

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 300 - Outubro 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



30 ANOS
COMPARTILHANDO INFORMAÇÃO COM SÍNDICOS DE TODO O BRASIL
Jornal do Síndico 2019

USO RACIONAL DA ÁGUA DEVE SER UM OBJETIVO DO SÍNDICO E MORADORES

Torneira que pinga: ela pode parecer inofensiva, mas de pingo em pingo, pode trazer grandes prejuízos. O melhor a se fazer é a troca da peça por uma nova, mesmo que isso requeira um investimento. Essa despesa se mostrará mais vantajosa que o prejuízo, em longo prazo, na perda de água. Sem contar com o desperdício ao meio ambiente. **Página 4.**

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

Luvras 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

Pro:Arq
Manutenção Predial e Reformas

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO FACILITADO!

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

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

FAZEMOS LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

21 2323-4447 / 99955-3108

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



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 missão primordial do síndico, como sabemos, sempre foi e sempre será a de zelar pelas boas práticas administrativas em prol do que for melhor para o condomínio. Por isso é necessário frisar que essa não é uma tarefa fácil, nem tampouco simples, mas que precisa ser desempenhada com responsabilidade e, principalmente, com transparência. A situação financeira da maioria dos condomínios brasileiros é algo limitado. A diferença entre o que entra na receita e o que sai nas despesas é mínima. Isso quando não se fica no zero



a zero ou, pior, há a inversão da balança e o caixa fica no vermelho. E é devido a essa fragilidade financeira que o cuidado com os serviços contratados deve ser alto. A pessoa que se propõe a ser síndica deve estar disposta a

gastar energia buscando sempre as melhores alternativas para o condomínio, tentando - obviamente - nas melhores circunstâncias, aliar qualidade e preços razoáveis, em um equilíbrio que se adequa às necessidades do coletivo.

O síndico que não busca isso está falhando em seu papel e não está desempenhando adequadamente o seu papel de defensor dos interesses do condomínio. Em alguns casos, ele pode estar, inclusive, jogando contra o próprio condomínio e causando um desequilíbrio financeiro ao contratar serviços sem calcular o real impacto de-

les nas finanças.

Síndicos assim, relapsos ou deliberadamente desonestos, que contratam serviços com sobrepreço, podem ser condenados na Justiça a recompensar o condomínio por seus maus atos administrativos. Nossa matéria na seção de "Legislação" traz um exemplo de ex-síndico condenado a pagar ressarcimento que ilustra a situação e faz um alerta para as más práticas administrativas.

Essa e outras matérias quantinhas você encontra na nossa edição de outubro do **Jornal do Síndico**. Desfrute de uma boa leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS

		JUN /19	JUL /19	AGO /19	AGO /19	ANO	T2 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	4,59	6,17
Poupança (2)	(%)	0,3715%	0,3715%	0,3434%	0,3434%	3,34	4,49
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,5073	0,4989	0,4989	0,4828	4,32	6,70
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	2,24	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,47	0,57	0,50	0,48	4,68	6,29
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^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

TARJA HOLOGRÁFICA COLORIDA
Conheça também CRACHÃ P/ MOTO E BICICLETA
Residencial Pantanal 121

OU OVAL

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

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

COTIDIANO Por Redação |

Ameaçar em rede virtual também gera consequências

Durante uma discussão, às vezes no calor do momento, falam-se coisas sem pensar: ofensas, insultos, palavras negativas que provavelmente não seriam ditas em uma conversa em que ambas as partes estivessem em seu estado normal de humor. Contudo, mesmo se faladas sem muito planejamento ou ainda sem o real intuito de concretizá-las, as ameaças constituem um tipo mais grave de agravo. Isso porque ameaçar é anunciar previamente que se fará o mal a uma determinada pessoa. Há implicações jurídicas decorrentes desse ato. Está definido no nosso Código Penal: “ameaçar alguém, por palavra, escrito ou gesto, ou

qualquer outro meio simbólico, de causar-lhe mal injusto e grave: pena - detenção, de um a seis meses, ou multa”. Sabe aquela discussão pela internet, em que os ânimos estão alterados, todo mundo fala de mais, e acaba com alguma das partes ameaçando a outra - seja de partir para agressão física ou de causar prejuízos de outra ordem? Esse tipo de bate-boca não é incomum de se ver, infelizmente, e, com a popularização da internet, surgiu um cenário a mais para esses embates: as redes sociais. No entanto, é importante ressaltar que aquilo que é dito no mundo virtual é válido no mundo real, e pode ter suas consequências. É o que explica o advogado

Victor Duarte. “As pessoas têm uma ideia equivocada que aquilo que é dito em um ambiente virtual está totalmente desconectado da vida real e isso não é verdade”, pontua. Ele acrescenta exemplos do cotidiano: “aplicativos de conversa como o Whatsapp fazem parte da rotina da maioria dos brasileiros, inclusive no âmbito dos condomínios, facilitando muitas tarefas. O problema é quando esse meio de comunicação serve de veículo para insultos”, afirma Duarte. Não há proibição quanto aos “grupos de condomínio” no aplicativo, eles podem existir, mas não podem ter sua finalidade desvirtuada - que é a de repassar informes. “Caso venha a ocorrer alguma briga



com ameaças em um desses grupos ou mesmo em conversas privadas, é possível que os registros de tela (prints) sirvam de provas, o mesmo se aplica a áudios”, orienta o advogado. O ideal é que esses grupos -

quando existirem - restrinjam sua atividade apenas ao comunicado de informações pertinentes ao cotidiano do condomínio, sendo vetado assuntos de ordem particular ou de natureza política, por exemplo.



ILHA FIRE EXTINTORES
Soluções em projetos contra incêndio

CNPJ: 28.483.872/0001-77

- 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

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

email: ra2@ra2.com.br



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

FINANÇAS Por Redação |

Uso racional da água deve ser um objetivo do síndico e moradores

Mensalmente, as despesas coletivas do condomínio são somadas, divididas por todos e transformadas nas taxas pagas pelas unidades. Esse valor pode flutuar de acordo com alguns custos que não são fixos e dependem do consumo demandado naquele mês.

Por isso, muitas vezes sem saber, um dinheiro precioso pode estar – literalmente – escoando pelo ralo. É que a conta de água do condomínio é responsável por uma importante fatia dos gastos e, se há um descontrole no consumo, os valores podem surpreender no fim do mês! Visando a um maior controle de gastos e uso racional dos recursos financeiros, algumas medidas podem ser tomadas.

Confira dicas:

Consertar vazamentos: nem sempre eles estão visíveis e suficientemente expostos. Lembre-se que paredes molhadas ou mofadas, por exemplo, também são indícios de que algo não está normal. Um vazamento, por menor que seja, com o passar dos dias e meses causa um grande estrago na conta de água.

Torneira que pinga: ela pode parecer inofensiva, mas de pingo em pingo, pode trazer grandes prejuízos. O melhor a se fazer é a troca da peça por uma nova, mesmo que isso requeira um investimento. Essa despesa se mostrará mais vantajosa que o prejuízo, em longo prazo, na perda de água. Sem contar com o desperdício ao meio ambiente. **Utilizar água pluvial:** muitos

condomínios já usam é essa estratégia com sucesso e destinam a água da chuva para vários usos, desde regar o jardim à limpeza de áreas comuns. Assim, poupam-se litros e litros de água tratada que sairia das torneiras.

Individualizar hidrômetros: os prédios mais novos já estão sendo entregues assim, porém os edifícios mais antigos ainda costumam ter uma conta de água coletiva que é paga embutida no valor do condomínio. Essa modalidade de cobrança está em desuso, pois além de não estimar exatamente o consumo de cada unidade, ela estimula o desperdício, uma vez que o morador não percebe o impacto dos seus atos no fim do mês.



Conscientizar condôminos: nenhuma das medidas mencionadas será efetiva se, ao frequentarem os espaços coletivos, os moradores não fizerem um uso racional da água, seja durante sua festa, churrasco, atividade física ou qualquer outro mo-

mento. Portanto, é fundamental levar informação a esse público e o síndico pode fazer isso usando os murais do condomínio, elevador e outros meios de comunicação interna para disseminar mensagens solicitando a economia de água.

IRARAÍRA 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

Sr. Síndico

Atualize os dados do seu condomínio junto ao **Jornal do Síndico** pelo email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br e receba gratuitamente seu exemplar mensal.

2210-2902

Duet

- ✓ PROJETOS DE ARQUITETURA
- ✓ CONSULTORIA TÉCNICA
- ✓ **AUTOVISTORIA PREDIAL**
- ✓ OBRAS E REFORMAS

21 99968-6695

contato@duetprojetoconsultoria.com
www.duetprojetoconsultoria.com

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

RESTAURAÇÃO E REFORMAS EM GERAL

• REDIDÊNCIAS • PRÉDIOS • MUROS • FACHADAS

- Hidráulica
- Muro de Contenção
- Elétrica
- Construção
- Pintura em Epóxi
- Escadas
- Soluções em Alturas
- Reformas em Geral
- Pintura

José Silva

SERVIÇOS COM QUALIDADE RAPIDEZ E PREÇO BAIXO!

21 99054-0066 / 99831-0537 / 97478-7950

j.m.fenix@hotmail.com JS Reformas Prediais

Jurisprudência

DTRF-3 - APELAÇÃO CÍVEL AC 23833 SP 0023833-22.2004.4.03.6100 (TRF-3)

Data de publicação: 26/07/2012

Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INOMINADO. REFIS. CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE ADESAO. JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Firme a jurisprudência no sentido de que condomínios são aptos a aderir a parcelamento (REFIS), porque equiparados às pessoas jurídicas, para fins tributários, não se configurando ofensa ao artigo 111, CTN. 2. Agravo inominado desprovido.

TJ-RS - Agravo Regimental AGR 70059736652 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 27/05/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. CORREIÇÃO PARCIAL. CONDOMÍNIO. DECISÃO MONOCRÁTICA. MATÉRIA DECIDIDA COM FULCRO NA JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE E DOS TRIBUNAIS SUPERIORES. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 557 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS NOVOS A AUTORIZAR MODIFICAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AUSÊNCIA DE APRECIÇÃO DE PEDIDO FORMULADO PELO RÉU. OMISSÃO PASSÍVEL DE SUPRIMENTO POR EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OU DE MERA REITERAÇÃO. Inviável admitir correção parcial contra ato judicial passível de recurso próprio, na forma do art. 195, caput, do COJE. Omissão atacável via embargos de declaração ou mera reitera-

ção do pedido pela parte. Rejeição, de plano, da correção, consoante dispõe a alínea b do § 6º do art. 195 do COJE. Precedentes jurisprudenciais. Decisão mantida. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Agravo Regimental Nº 70059736652, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 22/05/2014)

TJ-RS - Agravo AGV 70062879630 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 15/12/2014

Ementa: AGRAVO. DECISÃO MONOCRÁTICA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. MATÉRIA DECIDIDA COM FULCRO NA JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE E DOS TRIBUNAIS SUPERIORES. OBSERVÂNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 557 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE ELEMENTOS NOVOS A AUTORIZAR MODIFICAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DECISÃO PROFERIDA EM ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. RATEIO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. MODIFICAÇÃO DA FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO. INVIABILIDADE. AUSÊNCIA DE VEROSSIMILHANÇA. O deferimento de tutela antecipada pressupõe o preenchimento dos requisitos dispostos no art. 273 do Código de Processo Civil. No caso, carece o pedido da parte autora de prova inequívoca do direito e da verossimilhança de suas alegações, pois os elementos trazidos aos autos não se mostram suficientes ao fim de propiciar o reconhecimento do direito invocado. Decisão mantida. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Agravo Nº 70062879630, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 11/12/2014).

*Fonte: www.jusbrasil.com.br



**MANUTENÇÃO PREDIAL
E REFORMAS**

PAGAMENTO FACILITADO!

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

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

FAZEMOS LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

2323-4447 / 99955-3108





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



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

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 nº 29. Sala 1018 - Castelo -RJ

MANUTENÇÃO

Brasil é campeão na incidência de raios: previna-se



Você sabia que o Brasil é a região terrestre que mais é acometida por raios no planeta? E mais, sabia, ainda que o período com maior incidência desses fenômenos é justamente o quarto trimestre do ano, após o início da Primavera? Essas duas informações devem ser suficientes para ressaltar o quão importante é ver como anda a manutenção do para-raio do seu prédio.

De acordo com o Grupo de Eletricidade Atmosférica (Elat) do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe) os estados onde há maior incidência de raios por quilômetro quadrado são Tocantins, Amazonas, Acre, Maranhão e Pará. Sendo que a cidade de São Paulo está entre as cinco capitais com maior

densidade de raios por quilômetro quadrado.

O motivo para o Brasil ser o país campeão em raios se deve tanto à extensão continental do país, quanto à sua posição geográfica que o concede um clima tropical, quente e úmido. Essa última característica também justifica o porquê de a maior incidência se dar nas estações da Primavera e Verão. É o que explicam os pesquisadores do Inpe.

E em meio a tantas intempéries, como os prédios podem se proteger? Possuindo um Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), que inclui, dentre outros dispositivos, o já famoso para-raio. Porém, não basta tê-lo, é preciso cuidar da manutenção e verificação periódica de suas condições.

A inexistência ou falta de manutenção do SPDA pode invalidar o pagamento do seguro do condomínio caso haja prejuízos de fato causados por um raio e o síndico pode ser responsabilizado por negligência. Os prejuízos materiais e humanos são inestimáveis: risco de choques e morte, queima de equipamentos eletrônicos, incêndios, danos a estrutura física do prédio. Ou seja, não contar com um SPDA pode sair muito mais caro para o condomínio do que arcar com a manutenção.

O síndico precisa estar atento quanto ao que há de novo nas regras, pois, em 2015, a ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) atualizou a NBR 5419, a qual trata exatamente dos para-raios. A norma exige

uma vistoria visual a cada seis meses, além da manutenção anual.

Desde a atualização, os condomínios devem possuir DPS (Dispositivo Protetor de Surto) em todos os quadros elétricos de suas áreas comuns. Os prédios que ainda não se adequaram até este momento, mesmo passados quase 4 anos, devem correr para se atualizarem.

Houve alteração também no número de descidas que conduzem a energia para as áreas mais baixas da edificação. Antes da atualização, essas linhas de descida deveriam estar a cada vinte metros. Após a nova NBR, essa distância foi diminuída para quinze metros, nos prédios residenciais.



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

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

5.000
EXEMPLARES

DESCONTO 20%

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

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

LEGISLAÇÃO Por Redação com TJSC |

Ex-síndico terá de ressarcir condomínio por contratar serviços com sobrepreço

Se formos falar de uma maneira abrangente a principal missão do síndico é defender os interesses do condomínio. Ele deve desempenhar essa função tal qual fosse a sua própria casa – como de fato o é, em última instância – e isso significa zelar não apenas pela honestidade e transparência, mas também pela busca por economia, lucratividade e tudo o que for mais salutar para a coletividade.

Isso se aplica, sobremaneira, ao que diz respeito às aquisições de bens e serviços: não é interessante adquirir um produto excelente, mas excessivamente caro e, ao mesmo tempo, está longe do ideal optar por um produto ruim observando apenas e unicamente o preço baixo. O bom gesto deve procurar unir sempre o máximo de eficiência com a razoabilidade do preço, ou seja, o melhor negó-

cio será fechado sob o prisma do custo-benefício.

Na administração pública há mecanismos legais, como licitações e outras estratégias, para regulamentar esse equilíbrio. Porém, na esfera privada, carecemos de bases reguladoras e fiscalizatórias nesse sentido – havendo apenas o Conselho fiscal, que nem todo condomínio possui – e o que deve prevalecer é o bom senso, além da honestidade de cada um.

O fato é que, nessas lacunas deixadas pela falta de rigor fiscalizatório, há os síndicos que terminam não adotando as melhores práticas administrativas em seus condomínios e contratam serviços com valores acima do desejável.

Diante disso, podemos pensar inicialmente em três justificativas: inabilidade operacional (não saber onde buscar orçamentos),

por preguiça ou pressa (não busca vários orçamentos e fecha com o primeiro que surge) e, por fim, má fé (o intuito deliberado de tirar alguma vantagem superfaturando contratos).

Contudo, ainda que o contrato com sobrepreço não tenha sido feito intencionalmente com o intuito de embolsar algum valor, o síndico pode ser responsabilizado por má prática administrativa e ter que recompensar o condomínio por seu ato, o qual não visou ao benefício da coletividade.

Exemplificando tal situação: a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve decisão que condenou síndico a restituir parte do valor de serviço contratado por sobrepreço substancial (a instalação de grelhas ao redor de 17 árvores). A reparação foi fixada em R\$ 16.982,44.



Uma prova técnica que licitou o mesmo serviço constatou sobrepreço substancial na contratação em comparação com o preço médio praticado por outras empresas prestadoras. A reparação foi estabelecida pelo cálculo da diferença entre o preço médio apurado pelo

perito e o valor efetivamente pago pelo condomínio.

Em sua decisão, o desembargador relator da apelação afirmou que ficou comprovada a inobservância do ex-síndico do dever de zelar pela boa administração dos recursos do condomínio.



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),

PINTURA DE FACHADAS



ANTES



DEPOIS

IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES



ANTES



DEPOIS

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
- Auto vistoria predial
- 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

LIDER BRASIL Ambiental

Dedetização, 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

WhatsApp
(21) 99840 6767

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO**SEGURANÇA** Por Redação JS |**Emergências: chamo o Samu ou os Bombeiros?**

Imagine a seguinte situação hipotética: você – sendo síndico ou não – está desfrutando de um momento de diversão em família na área de lazer do prédio quando passa a ouvir gritos de socorro e descobre que duas crianças que brincavam ali perto agora estão presas sob a estrutura metálica de um brinquedo do playground que tombou em cima delas.

O que deve ser feito a partir de então? Que tipo de serviço de emergência deve ser acionado para socorrer as vítimas e controlar a situação? Essa é uma pergunta difícil de responder no exato instante em que o imprevisto acontece, pois é natural que durante uma circunstância de alta tensão as ações se sucedam de modo atrapalhado. Porém, é preciso evitar isso e garantir que o socorro seja chamado o mais

brevemente possível, pois em caso de acidentes cada segundo é valioso.

Como fazer isso? Educando as pessoas e levando informação para que saibam previamente como proceder numa hora como essas. Uma das grandes dúvidas em caso de acidentes é: quem chamar, o Corpo de Bombeiros (basta discar 193 no telefone) ou o Samu - Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (discar 192)?

O que os dois serviços têm em comum é que ambos prestam primeiros socorros que podem ser decisivos para salvar vidas, fazendo o que se chama de Atendimento Pré-hospitalar (APH) que tem por objetivo a manutenção da vida e a minimização de sequelas, o que pode ser feito com uma simples recomendação ao telefone ou com envio de

uma viatura de suporte básico ou avançado ao local da ocorrência. Se tanto os bombeiros como o Samu fazem o APH, como saber quando chamar um ou outro? Para definir isso é importante antes fazer uma leitura rápida da circunstância e avaliar se há risco envolvido. Se há instabilidade no local e se a emergência oferece riscos a mais pessoas, podendo evoluir com maior gravidade, o mais indicado é que se acione o Corpo de Bombeiros. Os exemplos a seguir ilustrarão melhor o exposto.

Incêndios constituem, sem dúvidas, a situação mais óbvia em que os bombeiros são a opção prioritária a ser chamada, mas também podemos citar os choques elétricos, salvamentos aquáticos, desabamentos, deslizamentos de terra, vazamentos de gás, quedas (de altura superior a 7 metros),



tentativas de suicídio e acidentes com pessoas presas nas ferragens (a exemplo da narrativa hipotética mencionada no início do texto).

Já o Samu tem outras atribuições, podendo ser chamado para: dores no peito de aparecimento súbito, crises convulsivas,

intoxicação ou envenenamento, queimaduras graves, trabalhos de parto com situação de risco, perda de consciência, queda acidental, sangramentos, crises hipertensivas. É válido ressaltar que há, ainda, os casos mais complexos em que ambos serviços são acionados a agir.

**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%

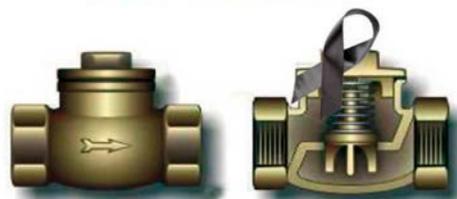
NA CONTA DA CEDAE

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

46 ANOS
Experiência
Qualidade
Inoperante

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Ao 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

COTIDIANO Por Redação com assessoria |

Condôminos temporários

Proprietário de imóvel é responsável pela conduta de inquilinos em locação por temporada

Fevereiro é mês de Carnaval, festa brasileira mais popular, e são muito comuns nesse período as chamadas locações por temporada. Essa modalidade de locação é prevista nos artigos 48 a 50, da Lei 8.245, de 1991 (lei da locação), a qual se torna muito comum no período de férias. A locação de unidades condominiais é legal, porém, o proprietário do imóvel fica responsável pela conduta de seus inquilinos. De acordo com a previsão legal, trata-se de uma locação destinada à residência temporária do locatário visando lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, realização de obras no imóvel do locatário e/ou demais fatos com tempo determinado. O prazo da locação para temporada não

pode exceder 90 dias. O advogado especialista em Direito Civil Franco Mauro Brugioli orienta máximo de cautela ao repassar um imóvel a inquilinos temporários. “Ao locador, recomenda-se a verificação da procedência das pessoas que estão locando o seu imóvel, de preferência que sejam pessoas conhecidas, e sempre procurar que nos contratos de locação haja a descrição completa dos bens que guarnecem o imóvel e de seu estado de conservação, para que caso o imóvel e os bens sejam devolvidos em situação de conservação diferente haja parâmetros para se perseguir a indenização pelos prejuízos”, afirma. O mesmo cuidado vale para a preservação das áreas e equipa-

mentos comuns ao condomínio (piscina, churrasqueira, playground, sauna, vaga na garagem, salão de festas, etc). Seu uso não é restrito, pois o “visitante” adquire status de condômino. É aconselhável que o locador repasse aos inquilinos uma cópia do regimento interno do prédio e faça um alerta sobre as normas básicas do condomínio. Em caso de infrações ou prejuízos materiais, o dono da unidade pode ser chamado a responder pelo incidente, ressarcir danos ou pagar multas. É importante que o síndico seja informado sobre a chegada dos moradores temporários e o período em que estarão no condomínio. É preciso ter em mente que essas locações de temporada são sobretudo destinadas ao lazer,



então os problemas mais comuns que costumam surgir são o barulho excessivo, confraternizações que vão até altas horas, uso inadequado das áreas de lazer, descuido com as normas de segurança e, em casos mais graves: violência ou uso de drogas. Por não viverem no condomínio,

alguns dos “temporários” não o tratam com o mesmo zelo e respeito de um morador “oficial”. Essa pode ser inclusive a razão para alguns deslizes. Porém o síndico deve estar atento às infrações e jamais aceitar o “desconhecimento das regras” como uma justificativa válida.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS

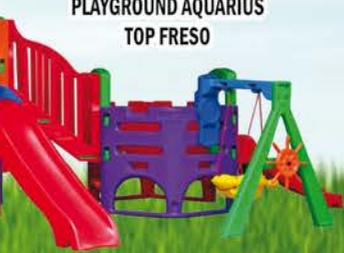


FILTROS E BOMBAS





**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 ☎ (21) **2771-5331 / 2772-3763**

SEU CONDOMÍNIO Por Rodrigo Karpát* Marcelo Fonseca* |

Inadimplência condominial

Entenda como é esse processo que pode, inclusive, levar o condômino a perder o seu imóvel

Uma das maiores preocupações dos gestores condominiais é a falta de pagamento das cotas pelos condôminos. E em momentos como esse por qual a economia do país passa, essa questão se agrava, e quem acaba tendo que arcar com as consequências decorrentes desse problema é o próprio condomínio como um todo.

A inadimplência condominial gera enormes transtornos à saúde financeira do condomínio, que depende de tais verbas para pagamento de contas básicas de consumo, bem como de seus funcionários.

É importante que o síndico trabalhe de forma responsável neste aspecto, mantendo uma régua de cobrança definida de forma isonômica para todos os condôminos inadimplentes.

A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando consignado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais.

Via de regra, as convenções dos condomínios não dispõem sobre o número de cotas pendentes que poderão ser cobradas judicialmente, por isso a importância de se estabelecer esse procedimento.

A partir de 30 (trinta) dias de atraso da cota condominial, é recomendável que o gestor notifique extrajudicialmente a unidade inadimplente, seja através da própria administradora, seja através do departamento jurídico (caso o condomínio possua).

Persistindo a inadimplência, e dependendo do número de cotas inadimplidas de acordo com a régua de cobrança definida, é dever do síndico cobrar essas cotas judicial-

mente, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil

Não há um limite no número de cotas que podem ser cobradas judicialmente. A rigor, a partir de 30 dias do vencimento, já é possível ingressar em juízo para cobrança do débito condominial pendente.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor em março/2016, as despesas condominiais entraram no rol dos títulos executivos extrajudiciais, nos termos do art. 784, X. Essa alteração na legislação, facilitou a cobrança dos débitos pelo condomínio.

Pela regra antiga, o condomínio se via obrigado a ingressar com ação pelo procedimento comum, onde somente após o trânsito em julgado da sentença, o condomínio obtinha um título executivo judicial a ser executado. Esse procedimento, levando em consideração os meios de defesa e os recursos cabíveis ao devedor, levava anos a se concretizar.

Considerando o Novo CPC, o Juiz irá determinar a citação do executado (devedor) a pagar os débitos em 3 (três) dias, sob pena de não o fazendo, ter seus bens penhorados. Obviamente que esse procedimento é extremamente mais célere, pois suprime a discussão que havia pela fase de conhecimento de processo. Significa dizer que, ajuizada a ação de execução, caso o devedor não pague no prazo de 3 (três) dias, poderá ter seus bens penhorados, inclusive a própria unidade geradora dos débitos condominiais.

O condomínio e seus gestores precisam adotar alguns cuidados para a viabilidade da ação de execução de débitos condominiais, no que diz respeito ao seguinte trecho do inciso X do art. 784: “previstas na respectiva convenção ou aprovadas

em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

É de suma importância, que as cotas condominiais estejam expressamente previstas na ata de assembleia de previsão orçamentária, bem como as contas do período cobrado, estejam regularmente aprovadas, sob pena de ineficácia do título executivo. Caso o condomínio não possua essa previsão orçamentária de forma expressa em ata, a recomendação é seguir com ação de cobrança pelo procedimento comum.

Seguindo o processo de execução, caso o devedor não pague nos 3 (três) dias de sua citação e não nomeie bens a penhora, o condomínio pode requerer ao Juiz, a penhora de tantos bens para satisfazer a execução.

Inicialmente o credor, no caso o condomínio, postula o bloqueio e penhora das contas bancárias do executado-devedor. Não havendo saldo em conta, já é possível requerer ao Juiz, a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, onde recaem os débitos.

A partir desse momento, esses são os próximos passos:

- Deferida a penhora do imóvel, o Juiz determinará a intimação de todos os proprietários do imóvel, bem como de eventuais credores hipotecários e fiduciários para que tomem ciência da penhora.

- Registra-se a penhora no álbum imobiliário da unidade condominial, junto ao cartório de registro de imóveis, para conhecimento de terceiros.

- Após o registro da penhora, necessário avaliar o imóvel para auferir um valor de mercado e determinar o valor que iniciará o leilão.

- O Juiz irá nomear um perito avaliador, que providenciará um laudo



técnico e fixando o valor final do imóvel. Alguns Juizes, ao invés de nomear um perito avaliador, determinam que próprio credor comprove a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência. Seja como for, tanto o laudo elaborado pelo perito como as declarações de corretores e imobiliárias, são passíveis de impugnação caso o valor apontado seja muito diferente do valor de mercado do imóvel.

- Determinando o valor do imóvel, o Juiz irá determinar o leilão, em duas praças. Sendo a primeira praça pelo valor de avaliação do imóvel.

- Caso não sejam oferecidos lances em primeira praça, inicia-se a segunda praça, e neste caso, poderão ser aceitos lances, de até 50% do valor de avaliação.

O indivíduo que arrematar o imóvel, irá depositar o valor em juízo, que servirá para quitar os débitos condominiais, bem como outros débitos inerentes ao imóvel, como por exemplo, débitos tributários (IPTU). Obviamente que, mesmo com a nova sistemática processual, todo esse procedimento não é tão célere,

já que é necessário observar todos os prazos previstos no Código de Processo Civil.

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. Marcelo Fonseca - Sócio da **Karpát Sociedade de Advogados**, membro da **Comissão de Direito Condominial da OAB/SP** e especialista em direito imobiliário e questões condominiais.

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**

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

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

Qual a Responsabilidade do Síndico na Manutenção dos Elevadores?



É responsabilidade do Síndico administrar as questões operacionais buscando sempre um fluxo de funcionamento adequado ao perfil 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 entender sobre suas atribuições e responsabilidades.

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

Elevadores e a 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.

Mantiver 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”(…).

(…)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/>

EJM CONTÁBIL
 UMA CONTABILIDADE VOLTADA PARA CONDOMÍNIO
 Elizabeth - Contadora
 M elizabethhjm@hotmail.com
 (21) 97218-9693
 CRC 094532

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Câmeras - Interfones - Portões Automáticos
 A partir de R\$ 300,00 mensais
 Fone (21) 3165-7864
 (21) 9 6455-8574

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

SEU CONDOMÍNIO Por Rodrigo Karpát* Guilherme Lemos Novaes* |

Prevenção contra incêndios deve ser preocupação permanente no condomínio

Em setembro, toda a mídia noticiou o lamentável episódio ocorrido no dia 12, no Rio de Janeiro, envolvendo um hospital da rede privada o qual sofreu um incêndio enquanto abrigava 103 pacientes, além dos 224 funcionários que trabalhavam no local na hora em que o fogo começou a se espalhar, deixando já no primeiro dia 11 vítimas fatais imediatas e, posteriormente, mais algumas decorrentes de complicações da inalação de fumaça.

Porém, afora a consternação coletiva que é justa e inevitável, tragédias como a do Hospital Badim devem servir de alerta para mobilizações de conscientização e, principalmente, para ações efetivas visando à prevenção contra incêndios. Essas medidas devem ser observadas em todos os prédios nos quais há concentrações de pessoas, o que inclui os condomínios.

São raros os prédios residenciais que se mantêm em dia com suas obrigações nesse sentido. Via de regra, a negligência é preponderante e providências só costumam ser tomadas quando há a iminência de uma penalidade (como multa, por exemplo), ou pior, quando há de fato um acidente.

É válido ressaltar que todo novo empreendimento mobiliário precisa passar por vistoria obrigatória e obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), que em alguns estados possui um nome que varia, para tirar o Habite-se. Com o tempo, esse documento passa a ser renovado a cada três anos.

Para obter essa aprovação, o Corpo de Bombeiros faz uma vistoria no prédio, checando itens obrigatórios, tais como: extintores, mangueiras, luzes de emergência, portas corta-fogo, placas de sinalização. Onde está o problema

então? Está na continuidade do cuidado.

Grande parte dos síndicos se esquece completamente da manutenção desses equipamentos de segurança ao longo de três longos anos. Porém, quando se está prestes a se vencer o AVCB, reorganizam tudo, atualizando o que está em falta, apenas com o objetivo de cumprir um protocolo burocrático.

No entanto, devemos lembrar que a finalidade de tal vistoria é justamente estimular uma cultura de prevenção constante e não apenas de “véspera”, haja vista que os sinistros não escolhem data ou hora para ocorrer, eles se sucedem imprevisivelmente e, em se tratando de fogo, podem acarretar danos irreparáveis, como perdas de vidas humanas e destruição do patrimônio.

Assim sendo, para uma eficaz política preventiva contra incêndios, basta manter em dia o check list



de equipamentos de combate ao fogo? A resposta é não, pois de nada adianta eles existirem se não houver instruções mínimas para executar o combate inicial ao fogo no momento de emergência e conduzir uma rota de fuga segura. É por isso que se faz necessária a formação e treinamento de uma brigada de incêndio, a qual rece-

be curso preparatório. Ela deve contar com a participação de um mínimo de moradores, síndico e funcionários, os quais servirão de líderes para agirem quando houver necessidade, auxiliando os demais moradores. Ao término do curso se recebe um certificado, o qual deve ser revalidado anualmente.

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA

Jornal do Síndico
A Informação Realizada
RIO DE JANEIRO E REGIÕES

25.000
SÍNDICOS BEM
INFORMADOS

Jornal do Síndico
A Informação Realizada
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 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

Assessoria Jurídica

SERVIÇOS DE ASSESSORIA 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

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

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

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

TEL: 2502-4122
FAX: 2502-4221

cil CONSERVADORA PRESERVAÇÃO LTDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua São Nogueira, 510 - Coaraci - São Paulo - SP
www.cilconservadora.com.br
contato@cilconservadora.com.br

Engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

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

☎ 2323-4447 / 99955-3108

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

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

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

31 ANOS

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

2265-7002 - 2557-5168

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

☎ (21) 97337-9317
email: engedaquer@gmail.com

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO
MAIS CONTROLE NA GARAGEM

Flora 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

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES
(21) 2580-9286
3169-2363
97041-0628 / 96479-3698
email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

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
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

CREA-RJ

- 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

Limpeza e Manutenção Predial

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

Pinturas e Reformas

Mel²
ENGENHARIA

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

Parcelamos a sua obra!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu Imóvel!

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

Pinturas e Reformas

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

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

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.

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**

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

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

Reforma de Condomínios e Residências

Reforma Geral | Fachadas | Impermeabilização | Telhados

Instalação Hidrossanitária | Projetos de Arquitetura e Interiores

recriando desde 1952

CERNIGOI LTDA

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

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

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

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.

UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.

FACHA REFORMAS Itda

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

ENTRE EM CONTATO

FAÇA PARTE DESSE MERCADO

☎ **21 2210-2902**

www.jornaldosindico.com.br

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

29 ANOS



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

VAGAS ESPECIAIS



nas e também internas, em prédios privados, a exemplos de condomínios, os quais devem dispor de sinalização adequada de acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) nas vagas especiais.

BICICLETAS



Em busca de uma mobilidade urbana mais eficiente, o uso das bicicletas como meio de transporte oficial para o dia a dia e não apenas como instrumento de lazer tem sido cada vez mais incentivado e, com isso, surgem novas necessidades, como – por exemplo – um local adequado para estacioná-las. Prédios mais antigos, com Regimentos menos recentes, ainda costumam vetar a presença delas na garage, mas isso está mudando. A nova tendência é construir locais especiais para as magrelas nos condomínios.

Esse local é o paraciclo, também chamado por alguns de bicicletário. E os condomínios devem estar equipados com essa estrutura poder comportar as bicicletas sem causar nenhum dano. O espaço deve ter até 1,80 metro de extensão e a altura não pode ser inferior a 2 metros. A instalação de suportes para prender as bicicletas com distância mínima de 75 centímetros. A instalação do paraciclo deve passar pela assembleia de condôminos e ser aceita por 2/3 deles, sendo necessária a alteração do Regimento interno.

RACHADURAS



Fissuras, trincas ou rachaduras são nomes diferentes para um mesmo incidente observados e que deve servir de sinal de alerta, pois não revela algo bom. Trata-se de uma consequência decorrente do excesso de tensões sobre um determinado material e isso nunca deve ser negligenciado. É importante fazer o monitoramento contínuo dessas falhas. Uma dica é colocar selos de gesso, argamassa ou lâminas de vidro sobre as trincas e colocar data. Outra maneira de acom-

panhar a evolução da fissura é traçar linhas com caneta no começo e fim de sua extensão e colocar data. Ao surgimento de uma rachadura é aconselhada a contratação emergencial de um engenheiro civil, inclusive sem necessidade de aprovação em assembleia, caso seja um caso seja considerado o risco à solidez e segurança da edificação. Sendo avaliado um risco maior, deve-se cogitar até mesmo acionar a defesa civil para checar a viabilidade da segurança do prédio.

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)
- ✓ Controles de Acesso (Por biometria, chaveiro ou Tag)
- ✓ Alarmes ✓ Cercas Elétricas

(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
8.000 exemplares
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

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL Por Silvia Abduche e Ana Maria Esteves Mediadoras da Câmara Equilibré |

Caso: Reclamação de barulho/crianças

Chegou aqui na Câmara, um caso muito comum em condomínios, uma questão envolvendo crianças e barulho.

João (nome fictício) morador de um condomínio há 8 anos, sendo 7 anos em um andar e 1 ano em outro andar, tem 2 filhos e sempre tiveram ótimas relações com seus vizinhos. Quando se mudaram para esse segundo apartamento, começaram as reclamações... Um senhor começou a achar que todos os barulhos do prédio vêm das suas crianças, do seu apartamento. O síndico o procurou para relatar essa reclamação e também expor a intenção do senhor de notificá-lo para uma possível multa. O síndico, sempre tentando encontrar soluções aceitáveis e evitar impasses, propôs que essa questão fosse resolvida através da mediação. Convite feito e aceito por todos.

Antes de iniciarmos a mediação, explicamos todo o procedimento e seu principal objetivo, que é a

oportunidade de resolver a questão de uma forma consensual e satisfatória, buscando melhores soluções que atendam aos interesses de todos. Ressaltamos também a importância de ter uma escuta ativa, onde escutamos para compreender e não para responder, escutar sem fazer julgamentos, escutar sem interrupções, dando a oportunidade para quem está falando finalizar seu pensamento, escutar cuidadosamente opiniões que são diferentes das suas e deixar que suas emoções não interfiram na escuta.

O senhor começou relatando que após a mudança de João para perto de seu apartamento, sua vida mudou, que não consegue ter um minuto de paz e de sossego, disse ter 24 horas de alvoroço, portas batendo... e uma obra que não terminava nunca...

João compreendeu bem o que é ter uma escuta ativa e, pôde perceber como tudo isso o incomodava. Foi

esclarecendo ponto a ponto, todas as reclamações. Sinalizou que tem bom histórico de comportamento no prédio, nunca recebeu qualquer advertência ou reclamação, sempre muito amável com seu vizinho de porta, o que poderia ser facilmente comprovado, que a única hora do dia mais corrida é a entrada e saída das crianças para a escola, sendo barulhos rotineiros do dia a dia de um edifício. Seu apartamento não está em obras, coincidentemente outro vizinho iniciou obras... Convidou o senhor para ir à casa dele para ver os cuidados que a família toma para não incomodá-lo, para ver como a família se preocupa com o senhor. Essa foi uma atitude que sensibilizou o senhor, ele se sentiu acolhido em sua reclamação e a partir daí começou a mudar sua perspectiva do fato.

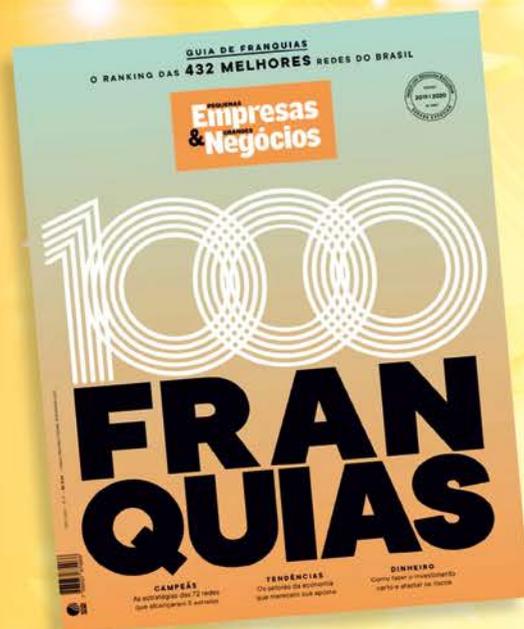
Durante nossa conversa, pudemos perceber que a hora que mais incomodava o senhor, as crianças



estavam no colégio, portanto realmente eram os barulhos rotineiros de um condomínio. Esses fatos esclarecidos ajudaram a mudar a percepção e o comportamento do

senhor, esse movimento das partes em direção ao consenso é muito interessante. Todos saíram com o compromisso de respeito mútuo, e de convivência harmoniosa.

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!