

Administração de condomínio

Temos diversas soluções voltadas para melhorar a qualidade de vida no seu condomínio, sempre pensando em criar um ambiente agradável para você e sua família.

Rua Manuela Barbosa, 22 - 1º Andar - Méier-RJ

2533-0410
3597-1280




REALCAD
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 292 - Fevereiro 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
Esquadrias

Reformas em Geral

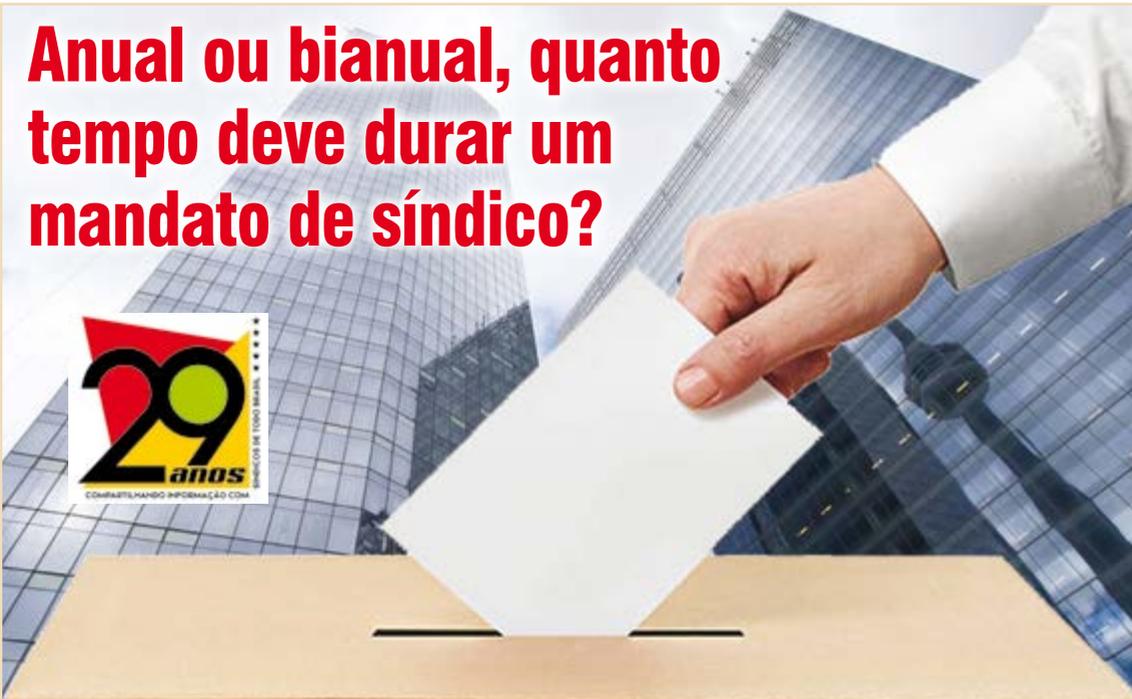
ORÇAMENTO GRÁTIS

96448-4463
3254-4467

sittacontato@gmail.com

sittareformasprediais.com.br

Anual ou bianual, quanto tempo deve durar um mandato de síndico?



Não há uma resposta objetiva para essa dúvida, pois cada condomínio apresenta suas peculiaridades. Para essa avaliação, é importante ressaltar prós e contras tanto do regime anual quanto bianual e os condôminos, em coletividade na assembleia, devem fazer a opção por um ou outro. Página 9.

IMPORTANTE!

O seu condomínio está de acordo com a lei?

Lei nº 4327/06



GANHE UM SUPER DESCONTO

meupetclean.com.br/jornaldosindico

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

Luvas Pet Clean

brinquedos

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

longit@longit.com.br

HF Longit Interfone - Antena Parabólica
equipamentos eletrônicos Pabx - Antena UHF Digital

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

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 Publik 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 (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

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 emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da **Bandeira & Marcelo Ltda.**

EDITORIAL Os Editores |

A vida do síndico é um constante aprendizado, seja ele teórico ou prático. Todos os dias surgem novas leis, novas normas, equipamentos, tecnologias, os desafios se sucedem e a cada dia aprende-se algo novo no universo dos condomínios. Nesse cenário, às vezes nos voltamos para o que há de novo e deixamos um pouco de lado alguns conhecimentos que julgamos já sermos familiarizados. Quantas vezes, lendo assuntos relacionados a

esse universo, você já se depa-rou com o termo “condomínio edilício”? Certamente foram várias. Mas você sabe a que exatamente ele se refere? O que difere um condomínio edilício dos demais tipos de condomínio? Abordamos esses questionamentos nesta edição do **Jornal do Síndico** em nosso artigo de Administração. Ainda no tocante à gestão do condomínio, trazemos esse mês uma reflexão sobre o que é mais produtivo: um man-

dato de síndico anual ou bianual? Sabendo que o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos, questionamos a você – nosso leitor – o que é preferível? Seja de um ou dois anos, o mandato do síndico deve ser norteado por alguns princípios como: buscar equilibrar as finanças do prédio e de preferência poupar dinheiro; zelar pelo patrimônio cuidando das manutenções necessárias

para o bom funcionamento do condomínio, investir em melhorias por meio de obras ou serviços que agreguem valor ao condomínio, dentre outros. Tanto o mandato de um quanto o mandato de dois anos possuem seus benefícios e malefícios que devem ser ponderados à luz da realidade de cada condomínio. Desejamos a todos os nossos leitores um mês de fevereiro produtivo. Estamos juntos! Boa leitura!

NOSSA MENSAGEM

Indicadores Econômicos

		OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	-	6,17	6,17
Poupança (2)	(%)	0,3715%	0,3715%	0,3715%	-	4,62	4,62
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	-	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,5638	0,5827	0,5827	-	6,82	6,84
FGTS (3)	(%)	2,466	0,2466	0,2466	0,5867	3,00	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,49	0,49	0,49	-	6,43	6,39
UPC***	(%)	23,54	23,54	23,54	0,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	954,00	954,00	954,00	23,54	0,00	4,61
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.108,38	1.108,38	1.108,38	998,00	-	-
UFIR (6)	(R\$)	-	-	-	1.108,38	-	-

* 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

VERTICE 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

TRA DICI ONAL **Flora** Condomínio 123
OU OVAL **Pantanal** 121

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÁ P/ MOTO E BICICLETA

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

FINANÇAS Por Redação JS |

OS DESAFIOS EM SE LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA

A inadimplência é sem dúvidas o principal desafio com o qual um síndico precisa saber lidar – e principalmente combater. A receita base de um condomínio depende, quase sempre exclusivamente, do dinheiro arrecadado com a contribuição dos moradores.

Logo, as despesas cotidianas do prédio são custeadas com esse recurso. Se algum morador falha com seu compromisso, a balança financeira se descompensa. Por isso, a melhor estratégia para se preservar o equilíbrio financeiro é manter uma rotina rígida de cobranças.

De um modo geral, recomenda-se que se siga um passo a passo a partir da identificação da dívida: primeiro, pode ser feito o envio de cartas e avisos de cobranças, logo após o vencimento original da despesa. Após isso, não deve ser descartada uma tentativa de contato através de telefonemas e e-mails, com o intuito de fazer uma negociação amigável. Por fim, não obtendo sucesso nas alternativas

anteriores, deve-se proceder com o ajuizamento de ação de cobrança.

A conciliação não litigiosa é com certeza o melhor meio de resolver a questão, contudo, o síndico deve dosar até onde pode ser flexível e não pecar pelo “excesso” de benevolência. O recomendável é que não se permita chegar a longos períodos de inadimplência, estipulando um prazo de regularização que não promova o acúmulo de dívidas. Às vezes, uma flexibilização maior pode abrir espaço para que outros moradores achem que podem não pagar a taxa condominial sem sofrer retaliações.

O controle rígido das finanças é necessário, porém é importante lembrar que essa cobrança deve ser feita pelos meios legais. Em qualquer que seja a situação, é expressamente proibida a exposição do inadimplente ao ridículo, ou mesmo a submissão a constrangimento ou ameaça.

Morador novo responde por dívida antiga?



A cobrança pode ser feito o envio de cartas e avisos, logo após o vencimento original da despesa. Depois telefonemas e e-mails, com o intuito de fazer uma negociação amigável.

A quem pertence a dívida do não pagamento das taxas condominiais? Essa pergunta pode surgir em algumas circunstâncias nas quais há a troca do proprietário do imóvel sem a devida quitação dos débitos condominiais. Como proceder?



O registro da Convenção de condomínio é o momento no qual a obrigação pelas taxas condominiais passa a ter caráter propter rem, por isso as dívidas anteriores a essa data devem ser cobradas de quem era o proprietário do imóvel à época.

Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que deu parcial provimento ao recurso de um atual proprietário, inscrito em cadastro de devedores por dívidas condominiais da época em que o imóvel

ainda era do antigo dono (ele foi negativado pelo débito das cotas condominiais do período de outubro de 2008 a março de 2010, sendo que adquiriu o imóvel em 31 de março de 2010).

A decisão da ministra relatora destacou que, uma vez constituído o condomínio, a jurisprudência do STJ aponta no sentido de que todas as obrigações condominiais decorrentes têm caráter propter rem, isto é, existentes em função do bem e, assim, devidas por quem quer que o possua.



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, Nº14 Portuguesa - Ilha do Governador - RJ / CEP: 21931-590

Luiz Américo: (21) 970669-0954
Ricardo Barros: (21) 98198-0529

(21) 2081-0290

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

email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso



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



IRAIDA AIR
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

SEGURANÇA Por Redação JS |

Brigada de incêndio do condomínio pode ajudar a salvar vidas

Imagine uma hipotética situação de emergência: um funcionário identifica um foco de chamas no prédio e toca o alarme de incêndio. O que ocorre após? Como é feita a evacuação do prédio? Quem orienta as rotas de fuga e toma as primeiras providências de contenção do fogo enquanto o corpo de bombeiros não vem?

Se não houver uma pessoa devidamente treinada para agir nesse tipo de situação, dificilmente alguém tomará a iniciativa de liderar essas medidas emergenciais. É por isso que vários estados e municípios possuem legislações próprias no tocante às exigências feitas para a liberação e/ou renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Uma delas é a necessidade de

haver uma permanente brigada de incêndio em empresas, prédios comerciais e também condomínios.

O estado de São Paulo é um exemplo. Com o Decreto Estadual 56819/11, sem a brigada, não existe a liberação, tampouco o pagamento de indenizações pelas seguradoras no caso de sinistros. A brigada de incêndio é prevista no âmbito federal pela Lei 6514/77, que dispõe as diretrizes sobre Segurança e Medicina do Trabalho, regulamentadas pela Portaria 3214/78, e por meio da NR 23, que trata da proteção contra incêndios. Também



é o tema da NBR (Norma Brasileira de Registro) 14.276/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Mas em que consiste exatamente uma brigada de incêndio? No caso do condomínio, trata-se de um grupo de condôminos (incluindo o síndico) e funcionários

que receberão treinamento especializado para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do condomínio, ou seja, a quantidade de pavimentos e sua população.

Para isso, é promovido um curso de formação, o qual deve ser ministrado por empresa especializada, com profissionais devidamente habilitados na área de Segurança do Trabalho ou Corpo de Bombeiros. O conteúdo apresentado deve incluir: teoria e prática de combate a incêndio, bem como teoria e prática de primeiros socorros.

Após esse processo o condomínio ganha o certificado de que possui uma Brigada de Incêndio e, para renová-lo, deve passar por simulados a cada seis meses. Além disso, é recomendável que a brigada faça um curso de reciclagem anualmente ou quando houver substituição de 50% dos brigadistas.

Na prática, em que contribui a brigada de incêndio? Os moradores e funcionários treinados desempenham um papel que pode salvar vidas em um momento de emergência: eles têm como função orientar as pessoas que participam do cotidiano do prédio a manusearem corretamente os equipamentos de segurança, ajudar vítimas prestando primeiros socorros e organizar rotas de fuga, dentre outras atividades.

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 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

46 ANOS

faz Tudo 24hs

PROJETOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CNPJ: 11560278/0001-94
Eng. Responsável: Ricardo Torres - CREA RJ 2033059-9

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 NORMALIZADOS 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

Mediação Condominial

História de hoje: Dívida de Taxa de Condomínio

A dívida de hoje poderá ajudar a muitos leitores que moram em condomínio, uma vez que trata-se da inadimplência da taxa condominial. Todos nós temos essa obrigação mensal, mas não estamos livres de passar pelo que a Andrea Borges, de Santa Cruz, RJ está passando. Ela conta que ficou desempregada e atrasou o pagamento da taxa por 3 meses. Recentemente, recebeu um aviso de cobrança judicial, o que a deixou muito apreensiva e preocupada. Ela diz que tem interesse em renegociar essa dívida, mas não sabe como.

Andrea, seu caso é o mesmo de muitos brasileiros. Ninguém está livre de passar por um aperto financeiro, mas como se diz no popular: os boletos continuam chegando.

As soluções buscadas pela mediação de conflitos para esses casos são muito positivas, eficazes além de trabalhar a

compreensão da questão que os envolve, porque aquilo que ficar acordado na mesa de negociação será bom para ambas as partes.

A taxa de condomínio nada mais é do que as despesas comuns a todas as unidades. Ela engloba desde a iluminação de fachadas e corredores, o gasto com a água usada na limpeza do prédio e até despesas com empregados. Uma vez que não é paga por algum morador, esse custo acaba sendo rateado e pago pelos demais, através do condomínio. Por isso as administrações recorrem à cobrança judicial, pois acaba ficando pesado. Mas, você já demonstrou interesse em quitar essa dívida e é um grande começo. Os casos recentes de mediação de conflitos entre morador inadimplente e o condomínio revelam o quanto esse método é vantajoso, uma vez que tudo o que for acertado na negociação é sigiloso.

Além de ser um princípio da mediação, o sigilo é fundamental para que o assunto não fique circulando entre vizinhos.

O acerto no parcelamento dos valores - a partir da mediação - também costuma ser bem interessante para ambos, já que há o interesse da quitação, mas há também a clareza de que as novas taxas continuarão vencendo mês a mês.

As saídas amigáveis sempre geram menos aborrecimento e a mediação traz vantagens como promover a conversa e o entendimento. E, nesses casos de situações de condomínios, tem ainda outro benefício que é fortalecer as relações entre pessoas que vão continuar convivendo no dia-a-dia.

Um feliz e amigável 2019 a todos os nossos leitores!

Ana Maria Esteves
Lísia Palombini
Mediadoras da Câmara Equilibrada



MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

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

☎ 2323-4447 / 99955-3108

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 

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

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

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

O que é o “condomínio edilício”?

Quem trabalha com algo relacionado a condomínios – seja como síndico voluntário ou profissional, advogados, contadores, dentre outras funções – já deve ter lido ou ouvido muitas vezes a denominação “condomínio edilício”. Por hábito, a frequência do uso traz a familiarização com o termo, porém, nem todo mundo sabe exatamente o que ele designa.

Há um conceito para esse tipo de condomínio que o difere de outros. Em primeiro lugar, é necessário compreender o que quer dizer a palavra “condomínio” em sua origem e na prática. Como o próprio nome de antemão já nos sugere, estamos falando de um domínio compartilhado, ou seja, uma propriedade que é de usufruto coletivo.

Então, quer dizer que todo o prédio em que consiste o condomínio é um patrimônio único

de posse de vários indivíduos? Nem sempre. Se o imóvel em questão for um condomínio edilício cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum. É considerado como edilício um condomínio cujo espaço reúne ambientes privados e de uso conjunto.

Após a compreensão inicial desse termo, é importante ressaltar uma distinção: nem todo o condomínio é edilício. Para a lei, especificamente o Código Civil, condomínio significa posse ou direito exercido por duas ou mais pessoas sobre o mesmo item.

Logo, se uma área residencial utilizasse a legislação de um condomínio geral, todos os apartamentos e todas as partes em comum pertenceriam a todos os condôminos e, assim sendo, todos os condôminos poderiam utilizar ou modificar

qualquer parte do local.

Paralelamente, são considerados condomínios do tipo edilício, aqueles em que cada condômino é proprietário exclusivo de seu apartamento e também tem direito a acessar a portaria, elevadores, salão de festas, piscina, bem como quaisquer outras áreas de acesso coletivo, desde que contribua para esse usufruto conforme previsto na Convenção do condomínio.

A Lei dos Condomínios (n. 4.591/64) é um conteúdo de suma importância que precisa ser conhecido por todos os síndicos e demais profissionais que trabalham com gestão condominial. Esse é o dispositivo legal que discrimina as características e peculiaridades dos condomínios e norteia a conduta em relação a eles. O que essa lei diz não pode ser contradito ou superado pelas Convenções condominiais, ainda que tenha a aprova-



ção da maioria dos condôminos. Essa lei demarca o caráter misto do condomínio edilício: aquele que possui partes privadas e coletivas. Por exemplo, determina-se que todas as propriedades sejam identificadas de alguma forma, seja com números ou

letras para deixar claro que são privadas. A lei também permite que o proprietário de cada unidade possa cedê-la ou alugá-la, sem que necessite de autorização dos outros condôminos, uma vez que esse espaço é exclusivamente seu.





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

**PEÇA JÁ
SUA COTAÇÃO**



Contrate um seguro e garanta a proteção de seu condomínio

Modalidades: Residencial, Comercial, Misto, Apart Hotel

Para sua tranquilidade, ligue antes para Alleanza

21 22731327

97690.0606 - 96015.1472 - 99400.3395

WWW.ALLEANZACORRETORA.COM.BR
CONTATO@ALLEANZACORRETORA.COM.BR



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!

PERIGO CERCA ELÉTRICA Facilitamos nos cartões de crédito sem 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

BEM ESTAR

Mais que lazer: piscina do prédio pode ser aliada da saúde!

A piscina do seu condomínio pode vir a ser mais que um simples local voltado para o lazer dos fins de semana ou dias quentes. Com orientação adequada e pouco investimento, ela pode se tornar um equipamento aliado na busca por uma vida mais saudável e ativa, podendo ser utilizada para a prática de atividades físicas.

Essa foi uma ideia posta em prática a partir de uma iniciativa da bancária aposentada Gilda Moraes, 60 anos, que reuniu vizinhas do condomínio para juntas montarem uma turma de hidroginástica no residencial em que vivem na cidade de João Pessoa (PB). O pequeno grupo começou com apenas

seis participantes e hoje já conta com um total de onze.

“A ideia surgiu quando minha professora da academia disse que ministrava aulas particulares de hidroginástica desde que a pessoa tivesse uma piscina disponível e que eu poderia formar uma turma para ratar a mensalidade. Conversei com algumas pessoas do prédio, que se interessaram e levamos a proposta ao síndico que não colocou nenhum obstáculo, desde que as aulas fossem realizadas em horários de pouco uso da piscina”, relata Gilda.

As sessões de hidroginástica começaram a ser realizadas em outubro de 2018, três vezes por semana, às 7 horas, e têm sido um sucesso. “Fizemos um con-

trato de um mês experimental com a professora e depois disso houve mais procura e então fechamos por seis meses e desejamos renovar”, comemora a moradora.

A despesa com as aulas de hidroginástica é pequena quando comparada ao que se paga em academias de ginástica, ainda mais considerando o acréscimo da vantagem de não precisar se locomover de carro ou outro transporte, o que traz mais economia de tempo e dinheiro. Fora a remuneração da educadora física responsável, também foi feito um investimento de cerca de R\$ 300,00 com equipamentos simples que dinamizam as aulas: bolas, boias e pranchas.



Existem muitos exercícios além da hidroginástica que podem ser realizados em uma piscina. Outro exemplo que pode ser praticado é o Hidropilates, que une o pilates com a hidroginástica. O principal benefício da atividade física dentro da água

é a redução do impacto das articulações sem abrir mão do fortalecimento muscular. Outra vantagem é que os exercícios podem ser executados por pessoas de qualquer condicionamento físico, no ritmo de cada um.



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**



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



SINTECO
e
POLIMENTO DE PEDRA, MÁRMORE E GRANITO

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

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

SEM SINAL
Pagamento somente após o serviço executado

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

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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO**SEGURANÇA** Por Rodrigo Karpát |**As normas de trânsito dentro do condomínio**

No último dia 23 uma jovem morreu após um grave acidente de carro dentro de um condomínio de luxo em Bragança Paulista, interior de São Paulo. Além dela, mais quatro pessoas ficaram feridas. Segundo o Boletim de Ocorrência, o motorista teria perdido o controle do carro (um Mini Cooper) e batido contra uma árvore. Testemunhas teriam afirmado que o carro estaria em alta velocidade.

Casos como esse, são comuns em condomínios e loteamentos fechados, pois raramente temos a fiscalização das autoridades, mesmo que o Código de trânsito traga expressamente a responsabilidade de fiscalização destas áreas, mesmo que internas. Na prática os gestores se encarregam da fiscalização, colocação de lombadas, placas, entre outros. E como não são autoridades públicas, não costumam tem

meios para fiscalizar velocidade ou menores no volante, e aí que mora o perigo.

Dentro dos condomínios, a área destinada à circulação de veículos submete-se à aplicação não só das regras instituídas pela Convenção e Regulamento Interno, como também devem seguir as normas prescritas pelo Código de Trânsito Brasileiro.

Nesse sentido, a Lei 9.503/97, em seu Artigo 2º, Parágrafo único, é clara:

“Art. 2º - São vias terrestres urbanas e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais”.

“Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres as praças abertas à circulação pú-

blica, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo”. (Redação do parágrafo único dada pela Lei n. 13.146/15)(GRIFAMOS)

Porém a quem fica a carga a fiscalização das normas de trânsito dentro do condomínio, já que não compete ao síndico, ao condômino ou a qualquer funcionário lavar o respectivo auto de infração por transgressão à Lei? Com base no Código de Trânsito no caso de desrespeito à lei por parte de algum cidadão dentro das áreas comuns do condomínio, o síndico, o morador ou funcionário que presenciar a infração, deverá solicitar a presença da autoridade competente que irá autuar o condutor ou mesmo o veículo que esteja infringindo alguma regra como, por exemplo, o estacionamento em local

proibido ou excesso de velocidade.

No caso de estacionamento irregular, pode até funcionar, mas no caso de fiscalização de menores ao volante, alta velocidade, dificilmente as autoridades vão entrar de forma espontânea ou atender denúncias dentro do condomínio.

Além disso, no caso da infração se perpetrada por um condômino, havendo previsão no Regulamento Interno do condomínio que possibilite a penalização pecuniária, esta punição, independente da atuação estatal, poderá ser aplicada imediatamente, de forma independente e autônoma da atuação pelo Estado.

Porém para tentar minorar essas questões, é importante que a gestão instale sinalização adequada (dentro dos moldes da prefeitura local) informando todas as questões normativas que as pessoas devem seguir quando

estão dentro dos condomínios, como também ter câmeras a fim de, caso ocorra algum problema, seja possível penalizar o infrator, tanto através dos instrumentos internos do condomínio (multa, por exemplo) como, em casos mais graves, isso ser levado a um órgão maior a fim de que o problema seja resolvido e o infrator seja punido como disposto no Código de Trânsito Brasileiro.

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



**RODRIGUES
GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

2290-6302

TELEFAX 2290-8356

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

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

46 ANOS
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Nogueira, 35-41 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

Após 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

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Anual ou bianual, quanto tempo deve durar um mandato de síndico?

O mandato de um síndico deve ter duração de um ou dois anos? Não há uma resposta objetiva para essa dúvida, pois cada condomínio apresenta suas peculiaridades. Para essa avaliação, é importante ressaltar prós e contras tanto do regime anual quanto bianual e os condôminos, em coletividade na assembleia, devem fazer a opção por um ou outro. Inicialmente, é importante explicar por que os mandatos de síndico são tão curtos. Isso acontece porque assim exige a legislação vigente no nosso país. O Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos. Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses

24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico. Então como alguns síndicos se perpetuam por vários anos em seus cargos? Só há duas possibilidades: ou por sucessivas reeleições ou arbitrariamente por desobediência à legislação. Porém, nem todos os condomínios no Brasil seguem a alternância de mandato bianualmente, não há padronização em relação a isso. Há os que optam por ciclos mais curtos e fazem eleições todos os anos, conferindo aos seus síndicos mandatos de apenas 12 meses. Se, por um lado, o mandato curto possibilita a chance de substituição mais rápida de um síndico que não esteja atendendo às ex-



pectativas do coletivo e promove a oportunidade de mais pessoas ocuparem o cargo se assim desejarem, por outro lado, é importante lembrar que toda troca gera uma certa instabilidade, até que o novo síndico se adapte às funções. Também é importante ver o lado

dos condomínios que não possuem muitos voluntários para o cargo de síndico. Às vezes, é uma tarefa difícil realizar a eleição – mesmo que a cada dois anos – por falta de interessados. Nesses casos, a eleição anual é inviável. Outra vantagem apontada para

o mandato de dois anos é a continuidade do trabalho desenvolvido, principalmente em relação a obras. É contraproducente fazer uma troca de síndicos durante uma reforma, por exemplo, pois o primeiro já está familiarizado com o assunto desde sua concepção à execução, e o recomendado é que a mesma se conclua dentro do prazo de um mesmo mandato. Seja de um ou dois anos de duração, é essencial que o condomínio respeite o prazo do mandato conforme o que está disposto nas regras da Convenção condominial. A dilatação do prazo arbitrariamente (sem ser através de eleição), bem como a interrupção prematura são processos que trazem prejuízos ao equilíbrio do condomínio.



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.



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



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
 escritorio@gbbs@gmail.com
 Rua Anfilofio de Carvalho n° 29, Sala 1018 - Castelo -RJ

COTIDIANO Por Redação |

Acesso de visitantes deve obedecer às regras da Convenção



Um levantamento realizado pela administradora de condomínios Lello, uma das maiores da cidade de São Paulo (SP) indicou que o número de visitantes de condomínios residenciais na capital paulista representa cerca de 30% do total dos moradores. Ou seja, na prática, isto significa que um prédio com 400 condôminos recebe em média, por mês, 120 visitas de pessoas que não residem ali. Outra informação colhida pela Lello é a de que, em finais de semana e feriados, as visitas nos prédios são 50% maiores que as registradas nos dias úteis. Esse fluxo recorrente de indivíduos entrando e saindo do prédio traz implicações à rotina do condomínio, especialmente no que diz respeito à segurança. Porém, esse não é o único aspecto a ser considerado em relação à presença de visitantes, outro ponto polêmico é o acesso dessas pessoas aos ambientes e equipamentos de uso coletivo dos condôminos. É justo que uma pessoa que não constitui o condomínio como proprietário ou locador de imóvel – e, portanto, que não contribui com as taxas – usufrua das benes-

ses dos demais pagantes? Piscina, sauna, áreas de lazer, academia, dentre outros espaços, devem ser de livre acesso aos visitantes? Esse questionamento costuma promover discussões controversas. Deve-se ponderar também se esses locais foram projetados para receber um número superior ao de moradores e se a chegada de visitantes não causará sobrecarga. A legislação brasileira para condomínios não trata exclusivamente dessas minúcias, de modo que o que deve prevalecer é o bom senso e – na falta dele – a Convenção Condominial é a regra soberana, constando nela também as devidas sanções e punições para os infratores. Esse é o documento que deve detalhar o que pode e o que não pode. Em relação ao uso de espaços e equipamentos de uso coletivo, alguns condomínios restringem o número de convidados por ocasião. Por exemplo, permite-se um máximo de 5 convidados por unidade condominial para fazer uso da piscina. Outros vetam o acesso de visitas em locais menores como sala de ginástica e sauna. Há também as Convenções que condicionam o acesso do visi-

tante ao acompanhamento obrigatório de um morador, ou seja, a visita pode usar a piscina desde que esteja com um condômino e nunca sozinha. Segundo orientações da Lello, no caso de festas e confraternizações, é importante que os condôminos deixem na portaria uma lista de convidados, com nome completo e, se possível, número do RG, para conferência. Além disso, o morador deve comunicar aos porteiros o nome de empresas que irão fazer a entrega de encomendas, como alimentos, bebidas e locação de mobílias, dentre outros. Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento da empresa, “é natural que os moradores de condomínios recebam familiares, amigos e parceiros de negócios, seja nos apartamentos ou em áreas comuns como salões de festas. Mas por se tratar de um espaço coletivo, onde residem diversas famílias, os cuidados com a segurança devem ser redobrados, assim como medidas que garantam a privacidade e o sossego dos demais moradores”, pondera

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: fakinstalacoes@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**

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

SEGURANÇA Por Redação com Assessoria |

Grande demanda por segurança diversifica o mercado de equipamentos especializados

Segundo a Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (ABESE), o mercado de segurança privada no País movimentou mais de US\$1,96 bilhão em 2012, um crescimento de 9% ante o ano anterior.

O aumento do consumo de equipamentos de segurança deve chegar a 11% em 2013 e é uma resposta ao crescimento da criminalidade e da sensação de insegurança.

De fato, hoje há uma enorme gama de produtos para segurança pessoal e patrimonial. Diante da diversidade de opções de sistemas disponíveis no mercado, é essencial conhecer o produto mais apropriado para atender a necessidade de quem busca reforçar a proteção. Mas o que poucos sabem é que há soluções que podem ser usadas tanto para uso residencial como comercial, inclusive para grandes empresas, ainda que as demandas sejam diferentes.

De acordo com dados do último balanço de 2012 da ABESE, 85% do consumo de equipamentos de segurança eletrônica são deman-

dados pelo setor não-residencial. Estimativas apontam que o Brasil possui cerca de 6,18 milhões de imóveis, desse total apenas 800 mil possuem algum tipo de monitoramento.

Abaixo, exemplos de soluções que podem ser aplicadas para aumentar a segurança, seja de uma residência como de uma multinacional:

* **Porta blindada:** Revestida com aço balístico de alta resistência mecânica, a porta blindada possui fechadura multidirecional com diversos pontos de travamento, garantindo o máximo de proteção contra arrombamento. Por contar com várias opções de modelos (simples, dupla, com dobradiça, pivotante e deslizante) e diferentes acabamentos, a porta blindada pode ser instalada em todo tipo de imóvel residencial, comercial e industrial. Apesar da alta resistência, a porta blindada tem aparência idêntica à de uma porta comum, se integrando perfeitamente à decoração do ambiente.

* **Janela blindada:** Cada vez mais, as balas perdidas fazem vítimas em diversos pontos do País. Em-

presas ou residências, localizadas em regiões consideradas de risco, perceberam a necessidade de aumentar a proteção.

Neste sentido, investir nas janelas blindadas tornou-se primordial, tanto pela segurança dos profissionais/moradores como para evitar prejuízos patrimoniais. É possível realizar tanto a blindagem de alguns vidros ou de algumas janelas como realizar a blindagem de todas as esquadrias e os vidros de uma fachada inteira de um prédio.

* **Parede blindada:** A blindagem de paredes é importante para proteger as pessoas que moram ou trabalham em estabelecimentos que estão localizados em regiões consideradas de risco, preservando também a integridade arquitetônica e evitando perdas patrimoniais. Em alguns casos, indica-se a blindagem de fachadas inteiras de prédios residenciais e comerciais. Caso a blindagem seja feita em um empreendimento já existente, as paredes a serem blindadas são reforçadas com uma nova camada de alvenaria, com chapas internas de aço inoxidável.



* **Cofre blindado:** Os cofres de alta resistência são dotados de proteção contra ataques de ferramentas térmicas e mecânicas, construídos com seu corpo em aço; com enchimento em concreto de alta resistência; blindagem química entre as chapas; sistemas de trancamento mecânico e fechadura de segredo. Sua aplicação com fechaduras eletrônicas de retardo resultam em um maior controle de acesso na sua abertura, dificultando ações de criminosos e mantendo a integridade dos bens protegidos.

* **Leitora biométrica:** Os sistemas chamados biométricos podem basear o seu funcionamento em características de diversas partes do corpo humano, como a palma da

mão, as digitais do dedo, a retina ou íris dos olhos. De impressão digital ou reconhecimento facial, as leitoras biométricas permitem aplicações em sistemas de controle de acesso, cofres, ATM's, PDV's, entre outras automações.

* **Sistema integrado de controle de acesso:** A plataforma de controle de acesso integrada a alarmes e CFTV compreende recursos que monitoram acesso de pedestres e veículos, controle de visitantes, ronda de guardas, controle de elevadores, circuito fechado de vídeo, controle de ponto, entre outros. As diversas funcionalidades do sistema permitem ações como captação de movimentação geral, de objeto estranho, de eventos suspeitos, entre outros.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico
A informação dirigida

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO
Ligue **2210-2902**
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CFTV

CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

(21) 3511-8558
interseg.lse@gmail.com
www.interseg.com.br

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

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

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

PRESO NO ELEVADOR

Você já ficou preso no elevador alguma vez?

Esse é um receio de quem usa esse tipo de equipamento com regularidade, principalmente se o indivíduo em questão sofrer de claustrofobia, isto é, o medo de ambientes fechados. Esse fato não é tão raro de acontecer, mas também não deve ser motivo para pânico.

Se isso acontecer com você, a primeira atitude a se tomar é manter a calma. Se estiver acompanhado, procure acalmar também quem está compartilhando o mesmo espaço que você.

Entrar em desespero não vai resolver nada, pelo contrário, a agitação faz com que o organismo consuma mais rápido o oxigênio limitado que há no espaço confinado. Fale pouco e faça exercícios de respiração, contando os ciclos de inspira-

ção e expiração, isso ajudar a controlar a ansiedade.

Instintivamente, a primeira reação de algumas pessoas ao se depararem com o elevador enguiçado é tentar abrir a porta. Isso não deve ser feito, pois pode acabar provocando acidentes. Em vez de tentar abrir a porta ou o teto, o mais correto é acionar o alarme ou utilizar o interfone para contatar a portaria.

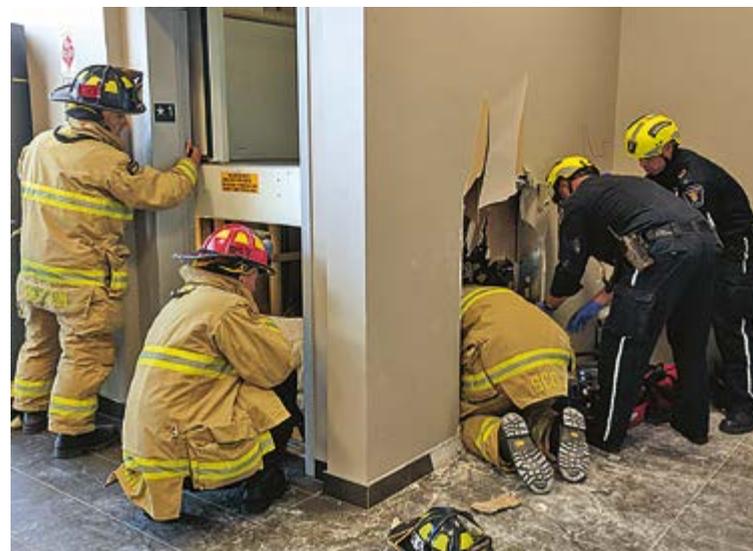
Não havendo interfone, deve-se tentar usar o celular para telefonar para pedir ajuda a alguém, de preferência o síndico ou algum funcionário, mas também é válido ligar para algum vizinho ou parente. É importante que os condomínios disponibilizem afixados no próprio elevador o telefone da empresa responsável pela manutenção do elevador ou do Corpo de Bombeiros.

Atenção! Nem o síndico, nem

porteiros ou zeladores estão habilitados para fazerem o resgate. Eles devem acionar o pedido de ajuda à equipe especializada, seja os bombeiros ou empresa de manutenção. Mesmo com os elevadores desligados, a tentativa de abertura por parte de um leigo pode provocar sérios acidentes com risco de morte.

Com a chegada do resgate, os passageiros presos devem informar quantas pessoas estão no recinto, se há algum idoso, criança ou pessoa com dificuldade de mobilidade, qual o peso estimado do total de indivíduos. Todas essas informações podem servir de auxílio à equipe que irá abrir o equipamento.

Após o resgate das vítimas, o elevador deve permanecer interdito e com as portas dos andares travadas, para evitar que outras pessoas se aciden-



tem. O equipamento só deve voltar a funcionar depois de liberação da assistência técnica. É importante salientar que, quanto mais tempo se passar sem a realização da vistoria preventiva dos elevadores, maiores são as chances deles enguiçarem ou provocarem

um acidente mais grave. Portanto, deve-se obedecer rigorosamente à periodicidade de manutenções. Caso contrário, sendo constatada a negligência, o síndico pode ser responsabilizado por eventuais prejuízos.

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

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457

escritoriogbs@gmail.com
Rua Anfilóbio de Carvalho n° 29, Sala 1018 - Castelo - RJ

Drª Kátia Maria C. Carvalho

Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:
Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

☎ 2609-6817 / 99793-0124

email: kamar1@uol.com.br
www.katiacarvalho.jur.adv.br

Alarmes

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CFTV

CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

3511-8558

interseg.ise@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

☎ 97337-9317 / 99733-3393

email: engedaquer@gmail.com

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

☎ 96437-3170

email: fakinstalacoes@gmail.com

Brinquedo

brinquedos

MANDO AZUL

A MAIOR EMPRESA DE PLAYS DO BRASIL

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

TUTTI SHOP RECOMAL

FRESO
Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

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

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO
MAIS CONTROLE NA GARAGEM

Flora TRADICIONAL
123

OU OVAL

Phantasia TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também
CRACHÁ P/ MOTO E BICICLETA

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

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

Desentupidora

J.A. ARAÚJO ENGENHARIA

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

(21) 3507-3104 / 96576-5077 / 99130-9338

EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia

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

Engenharia

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

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

☎ 2323-4447 / 99955-3108

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

30 ANOS

HF Longit
equipamentos eletrônicos

Interfone - Antena Parabólica
Pabx - Antena UHF Digital
ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

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

Classifícios

Construção Fachadas Equipamentos
Consultoria Engenharia e Arquitetura Extintores
Chuveiros e Banheiros Decoração

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!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

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

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

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

Mel² 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

A NEFTTER tem a solução pra você.

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

Já pensou em reduzir seu custo em até 30%?

Solicite seu orçamento temos preços especiais para Condomínios deste anúncio

0800 580 0245

Pinturas e Reformas

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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

(21) 99866-6070 / 99312-5563
Av. Amaro Cavalcanti, 95 - S1301 - Méier - Rio de Janeiro - RJ
www.asaengenharia.com.br | e-mail: asaeng@gmail.com

Pinturas e Reformas

CERNIGOI
CONSTRUTORA LTDA
CREA 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

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 Ltda

Responsável técnico cadastrado no Crea.
Francisco de Assis M. Costa Engº civil CREA-PB 31150

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

faz tudo 24hs

PROJETOS, CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CNPJ: 11560728/0001-94

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.

ofaztudo24hs@gmail.com | ofaztudo24hs.com.br

(21) 2052-2061 • 98877-0358

RAIDAR 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

Polimento

CRG SINTECO

POLIMENTOS, REVESTIMENTOS E SINTECO

POLIMENTO DE PEDRA, MÁRMORE E GRANITO

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

SINTECO - RASPAGEM E APLICAÇÃO

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

SEM SINAL
Pagamento somente após o serviço concluído

www.synteko.net
facebook.com/CRG.Synteko

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

3278-1398 99532-1832

Segurança Eletrônica

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

CONDOMÍNIO LEGAL NÃO TEM DENGUE

Vamos acabar com o foco do mosquito

- Não acumule água
- Observe calhas e telhados
- Verifique o fosso do elevador e a casa de máquinas
- Confira se as caixas d'água estão tampadas

Apoio: **Jornal do Síndico**

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

SACADAS DE VIDRO



Tendência forte no mercado residencial, as sacadas de vidro doam conforto e modernidade aos apartamentos. Esse artifício proporciona a extensão da varanda, que passa a ser usada mesmo em dias de chuva ou muito vento, trazendo equilíbrio térmico, uma vez que isola o ambiente. Além disso, destacam-se os aspectos da maior privacidade

e também a maior contenção de ruídos. Embora apresente diversas vantagens atrativas, a instalação dessas sacadas ou “cortinas” de vidro deve obedecer a alguns critérios.

O primeiro deles é saber se o condomínio permite em sua Convenção esse tipo de intervenção, visto que alguns proíbem por considerar alteração de fachada. Em segundo lugar, é necessário se certificar se a estrutura do prédio foi preparada para receber esse peso extra. Por isso, é importante conferir com o engenheiro responsável pela obra se a estrutura do prédio é capaz de suportar sacadas de vidro que não foram previamente planejadas.

REFORMA NO BANHEIRO

Ele não costuma ser o centro das atenções na reforma do banheiro, mas a escolha errada de um vaso sanitário ina-

dequado pode trazer dor de cabeça e prejuízos. Para acertar é necessário levar em consideração fatores como potência de descarga e a economia de água. Os modelos de vaso com caixa acoplada são os melhores em relação à economia de água já que gastam bem menos do que os modelos menos modernos.

Eles também apresentam maior economia em relação ao preço de manutenção, pois não precisa quebrar a parede para trocar peças, sendo também mais prático para limpar



a válvula de borracha. Os modelos de vaso com descarga dupla são mais caros, porém mais econômicos, pois consomem apenas cerca de 30 litros por dia enquanto outros modelos entre 40 e 80 litros. São aqueles em que a caixa vem com dois botões: um que possibilita dar meia descarga enquanto o outro libera o volume total de líquido.

REVESTIMENTOS

O setor de pisos e revestimentos possui atualmente grande variedade de tendências, materiais, acabamentos e, obviamente, diferentes preços. Antes de iniciar uma reforma, é importante consultar um profissional experiente que possa orientar qual o melhor produto para a finalidade almejada, pois existem diferentes tipos de revestimentos tanto para ambientes externos como internos, que proporcionam



obras mais práticas e facilitam a manutenção e limpeza. São exemplos de revestimentos em alta na construção atualmente: o Drywall (versátil e que permite criar curvas, recortes e aproveitar pequenos espaços, pois tem espessura fina); a placa cimentícia (que substitui a alvenaria convencional e pode ser usada em ambientes externos, internos e úmidos); o forro mineral (ideal para controle acústico, redução de ruídos, isolamento térmico e proteção ao fogo) e o piso laminado (que possui uma grande variedade de cores e texturas e funcionam como isolantes térmicos e acústicos).

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

Quadro de Recados

Jornal do Síndico
A informação dirigida



CARNAVAL: SEGURANÇA REDOBRADA NOS CONDOMÍNIOS

MANUTENÇÃO EM DIA

- 1** Câmeras, cercas, centrais de TV, sensores e tantos outros equipamentos devem estar em perfeito estado, ou seja, a manutenção tem que estar em dia. A segurança do condomínio e de seus moradores não pode falhar, principalmente ao longo do Carnaval. A revista Condomínio etc. e a Polícia Militar do Rio de Janeiro disponibilizam dicas importantes sobre a aquisição de equipamentos de segurança e que ajudam muito os administradores dos edifícios. Vale conferir.
- 2** Sempre pesquisar, obter informações e visitar a empresa na qual for comprar o equipamento de segurança para saber se existe mesmo e se o produto a ser adquirido estará de acordo com a necessidade do condomínio. Lembre-se, o investimento é relativamente alto.
- 3** Verificar se a empresa é saudável financeiramente e comercialmente, para evitar dor de cabeça e um possível calote.
- 4** Procure fazer um projeto de segurança para o prédio com profissionais capacitados, e não somente com as empresas revendedoras dos equipamentos. Em alguns casos, os

revendedores têm interesses que não condizem com as reais necessidades dos edifícios. O profissional capacitado poderá fazer um levantamento técnico que atenda ao condomínio sem gastos que estejam fora do orçamento.

5 Uma dica que não pode ser deixada de lado é a “análise de risco detalhada sobre a infraestrutura e a característica dos moradores”.

6 Atualização permanente dos procedimentos de segurança, tendo em vista que a ação dos criminosos também acompanha as novidades dos equipamentos disponíveis no mercado.

7 Procurar buscar alternativas modernas com base nas novas tecnologias. No caso dos equipamentos, a novidade é aparelho que usa a biometria para a identificação de moradores e visitantes. Existem métodos por meio de impressão digital, íris, voz, palma da mão. No mercado, há preços acessíveis para projetos em condomínios residenciais.

8 O transponder para veículos começa a ganhar força na rotina dos prédios. Usado geralmente em aviões, por meio de sinais, o equipamento auxilia os funcionários do edifício a verificar automaticamente os carros que vão entrar na garagem.

9 Outra novidade para os moradores que têm carro é a antena receptora de sinal, que identifica o veículo e sua autorização e o proprietário e evita a clonagem, ação muito utilizada por assaltantes para entrar nos prédios.

10 A biometria virou moda na entrada das garagens, uma maneira de garantir a identificação rápida do proprietário.

CUIDADOS ESSENCIAIS

11 Os funcionários devem ser treinados periodicamente para o uso dos equipamentos e sistemas.

12 O passa-volumes, além de passar as encomendas, é um facilitador das entregas e contribui para que menos pessoas estranhas entrem no edifício.

13 A iluminação das entradas social, de serviço e de garagem deve ser priorizada.

14 O controle do portão da garagem deve ser feito pela portaria, e a guarita onde fica o funcionário precisa ser recuada, com grades altas ao redor, de modo a dificultar a proximidade do bandido.

15 Uma boa opção é a instalação de um sistema de comunicação (um tipo de

botão de pânico) entre edifícios da mesma rua capaz de acionar todos quando há algum risco.

16 O sistema de comunicação contribui ainda para avisar rapidamente a empresa de segurança contratada sobre a ocorrência de algum problema. Nesse caso, a empresa entra em contato com o condomínio para saber se houve algum incidente e pede a senha do edifício. Caso não obtenha corretamente essa informação ou o telefone não atenda, encaminha uma viatura para o local e chama a polícia. O alarme é um aliado importante na segurança.

17 A ronda é um meio bastante eficaz para evitar surpresas desagradáveis, inclusive quando é realizada por uma empresa que usa carros para fiscalizar o local. Tende a inibir ação de bandidos que ficam estudando o prédio para futuro assalto.

18 Cerca elétrica com alarme, com baixa corrente, funciona como advertência de invasão, principalmente para as portarias que ficam longe da entrada do condomínio.

19 Pessoas fantasiadas e mascarados devem ser barrados nas portarias até sua identificação

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 dirigida

email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br