

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



A ENTREGA DA DECLARAÇÃO
DO IMPOSTO DE RENDA
VAI ATÉ O DIA 30/05/2025.

Jornal do Síndico

A informação dirigida

f jornalDOSindicoRIO f jornalDOSindiconiteroi @jornalDOSindicoRIO @jornalDOSindiconiteroi

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

Ano 35 - Edição 367 - Maio 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:

(21) 2292-8488

contato@lgaa.com.br
@lgaa.adv

ENERGIA SOLAR: Alternativa Econômica e Sustentável para Condomínios

LEIA A MATÉRIA
NA PÁGINA 06

CLASSÍNDICO

07

ENCONTRE OS MELHORES
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA
CONDOMÍNIOS. CONSULTE!

FOTO CAPA: GETTYIMAGES-1404879622_MARKETO-LP-14-DARK-BACKGROUND



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

3588-9331
97531-7459

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

QUE TAL TRANSFORMAR O SALÃO DE FESTAS EM ESPAÇO DE APRENDIZADO E INTEGRAÇÃO?

Prezado(a) síndico(a),

Ofereço reforço escolar em português e matemática para
crianças e idosos (3x/semana, 1h). Parte do valor
(R\$150/mês) é revertida para o condomínio. As aulas
podem ser realizadas em seu condomínio e bairros próximos,
de forma prática e sem burocracia. Tenho referências.
Interessou? Converse com os moradores e entre em contato!

Dora Miranda WhatsApp: 97967-8370



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



MANUTENÇÃO
PREDIAL E
REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

(21) 96493.9945



MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA

10
ANOS
DE
GARANTIA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

IMPERMEABILIZAÇÃO

- Playground
- Lajes Caixa D'Água
- Barriletes Piscina Subsolo

REFORMA

- Internas • Externas
- TELHADO**
- Madeira • Metálico

TRATAMENTO ESTRUTURAL

- Lajes
- Pilares
- Vigas



1984106546

Email: martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

2568-2234 **99949-8130**

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



Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização
- Autovistoria predial



Parcelamos a sua obra!

- PINTURA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CISTERNAS, CAIXA D'ÁGUA, CALHA ETC
- RECUPERAÇÃO EM PASTILHAS
- CERÂMICAS NAS FACHADAS

(21) 96433-7079
(21) 3546-4644

WWW.M2EL.COM.BR
contato@m2el.com.br

Rua Manuel Alves 118 - Cachambi 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

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!

(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 SociaisRua 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. Átila 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.brO 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! Aqui você encontra conteúdo de qualidade, com as principais novidades sobre tudo que está relacionado ao contexto condominial, além de informações e dicas que ajudam não só os síndicos em suas gestões, como também os condôminos que gostam de se manter por dentro dos assuntos relacionados à comunidade.

Nesta edição trazemos mais uma vez a coluna "Fala, Síndico", que apresenta mais um retrato do que é função, com a complexidade de suas atribuições, com os desafios que precisam ser superados e a gratificação de exercer esse cargo que tem se tornado profissional com o passar do tempo. Outra reportagem que trazemos nesta edição que merece destaque tem relação com tema que não

é muito comum, quando a convenção ou uma regra estabelecida em assembleia interfere diretamente em questões particulares dos moradores. Neste caso, quando sobre o número de moradores nas unidades habitacionais, no aumento ou não dos custos do condomínio com a permanência de pessoas que passam a morar nessas unidades e como isso é custeado para os demais moradores.

Ainda temos textos com muitas informações e dicas sobre temas que são recorrentes aqui no nosso jornal, tais como questões de convivência por conta do barulho e perturbação do sossego, manutenção em aparelhos domésticos que são de uso em áreas comuns, entre outros. Desejamos a todos os nossos leitores e assinantes uma ótima leitura!

NOSSA MENSAGEM


AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

SERVIÇOS ELÉTRICOS

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



**RECUPERAÇÃO
MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO PREDIAL
PINTURA**

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

21 2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br ESTA OBRA É SEGURADA PELA: Liberty Seguros

**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

21.3741-2546 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

CADASTRO NO: **CREA-RJ**

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

(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

CONVÍVIO Por Redação |

USO DO SALÃO DE FESTAS DURANTE A MADRUGADA

O salão de festas é uma das áreas comuns mais disputadas pelos condôminos, principalmente em condomínios com muitas unidades. Porém, em alguns casos pode ser também motivo de problemas para os síndicos administrarem. Um deles é o barulho excessivo que pode vir das festas promovidas nesse espaço.

Viviane Torres mora em um condomínio onde o salão de festas fica na cobertura. Ela relata que as festas que acontecem no local muitas vezes adentram a madrugada. “Logo abaixo estão dois apartamentos e não foi localizada a ata que determina o horário de funcionamento do salão”, acrescenta.

O advogado especialista em direito imobiliário, João Pedro Cita, explica que esse tema é disciplinado por um conjunto de legislações esparsas que devem ser consideradas de forma integrada. Dentre essas normas, destacam-se o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688/1941), que estabelecem restrições e sanções quanto a condutas que possam comprometer o sossego. Ainda de acordo com João Pedro Cita, além das legislações federais, existem também as municipais, estaduais e as normas da ABNT que abordam essa questão.

Todos os condôminos mantêm seu direito ao uso regular da unidade, podendo, por exem-



plo, assistir televisão, realizar tarefas domésticas ou circular livremente pelo imóvel. O que a legislação impõe é que tais atividades não ultrapassem níveis de ruído capazes de gerar perturbação ao sossego dos demais moradores. Portanto, o que deve ser observado não é a supressão de sons em si, mas sim o nível de barulho que comprometa o conforto acústico e a tranquilidade da coletividade condominial. É com base nesses parâmetros que se deve avaliar se houve, ou não, uma infração”, comenta.

Os condôminos que se incomodarem com o barulho devem buscar a resolução amigável. Muitas vezes, o morador que está gerando ruído excessivo não tem consciência do incômodo que está causando. Se não houver resolução, ou caso o condômino queira evitar constrangimentos, a recomendação é comunicar formalmente o síndico, que, caso de constatado incômodo à coletividade, deverá intervir, por força do art. 1.348, II e V do Código Civil.

O representante legal do condomínio poderá aplicar advertências, multas e até convocar assembleias específicas, desde que essas sanções estejam previstas na convenção e no regimento interno. O advogado ainda explica que as legislações federal e municipal que delimitam a questão prevalecem em relação ao regimento interno.

“Nenhuma Convenção ou regimento interno tem o poder para autorizar práticas que violem legislações e normas de ordem pública, como o direito à saúde e ao sossego. Ainda que a convenção do condomínio disponha sobre horários para festas, reformas ou mudanças, essas disposições devem ser compatíveis com os limites legais e técnicos aplicáveis. É importante lembrar que a autonomia condominial é limitada: ela pode detalhar e organizar regras de convivência, mas não pode suprimir direitos fundamentais dos condôminos nem contrariar normas legais ou técnicas”, comenta.

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 FECALIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.853,10 UFRS



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

Gostou do Jornal?
Quer Anunciar?
Então ligue e veja como é fácil!!

Jornal do Síndico

(21) 2391-1151

(21) 99907-9867

ISTAL

PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

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
Experiência
Qualidade
Segurança

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

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-ar" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes '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 d'água é AR

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

TipToN LIPTON COMERCIAL LTDA

Promoção Casa e Jardim

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

f 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

21 2620-6600 / 2618-0617

contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982

MC UNIFORMES

PERSONALIZADOS VESTINDO PROFISSIONAIS

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

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDÔMIOS

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



RODRIGO KARPAT

Condomínios:

Quando o ar-condicionado não pode ser instalado

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 |

Vamos admitir, o calorão deste verão está insuportável e, aparentemente, como as notícias apontam, vai seguir assim até a chegada do outono. Esse tipo de situação não vem de hoje, é claramente perceptível que anualmente os verões vêm ficando cada vez mais quentes e as ondas de forte calor duram várias semanas. Tendo essa perspectiva em mente, é cada vez mais comum as pessoas buscarem alternativas para aplacar essa situação, sendo umas das preferidas, o ar-condicionado. Contudo, quando falamos nos condomínios, diferente de um ventilador, por exemplo, onde você compra e liga na tomada e está tudo bem, o ar-condicionado necessita, além da instalação por um profissional, entender como deve ser a instalação no condomínio e se essa é permitida.

Quórum

Partindo do pressuposto que o condomínio já tenha em sua convenção a possibilidade e a

definição da forma de instalação, não há dúvida, é só o interessado instalar exatamente como diz a convenção. A instalação fora da padronização do condomínio é sujeita à multa, por conta da alteração de fachada, além de o condômino ser obrigado a retirar o ar-condicionado.

Para além disso, caso não haja previsão na convenção ou não seja permitida a instalação, é preciso seguir os quóruns:

- Maioria simples (desde que sem previsão na convenção e não altere a fachada, por exemplo, a condensadora colocada na varanda).

- Se proibido na convenção, é necessário alterar o instrumento por 2/3 dos condôminos.

- Se alterar a fachada, unanimidade.

Estrutura elétrica do prédio

Além das questões apontadas acima, para se entender a possibilidade de o condomínio permitir a instalação de ar-condicionado, isso passa por uma questão que envolve a estrutura elétrica

do prédio e até, caso necessário, a concessionária de energia do município. Isso porque muitos empreendimentos não suportam a carga elétrica necessária caso se faça a instalação, já que esse tipo de aparelho, como é sabido, demanda muita energia. Os problemas vão desde fiação e equipamentos elétricos insuficientes para prover a instalação, até a inadequação quanto às normas da ABNT. Para resolver essa situação, é necessário que a gestão condominial contrate um engenheiro elétrico que irá verificar toda a parte elétrica e, constatando que ela é insuficiente, fará um projeto de redimensionamento da estrutura elétrica. Além disso, esse projeto deve ser enviado à concessionária que irá analisar a situação através de um processo cuidadoso e, estando tudo “nos conformes”, irá disponibilizar mais carga voltada para esse empreendimento, já que esse constatou que suportará essa carga, sem perigo de ocorrer qualquer



tipo de acidente.

O que é preciso se entender, por parte da coletividade, é que essa readaptação estrutural acaba sendo uma obra relativamente cara e que requer a arrecadação e o provisionamento de entrada de dinheiro.

Estrutura física do empreendimento

Por último e em adição à questão elétrica, também surge uma outra situação, ainda que menos comum, mas que é importante se pontuar, que é quanto à estrutura física do prédio. Grande parte das vezes, em função do

tipo de construção (do tipo de alvenaria utilizada etc.), surge o problema de que o prédio poderia colapsar devido ao excesso de peso, isso porque, quando se projeta essa instalação, se contempla todas as unidades e, pode ocorrer de o empreendimento não suportar essa quantidade de aparelhos instalados na fachada, podendo levar a uma catástrofe.

*Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

SUPPERTOP PU®
IMPERMEABILIZANTES

INOVANDO SEMPRE COM QUALIDADE AO CLIENTE

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

21.97033-2368

WWW.SUPPERTOP.COM.BR

supertopimpermeabilizantes

EFATÁ
Gestão em Recursos Humanos

- ✓ Auxiliar de Serviços Gerais
- ✓ Porteiro
- ✓ Vigia
- ✓ Office boy
- ✓ Recepcionista
- ✓ 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
- Faxineiro e zelador
- Ascensorista e vigia
- 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

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

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 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

TECNOLOGIA Por Redação |

Energia solar: alternativa econômica e sustentável para condomínios

A energia solar é a energia eletromagnética cuja fonte é o sol. Ela pode ser transformada em energia térmica ou elétrica e aplicada em diversos usos rotineiros. É viável instalar um sistema fotovoltaico e gerar energia a partir da luz solar no condomínio? Sim! Vários prédios residenciais no Brasil já experimentam na prática as vantagens de se utilizar essa alternativa sustentável. Primeiro, é necessário saber que para a produção de ener-

gia elétrica são usados dois sistemas: o heliotérmico, em que a irradiação é convertida primeiramente em energia térmica e posteriormente em elétrica; e o fotovoltaico, em que a irradiação solar é convertida diretamente em energia elétrica.

Essa energia será captada por coletores que ficam instalados nas áreas onde há maior incidência de luz solar, normalmente nas coberturas dos edifícios. Um painel de 100 Wp no Brasil pode produzir

em média um máximo entre 400 e 650 Wh por dia (ou entre 12 e 20 kWh por mês).

A energia gerada pode ser distribuída nas áreas comuns ou entre os apartamentos, servindo, por exemplo, para aquecer a água do banho, em substituição ao chuveiro elétrico, um dos componentes que mais consome energia em uma casa. A instalação de painéis de energia fotovoltaica em condomínios pode gerar economia de até 80% nas contas de luz.

O condomínio Parque Gran Cielo, em Aparecida de Goiânia (GO), é um exemplo de empreendimento especialmente planejado para obter êxito no uso de energia solar. As áreas de piscina, salão de festas, bicicletário, churrasqueira e playground serão todas abastecidas com energia fotovoltaica, é o que prevê a construtora responsável. A estimativa é que os painéis fotovoltaicos sejam capazes de gerar 1.864 kWh/mês, o su-



ficiente para a demanda das áreas coletivas, impactando significativamente nas contas do condomínio.

Que equipamentos são necessários para a instalação de um sistema fotovoltaico? Primeiramente os inversores, responsáveis por transformar a corrente contínua (CC) em corrente alternada (CA) e ajustar a voltagem de acordo com a necessidade; baterias, que serão usadas para armazenar energia; controladores de carga, os quais regulam o carregamento das baterias, bem como outros equipamentos complementares

como cabos, estruturas de fixação para os painéis e outros acessórios.

Para adotar um sistema de obtenção e processamento de energia solar primeiramente é necessário contar com a assessoria de uma empresa especializada nesse serviço. Engenheiros e outros profissionais poderão avaliar as necessidades do condomínio e fazer o dimensionamento dos módulos de placas de captação, bem como os melhores locais, orientação e inclinação (tudo influencia na eficiência) para instalá-los de modo a obter o melhor aproveitamento.

+

×

÷

✓

C D F - Contábil
Contabilidade Digital Fácil

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Sindico 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

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

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

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 ELÉTRICOS; CONTRA PISO; REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PCS; PORCELANATO E CERÂMICA; MANUTENÇÃO DE SUBESTAÇÃO DE TRANSFORMADORES 13,8 E 69 KVA; TROCA DE ÓLEO DE TRANSFORMADORES; ACRESCIMO DE CARGAS.

21 98999-4616 **21 99467-6800**
verissi.monteiro@yahoo.com.br verissimonteiroobras

PARCELAMOS A SUA OBRA **ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO**

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

CARRO DE CARGA E GALÕES

CARRO DE MANGUEIRA

ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR

TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO

CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros

REFIL PARA EMBALADOR

CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO

BICICLETÁRIOS

CINZEIROS EM PVC E INOX

PROTECTOR DE PARA-CHOQUE

ESPELHO CONVEXO

SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS

PLACAS SINALIZADORAS

ENCERADEIRA

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 4 UNIDADES C/ SUPORTE

QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO

TAPETE

AÇO INOX

EMBALADOR GUARDA CHUVA

COLETORES 240LTS

COLETORES 120LTS

COLETORES 660LTS

COLETORES 1100LTS

50LTS

PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO

MOP ÁGUA REFIL

MOP PÓ COMPLETO

ARMAÇÃO

CABO + REFIL

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

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

ÍNDICE DE
TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO
MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 ÁGUA | PIPAS

DU ÁGUA.....(21) 96479-1112 | PAG 08

02 ALPINISMO INDUSTRIAL

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PG.05
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.

TEL: (21) 2502-4122

RAMAL 32

ICIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA. Rio de Janeiro, RJ - Centro - São Paulo - São Paulo - São Paulo

05 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

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

C D F - Contábil
Contabilidade Digital Fácil

• Contabilidade e Administração de Condomínios
• Sindico 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

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: claraeletrica1@gmail.com
(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 - WhatsApp

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

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**

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PAG.04
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

Deutsch Engenharia

CREA-RJ PJ 2015200802

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

21 3799-4129
21 99998-9200

- MANTENÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO - RECUPERAÇÃO / REFORÇO ESTRUTURAL • INICIAÇÃO DE POLIURETANO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORÇO DO SOLO / FUNDAÇÕES (ESTRUTURA CEDENDO) • LAUDOS DE AUTOVISTORIA / MARQUESE
- LAUDOS E CONSULTORIA TÉCNICA EM MANUTENÇÃO PREDIAL 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

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

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

- IMPERMEABILIZAÇÃO • REFORMA
- TRATAMENTO ESTRUTURAL • TELHADO

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

Mel ENGENHARIA

(21) 96433-7079
(21) 3546-4644
contato@m2el.com.br
Parcelamos a sua obra

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas • Impermeabilização
- Pinturas em geral • Autovistoria predial

Valorizando seu Imóvel!
www.m2el.com.br/contato@m2el.com.br

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

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

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

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

Versailles do Brasil
Engenharia & Arquitetura

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

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

14 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

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

EFATÁ
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
- ✓ Recepcionista
- ✓ Ascensorista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

(21) 97096-1212
Efata Recursos Humanos @efata_rh efatalimpeza.com.br

15 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

ESPECIAL Por Redação |

Número de moradores por unidade habitacional e relação com a taxa condominial

O convívio nos condomínios é feito a partir de uma ideia de espaços privados, que são as unidades habitacionais, em um contexto de comunidade, ocupando um mesmo edifício, que nesse caso é uma pequena comunidade. Muitas vezes o papel do síndico é mediar, observar, agir a partir dessa relação entre o que é privado e o que é comunitário, tendo em vista que há a ideia do que é comum a todos, mas não é necessariamente público. Logo, o que é de interesse da comunidade, é levado e discutido em assembleia, bem como os conflitos que surgem a partir dessa relação entre os privados. Porém, um caso em específico gerou um debate e a inclusão no tocante a essa relação do privado e do comunitário. Em um condomínio em Belo Horizonte, houve a inserção nos contratos de locação, após uma assembleia, de uma cláusula que determinava quando uma visita em uma das unidades se tornaria também um morador.

O síndico Hugo Tadeu Carlos da Silva, responsável pela orientação aos moradores na inserção da cláusula no contrato, explica que essa medida foi adotada pois em um dos apartamentos, alguns familiares dos moradores chegaram para ficar apenas um período, mas acabaram passando mais de seis meses, podendo assim ser considerados moradores da mesma forma. “Houve uma questão trazida pelos demais condôminos que havia um consumo maior de água e de luz e que o custeio disso a partir de taxa condominial não estava ajustado. E por isso ficou decidido incluir nos contratos de locação uma cláusula onde ficava determinado quando seria cobrada uma taxa adicional a partir do número de pessoas morando na unidade habitacional a depender dos dias em que estão”, explicou. A cláusula em questão determinava que em até nove dias seria cobrada uma taxa adicional de 10% por pessoa sobre o valor das despesas mensais do

condomínio. Após dez dias, a pessoa seria considerada moradora do condomínio e a taxa seria de 25% do fechamento das despesas. Esse tipo de situação não é comum e pode gerar uma demanda judicial, caso algum morador se sinta lesado pela cláusula. O advogado especializado em direito condominial, Kênio Pereira, explica que o tema é amplo, uma vez que a maioria das convenções de condomínio não trazem formas de limitar o número de moradores das unidades. “Pela lógica, raramente uma família com quatro pessoas residirá num apartamento de um ou dois quartos. Mas a superlotação pode gerar transtornos, que, por sua vez, podem justificar caso ocorra gasto excessivo. E assim haverá cobrança maior pelo uso do gás ou da água. Esse uso acima do normal gera também reclamação a partir do uso da locação de apartamentos por poucos dias por meio de aplicativos”, comenta. Ainda de acordo com o advo-



gado especialista, o direito de propriedade é regulamentado pelo Código Civil, sendo que o proprietário tem o direito de utilizar o apartamento da forma que bem entender, dentro dos limites do direito de vizinhança e de suas finalidades, nos termos do artigo 1.228, servindo o art. 1.277 como parâmetro de convivência social. “A limitação se dá pela definição na convenção de que a unidade é residencial e unifamiliar, sendo que no Brasil a média de filhos por casal é de 1,6, ou seja, entende-se que a maioria dos apartamentos não serão ocupados por mais de 5

pessoas. Caso o proprietário ou inquilino venha a ocupar o apartamento, por exemplo, com 10 pessoas, geralmente ficará caracterizada uma república, pensão ou exploração de quartos de maneira a possibilitar a aplicação de multa, se for provada a falta de vínculos entre os moradores. Sabemos que raramente se trata de família numerosa”, acrescenta. Sobre a forma de cobrança para rateio dos custos do condomínio cabe à assembleia definir se será por fração, sendo todas as unidades iguais, ou se pelo número de pessoas de cada unidade habitacional.

Núcleos de Aprendizado em Condomínios: Uma Oportunidade Única



Em busca de otimizar espaços e promover o bem-estar dos condôminos, apresentamos uma solução inovadora: transformar o salão de festas em um ambiente de aprendizado e integração. Dora Miranda oferece reforço escolar (português e matemática) para crianças e idosos, com aulas práticas e seguras no próprio condomínio, economizando tempo e eliminando deslocamentos. Com aulas 3x/semana (1h), o programa é prá-

tico e parte do valor (R\$150,00/mês) retorna para o condomínio. Condôminos de todas as idades têm uma oportunidade única de aprender sem sair de casa.

Interessados, contatem Dora Miranda (WhatsApp: 97967-8370) para detalhes e agendamento. Invista na educação e valorize seu condomínio, oferecendo aprendizado seguro e acessível!



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

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 percursão
- ✓ Instalação de para raios
- ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

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

21 99521-1700

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