista e vigia
• Faxineiro e zelador • Limpeza pós obra

Orçamento sem compromisso | Funcionários treinados e uniformizados

(21) 2614-0308 / 21.2605-5923

selimp@selimp.com.br | @selimprj

Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 180 - Sala 208 - Jardim Alcântara - São Gonçalo / RJ

ARTE DE REFORMAR

• IMPERMEABILIZAÇÃO
• LAVAGEM DE PASTILHAS PINTURA
• EXTERNA E INTERNAS
• APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO
• INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA

DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30

Email: artedereformar@outlook.com.br

(21) 99561-5728 / 97343-1326

Revestilux[®]
PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VISTORIAS PREDIAIS

(21) 99782-3545

revestilux.contato@gmail.com

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 1980

QUALIDADE DESDE 1980

• AUTO VISTORIA PREDIAL
• Restauração
• Impermeabilização
• Pinturas
• Revestimento • Pastilhas
• Limpeza com jato H20

SEGURANÇA E QUALIDADE | REFORMA PREDIAL

Serviços para Condomínios

Ligue (21) 2616-3526 • 98345-5130

CONSTRUTORA.GOMESALMEIDA@GMAIL.COM

MANUTENÇÃO Por Redação |

Trabalho em altura requer mão de obra especializada

As quedas são responsáveis por grande número de acidentes no ambiente de trabalho, ocasionando lesões que resultam em afastamento temporário ou permanente, invalidez ou até mesmo óbito. Entre as ocupações mais vulneráveis a esses acontecimentos estão aquelas que exercem "trabalho em altura": serventes de obras, pedreiros, pintores, vidraceiros, higienizadores de fachadas, técnicos de climatização, etc. Existe, no Brasil, a Norma Regulamentadora nº 35 (NR 35), a qual deve ser conhecida por todos os síndicos. Ela se aplica aos serviços executados a mais de 2,0 m de altura onde haja risco de queda. Significa dizer que trabalhos realizados acima de 2,0m onde sejam adotadas todas as medidas de proteção

coletiva que afastem o risco de queda durante a sua realização e acesso ao posto de trabalho não são compreendidos pela NR-35, bem como os trabalhos realizados com risco de queda com altura inferior a 2,0 m. Estar desobrigado de aplicar a NR-35 nessas situações não significa que nada precisa ser feito. Existindo o risco de queda, este deve ser controlado, como obrigação primeira do empregador, mas não necessariamente da forma como prescreve a NR-35. Sabemos que este tipo de trabalho não é incomum no contexto dos condomínios, uma vez que sua manutenção engloba uma série de atividades com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes e algumas delas se situam acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de

serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la. O síndico jamais deve recorrer a "gambiarras" ou ao profissional "faz tudo" do condomínio quando se trata de realizar reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros reparos na parte externa do prédio, pois essas atividades geralmente exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Há implicações legais para a grave infração de se expor um trabalhador inapto a este tipo de situação. Para tal tarefa, contrate uma empresa especializada e de confiança. Todo trabalho em altura deverá ser planejado,



organizado e executado por trabalhador capacitado e autorizado. Considera-se trabalhador autorizado para trabalho em altura aquele capacitado, cujo estado de saúde foi avaliado, tendo sido considerado apto para executar essa atividade e que possua anuência formal da empresa. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço.

A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, cabe a ele fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores.

Classíndico **FALE CONOSCO WHATSAPP 21.96911-3049**
O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

RD CONSTRUÇÕES
 RESIDENCIAIS E PREDIAIS LTDA

PROJETOS, IMPERMEABILIZAÇÃO, RECUPERAÇÃO DE FACHADAS, CAIXA D'ÁGUA, PINTURAS, PISOS E REVESTIMENTOS.

contato: perboyremesquita@yahoo.com.br
 21-968433534

C D F - Contábil
 Contabilidade Digital Fácil

Garantia de 100% Satisfação

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional - Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal - Registro e Legalização de Empresas

21 96413-1337 Rua XV de Novembro, 106 SI 309 - Centro, Niterói-RJ

VM ENGENHARIA
 RESPONSÁVEL TÉCNICO ENGENHEIRO CIVIL:
 LEANDRO DA SILVA RODRIGUES CREA-RJ 2011102907

PINTURAS E REFORMAS; REFORMA DE TELHADO; PINTURA DE FACHADA E INTERIORES; PROJETOS E CONSTRUÇÃO; IMPERMEABILIZAÇÃO; CONTRA PISO; REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PCS; PORCELANATO E CERÂMICA; DECORAÇÕES EM DRYWALL BOMBEIRO HIDRÁULICO EM GERAL.

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO

21 98999-4616 2199467-6800
 verissi.monteiro@yahoo.com.br verissimonteiroobras

PARCELAMOS A SUA OBRA

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

TELE CONDOMÍNIO
 Equipamentos para Condomínios
 21.98638-4309
 21.98450-5754
 Sábado-Domingo-Feriados
 email: llguetelecondominio@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

- CARRO DE CARGA E GALÕES
- CARRO DE MANGUEIRA
- ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR
- TRAVAS DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO
- EMBALADOR GUARDA CHUVA
- CINZEIROS EM PVC E INOX
- CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros
- REFIL PARA EMBALADOR
- QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO
- TAPETE
- ÁÇO INOX
- ESPELHO CONVEXO
- PROTETOR DE PARA-CHOQUE
- BICICLETÁRIOS
- CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO
- CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE
- ENCERADEIRA
- PLACAS SINALIZADORAS
- SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS
- COLETORES 240LTS
- COLETORES 120LTS
- COLETORES 660LTS
- COLETORES 1100LTS
- REFIL PARA EMBALADOR
- CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO
- PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO
- MOP ÁGUA REFIL MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

01 ÁGUA | PIPAS

DU ÁGUA.....(21) 96479-1112 | PAG 08

02 ALPINISMO INDUSTRIAL

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PG.05
 EJ2 PREDIAL.....(21) 98003-5501 | PG.03
 LIBERTY VERTICAL.....(21) 99521-1700 | PG.08
 REFORMA VERTICAL.....(21) 97279-8063 | PG.02

03 ASSESSORIA JURÍDICA

QUER ZERAR A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO, SEM CUSTOS E DE FORMA EFICAZ?

Podemos RESOLVER com a nossa assessoria jurídica especializada em soluções para condomínios e imóveis!
LGAA Assessoria Jurídica.

FALE AGORA (21) 2292-8488

contato@lgaa.com.br @lgaa.adv

04 BLOQUEADOR DE AR

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 32

ICIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA. Rua Pedro Epitácio, 25-C - Centro - São Paulo - FUNDADA EM 1972

05 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 | PAG.04
 CDF CONTÁBIL.....(21) 964123-1337 | PAG.06

06 ELÉTRICA | INSTALAÇÃO | SEG. ELETRÔNICA

Clara Elétrica Projetos e Instalações Ltda. **35 anos**

CARRO ELÉTRICO POSTO DE RECARGA

- * MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO
- * PARA-RAIOS * PROJETOS
- * INSTALAÇÕES PREDIAIS * HIDRÁULICA

e-mail: claraelétrica1@gmail.com
(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 - WhatsApp

TSL Soluções em Engenharia LTDA

Soluções para seu condomínio

- Segurança
- Comunicação
- Controle de acesso
- Energia

Parcelamento em até 48x

(21) 97577-4528

www.tsl.tec.br @tsl.si contato@tsl.tec.br

A&E SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
 Serviços elétricos de baixa e média tensão
 Laudos técnicos
 Energia solar
 Instalação de padrões de entrada

21 97005-7153 www.aeeletricas.com.br

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas
 Telhados - Impermeabilização
 Instalações - Reforma geral

70 Anos 20.000 obras executadas

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

(21) 97579-2103 | 98360-1998

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

- PINTURA EXTERNA/ INTERNA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL
- LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

21.2323-4447
21.96493.9945 **21.99955-3108**

ProArq

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PAG.05
 CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.05
 FACHA REFORMAS LTDA.....(21) 98366-5068 | PAG.05
 ISTAL REFORMAS.....(21) 99955-7967 | PAG.03
 MARANATHA SERVIÇOS.....(21) 96650-8627 | PAG.02
 RD CONSTRUÇÕES RES E PRED.....(21) 96843-3534 | PAG.06
 REVESTILUX.....(21) 99782-3545 | CAPA

Deutch Engenharia CREA-RJ PJ 2015200802

21 3799-4129
 21 99998-9200

Negócios, sim, "Propina", NAO!
 Obras de fachada fiscalizadas com Drones / Câmera 4k HD

- * MANUTENÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO - RECUPERAÇÃO / REFORÇO ESTRUTURAL
- * INJEÇÃO DE POLIURETANO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORÇO DE SOLO / FUNDAÇÕES (ESTRUTURA GEOTÉCNICA) - LAUDOR DE AUTOVISTORIA / MARQUESE
- * LAUDOS E CONSULTORIA TÉCNICA EM MANUTENÇÃO PREDIAL E ESTRUTURAS

www.deuengenharia.com.br deuengenharia@hotmail.com
 Rua do Passeio, 38 - (Set. 2 - SI. 1.501) - Centro - Rio de Janeiro/RJ

Eldorado Engenharia e Construções Ltda.

60 Anos de Qualidade

21 2247-8527 21 99983-0099

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA

Pintura interna e externa / Recuperação estrutural / Fachadas / Impermeabilizações
 Instalações elétricas e hidrosanitárias / Projetos de arquitetura / Perícia
 Auto vistoria / Avaliações prediais/ Laudos técnicos

www.eldoradoengenharia.com.br - eldorado@eldoradoengenharia.com.br

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de

FACHADAS

Consulte financiamento sem juros!

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
 PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO | LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

21 96481-8039 | 21 2298-9535

KAIZEN SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

21.98847-8540
 21.2626-3360

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral - Hidráulica e Elétrica
- Gesso - Impermeabilização - Autovistoria Predial

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA 10 ANOS DE GARANTIA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REFORMA
- TRATAMENTO ESTRUTURAL
- TELHADO

1984106546

2568-2234 **99949-8130**
 martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

RJCFORT CONSTRUÇÕES E REFORMAS CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

3588-9331
 97531-7459

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

Reformas de fachadas em geral
 Restauração / Pintura / Pastilhas
 Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X

Orçamento sem compromisso
 Siga nossas redes sociais: @rjcfort
 www.rjconstrufort.com.br

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

CADASTRO NO: CREA-RJ

(21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419

Versailles do Brasil Engenharia & Arquitetura Deus é BOM!

Financiamento próprio em até 30 meses!

33 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

- Revitalização de fachadas
- Pintura externa
- Shoppings
- Indústrias
- Barriletes
- Laudo técnico
- Substituição de colunas
- Impermeabilização em geral
- Telhados
- Reformas
- Caixa D'água
- Cisterna
- Prumadas
- Dreno Ar

21 99712-9779 21 2236-6836 / 21 3283-4133
 versaillesdobrasil.com.br - versaillesdobrasil@hotmail.com

VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02
 VM ENGENHARIA'.....(21) 99467-6800 | | PAG.06

08 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

TELECONDOMÍNIO.....(21) 98450-5754 | PAG.06

09 EXTINTORES / MANUTENÇÃO

EXTINTORES.....(21) 97584-8677 | PAG.07

10 GUARDIÃO DE PISCINAS

SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS

- TRATAMENTO • VOLUME • LIMPEZA DE PISCINAS
- SERVIÇO DE PRIMEIROS SOCORROS

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

21.98167-7627 / 21.99808-7123

www.guardiaodepiscinaniteroi.com.br
 Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt **DEUS É FIEL PEDRO DIOGO**

11 IMPERMEABILIZANTES SUPPERTOP

VENDAS SUPPERTOP.....(21) 97033-2368 | PAG 05

12 JARDINAGEM | PAISAGISMO

LIPTON CASA A JARDINS.....(21) 2722-4694 | PAG 04

13 SEGURANÇA DO TRAB. E SAÚDE OCUPACIONAL

FocoSeg Segurança e saúde ocupacional

Admissional, Periódico e Demissional ASO - SEG. DO TRABALHO - Programas Ocupacionais, Laudos Técnicos, LTCATe PPP

TREINAMENTOS - CIPA, Brigada de Incêndio, NR 33 e NR 35

Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

21 4144-2154
21 98225-9050

- MEDICINA DO TRABALHO -

14 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

SELIMP LIMP. E PORTA.....(21) 2605-5923 | PAG.05

EFATA Gestão em Recursos Humanos

GERENCIAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS SEM BUROCRACIA TRABALHISTA.

ECONOMIA COM HORAS EXTRAS. REDUÇÃO DOS RISCOS TRABALHISTAS

- ✓ Auxiliar de Serviços Gerais
- ✓ Porteiro
- ✓ Vigia
- ✓ Office boy
- ✓ Ascensorista
- ✓ Recepcionista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

(21) 97096-1212

Efatá Recursos Humanos @efata_rh efatalimpeza.com.br

15 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

MC UNIFORMES.....(21) 2621-4755 | PAG.04

**RODRIGO KARPAT**

Por *Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP |

MULTAS: APLICAÇÃO, VALORES E DEFESA

Esse é um dos temas mais polêmicos do mundo condominial, até porque, seja pela reclamação em si ou pelo valor envolvido, ninguém gosta de ser multado. Some-se a isso as dúvidas que surgem, pois o tema traz certa complexidade. Mas vamos passo a passo.

Basicamente, as multas são cobranças pecuniárias aplicadas pela gestão quando do descumprimento das regras dispostas na convenção e regimento interno por parte dos moradores. Contudo, existem algumas convenções que não preveem essa cobrança, ficando a cargo da assembleia geral a decisão sobre isso. Sendo esse o caso, para que a multa seja aplicada, é necessária a aprovação de, no mínimo, 2/3 de todos os condôminos (art. 1.336, § 2º).

Ainda assim, a aplicação deve ser considerada a última instância de um foco de discórdia e confusões. Porém, muitas vezes, ela representa a única forma de coibir abusos e manter a ordem entre os moradores.

Aquilo que diz a convenção Primeiramente, sanando uma objeção comum, é possível multar antes de qualquer notificação prévia, porém, isso deve ocorrer apenas quando a infração é considerada grave e desde que prevista em convenção. Nesse sentido, aí a multa independe de uma advertência, por exemplo.

Contudo, é importante ressaltar peculiaridades que envolvem o

tema. Enquanto algumas convenções exigem que antes da aplicação da multa haja uma notificação, há condomínios que não preveem formas de punição, bem como não estipulam as multas em moeda corrente, trazendo ainda mais polêmica e preocupação. Para esses, a sugestão é que a questão seja levada à assembleia, tanto para aprovar o regramento como também para atualizá-lo.

APLICAÇÃO

Quando do surgimento de uma situação que ultrapassa as regras impostas pelo condomínio e não sendo um caso grave, primeiramente o mais importante é advertir o infrator verbalmente para tentar resolver a questão sem a necessidade de aplicação de multa. Não sendo possível, o próximo passo é a advertência, e é importante que se conceda ao condômino o direito de manifestação antes da aplicação e, na confirmação da multa, o condômino deve ter o direito de defesa. Importante ainda e como sugestão, que a multa seja ratificada em assembleia, mesmo quando não previsto no regimento.

VALORES

A verdade é que não existe um padrão, normalmente, isso estará disposto nos documentos do condomínio. Porém, é possível separar as infrações entre leve, média, grave e gravíssima e aí, se definir o valor que deve ser cobrado. Lembrando que ele deve ser baseado na taxa condominial, por exemplo: leve

(10% do valor da taxa), grave (50%). Sendo que algumas convenções definem o valor de uma cota por infração e na reincidência o valor dobra. Ainda assim, o valor não poderá superar 10 vezes o valor da taxa condominial mensal. Isso é definido pelo Código Civil. (Parágrafo único, Art. 1.337)

INADIMPLÊNCIA

Geralmente a multa é cobrada à vista, porém dependendo do valor, dada a gravidade, é possível negociar, desde que seja aceito pela gestão. Além disso, ela é entregue junto com a cota condominial, porém, é essencial que as cobranças estejam desmembradas, sem que o valor da multa esteja inserido dentro do valor da cota, já que têm naturezas distintas.

Importante se entender que ao estar inadimplente com a multa, o condômino acaba tendo uma dívida com o condomínio, como ocorre quando da taxa condominial. Dessa forma, ele será cobrado primeiramente extrajudicialmente pela administradora e/ou empresa que atende o condomínio e, persistindo, irá parar na justiça, podendo até ter contas bloqueadas e/ou imóvel a leilão para saldar essa dívida.

Lembrando que com o advento da Lei nº 14.905/2024, o § 1º do artigo 1.336 do Código Civil foi alterado para submeter as dívidas condominiais às regras gerais de juros moratórios e correção monetária previstas nos artigos 395, parágrafo único, e



406 do Código Civil. Assim, na ausência de previsão diversa na convenção condominial, a correção monetária segue o IPCA e a taxa de juros moratórios a Selic.

RECORRENDO DA MULTA

É direito do morador recorrer de qualquer multa. Ele pode contestar diretamente junto à administradora e tem o direito de defesa e contraditório. Em todas as etapas ele deverá ter o direito de se defender sob pena de nulidade do procedimento, seja na advertência ou na aplicação da multa. A defesa deverá ocorrer por escrito e considerando o disposto na convenção, em caso de necessidade de ratificação da multa em assembleia, o condômino terá o direito de se defender em assembleia também.

Lembrando que fica a cargo da gestão provar a situação que deu ensejo à multa, seja através de relatos fidedignos, imagens, áudio etc.

MORADOR X CONDÔMINO

A multa geralmente fica vinculada à unidade, ou seja, de responsabilidade do proprie-

tário, porém como a infração é pessoal, causada pelo inquilino, o dono (condômino) da unidade poderá ingressar com ação para cobrar o prejuízo do inquilino ou até mesmo rescindir o contrato por infração contratual.

Porém, em casos específicos a justiça tem entendido que tanto o inquilino quanto o proprietário são solidários no pagamento da multa, ou seja, ambos são responsáveis por esse pagamento e, depois, caso comprovada a culpa exclusiva do inquilino, o proprietário da unidade terá o direito de cobrá-lo em outra ação (direito de regresso).

REINCIDÊNCIA

Por último: e quando as multas não resolvem?

Bem, nos casos mais graves, quando tudo já foi feito em termos pecuniários para coibir as atitudes de determinado condômino e esse continua desrespeitando as regras, não há mais o que fazer a não ser entrar na justiça com um pedido de exclusão de condômino antissocial.

DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

Email: duagua@hotmail.com RESIDENCIAIS • CONDOMÍNIOS • COMERCIAL

☎ 2614-7682 • 3583-4093
(021) 96479-1112 • 96479-1114

KAIZEN

SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral
- Hidráulica e Elétrica - Gesso
- Impermeabilização - Autovistoria Predial

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS
kaizenserv@hotmail.com
Responsável Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0

CAU/RJ Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

☎ 21.98847-8540 ☎ 21.2626-3360

LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

✓ Inspeção de drops object (verificação de possíveis objetos que possa vir a cair)
✓ Limpeza de Vidros e Cristalização ✓ Manutenção e pintura de fachada predial
✓ Instalação de Banners ✓ Impermeabilização ✓ Teste de percurso
✓ Instalação de para raios ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

LIMPEZA DE FACHADA (VIDRO E ALUMÍNIO) VALOR PROMOCIONAL R\$19,99 O M²

Trata Brasil

CREA-RJ

☎ 21 99521-1700

www.libertyvertical.com
libertyvertical@yahoo.com.br