

**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 299 - 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

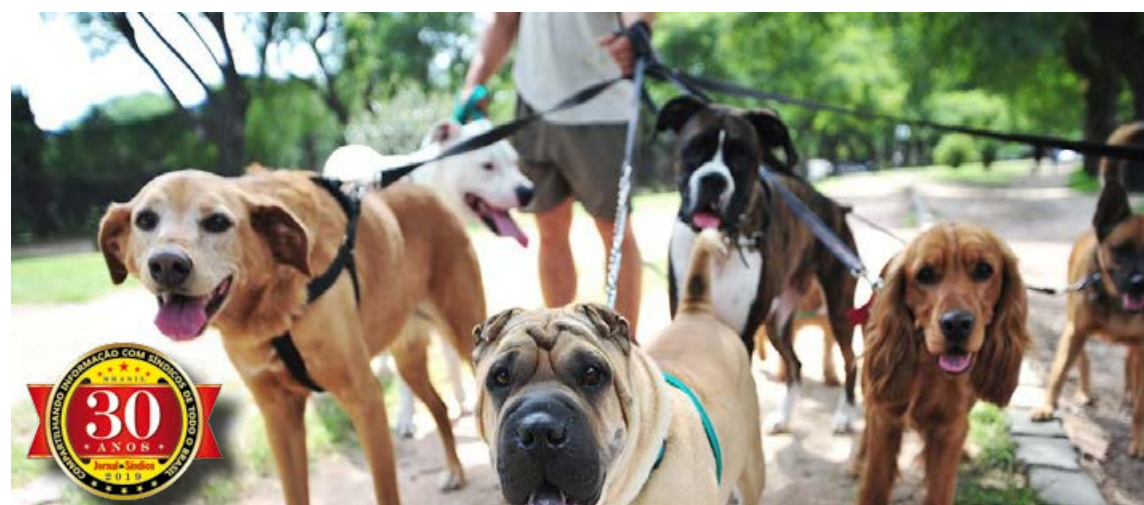
**SITTA**  
REFORMAS PREDIAIS  
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas  
Impermeabilizações  
Pinturas  
Hidráulica e Elétrica  
Telhados  
Esguadrias

Reformas em Geral

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

## Cães muito barulhentos podem vir a ser banidos do condomínio



Quem lança um olhar superficial e pouco atento sobre as jurisprudências e sentenças judiciais que tratam de contendas em con-

dômínios por vezes pode julgar contraditórios alguns resultados. Mas o fato é que as regras que orientam a convivência nesses espaços de mo-

radia em coletividade são flexíveis e cada caso deve ser sempre avaliado à luz de seu contexto. Veja matéria completa na página 07.

**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

**PAISAGISMO**

- JARDIM
- REFORMAS
- PROJETOS
- REVITALIZAÇÕES

**PAISAGISTA ELIANA**

**995 002483**

**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 |

A equipe do **Jornal do Síndico** se esforça mensalmente para proporcionar com regularidade informações quentinhas sobre o universo dos condomínios, o qual é sempre muito dinâmico, sobretudo no que diz respeito a sentenças judiciais. Embora se norteiem pelo bem estabelecido ordenamento jurídico brasileiro, tais decisões também são influenciadas – em grande parte – pela interpretação daquele que aplica a legislação e,

principalmente, do contexto em que cada caso se dá.

No primeiro semestre de 2019, nós, assim como vários outros veículos sérios de comunicação, noticiamos a decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de que condomínios não podem proibir moradores de terem animais domésticos de estimação, como cães e gatos, em apartamentos.

Passados alguns meses, agora, trazemos à tona novamente essa discussão – que é uma

das mais polêmicas no âmbito dos prédios residenciais: em agosto, deste ano, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), determinou que uma senhora moradora de Florianópolis se desfaça de dois de seus cães, sob o risco de pagamento de multas diárias no valor de R\$ 300, caso não cumpra a ordem judicial. O que, em um primeiro instante, apresenta-se como contraditório ou até mesmo injusto, passa a fazer maior sentido quando temos acesso

a maiores detalhes do caso e isso que convidamos você, leitor, a fazer em nossa matéria de Cotidiano desta edição. Assim, é possível compreendermos porque o bom senso e a razoabilidade devem prevalecer no condomínio.

Nosso **Jornal do Síndico** de setembro traz mais dicas e soluções de infraestrutura e administração para contribuir para uma gestão mais eficiente.

Desejamos a todos uma excelente 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, cabeleireiros, 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<sup>a</sup> 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

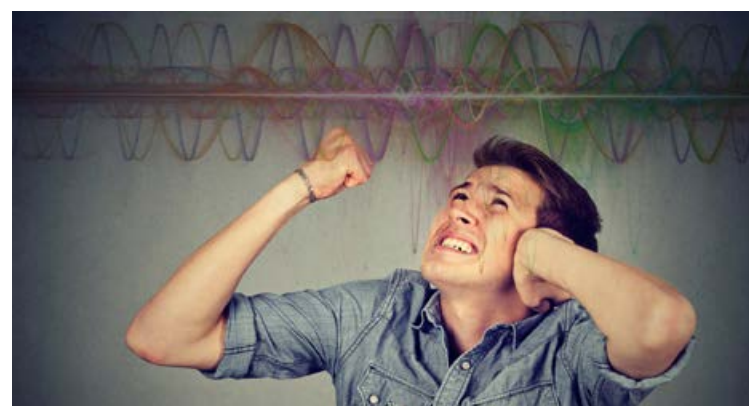
**ESPECIAL** Por Redação |

# Lei do silêncio em condomínios ainda é inespecífica

A questão do ruído é sempre um ponto sensível no que diz respeito à convivência entre condôminos, isso porque a vida em coletividade nem sempre é silenciosa. Os indivíduos costumam ter ritmos e hábitos diferentes e nem todos possuem o mesmo nível de respeito e empatia com o próximo, de modo que se faz imprescindível que o condomínio imponha algumas regras para ordenar esse que é um dos principais motivos de conflito entre moradores. Antes de tudo, é preciso nos inteirarmos do que diz a legislação brasileira acerca dessa problemática. Infelizmente, ainda não possuímos uma lei com grandes especificidades no tocante aos condomínios. Não está escrito, por exemplo, um limiar de horário máximo para atividades ruidosas nos edifícios.

O que há em vigência – e que deve ser considerado – é aquilo que consta, de maneira pouco precisa, na Lei Nº10.406 do Código Civil, cujo artigo de número 1.336, capítulo IV, traz: “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Por outro lado, a Lei de Contravenção Penal, agrega maiores detalhes no que tange as definições de ruído e perturbação do sossego, bem como possível penalidade para faltas. O artigo 42 da referida lei trata como contravenção penal a perturbação de trabalhadores ou o sossego alheio, sendo isso passível de até 3 meses de prisão. O artigo define como “perturbação” as seguintes ações: 1) provo-

car gritaria ou algazarra; 2) abusar de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; 3) exercer profissão que gere incômodo ou ruídos, que vão contra às determinações legais; 4) não impedir o barulho provocado pelo animal tutelado. É importante que o condomínio use essas disposições gerais das leis disponíveis para redigir seu próprio Regimento Interno, documento que orienta as regras próprias de seu condomínio. Contudo, é válido lembrar que a “lei” do condomínio não pode se sobrepor a uma lei federal e, embora os condomínios usem as 22 horas como um consenso para limite de horário para ruídos, ao pé da letra, por lei, esse limite não poderia ser estabelecido, uma vez que não há lei federal que o determine. Contudo, sabemos que em se tra-



tando de convivência em condomínios, nem sempre o que vale é a lei e a regra. O bom senso e a empatia devem prevalecer, afinal, sempre será necessário ceder em alguns momentos em nome do melhor viver. É importante que o síndico estimule esse respeito ao sossego alheio e

tente, pelo menos inicialmente, sanar os conflitos que vierem a surgir de forma amigável. A campanha pelo silêncio deve estampar murais de aviso, elevadores, redes sociais e outros meios de comunicação, pois trata-se de um longo e contínuo processo de educação, o qual deve ser permanentemente reforçado.



**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 ☎ 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



**VATTIMO TERMOGRAFIA**

**ECONOMIZE NA MANUTENÇÃO**

**FAÇA SUA INSPEÇÃO TERMOGRAFICA NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E SAIBA AONDE ATUAR!**

**Peça seu Orçamento: (21) 2610-8024**

**www.vattimotermografia.com.br**

contato@vattimotermografia.com.br

**MANUTENÇÃO** Por Redação |

# Piscinas requerem cuidados mesmo em baixa temporada

Sabemos que a temporada mais concorrida para usufruir de um bom banho de piscina na área de lazer do condomínio é durante o verão. Porém, mesmo quando a temperatura não está tão alta e o clima não é tão convidativo, é preciso lembrar que as manutenções periódicas são imprescindíveis para preservar a salubridade das piscinas e garantir que estejam em condições de pleno funcionamento sempre que os moradores assim desejarem. O fato é que, devido à redução na procura, alguns condomínios baixam a guarda nos cuidados preventivos durante o inverno e os meses menos quentes do ano, sem saber, contudo, que essa negligência pode causar prejuízos com consequências para o ano inteiro. A piscina deve ser cuidada

da sempre! Independentemente da estação do ano e se está ou não sendo usada com frequência, pois, uma vez deteriorada, é muito mais difícil “consertar” os danos do que evitá-los. O tratamento da água é a lei máxima da manutenção em piscinas e isso deve ser levado a sério, como uma questão de saúde, uma vez que se não tratada corretamente, a água parada pode se tornar um reservatório microrganismos causadores de doenças, tais como vírus, bactérias e fungos, podendo gerar problemas graves como hepatite, conjuntivite, dengue e dermatites. Se o fluxo de usuários diminuiu nos meses menos quentes, o que muda em relação à manutenção? Os cuidados com a piscina devem ser os mesmos feitos durante os meses mais quentes. O que ocor-

re é uma mudança na rotina de limpeza, que passa a ser feita com menores quantidades de produtos químicos. O uso do cloro, por exemplo, deve ser feito três vezes por semana usando 4g/m<sup>3</sup>, já que há menor uso da piscina. Também é possível usar cloradores flutuantes ou geradores de cloro, que fazem a aplicação do produto em dosagens constantes. Mas, atenção, as regras mudam se a piscina em questão é aquecida, pois, devido ao sistema de aquecimento, a decomposição do cloro se dá de forma mais rápida, sendo necessário diminuir o tempo de intervalo entre uma cloração e outra. Outro agravante a considerar é que o calor da água estimula o aparecimento de algas e bactérias, que se não forem controlados,



poderão deixar a piscina completamente verde e turva em poucos dias. O ajuste da água nesse tipo de piscina requer muito mais atenção, pois quando a água é aquecida, o cloro

evapora rapidamente, deixando-a muito mais vulnerável à proliferação de agentes contaminantes. Assim, é necessário verificar quase que diariamente a quantidade de produto ainda restante na água.

**IRARAID/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**

**ACQUASHORE** Piscinas

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

Aceitamos:

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

**NOVA REAL** Prestação de Serviços

Profissionais qualificados e de confiança.  
Temos as melhores soluções para seus serviços!

**Limpeza e Conservação - Limpeza Residencial**  
Portaria - Jardinagem - Reformas e Outros Serviços

Avalie nossos serviços antes de contratá-lo!  
Materiais de Limpeza sem custo

Tel.: (21) 4124-4522  
Cel.: (21) 99171-9303

E-mail: contato@novarealservice.com.br  
WWW.NOVAREALSERVICE.COM.BR

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de **pautas, artigos, notícias** do segmento para:

**Jornal do Síndico**

**A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!**

☎ 2210-2902 On-Line ☎ 99666-9309  
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

## Jurisprudência

### DeSTJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 208113 SP 2012/0153858-6 (STJ)

Data de publicação: 13/02/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROPRIETÁRIO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO. NÃO DEMONSTRAÇÃO. JURISPRUDÊNCIA DESTE STJ. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. 1. Se o condôminio tiver ciência da alienação, as despesas e quotas condominiais devem ser cobradas do adquirente do imóvel ou do promitente comprador e não do seu antigo proprietário, mesmo que ainda não levado a registro no Cartório de Registro Imobiliário o contrato correspondente. 2. Quando o Tribunal a quo decidiu de acordo com a jurisprudência desta Corte, incide, à espécie, a Súmula 83/STJ. 3. Agravo regimental desprovido.

Jurisprudência mineira - Agravo de instrumento - Divórcio - partilha homologada - Extinção de condomínio dos bens objeto da partilha

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DIVÓRCIO - PARTILHA HOMOLOGADA - EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO DOS BENS OBJETO... partilha havida em ação de divórcio, é a ação de extinção de condomínio, que deve ser processada no... contra Adir Teixeira Neves Júnior, que ...

Notícia Jurídica • Associação dos Registradores de Pessoas Natur.. • 18/02/2014

Jurisprudência mineira - Casamento - Regime de separação total de bens - Imóvel adquirido em condomínio voluntário - Partilha - Fruição CASAMENTO - REGIME DE SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS - IMÓVEL ADQUIRIDO

- Adquirido o imóvel por ambos os cônjuges, em regime de "condomínio voluntário", admite em exame, por entender que a sentença foi proferida em flagrante violação à jurisprudência dominante...se dos autos que houve a aquisição do imóvel ...

Notícia Jurídica • Associação dos Registradores de Pessoas Natur.. • 16/10/2013

### STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AgRg no Ag 1086516 PR 2008/0182781-9 (STJ)

Data de publicação: 14/04/2009

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. - O entendimento do Acórdão recorrido no sentido de que quando o síndico extrapola os limites da competência atribuída por lei ou convenção, o condomínio não se responsabiliza pelos seus atos está em sintonia com a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça. Aplicável, portanto, à espécie, o óbice da Súmula 83 desta Corte. Agravo Regimental improvido

\*Fonte:www.jusbrasil.com.br



**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

**PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!**

[www.proarqreformas.com.br](http://www.proarqreformas.com.br)  
[contato@proarqreformas.com.br](mailto:contato@proarqreformas.com.br)

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

**☎ 2323-4447 / 99955-3108**

**ARTRIO<sup>®</sup>**

**ENGENHARIA**

Você conhece você confia



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

[www.artrio.com.br](http://www.artrio.com.br) | [artrio@artrio.com.br](mailto: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](mailto: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](mailto:escritoriogbs@gmail.com)  
 Rua Anfilofio de Carvalho n° 29. Sala 1018 - Castelo -RJ



**HELMUTH**

**Construções**

FINANCIAMENTO

**☎ 3624-6179**

**96442-3581**

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

**HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM**

**SEU CONDOMÍNIO**

# Manutenção de calçadas são atribuição do condomínio

A popularização da internet e, especialmente, das redes sociais proporcionou uma maior capacidade de comunicação e de fazer reverberar denúncias, pleitos, apelos e outros comentários variados. Nesse sentido, as mídias são frequentemente usadas para que cidadãos cobrem das autoridades providências acerca de demandas que afetam o cotidiano de suas cidades.

O canal aberto é válido e muitas vezes esses pedidos são, de fato, atendidos. Porém, é necessário saber – antes de “botar a boca no trombone” – se aquilo que está sendo reclamado é mesmo competência do órgão procurado. Exemplo disso são as calçadas, uma vez que muitas pessoas desconhecem o fato de que elas são, na realidade, uma do proprietário do imóvel em

que está situada e não da Prefeitura municipal ou outrem.

Assim, é uma atribuição do condomínio, portanto, o dever de construção, manutenção e limpeza das calçadas. No entanto, o fato dele ser o responsável não abre a possibilidade de se fazer tudo da maneira que se quer. É preciso proceder dentro das normas do município em que o edifício está localizado, para isso é necessário consultar as regras próprias de cada cidade, pois algumas especificidades podem mudar de região para região.

condomínio precisa, por exemplo, estar atento às normas de acessibilidade vigentes que viabilizam a mobilidade de pessoas com dificuldade de locomoção, tais como cadeirantes e idosos. Os desacordos podem ser multados pela res-

pectiva Prefeitura.

Embora cada município tenha suas regras, de um modo geral, preconiza-se calçadas com no mínimo 2 metros de largura para garantir o passeio de pedestres com conforto e segurança. Essa largura será dividida em três porções não necessariamente iguais, como faixas imaginárias (não há limite físico entre elas), que servem para delimitar territórios.

No sentido vindo da rua, a primeira faixa é a de serviço, a qual servirá de limite para o meio-fio. Nessa área mais distal ao prédio ficam localizadas as rampas de acesso, sinalização de trânsito, parquímetros, lixeiras, hidrantes, telefones públicos e quaisquer outros equipamentos.

Já a faixa do meio é que fica livre de instalações e disponível para o



maior fluxo de circulação de transeuntes. Essa segunda faixa não deve apresentar nem um tipo de obstáculo, para facilitar o trânsito de pessoas. É importante ressaltar que, devido à sua finalidade, essa porção da calçada deve ter a maior metragem (obrigatoriamente 1,20 metros de largura) e ser lisa, sem

falhas que possam ocasionar acidentes.

Por fim, a terceira faixa, aquela que está proximal ao imóvel, é a chamada faixa de acesso. Nessa área, colada ao edifício, é permitido ter vegetação, toldos, propagandas ou placas identificando o condomínio.



**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](mailto:fachareformas@hotmail.com)

**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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br) | [niteroi@jornaldosindico.com.br](mailto:niteroi@jornaldosindico.com.br)

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

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

Distribuição Gratuita

**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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

**COTIDIANO** Por Redação com TJSC |

# Cães muito barulhentos podem vir a ser banidos do condomínio

Quem lança um olhar superficial e pouco atento sobre as jurisprudências e sentenças judiciais que tratam de contendas em condomínios por vezes pode julgar contraditórios alguns resultados. Mas o fato é que as regras que orientam a convivência nesses espaços de moradia em coletividade são flexíveis e cada caso deve ser sempre avaliado à luz de seu contexto.

Exemplo de aparente “contradição” como a citada anteriormente: em maio deste ano, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que condomínios não podem proibir moradores de terem animais domésticos de estimação, como cães e gatos, em apartamentos. No entanto, em agosto, por meio de uma determinação do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), uma

senhora moradora de Florianópolis precisará se desfazer de dois de seus cães, sob o risco de pagamento de multas diárias no valor de R\$ 300, caso não cumpra a ordem judicial.

Como pode, então, termos duas decisões que se confrontam? O segredo está no que há por trás de cada história, ou seja, as entrelinhas. Antes de formular uma opinião, é importante conhecer um pouco mais dos fatos para compreender contextos.

Em primeiro lugar, ao contrário do que muitos erroneamente interpretam e divulgam, devemos ressaltar que a decisão do STJ não libera geral a presença de animais em apartamentos. Há sim, situações em que eles podem ser vetados. As convenções condominiais podem fazer restrição quando os bichos

apresentarem risco à segurança, higiene ou à saúde dos demais moradores e nisso está incluído também o direito ao sossego.

Foi justamente nesse ponto que se baseou a decisão do TJSC para limitar o número de cães da moradora da capital catarinense: a mesma vive acompanhada por quatro cães da raça Lulu da Pomerânia em apartamento de 50 metros quadrados. Os vizinhos se queixam dos constantes latidos que se distribuem por todos os turnos – inclusive o noturno.

O caso foi parar na Justiça por iniciativa da própria mulher, que acionou o 2º Juizado Especial Cível em busca de indenização por danos morais de um morador e do próprio condomínio, sob alegação de sofrer perseguição e assédio de ambos para se livrar dos seus ani-



mais. Ela garantiu que seus bichos “não geram incômodos a quem quer que seja”. Inobstante, teve seu nome inscrito no livro de reclamações condominiais por diversas vezes e ainda precisou pagar multa em três oportunidades.

O condomínio contestou as acusações e esclareceu que não se opõe à

presença de animais nas unidades, mas considera excessivo manter quatro cachorros em apartamento diminuto e de raça reconhecidamente barulhenta. O juiz considerou as contestações relevantes e concedeu prazo de 60 dias para a dona escolher apenas dois cães para permanecer em seu apartamento.



**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](http://WWW.M2EL.COM.BR) [M2EL ENGENHARIA](https://www.facebook.com/m2elengenharia)

**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

**Detetização, Desratização, Descupinização e Higienização de reservatórios de água com análise bacteriológica**







**COBRIMOS O SEU ORÇAMENTO ATUAL**

**PROTEJA SUA CASA, SUA SAÚDE E SEU NEGÓCIO!**

**(21) 3476-0069 • (21) 3341-6828**

comercial@liderbrasilambiental.com.br [www.liderbrasilambiental.com.br](https://www.liderbrasilambiental.com.br) **WhatsApp**  
(21) 99840 6767

**TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO****ADMINISTRAÇÃO** Por Redação JS |

# Subsíncido auxilia o síndico, mas não herda o cargo

Muitas dúvidas cercam a função do subsíncido: em que consiste, como se elege, o que faz e se é essencial. Nesse sentido, a priori é importante esclarecer que de acordo com a legislação vigente – mais precisamente o Código Civil (art. 1.348) – não existe obrigatoriedade da existência desse cargo.

Não obstante esse fato, isso não quer dizer que a figura do subsíncido não tenha sua importância em alguns contextos. Embora não seja, por lei, obrigatório, sua presença fica condicionada ao que está disposto na Convenção de cada condomínio. Em resumo, cada um tem liberdade para decidir se é interessante para si abrir espaço para ter esse cargo.

Essa termina sendo uma opção acatada principalmente por condomínios de grande porte, (com estrutura física complexa para realizar manutenção, população de condôminos e de funcionários numerosas para gerir), os quais consideram útil manter esse cargo no corpo diretor para dar suporte à administração quando a presença do síndico não for possível.

Essa ausência se apresenta em, basicamente, três situações. São elas: durante o período de férias do síndico; nas ausências de curto prazo dele (por exemplo, viagens, períodos de doença) e em caso de renúncia, destituição ou morte do antigo síndico. Fica evidente, portanto, que o subsíncido exerce uma função peculiar que não se

equipara a de um “vice”.

É importante frisar isso, pois ele não herda a titularidade do síndico. Após assumir o cargo na vacância provisória, fica sob sua competência a responsabilidade de convocar uma assembleia para que seja feita uma nova eleição de novo síndico.

Por se tratar apenas de um cargo auxiliar, não é comum que o subsíncido tenha benefícios como a dispensa do pagamento de taxa condominial ou o recebimento de algum valor remunerado mensal. Porém, eventualmente condomínios de grande porte e muitas demandas decidem coletivamente em assembleia oferecer um incentivo financeiro aos que se voluntariam ao cargo.



O pagamento de honorários é permitido, desde que o valor esteja previsto na Convenção do condomínio. Se houver remuneração para o subsíncido, o condomínio deverá arcar com as

mesmas contribuições previdenciárias que o síndico. A eleição do subsíncido segue as mesmas regras da eleição para o cargo de síndico e ambas podem ser realizadas em conjunto.



## 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](mailto: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

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

**46 ANOS**  
Experiência Qualidade Responsabilidade

TEL: (21) 2502-4122

RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



**A**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 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

**FINANÇAS** Por Redação JS |

## Inadimplência deve ser enfrentada com celeridade

Considerando que os recursos de um condomínio provêm quase sempre do dinheiro arrecadado entre os moradores apenas, podemos inferir que a inadimplência é indubitavelmente o maior problema a ser gerenciado no que diz respeito às finanças, uma vez que é justamente da falta de recursos que costumam decorrer os demais problemas administrativos.

O síndico trabalha com um orçamento limitado, o qual não permite muita flexibilidade. Sabemos que há as despesas ordinárias que já são esperadas sempre e devem ser pagas periodicamente, tais como água, energia, taxas e encargos, funcionários, manutenções, por exemplo. Há também as despesas extraordinárias, que, como o nome sugere, são as imprevistas. Para lidar com essas o mais adequado é

manter um fundo de reserva.

O fluxo de receita mensal deve ser destinado ao custeio de despesas ordinárias e a taxa condominial leva em conta o valor desses custos e também o número de condôminos. Porém, se a cada mês há moradores que não honram seus compromissos, mas as despesas seguem em igual ritmo, a conta não fecha. Assim, tem-se início um ciclo de desequilíbrio financeiro dentro do condomínio que reflete, em parte, a crise econômica pela qual o Brasil está passando e que gera impacto nas finanças domésticas dos brasileiros.

No mês de junho de 2019, 64% das famílias brasileiras relatam ter dívidas, quase 24% delas está com dívidas em atraso e 9,5% delas não conseguirá honrar suas dívidas. Estas informações fazem

parte da PEIC (Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor) apurada mensalmente pela CNC (Confederação Nacional do Comércio). No estado de São Paulo, 43,1% da sua população (15.307.226 habitantes) são inadimplentes. Administradoras de cartão de crédito, bancos, financeiras, telefonia (dentre outros) são os principais credores.

### COMO LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA?

Em primeiro lugar, o ideal seria evitando-a. Como? Oferecer diferentes modalidades de pagamento pode facilitar a vida do morador e estimulá-lo a priorizar esse compromisso: boleto bancário, cartão de crédito e aplicativos são exemplos. Não importa o meio, o que interessa é que ele pague. Permitir que ele escolha a melhor data de



vencimento também pode servir de barganha para evitar atrasos.

Porém, se essas “gentilezas” não funcionarem e os atrasos acontecerem, o mais indicado é não perder tempo e já partir para a cobrança o mais rápido possível. Uma primeira iniciativa amigável por escrito é recomendada, e não havendo resul-

tados, deve-se partir para a via judicial sem demora. Graças ao novo Código de Processo Civil (CPC), na ativa desde 2016, os ritos de cobrança passaram a ser mais céleres e agora o devedor corre o risco de perder o imóvel, o que o pressiona a quitar os débitos com o condomínio.



### AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



### ACESSÓRIOS



### SAUNAS



### FILTROS E BOMBAS





**CASINHA  
PETIT STANDARD**



**PLAYGROUND AQUARIUS  
TOP FRESO**



**PRODUTOS PARA  
MANUTENÇÃO E LIMPEZA**



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



**CASCATAS**

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

**VÍNCULO EMPREGATÍCIO** Por Rodrigo Karpát\* Guilherme Lemos Novaes\* |

# O vínculo empregatício entre síndico e o condomínio

A 7ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região negou pedido de vínculo feito por um homem que atuou como síndico por oito anos.

O relator do recurso, o desembargador Wilson Carvalho Dias explicou que o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei 4.591/64.

Essa é uma questão interessante pois a função de síndico se encontra em uma posição diferente em relação a legislação trabalhista.

O síndico não é um empregado do condomínio. Ele é eleito de forma assemblear para cumprir uma função, não tendo um vínculo empregatício. E isso vale inclusive no caso do síndico profissional. Pois o síndico contratado também não tem esse vínculo, sendo apenas um prestador de serviços. Claro, ele terá que arcar com os encargos inerentes aquele serviço, mas não deixa de ser um prestador de serviço autônomo.

Porém, é importante deixar claro que as atribuições do síndico estão dispostas no Código Civil, Art. 1.348, que traz especificamente quais são suas funções,

entre elas: gerir o patrimônio, prestar contas, fazer cumprir a Convenção, representar o condomínio ativa e passivamente etc. como também estão previstas em outras leis, a realização do AVCB, cumprir normas trabalhistas, realizar NRs. etc. A função do síndico está muito mais ligada ao exercício de um cargo, tendo a responsabilidade de gestão, prescindindo de qualquer relação trabalhista.

Sendo assim, o síndico não tem uma subordinação hierárquica, mas tem uma subordinação legal, estando sempre ligada à Convenção do Condomínio e Regimento Interno, assim como também as decisões assembleares.

Na esfera trabalhista, primeiramente, há de se analisar quais são os requisitos necessários para a caracterização do vínculo de emprego, que estão expressos no artigo 3º da CLT.

O art. 3º da CLT define o empregado como:

“toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário”. A figura do síndico desvirtua da imagem de um empregado comum pois a relação entre o condomínio e o síndico é a de mandante e mandatário, o síndico detém em suas mãos os poderes

## “

**A função do síndico está muito mais ligada ao exercício de um cargo, tendo a responsabilidade de gestão, prescindindo de qualquer relação trabalhista.**

diretivos e disciplinar inerentes à administração do condomínio. Como se pode notar, o síndico faz parte da administração do condomínio representando-o ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

O síndico apesar de ter suas contas aprovadas ou desaprovadas pela Assembleia Geral, não está subordinada a ela, a Assembleia Geral não possuiu poderes para determinar de que maneira ele administrará o condomínio.

Diferentemente de ser subordinado, o síndico tem em suas mãos todas as atribuições do próprio empregador, na realidade são os empregados do condomínio que estão subordinados



ao síndico.

O síndico tem total autonomia na tomada das suas decisões, pode demitir e contratar funcionários, dar ordens para os empregados, não pode ser punido disciplinarmente na esfera trabalhista, não está sujeito a controle de horário de trabalho e sua remuneração é fixada por assembleia, portanto, o ganho mensal não representa salário para fins de reconhecimento de relação de emprego.

Concluindo, não estão presentes os elementos necessários para a caracterização da relação empregatícia pois nessa relação entre síndico e condomínio não existe nem onerosidade nem a subordinação.

\*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 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 programas 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.

Dr. Guilherme Lemos Novaes - É especialista em direito do trabalho, militante na área trabalhista há mais de 8 anos e Coordenador Jurídico da área trabalhista da Karpát Sociedade de Advogados.

**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: [fakininstalacoes@gmail.com](mailto:fakininstalacoes@gmail.com) ☎ **2135-2600 / 96437-3170**

**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](mailto:jaraujo.desentupidora@hotmail.com)  
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

**MANUTENÇÕES PREVENTIVAS** Por SIMONE GONÇALVES - Advogada | Email: contato@simonegoncalves.com.br |

# Quais as formas de remuneração do Síndico?

Conforme nossa legislação os condomínio obrigatoriamente devem ter um síndico, o qual será escolhido em assembleia.

A gestão condominial do síndico eleito será por prazo não superior a dois anos, podendo este prazo renovar-se.

Ainda, o condomínio poderá ter um conselho fiscal, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Este conselho será composto de três membros, eleitos em assembleia, por prazo, também não superior a dois anos.

Com a evolução da sociedade, a função do síndico cada vez fica mais complexa, agregando maiores responsabilidades.

Como se sabe, dentre os vários deveres do síndico está o de representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Logo, a remuneração do síndico é assunto importante para a gestão, porém muitos condôminos e moradores ainda têm dúvidas quanto a essa questão.

Entendendo as formas de remuneração do Síndico do seu Condomínio

Embora as atividades do síndico tenham como base o mandato que lhe outorga direitos e deveres, ele têm sim direito à remuneração!

Não é mais exigido que o síndico seja condômino, assim hoje em dia já contamos com a figura do síndico profissional.

Atualmente existem 3 formas de remuneração do síndico:

- Direta: Realizada por meio de um pró-labore mensal. Como legalmente não existe um "piso/teto" para a função, o valor é de acordo com a convenção, porém, muitas são omissas neste ponto, principalmente as mais antigas e que nunca foram atualizadas, neste caso, deverá a questão ser tratada na assembleia de eleição;

- Indireta: Quando realizada por meio da isenção (total ou parcial) da cota condominial, no entanto, dependendo do caso e também do valor da cota, muitas vezes o síndico acaba por ter isenção apenas de forma parcial; e

- Mista: Neste caso, além da isenção da cota condominial, o síndico

também recebe uma remuneração mensal pelas atividades realizadas em razão da função que exerce.

Quando falamos de remuneração do síndico, seja ele morador ou profissional, a questão será definida pelas regras da convenção ou, em casos omissos, pela assembleia. A atual legislação não prevê normas quanto a remuneração do síndico condominial!

No entanto, traz que além das cláusulas referidas no art. 1.332 do CCB, "(...) a convenção determinará: II - sua forma de administração; (...)".

Cada vez mais os condomínios têm optado pelo síndico profissional, principalmente quando não há candidatos ou quando o condomínio decide profissionalizar sua administração.

O síndico profissional é contratado sem vínculo empregatício, pois é um prestador de serviços.

Ao negociar a remuneração com o síndico profissional, deve-se levar em conta alguns pontos importantes, tais como: número de unidades, número de visitas necessárias, quantidade das áreas de lazer, se há funcionários próprios ou ter-



ceirizados, se há administradora de condomínio e/ou é um serviço de autogestão e dentre outros.

Ainda, para a Receita Federal há entendimento de acréscimo patrimonial do síndico, tanto no recebimento de pró-labore como na isenção da cota condominial.

Logo, é essencial informar na Declaração de Imposto de Renda anual a remuneração/isenção recebida do condomínio.

Também é muito importante que condôminos e moradores conheçam as regras, convenção e regimento interno, do condomínio que escolheram residir!

Embora o seu condomínio conte

com serviços de uma administradora, é o síndico o responsável por uma boa gestão condominial.

Atualmente no mercado há grande oferta de síndicos profissionais, por isso vale a pena pesquisar e contratar um profissional qualificado.

Administrar um condomínio é tarefa árdua, pois são várias situações que apesar de simples muitas vezes transformam-se em grandes problemas, abalando a boa convivência entre os condôminos.

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

**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](mailto: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](mailto: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**

**LEGISLAÇÃO** Por Redação JS |

# Hospedagem por aplicativo constitui locação por temporada

A tecnologia evolui e com ela também muda a sociedade como um todo, incluindo suas relações internas de natureza social, afetiva, trabalhista e comercial. Nesse contexto, estamos assistindo nos últimos anos uma verdadeira revolução nos hábitos de consumo do brasileiro, sobretudo na forma como ele tem acesso e contrata serviços das mais variadas categorias: desde o carro que o conduzirá ao trabalho até o apartamento em que se hospedará no feriado.

O uso dos smartphones se tornou protagonista nessas escolhas aliado ao advento dos aplicativos de serviços. Um exemplo desses que tem dado o que falar nos condomínios residenciais é o Air Bnb, com o qual é possível se cadastrar tanto para ser anfitrião, quanto para ser hóspede, e assim encontrar

diversos tipos de imóveis para locação de curto período, podendo contratar até mesmo uma diária única.

Essa possibilidade de ter um fluxo flutuante de visitantes no condomínio tem desagradado uma parcela de pessoas, embora seja uma bandeira de defesa por parte de quem ganha dinheiro com os alugueis. Muitos desses conflitos têm sido levados à Justiça.

Embora, trate-se de um dispositivo recente e não haja regras muito bem estabelecidas com foco específico para essa modalidade de negócio (que vem dando o que falar nos edifícios), os juristas, de modo geral, têm mantido uma interpretação conservadora da legislação vigente, compreendendo esse tipo de locação como um aluguel de temporada como qualquer outro do qual o proprietário do imóvel

tem pleno direito de fazer.

Foi esse o entendimento recente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) que em agosto deste ano decidiu que uma moradora de Florianópolis não poderá ser impedida de alugar o próprio apartamento por meio de um aplicativo de hospedagem na internet. O caso teve início quando, em ação movida na 4ª Vara Cível da Capital, a autora relatou ter sido notificada pelo síndico de que, conforme supostas regras do condomínio, somente seria permitida a locação do imóvel por períodos superiores a 90 dias. A alegação foi de que aluguéis por tempo inferior caracterizariam hospedagem, o que poderia gerar multa condominial.

Na sentença, a juíza destacou que a convenção do condomínio não proíbe de maneira expressa a locação por temporada



e, para a magistrada, as locações realizadas pela autora se configuram como aluguel de temporada, visto que o tempo pelo qual ocorre a ocupação, seja um ou 90 dias (prazo máximo previsto na legislação) não descaracteriza locação quando respeitadas as práticas previstas, ou

seja, se não há atividade comercial. A sentença também frisou que a moradora e seus locatários estão sujeitos às demais regras e determinações do condomínio, de forma que a proprietária é responsável por eventuais danos gerados pelos ocupantes de sua unidade.

**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**  
NITEROI - 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 casadinha, 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.

**45 ANOS**

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<sup>a</sup> 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.proarqureformas.com.br  
contato@proarqureformas.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 PROFSSIONAIS

## 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

- Guardiã de Piscina
- Manutenção
- Instalação
- Consertos de bombas

**3833-1687 / 96404-9247**  
contato@acquashorepiscinas.com.br  
Acquitamos: Visa, Mastercard

## 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 CARTOES DE CREDITO E DEBITO

VISA, Mastercard, Amex

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**

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO  
ORÇAMENTO E VISTA TÉCNICA SEM COMPROMISSO  
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

# 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  
 Pabx - Antena Parabólica  
 ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

**2265-7002 - 2557-5168**

## Pinturas e Reformas

**ARTRIO®**  
**ENGENHARIA**  
 Você conhece você confia

28 Anos

- ✓ 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

**CRG**  
 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**  
 email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio | Orçamento sem compromisso

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**

**M<sup>2</sup>** 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 |

**PAPEL DE PAREDE**



Versátil nas combinações e prático na instalação, o papel de parede revolucionou a arquitetura e o design de interiores. Com ele é possível dar uma repaginada em um ambiente, gastando relativamente poucos recursos. Se o seu condomínio precisa de um novo toque no hall ou outro ambiente coletivo, essa pode ser a opção mais adequada para fazer uma renovação sem gastar tanto.

Embora o fator econômico seja relevante, a escolha do

papel de parede não deve levar em conta apenas o custo. Para se obter um resultado de qualidade e duradouro, é preciso se certificar da qualificação do produto por meio da identificação do fabricante. Na hora da escolha, verifique se o papel rasga com facilidade, por exemplo, e descarte os mais frágeis. Na hora de instalar é importante ter uma parede bem preparada, isto é, sem irregularidades, buracos, infiltrações e fissuras e limpa.

**AR CONDICIONADO**

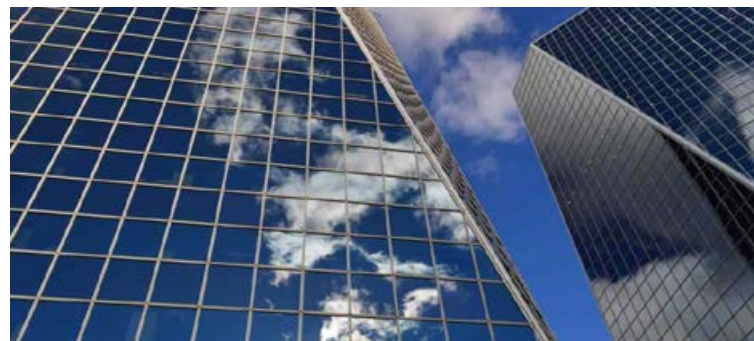
Em busca de conforto, a instalação de equipamentos de ar condicionado é essencial para promover a climatização ideal de ambientes como salão de festas e outras áreas fechadas de uso coletivo no condomínio. Porém, antes de ir às compras, há critérios que devem



ser considerados e o preço não é o único. A potência do aparelho deve ser estimada com base em uma série de fatores.

Devem ser observados, por exemplo: a quantidade de janelas e portas; qual a circulação média de pessoas no ambiente; o número de equipamentos eletrônicos que possam estar gerando calor; qual a posição solar do cômodo no qual o aparelho será instalado, bem como o local específico em que se pretende colocá-lo. A unidade de medida para os aparelhos de ar condicionado é o BTU: quanto mais BTUs possuir um equipamento, maior será sua potência de refrigeração. Quanto maior a área a ser refrigerada, mais BTUs são requeridos.

**VIDROS REFLEXIVOS**



Você sabia que o sol emite uma radiação a qual é dividida em 3 partes? Trata-se dos raios ultravioletas (que podem causar câncer de pele e também trazer prejuízos a móveis), a luz visível e os raios infravermelhos (que emitem a maior parte do calor). A arquitetura evoluiu, juntamente com o mercado de vidros, para fornecer soluções que proporcionem proteção e conforto térmico, filtrando os raios solares.

Uma alternativa de solução para proteção solar são os vidros reflexivos, os quais apre-

sentam uma tecnologia bastante avançada para proporcionar conforto térmico e controlar a luminosidade, isso porque a metalização integrada ao vidro faz com que boa parte desta radiação seja refletida para o ambiente externo. O bloqueio de calor e luz varia de acordo com a cor do vidro e o grau de reflexão escolhido. A especificação de profissionais especializados é imprescindível para que o vidro escolhido seja de acordo com os índices de fator solar, transmissão de luz e refletividade.

**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

**BEM ESTAR** Por Redação JS |

# Saunas proporcionam relaxamento e saúde aos usuários do condomínio

O que agrega valor aos edifícios residenciais é aquilo que ele oferece de vantagens a seus condôminos e isso inclui desde os dispositivos de segurança, sua localização e também seus atrativos de lazer, os quais funcionam como um diferencial, sendo fator decisivo na hora das pessoas optarem por viver em condomínio.

Esses equipamentos voltados ao bem-estar podem oferecer, além de distração, um agradável momento de relaxamento e também contribuir para a saúde dos moradores. Exemplo disso são as saunas, que podem – dentro do próprio condomínio – proporcionar bons momentos benéficos à saúde e à estética dos condôminos.

Você já experimentou passar alguns minutos relaxando em uma sala quentinha, sentindo os músculos do corpo descontraírem? O calor ajuda a aliviar as dores musculares provocadas pela tensão do dia a dia e até a aliviar sintomas da fibromialgia. Também atua na melhora e ativação da circulação sanguínea.

Especialistas estimam que 10 minutos de transpiração na sauna equivalem a cerca de 30 minutos de exercícios aeróbicos, o que estimula o bom funcionamento dos pulmões, desobstrui as vias nasais e combate a retenção de líquidos, ajudando a desinchar.

Saiba que existem saunas em duas modalidades: secas ou a vapor, sendo essas últimas mais comuns

em residenciais. Ambas trazem benefícios. O principal é sem dúvidas o alívio do estresse. Para potencializar essa função, é possível adicionar ervas terapêuticas para aromatizar as sessões.

#### Estabelecendo regras

Assim como quaisquer outras áreas de uso coletivo do condomínio, a sauna também precisa de regras e é preferível que as principais estejam afixadas em local visível. Além das orientações básicas pertinentes a quem opera a manutenção da estrutura, algumas informações devem ser destinadas aos usuários, visando ao funcionamento adequado do espaço.

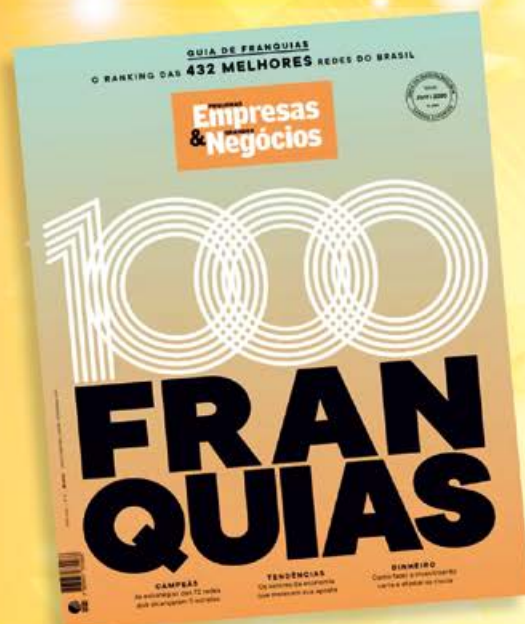
Não se deve levar alimentos ou bebidas para o recinto; é proibido fumar; artefatos de higiene pesso-



al como cortadores de unha, lixas, depiladores também são vetados; a sauna também não é local para tomar banho, descolorir pelos, tingir cabelo ou outros procedimentos

estéticos. Também é importante frisar que não é recomendada a presença de menores de 18 anos sem a presença de seus pais/responsáveis.

## 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](http://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!**