

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

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 298 - Agosto de 2019 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Mel ENGENHARIA
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
Esgadrias

Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS

96448-4463
3254-4467

sittacontato@gmail.com
sittareformasprediais.com.br

Qualidade de água distribuída deve ser testada periodicamente



Além da limpeza regular nas caixas d'água – a qual já deve fazer rotineiramente parte do calendário de manutenções do condomínio – é

altamente recomendável que se realizem periodicamente provas químicas na água que está armazenada nelas para testar se é potável

(própria ao consumo humano). A metodologia segue parâmetros estabelecidos na Portaria 2914 do Ministério da Saúde. Página 09.

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

Luvex Pet clean

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO
AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

21 3860-0348 / 97967-6222

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

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

JC CONSULTORIA
CNPJ: 33.532.768/0001-65
ENERGIA SOLAR

INFORMAÇÕES WHATSAPP
99986-4787

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS, IGREJAS, HOTÉIS E OUTROS...
GRANDES CONTAS EM GERAL

FAÇA BEM PARA O PLANETA E PARA SEU BOLSO

ECONOMIZE JÁ 20% EM SUA CONTA DE LUZ
INVESTIMENTO ZERO
não é necessária a colocação de placas

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS **INTERFONE**
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

31 ANOS

- 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 |

Como administrador do condomínio, uma das atribuições do síndico é cuidar das manutenções do prédio para que suas instalações funcionem adequadamente e assim preservar a segurança de todos. Essa é uma grande responsabilidade que grande parte das pessoas não tem a real dimensão quando decidem colocar seu nome à disposição deste cargo. Disponibilizar-se a ser síndico é assumir um compromisso muito sério, que traz consigo riscos, incluindo o de ser responsabilizado caso algo de

ruim ocorra a algum condômino dentro do prédio durante seu mandato. Mas qual seria então a forma de se proteger dessa possibilidade? A prevenção é sempre o melhor remédio. O velho dito popular nos remete a uma velha máxima que é verdadeira em sua essência: é muito melhor quando somos capazes de nos anteciparmos a um problema do que quando precisamos contorna-lo e sanar as consequências decorrentes dele. É por isso que o **Jornal do Síndico**, repetidas vezes, alerta seus leitores sobre a importân-

cia das manutenções preventivas. Em inúmeras oportunidades nosso periódico trouxe pautas sobre medidas preventivas sobre os mais diversos temas e nesta edição de agosto não fugimos à regra. Inclusive, como forma de lição, trazemos na seção "Administração" exemplo de condomínio no Distrito Federal condenado a pagar indenização por um acidente ocorrido em um parquinho danificado do prédio o que resultou em uma fratura no cotovelo de uma criança de 4 anos. Reforçamos, portanto, a ne-

cessidade de vistorias e reparos técnicos nas estruturas de lazer do condomínio, mas não apenas nelas. Estruturas de segurança, iluminação, rede hidráulica, o que inclui a própria água que é distribuída aos moradores, conforme abordamos na matéria da seção "Meio ambiente". Dessa forma, despertando o nosso leitor para temas importantes do universo dos condomínios, acreditamos ser possível executar uma gestão mais eficiente e responsável. Desejamos a todos um excelente mês de agosto e uma boa leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS

		ABR/19	MAI/19	JUN /19	JUL /19	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	3,55	6,17
Poupança (2)	(%)	0,3715%	0,3715%	0,3715%	0,3715%	2,25	4,55
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,5073	0,5242	0,5073	0,4989	3,80	6,75
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	1,74	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,52	0,54	0,47	0,57	3,66	6,35
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	998,00	998,00	998,00	998,00	4,61	4,61
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	-	-
UFIR (6)	(R\$)	-	-	-	-	-	-

* TR - Taxa Referencial; ** Débitos Federais; ***

Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 - MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso - no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R\$ 905 (para domésticos, agropecuários, ascensoristas, motoboys) e R\$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 - último valor: R\$ 1,0641; BTN + TR cheia - suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação. **Fonte:** Folha Online, Valor Econômico

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho
Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

2609-6817
99793-0124

email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

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

SERVIÇOS DE ACESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

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

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

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

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO MAIS CONTROLE NA GARAGEM

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

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÃ P/ MOTO E BICICLETA

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

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

COTIDIANO Por Redação JS |

Garagens rotativas: estabelecendo regras para evitar transtornos

Visando a uma convivência pacífica e harmoniosa em comunidade, a existência de regras é algo fundamental. Sem elas para reger a conduta dentro da coletividade é praticamente impossível garantir o pleno funcionamento do condomínio, portanto, é importante que cada condômino as conheça, para que se tenha consciência de quais são os limites dentro do espaço comum.

Desses ambientes coletivos, a garagem é um dos que geram polêmicas com frequência. Em um contexto em que as cidades estão cada vez mais populosas e os veículos motorizados disputam espaço com as pessoas, cada metro quadrado é precioso e as vagas de estacionamento, aos poucos, foram se tornando verdadeiros

itens de luxo, a depender da área em que está localizado o prédio. Por isso, o síndico pode vir a ser chamado a resolver conflitos entre condôminos por conta de vagas de garagem. Quando a vaga é vinculada ao apartamento, a questão é indiscutível: não há nada que justifique um morador ocupar o espaço que pertence a outro sem a sua devida permissão. Problemas como esse podem ser minimizados reforçando a sinalização, para que nenhum distraído alegue ter estacionado no local equivocado por “engano”. O principal imbróglio se dá nos condomínios que possuem a modalidade de estacionamento rotativo, no qual as vagas pertencem ao prédio e não estão vinculadas a nenhum apartamento especificamente, mas são usufruto de todos

coletivamente. Nesses casos – que abrange edifícios mais antigos, é importante ter regras bem definidas na convenção do condomínio e estabelecer penalidades claras (advertências e multas), pois, caso contrário, o síndico terá muita dificuldade em manejar o uso da garagem.

Geralmente, o que se convencionou é a necessidade de um sorteio periódico no sistema rotativo, cuja regularidade é determinada pela convenção (de 6 meses a 1 ano). O sorteio é realizado em assembleia. Essa é uma maneira considerada mais “justa” de fazer com que todos os moradores tenham as mesmas oportunidades de desfrutarem das vagas “boas”, pois sabidamente num prédio sempre há vagas melhores e piores.

Outros condomínios optam por



outra modalidade de rotatividade: o período máximo de ocupação de 48 horas. Esse se dá da seguinte maneira, a vaga é de quem a ocupa primeiro, porém a mesma só pode ser preenchida pela mesma pessoa por no máximo dois dias. Passado esse prazo, deve-se liberar a vaga, para dar a oportunidade de outra pessoa ocupá-la.

No sistema rotativo, geralmente ficam fora do sorteio pessoas consideradas com necessidades

especiais: idosos, cadeirantes, que estejam com crianças recém-nascidas, ou alguma outra situação que reduza a capacidade de mobilidade. O bom senso recomenda que se destine a esses moradores vagas em locais de fácil acesso a elevadores pelo período necessário. O importante é que sejam quais forem as determinações que regem o uso da garagem rotativa, tais regras devem estar explícitas na convenção do condomínio.



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) 97065-0954 ☎ **2081-0290**

Ricardo Barros: (21) 98198-0529 (21) **3083-9819**

RICARDOILHA26@GMAIL.COM | LUIZILHA54@GMAIL.COM



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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES

(21) **2580-9286**

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 e 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

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

Condomínios devem fazer prevenção contra entupimentos

A principal missão do síndico é preservar a harmonia do condomínio e seu pleno funcionamento e, para isso, é necessário seguir criteriosamente um rigoroso calendário de manutenções. Sabe-se que cada atividade tem sua própria regularidade: por exemplo, desde a limpeza das piscinas, passando pelas vistorias de elevadores, para-raios, geradores, portões, até limpezas da fachada. Assim sendo, tal periodicidade – se semanal, mensal, bimestral, semestral, anual – dependerá da natureza de cada serviço. Todavia, com o intuito de barganhar melhores preços é comum que os condomínios negociem contratos fixos de longo prazo, pois, sabendo que o serviço será prestado mais vezes, é possível baixar o valor cobrado pela execução.

Além dos já citados exemplos, outro serviço que comumente consta no rol de contratos fixos de condomínios – sobretudo os de grande porte – é o de empresas desentupidoras, responsáveis pela eliminação de problemas relacionados a vazamentos e entupimentos de canos, pias, vasos sanitários e outros. Trata-se de um trabalho não apenas emergencial para solucionar situações de entupimento, mas também preventivo com o intuito de realizar limpezas periódicas que evitem o acúmulo de resíduos sólidos – tais como materiais plásticos, cabelos, restos de comida, gordura – que obstruam os encanamentos, causando prejuízos maiores.

Serviços executados por uma empresa especializada incluem: desentupimento de esgoto; desen-

tupimento de pias de banheiros, copas, cozinhas; desentupimento de ralos; desentupimento de vasos sanitários; limpeza de fossa séptica e de caixa de gordura.

A limpeza da caixa de gordura deve constar no calendário regular de atividades do condomínio e sua periodicidade é variável, porém é recomendável fazê-la a cada seis meses. A função deve ser realizada por um profissional experiente, através de bombas de sucção a vácuo, fazendo a coleta e higienização dos resíduos.

É importante ressaltar que cada um desses serviços estará lidando diretamente com estruturas importantes da edificação e quaisquer atos irresponsáveis podem causar prejuízos maiores, logo, tais atividades não podem ser executadas por qualquer pessoa.



Por esse motivo, é fundamental considerar alguns pontos antes de contratar uma empresa desentupidora. Antes de fechar um contrato fixo, o preço deve ser avaliado, mas a qualidade do serviço e a credibilidade dos profissionais são preponderantes.

A empresa deve ter um responsável vinculado ao CREA (Conselho de Engenharia) e ter certificação por órgãos fiscalizadores, como a Vigilância Sanitária. Além disso, apresentar um bom site também é sinal de credibilidade, busque informações antes de fechar negócio.



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



☎ 3833-1687 / ☎ 96404-9247

✉ contato@acquashorepiscinas.com.br

🏠 acquashorepiscinas.com.br

- Guardião de Piscina
- Manutenção
- Instalação
- Consertos de bombas



ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

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

ENTRE EM CONTATO
E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

☎ 21 2210-2902



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

Jurisprudência

STJ - EAg 1202716 (STJ)

Data de publicação: 13/10/2010

Decisão: . CONDOMÍNIO EDILÍCIO. MULTIPLICAÇÃO DO CONSUMO MÍNIMO PELO NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS (ECONOMIAS). SÚMULA... de tarifa mínima de água, com base no número de economias, em condomínios cujo consumo total de água é... hidrômetro. 4. Além disso, o entendimento assentado no acórdão embargado, no sentido de que nos condomínios...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 10256747620158260053 SP 1025674-76.2015.8.26.0053

Data de publicação: 17/08/2017

Decisão: jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município de São Paulo terá... 7º da Lei 13.701, de 24 de dezembro de 2003, as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios... com o Município de São Paulo. Fica o tomador de serviços as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 10416364220158260053 SP 1041636-42.2015.8.26.0053

Data de publicação: 10/05/2017

Decisão: pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município de São...º da Lei 13.701,

de 24 de dezembro de 2003, as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios... pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município de São...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 10007826920168260053 SP 1000782-69.2016.8.26.0053

Data de publicação: 10/05/2017

Decisão: -e para pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais ou comerciais estabelecidos no Município..., do artigo 7º da Lei 13.701, de 24 de dezembro de 2003, as pessoas jurídicas e os condomínios edifícios... de Direito Público eletrônicas para pessoas jurídicas e condomínios edifícios residenciais...

TJ-MG - Inteiro Teor. Apelação Cível: AC 10000170951917001 MG

Data de publicação: 20/04/2018

Decisão: e o loteamento. Vimos que o condomínio edifício pressupõe edificações como propriedade privada, que coexistem...-se a descrição interna da unidade. Art. 1.332. Institui-se o condomínio edifício por ato entre vivos...EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO FECHADO DE LOTES E CASAS...

*Fonte:www.jusbrasil.com.br



MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

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

☎ 2323-4447 / 99955-3108

ARTRIO[®]

ENGENHARIA

Você conhece você confia



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

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

Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema

☎ 2523-4040

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

email: engedaquer@gmail.com



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

QUEM SOMOS

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

COMO RESOLVER

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

Consulte-nos

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

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457

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



HELMUTH

Construções

FINANCIAMENTO

☎ 3624-6179

96442-3581



HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

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

MANUTENÇÕES PREVENTIVAS Por SIMONE GONÇALVES - Advogada | Email: contato@simonegoncalves.com.br |**Condomínios, Elevadores e a Responsabilidade do Síndico**

O trabalho dedicado do síndico é essencial para o sucesso de uma boa gestão condominial, quanto a isso não há dúvidas.

É responsabilidade do síndico administrar questões operacionais zelando pelo bom funcionamento do condomínio.

E para que isso ocorra é necessário que seja adotada algumas medidas que irão garantir a tranquilidade e segurança dos equipamentos de uso comum.

Quando tratamos dos elevadores, a primeira tarefa do síndico será a contratação da empresa a qual ficará responsável pela manutenção deste equipamento.

Mas antes de contratar, é dever do síndico buscar por empresas idôneas e regularizadas junto aos órgãos competentes!

Logo, quando eleito, é fundamental o síndico responder sobre suas atribuições e responsabilidades.

O elevador é o equipamento de uso comum mais utilizado em condomínios, por isso necessário atenção redobrada, tendo em vista o desgaste pela utilização.

Elevadores x Responsabilidade do Síndico

Cada vez mais os síndicos estão se conscientizando que os custos periódicos para preservar os equipamentos do prédio é uma maneira inteligente de economizar.

Tratando-se de condomínios, sabemos que os problemas com equipamentos não são raros e, geralmente, acabam em despesas e conflitos desnecessários.

Alguns equipamentos de uso comum necessitam de cuidados específicos, por isso a importância de se contratar mão de obra qualificada.

Os elevadores são equipamentos essenciais e é dever do síndico mantê-los em perfeitas condições de uso e segurança.

A implantação da prática de manutenções preventivas no condomínio demonstrará o zelo do síndico e a eficiência de sua gestão, além de preservá-lo quanto a possível responsabilidade civil e criminal.

Manter a manutenção dos elevadores é crucial, além de ser uma obrigação legal!

Conforme legislação, é dever do síndico “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

Além disso, a lei traz que o locatário (inquilino) é obrigado a pagar as despesas ordinárias do condomínio, entendendo-se estas como as necessárias à administração, e dentre elas está a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.

Ainda, os elevadores foram tratados pelo Decreto que regulamentou a Lei que deu prioridade de atendimento a certo grupo (atendimentos preferenciais) e também a Lei que estabeleceu normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Vejamos:

“(…)A instalação de novos elevadores ou sua adaptação em edificações de uso público ou de uso coletivo, bem assim a instalação em edificação de uso privado multifamiliar a ser construída, na qual haja obrigatoriedade da presença

de elevadores, deve atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT”(…).

(…)§ 1o No caso da instalação de elevadores novos ou da troca dos já existentes, qualquer que seja o número de elevadores da edificação de uso público ou de uso coletivo, pelo menos um deles terá cabine que permita acesso e movimentação cômoda de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, de acordo com o que especifica as normas técnicas de acessibilidade da ABNT(…).

Como se vê, os elevadores tem um tratamento especial dada a sua importância, por isso é dever do síndico inteirar-se de suas responsabilidades, sempre ciente que está sujeito à responsabilização civil e criminal.

Importante: sempre que houver desnível de cabine e/ou quando o elevador estiver parando entre dois andares ou mesmo locomovendo-se com a porta aberta, o elevador deve ser imediatamente desligado e a empresa de manutenção acionada!

Os elevadores trazem conforto

e rapidez para os seus usuários, ocorre que o excesso de peso, mau uso, além de oscilações de energia, dentre outros, acarretam em problemas técnicos e desgaste prematuro das peças e do equipamento como um todo.

Logo, a periodicidade na manutenção, realizada por empresa especializada e registrada, evita problemas e preserva a vida útil dos equipamentos.

Assim, é dever do síndico contribuir para o bem-estar e a segurança da coletividade, zelando pelo patrimônio condominial, sempre cumprindo as normas internas e legislação.

O síndico não pode ter por objetivo preços baixos, pois o barato pode sair caro no futuro, trazendo prejuízo ao condomínio.

Como vimos, as manutenções preventivas em condomínios impactam diretamente diversas situações da vida condominial.

Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. <http://simonegoncalves.com.br/blog/>



FACHA REFORMAS Ltda

Responsável tecnico 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 / 98366-5068 / 97979-6020
e-mail: fachareformas@hotmail.com

PAISAGISMO

- JARDIM
- REFORMAS
- PROJETOS
- REVITALIZAÇÕES

PAISAGISTA ELIANA

995 002483

A Maneira mais Inteligente de Você entrar nos Condomínios

Anuncie!

Jornal do Síndico

2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico
A informação dirigida

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO



ASSINATURA ANUAL R\$100,00

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL
Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço, o mais completo veículo de comunicação na área condominial.

ASSINE AGORA!

Para obter outras informações entre em contato:
Tel.: (21) 2210-2902
e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

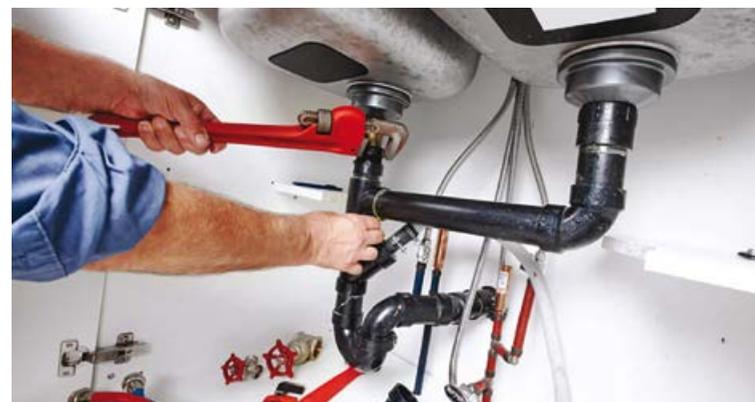
MEDIAÇÃO Por Roseli Silva e Ana Maria Esteves Kaiuca - mediadores da Câmara Equilíbrio Gestão de Conflitos |

OBRA - ENCANAMENTO/VAZAMENTO/INFILTRAÇÃO

Viver em condomínio residencial, hoje em dia, não é tarefa fácil uma vez que apresentamos um conjunto imenso de diversidades, quer seja de personalidade, quer seja de país, de cultura, etc. Exigindo de todos, cada vez mais, jogo de cintura para evitarmos “tempestades” diárias nesta convivência. O caso de hoje se passou num condomínio residencial com cinco unidades: quatro apartamentos e uma cobertura. Embora pequeno, foi capaz de gerar grandes confusões, sobretudo relacionadas a vazamentos e infiltrações vindas da cobertura. No ano de 2016 a cobertura foi vendida. O novo comprador avisou que iria fazer uma grande obra, com aumento da área construída. Com isso começaram os problemas. O síndico descobriu que ele já estava quebrando toda a área da cobertura e queria tirar dez paredes. A princípio, não apresentou nenhum dos documentos necessários para a realização da obra: a ART - A Anotação de Responsabilidade Técnica – que é para iden-

tificar a responsabilidade técnica pelas obras ou serviços prestados por profissionais ou empresas, assegurando à sociedade que essas atividades são realizadas por um profissional habilitado e que há um registro no CREA; o Alvará de Autorização da Prefeitura; Cálculo do Engenheiro em relação a retirada de tantas paredes, etc. Foram três anos de contendas que pareciam não ter fim e, durante esse período, as alterações realizadas estavam afetando diretamente os moradores dos apartamentos do 2º andar, logo abaixo da cobertura, que estavam muito danificados pela mencionada obra. Em uma das chuvas fortes, a água entrou pela sala da cobertura, saiu pelo elevador social e entrou nas unidades abaixo, causando muitos estragos. O diálogo estava cada vez mais difícil, embora o proprietário da cobertura sempre se mostrasse solícito. Eram tantos problemas que as soluções que foram sendo encontradas ao longo de três anos pareciam não terem sido concretizadas.

A preocupação do síndico foi tal que este pediu uma verificação, junto à Defesa Civil, das condições que vinham sendo realizadas tais obras. Ao final, felizmente, não tinham afetado a estrutura do prédio, o que trouxe uma aparente calma. O estado que se encontravam as unidades logo abaixo era de dar pena. A comunicação entre os condôminos foi totalmente abalada. Não restou outro caminho senão o processo judicial. Inicialmente, pelo condomínio, foi solicitada uma perícia com profissional do Juízo e após a sua realização o processo foi enviado para a mediação. Por se tratar de um prédio pequeno, o síndico via a necessidade de todos participarem do processo de mediação para a discussão do caso – pois, como é conduzida por um terceiro imparcial, seria mais fácil que as reuniões de assembléia de praxe. E assim foi feito. Após iniciada e desenvolvida a mediação, as propostas construídas em conjunto com a participação de todos os condôminos foi



aceita pelo proprietário da cobertura. Foram elas: 1) o proprietário da cobertura tinha o prazo de seis meses para terminar toda a obra e com isso acabar com os vazamentos e infiltrações nas unidades 201 e 202; 2) terminada a obra, faria todos os consertos necessários nas unidades afetadas, assim como troca de canos, restauração do teto, pintura, troca de armários e de lambris; 3) para autorização do aumento de sua área construída, ele se comprometeu a dar como compensação a restauração da área

de festas e piscina, sem nenhum ônus para o condomínio; 4) divisão das custas e dos honorários do perito do Juízo; e 5) cada condômino resolveria individualmente a compensação dos danos morais sofridos no decorrer dos três anos – para isso, seriam marcadas novas mediações individuais de cada apartamento com o proprietário da cobertura. Houve cumprimento integral do acordo e houve êxito nas mediações individuais. Hoje, todos os condôminos convivem harmoniosamente.



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

Reforma de Condomínios e Residências
 Reforma Geral | Fachadas | Impermeabilização
 Telhados | Instalação Hidrossanitária
 Projetos de Arquitetura e Interiores

— recriando desde 1952 —



2502-9007
98592-1916 

construtoracernigoi.com.br
 @cernigoi_construtora
 Engenheiro Responsável | Luiz Eduardo Cernigoi | CREA 90-1.00186-5
 Rua Haddock Lobo 72, 105 | Estácio | RJ | CREA 52-2-00013

Alumi- Art

SF MORAGA ESTRUTURA METÁLICA E VIDROS.






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

Tel: 2651-0460 / 96427-2440

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO**LEGISLAÇÃO** Por Redação com TJSC |

TJ autoriza condomínio a pagar tarifa somente por esgoto produzido

Uma decisão recente dada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina pode vir a abrir discussões futuras no meio jurídico no que diz respeito à cobrança pelo serviço de esgotamento, cujo valor varia em cada estado do país de acordo com a concessionária responsável, com base em um percentual sob a conta de água. O fato se deu quando um condomínio comercial localizado na área central de Florianópolis obteve decisão judicial autorizando-o a instalar um medidor de efluentes, devidamente aferido pelo Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia), para que passe a identificar o real volume de esgoto lançado à rede pública e pague à companhia de saneamento somente a tarifa rela-

tiva à quantidade aferida. Atualmente, com base no Decreto Estadual n. 1.033/2008, a concessionária estabelece a cobrança de esgoto em valor idêntico ao da fatura de água. O condomínio, contudo, contestou na Justiça esse critério, argumentando que ele encerra ilegitimidade na medida em que a água fornecida não é devolvida integralmente ao sistema sanitário. Alegou-se, entre outras situações, que há perda da água decorrente de sua evaporação, utilização na lavagem de áreas comuns e até na irrigação de jardins. A desembargadora Denise de Souza Luis Frankoski, em agravo de instrumento, considerou o pleito pertinente. Lembrou que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já definiu que a remuneração dos

serviços de água e esgoto se dá por tarifa ou preço público, autorizada quando há contrapartida e o serviço é efetivamente prestado e disponibilizado aos usuários.

“Dessa forma, verifica-se plausível a pretensão do agravante de instalar o medidor de efluentes para apurar o real volume de esgoto que retorna à rede pública coletora, a fim de que seja cobrado pelo serviço efetivamente prestado, e não sobre o volume total de água fornecido, dada a existência das perdas (...) referidas”, anotou a desembargadora em decisão monocrática. Foi aplicado o Código de Defesa do Consumidor ao caso, uma vez que a desembargadora identificou clara relação de consumo entre as partes. “Sob o ponto de vista do consumidor, é mais benéfico para



ele efetuar o pagamento apenas do volume de esgoto gerado e conduzido à rede coletora, hipótese na qual haverá a contraprestação financeira dos custos reais”, acrescentou. Agora, com a tutela de urgência deferida, o condomínio está autorizado a instalar o medidor de efluentes

a suas expensas e, assim que concluído o serviço, informar o juízo de origem. Intimada judicialmente da instalação do medidor, por sua vez, a concessionária deverá proceder à cobrança da tarifa de esgoto de acordo com o volume de efluentes efetivamente lançado na rede coletora.



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

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

35%

NA CONTA DA CEDAE

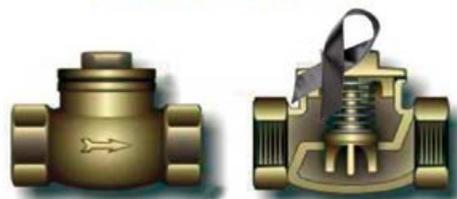
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catambé - Sede Própria - Fundada em 1973

46 ANOS
Experiência
Qualidade
Preço

TEL: (21) 2502-4122

RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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

MEIO AMBIENTE

Qualidade de água distribuída deve ser testada periodicamente

Prezar pela segurança e bem-estar de todos os condôminos é uma das missões do síndico. Nisso está incluído cuidar da qualidade da água distribuída pelo condomínio, afinal esse recurso é fundamental para a manutenção da saúde dos moradores. Para isso, é necessário verificar a potabilidade da mesma, ou seja, atestar se ela é adequada para o uso.

Havendo sujidades – tais como lodo, materiais plásticos, animais mortos, dentre outras impurezas – aumenta-se a chance de provocar doenças nos moradores que utilizam aquela água em seu cotidiano. As afecções de pele são comuns, uma vez que a água contaminada estará sendo usada para banho e lavagens íntimas.

Porém as doenças gastrintestinais são mais preocupantes, pois, mesmo que a pessoa não use a água prove-

niente do condomínio para beber, ela provavelmente a utiliza para lavar frutas e hortaliças que, ao invés de limpar, contaminam tais alimentos, provocando diarreia e vômitos. Por fim, não se pode esquecer da Dengue e suas complicações, doença séria cuja taxa de mortalidade triplicou no primeiro semestre de 2019 em relação ao ano passado. Até 22 de junho deste ano, o Ministério da Saúde já havia registrado 1.234.527 casos prováveis de dengue. Em um cenário tão preocupante, é de extrema importância que cada condomínio faça uma vigilância rigorosa de seus reservatórios, para evitar a proliferação de larvas do mosquito *Aedes aegypti*.

Além da limpeza regular nas caixas d'água – a qual já deve fazer rotineiramente parte do calendário de manutenções do condomínio – é

altamente recomendável que se realizem periodicamente provas químicas na água que está armazenada nelas para testar se é potável (própria ao consumo humano). A metodologia segue parâmetros estabelecidos na Portaria 2914 do Ministério da Saúde.

Segundo a Portaria, a verificação da potabilidade é dividida em classes de análises, sendo as mais frequentes as análises físico-químicas da Tabela de padrão de potabilidade para substâncias químicas que representam risco à saúde e as análises bacteriológicas da Tabela de padrão microbiológico da água para consumo humano. A análise bacteriológica identifica possível presença de microrganismos através da análise de indicadores como o *Escherichia Coli* e os Coliformes Totais.

A coleta do material é um momento



crucial para o sucesso do procedimento: é feita em frasco estéril, por profissional habilitado e de preferência na presença do síndico ou de um funcionário designado por ele. Para execução desse serviço, o síndico deve buscar empresa ou laboratório que possua alvará de vigilância sanitária dentro da validade e também as credenciais do profissional responsável técnico que assina os laudos. O preço do orçamento não deve ser

o único critério considerado na contratação e sim a credibilidade. Após realização do trabalho, o síndico deve lembrar de guardar cópias dos documentos que comprovam as informações prestadas. Análises periódicas (de preferência 6 em 6 meses) irão garantir a qualidade da água proveniente da rede hidráulica e, dependendo dos resultados, indicarão o momento propício para limpeza dos reservatórios.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS





**CASINHA
PETIT STANDARD**



**PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESCO**



**PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA**



**CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS**



CASCATAS

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
www.tuttishoprecomal.com.br ☎ (21) **2771-5331 / 2772-3763**

ADMINISTRAÇÃO Por Redação JS |

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes em playground

Brincar é um ato saudável que estimula a criança sob diversos aspectos, desde os seus potenciais físicos até os sociais, cognitivos e afetivos e – portanto – deve ser algo sempre estimulado. Nesse sentido, criar os filhos em um condomínio pode ser algo muito positivo, uma vez que eles poderão desfrutar da companhia de outras crianças e terão um ciclo social ampliado. Contudo, embora a brincadeira seja bem-vinda, é fundamental que ela seja monitorada tanto por responsáveis pela criança, quanto por agente do condomínio, caso contrário, se vir a ocorrer algum acidente, o síndico poderá ser chamado a assumir a responsabilidade, desde que seja comprovado que o incidente foi decorrente de negligência de sua parte no cumprimento de suas atribuições na manutenção das instalações do prédio.

Um dos focos de atenção, quando o assunto é o público infantil, diz respeito aos playgrounds, os fa-

mosos “parquinhos”, que a criança tanto gosta. Os playgrounds devem seguir regras de instalação e manutenção que visam não apenas ao prolongamento da vida útil do mesmo, mas à garantia das boas condições de segurança para os pequenos usuários e assim evitar possíveis acidentes.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui orientações que versam sobre a instalação e manutenção de playgrounds: trata-se dos códigos de NBR nº 14.350-1 e nº 14.350-2. A cartilha indica como deve ser um playground: os ângulos dos brinquedos, fixação, tipos de piso e materiais adequados como plástico, aço ou ferro galvanizado e com pintura atóxica e madeira tratada.

Prevenção e vigilância constante são garantias de diversão saudável. Infelizmente, a falta de manutenção preventiva ou de fiscalização periódica nos parques tem sido responsável por acidentes, em alguns casos fatais, que atin-

gem principalmente crianças e adolescentes. É o que está exemplificado em uma decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) de junho deste ano.

A 8ª Turma Cível rejeitou por unanimidade recurso de condomínio condenado a pagar indenização por danos morais a uma criança de 4 anos que sofreu acidente em parquinho do edifício. De acordo com o representante legal da vítima, o brinquedo estava com assoalho quebrado, além de partes cortantes expostas e redes rasgadas, o que ocasionou a queda e posterior fratura do cotovelo do menor, o qual foi submetido à cirurgia, colocação de gesso e sessões de terapia.

Por essas razões e por não terem recebido qualquer auxílio do condomínio, os pais decidiram entrar com pedido de danos morais no valor de R\$ 100 mil. Em sua defesa, o condomínio alegou não ter havido negligência de sua parte, tampouco defeito no brin-



quedo alocado na brinquedoteca, acrescentando que a responsabilidade pelo ocorrido seria da pessoa incumbida de acompanhar o menor, uma vez que o espaço somente poderia ser utilizado por crianças na presença de um responsável e que tais informações constavam de aviso alocado na área de recreação.

Por fim, foi mantida a sentença

de 1ª Instância, que condenou, de forma concorrente, o condomínio e os responsáveis pela criança ao pagamento de R\$ 8 mil de indenização por danos morais, valor que deverá ser reduzido pela metade por ter o autor concorrido para a ocorrência do dano. Assim, o condomínio deverá indenizar a criança pelos danos morais sofridos no valor de R\$ 4 mil.

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR NO **Jornal do Síndico**

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO



Ligue agora e se informe

2210-2902

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



FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria. Relativas ao que refere-se a Eletricidade

email: fakinstalacoes@gmail.com ☎ **2135-2600 / 96437-3170**



• 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) 98366-5068 / 3577-0594

EMAIL: jaraújo.desentupidora@hotmail.com

RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

SEGURANÇA

Porteiros não devem atender a interesses particulares

Os condomínios constituem uma modalidade de moradia cada vez mais procurada por famílias e também por indivíduos que vivem sozinhos e dentre as várias razões que motivam as pessoas a buscarem esse estilo de vida a segurança é, sem dúvidas, a principal a ser elencada na hora de optar por morar em um edifício compartilhando espaços com outros vizinhos.

Depois desse quesito, a comodidade é outro fator que também pesa. Nesse sentido, o que agrada bastante é o benefício de se ter uma portaria 24 horas para receber encomendas, correspondências, visitantes, abrir o portão da garagem quando se chega tarde da noite, dentre outros detalhes que apenas quem vive em um condomínio pode desfrutar.

É por isso que o porteiro segue sendo um funcionário muito importante dentro do condomínio e, embora estejam surgindo tecnologias capazes de substituí-lo – como os equipamentos de portaria remota – alguns edifícios não abrem mão de manter seu quadro de servidores presenciais.

O bom porteiro é aquele capaz de desempenhar suas atividades com discrição, eficiência e sempre prezando pela segurança do condomínio, pois esta é a sua principal missão. Para isso, é fundamental que o síndico invista em treinamentos regulares de sua equipe de portaria, visando à reciclagem, relembrando regras básicas, normas de conduta, protocolos de como agir em casos de urgência, seja em uma situação de invasão ou um incêndio, por exemplo.

Há de se considerar, também, que em muitas ocasiões os porteiros são levados a falhas por influência dos próprios condôminos que reiteradamente solicitam “favores” que não são da competência desses funcionários cumprirem, como, por exemplo, carregar compras, realizar pequenos reparos nos apartamentos ou em veículos, dentre outras atividades que retiram o porteiro de seu local de trabalho, o que é absolutamente irregular.

Outra prática corriqueira é o morador solicitar que um entregador de encomenda entre no edifício para subir até o apartamento para fazer a entrega. Todos os especialistas em segurança são unânimes em afirmar que tal atitude é arriscada e pode abrir espaço para assaltos e o mais correto é que o morador vá até a portaria buscar sua



encomenda. Assim, o porteiro não deve abrir exceções.

É preciso ter em mente que os funcionários que trabalham na portaria servem ao condomínio e não a particulares, portanto não é de bom tom deixar recados, bilhetes ou mesmo encomendas, muito

menos chaves para que eles repassem a outrem. O horário de serviço do porteiro deve ser integralmente usado para as atividades do condomínio e os moradores devem colaborar para não desviarem sua atenção. Dessa forma, todos ganham com um edifício mais seguro.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

PREVENIR

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CIRCUITO FECHADO DE TV
ALARME TELEFONIA
PORTÃO AUTOMÁTICO
ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

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

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFissionais

Jornal do Síndico
A informação dirigida

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO
Ligue 2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO

Ligue agora e se informe
2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Câmeras - Interfones - Portões Automáticos

A partir de R\$ 300,00 mensais

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

ATESTADO MÉDICO Por Rodrigo Karpat* |

Condomínios e o atestado médico para o uso da piscina

Em época de férias o que não falta é gente querendo usar a piscina, essa se transforma na área mais concorrida do condomínio. Porém, uma coisa comum nos clubes acaba gerando dúvida para muitas pessoas: o condomínio é obrigado a exigir daqueles que irão utilizar a piscina, atestado médico?

Embora a solicitação de exame médico para utilização das piscinas nos condomínios do Estado de São Paulo encontre amparo na lei Decreto nº 12.342, de 27 de setembro de 1978 e Decreto nº 13.166, de 23 de janeiro de 1979 (outros estados como Paraná e Santa Catarina também já se manifestaram sobre a obrigatoriedade do atestado), e sua normatização esteja em vigor, na prática muitos condomínios não respeitam a lei, seja pela falta de conhecimento da legislação, seja pela falta de fiscalização pela autoridade sanitária.

A falta de cumprimento da norma aparecerá na prática quando algo

grave ocorrer como, por exemplo, uma contaminação ou morte, situações em que a lei será levada em conta e que a apresentação do atestado poderia ter evitado essas questões. Assim como, infelizmente, é comum do Brasil. O atestado por médico devidamente habilitado visa atestar que a pessoa tem condições de saúde para frequentar a piscina. Os impedimentos podem ser desde doenças de pele até problemas no coração, por exemplo.

Na prática muitos síndicos contestam a praticidade e não sabem como viabilizar esta medida, uma vez que acertadamente a maioria das piscinas aceita visitantes, e para cumprir a lei o condomínio terá de se questionar como viria a ser possível exigir-lhes um atestado – portanto, em muitos casos a única solução seria manter um médico de plantão. O que oneraria o condomínio de forma desnecessária.

O procedimento a ser adotado, antes de solicitar os exames, seria

“

O atestado por médico devidamente habilitado visa atestar que a pessoa tem condições de saúde para frequentar a piscina.

o envio de comunicado a todos os condôminos, informando-lhes que o condomínio passará a cumprir a legislação e que, a partir de determinada data, os frequentadores somente utilizarão as piscinas do condomínio mediante a apresentação do atestado médico. É preciso que a gestão dos condomínios fique atenta com essa questão, já que prevenir se torna, como sempre, a melhor saída para evitar problemas futuros.



*Dr. Rodrigo Karpat - Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpat 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 portal IG, 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 e ter aparições em alguns dos principais veículos e progra-

mas da TV aberta, como É de Casa, Jornal Nacional, Fantástico, Programa Mulheres, Jornal da Record, Jornal da Band, etc. Também é apresentador do programa Vida em Condomínio da TV CRECI. É Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Integrante do Conselho de Ética e Credenciamento do Programa de Auto-regulamentação da Administração de Condomínios – PROAD.

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA

Jornal do Síndico

RIO DE JANEIRO E REGIÕES

25.000
SÍNDICOS BEM
INFORMADOS

Jornal do Síndico

NITERÓI - SÃO GONÇALO - MARICÁ

20.000
EXEMPLARES

DESCONTO
20%

5.000
EXEMPLARES

Ligue agora
e se informe

2210-2902



99907-9867

e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br | niteroi@jornaldosindico.com.br

Desconto de 20% somente na casadilha, anunciando no Jornal do Síndico do Rio de Janeiro e Jornal do Síndico de Niterói

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 de 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 nº 29, Sala 1018 - Castelo - RJ

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: 2502-4122
FAX: 2502-4221

cil
CONSERVADORA DE SISTEMAS S.A.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua São Paulo, 515 - Casa - São Paulo - SP

www.cilconservadora.com.br
contato@cilconservadora.com.br

Energia Solar

JC CONSULTORIA
CNPJ: 33.532.768/0001-65
ENERGIA SOLAR

INFORMAÇÕES WHATSAPP
99986-4787

IDEAL PARA CONDOMÍNIOS, ESCOLAS, RESTAURANTES, SUPERMERCADOS, IGREJAS, HOTÉIS E OUTROS...
GRANDES CONTAS EM GERAL

FAÇA BEM PARA O PLANETA E PARA SEU BOLSO

ECONOMIZE JÁ 20% EM SUA CONTA DE LUZ
INVESTIMENTO ZERO
não é necessária a colocação de placas

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.katiamariacarvalho.adv.br

Brinquedo

TUTTI SHOP RECOMAL
FRESO
Uma fábrica de alegria

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

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
(21) 2771-5331 / 2772-3763
www.tuttishoprecomal.com.br

Engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

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

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO
MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL OU OVAL

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÁ P/ MOTO E BICICLETA

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

Guardião de Piscinas

ACQUASHORE
Piscinas

- Guardião de Piscina
- Manutenção
- Instalação
- Consertos de bombas

3833-1687 / 96404-9247
contato@acquashorepiscinas.com.br
acquashorepiscinas.com.br

Autovistoria

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

97337-9317
email: engedaquer@gmail.com

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) 98366-5068 / 3577-0594
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

VISA, MASTERCARD, AMERICAN EXPRESS, LOYALTY

Ligue agora e se informe
2210-2902
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

FAK
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
LAUDO DE AUTO VISTORIA

96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

Engenharia

VÉRTICE ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
Manutenção Predial
Impermeabilizações
Pinturas em Geral
Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISTA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
PARA CONDOMÍNIOS

CREA-RJ

(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

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL
PROTEÇÃO 24 HORAS **31 ANOS**

longit@longit.com.br

HF Longit Interfone - Antena UHF Digital
 equipamentos eletrônicos Pabx - Antena Parabólica
 ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

Pinturas e Reformas

ARTRIO®
ENGENHARIA
 Você conhece você confia

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

www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br
 Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema

2523-4040

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

Limpeza e Manutenção Predial

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

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

Análise de potabilidade e financiamento próprio | Orçamento sem compromisso
 email: ra2@ra2.com.br

Reforma de Condomínios e Residências
 Reforma Geral | Fachadas | Impermeabilização | Telhados
 Instalação Hidrossanitária | Projetos de Arquitetura e Interiores

— recondo desde 1952 —

2502-9007
98592-1916

CERNIGOI LTDA

construtoracernigoi.com.br
 @cernigoi_construtora

Engenheiro Responsável | Luiz Eduardo Cernigoi | CREA 90-1.00186-5
 Rua Haddock Lobo 72, 105 | Estácio | RJ | CREA 52-2-00013

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

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

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 / 98366-5068 / 97979-6020**
 e-mail: fachareformas@hotmail.com

THOR SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO
 AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso
 email: thor.serv.ref@gmail.com

3860-0348 / 97967-6222

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

paisagismo

PAISAGISMO

- JARDIM
- REFORMAS
- PROJETOS
- REVITALIZAÇÕES

PAISAGISTA ELIANA

995 002483

M² ENGENHARIA

(21) **3529-7770**
 (21) **96433-7079**

Parcelamos a sua obra!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu Imóvel!

www.m2el.com.br / contato@m2el.com.br

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

Pinturas e Reformas

ASA ENGENHARIA
 Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- Restaurações e Pinturas • Impermeabilizações e 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

IRADAIR 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**

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

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

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

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

REDES SOCIAIS



A tecnologia, quando bem utilizada, pode ser uma facilitadora da comunicação dentro do condomínio. Uma das possibilidades é o uso da rede social a exemplo do Instagram para reforçar a relação da administração junto aos seus condôminos, o que pode ser feito sem gerar nenhuma despesa, já que é possível abrir uma conta em nome do condomínio sem custo algum. Alguns edifícios já usufruem dessa experiência com suces-

so e usam a rede social para publicar fotografias de obras e benfeitorias que estão sendo executadas nos seus prédios, denunciam atos de vandalismo, fazem comunicados dos dias de coleta seletiva, avisos sobre suspensão da distribuição de água, dentre outros informes rápidos. Contudo é válido ressaltar que essa forma, não exclui as outras comunicações oficiais previstas pela Convenção.

PINTURA SEM DESPÉRDIO

Numa obra o que menos quer é desperdício. Por isso, algumas dicas devem ser seguidas para tentar fazer com que o valor final da construção fique dentro do orçamento previsto, o que é uma tarefa difícil. Um produto que frequentemente sobra é a tinta, mas fazendo um cálculo prévio é possível saber aproximadamente quanto será necessário para se fazer a pintura. O primeiro passo é medir o



comprimento da parede e multiplicar pela altura do pé direito, que corresponde à distância do chão ao teto. Depois disso, multiplica-se o valor por três, que é o número médio de demãos a serem aplicadas. As latas de tintas costumam indicar a área que cobrem, portanto é importante também observar o que diz o fabricante. Outra dica é testar a tinta em uma área menor antes de comprar em grande quantidade, pois em alguns casos o efeito é diferente do catálogo.

IMPERMEABILIZAÇÃO



Manchas, lodo, goteiras, infiltrações e mofo nas paredes ou teto é sinal de que algo não vai bem na rede hidráulica do prédio. A melhor forma de evitar dores de cabeça com isso é tomando as medidas certas para se precaver e prevenir prejuízos financeiros, sejam eles decorrentes de danos estéticos ou, pior ainda, estruturais, que são mais difíceis de resolver. Para isso, é essencial investir num processo de impermeabilização para selar e vedar superfícies fabricadas com materiais porosos. Existem dois sistemas: rígidos

e flexíveis. No primeiro, aditivos químicos são adicionados aos materiais de construção, reduzindo a porosidade dos mesmos (é indicado para locais em que não exista possibilidade de trincas ou fissuras como subsolos, piscinas internas e galerias de barragens). A outra opção é aplicável em áreas sujeitas a fissuras e possui duas subcategorias: moldados no local (membranas) e os pré-fabricados (mantas). Essas são ideais para telhados, terraços, reservatórios de água, entre outros.

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
seu guia de bons negócios

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

NOSSA MENSAGEM ESPECIAL Os Editores |

O JORNAL DO SÍNDICO COMPLETA 30 ANOS SE DESTACANDO MAIS UMA VEZ ENTRE AS MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Há trinta anos nasce o **Jornal do Síndico**, inicialmente um pequeno tablóide distribuído na cidade de Salvador na Bahia, mas em pouco tempo o seu fundador Aroldo de Lima Marcelo com muita garra e determinação desbravou outros territórios começando a atuar primeiramente no nordeste do país. Consolidado no nordeste brasileiro, o **Jornal do Síndico** logo surgiu em cidades do centro oeste e sudeste. Atualmente o **Jornal do Síndico** este presente em 13 grandes cidades brasi-

leiras com uma tiragem total de 170.000 mil exemplares, atendendo a aproximadamente 2.000 anunciantes. Com certeza não chegamos a este patamar facilmente, vencendo as dificuldades e as “crises” do nosso mercado, o **Jornal do Síndico** hoje é o principal veículo de informação do setor condominial no Brasil, com equipe técnica e colaboradores de renome o editorial do **Jornal do Síndico** leva ao seu leitor o que há de melhor e mais importante na informação aos síndicos e administradores

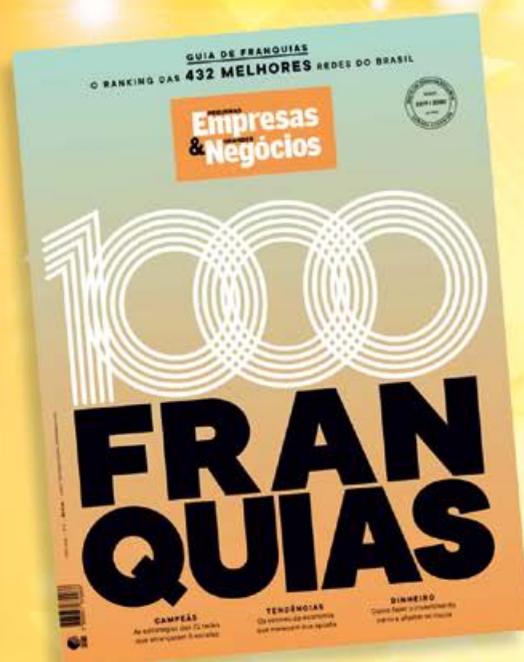
de condomínios nas cidades onde está presente. Sabemos também que a presença marcante dos empresários que vendem produtos e serviços aos condomínios faz do **Jornal do Síndico** referencia na consulta comercial, e, obviamente que o fator importante aliado ao nosso sucesso é a presença e lealdade do nosso leitor, já que sem ele não poderíamos hoje estar onde estamos, afinal o **Jornal do Síndico** ao longo dos anos se consolidou como um elo de ligação entre o síndico e administrador de condomí-

nio com o mercado onde ele adquire produtos e serviços. Completando 30 anos de vida e ajudando a tanta gente por esse Brasil o **Jornal do Síndico** é referencia nacional estando por 14 anos consecutivos entre as melhores franquias do Brasil pelo anuário de Franquias Pequenas Empresas Grandes Negócios da Editora Globo em parceria com o SerasaExperian. Sem dúvida o **Jornal do Síndico** para alcançar esse status conta com a dedicação incansável dos Fraqueados que não diferentemente, com muita

garra e determinação buscam o melhor e a cada ano otimizam por melhores resultados. Assim, o **Jornal do Síndico** completa 30 anos, 30 anos de luta, 30 anos de tristezas, mas também em sua maioria de muitas alegrias. Hoje o **Jornal do Síndico** tem é gratidão, gratidão por você leitor e anunciante fazerem dele o que é!!

O MELHOR VEICULO DE COMUNICAÇÃO DO SETOR CONDOMINIAL NO BRASIL!! QUE VENHAM MAIS TRINTA!!

ESTAMOS ENTRE AS 100 MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2019/2020



★★★★
Jornal do Síndico
 A informação dirigida



É A ÚNICA NESTE SEGMENTO



As franquias alcançaram a cotação de **4 estrelas no Guia de Franquias 2019/2020**. As marcas foram avaliadas pela Serasa Experian e por Pequenas Empresas & Grandes Negócios em três quesitos: **satisfação do franqueado, desempenho e qualidade da rede**.
revistapegn.globo.com/Melhores-franquias/noticia/2019



22 cidades brasileiras

170.000 exemplares/mês

1.200 anunciantes

Franquia 4 estrelas

E você acha que ainda temos concorrentes?

VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!