

ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO

VEJA COMO É FÁCIL ANUNCIAR!

Distribuição Gratuita informação dirigid

Ano 25 - Edição 301 - Novembro de 2019 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

IMPERMEABILIZAÇÃO DE REVESTIMENTOS: **QUAL TIPO DE MANTA ESCOLHER?**







502-4122 www.cilconservadora.com.br e-mail: contato@cilconservadora.com.br



ORGANIZE SUA GARAGEM



PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÂULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973





NOSSA MENSAGEM

EXPEDIENTE

Jornal & Síndico

www.jornaldosindico.com.br www.facebook.com/jornaldosindico

Publicação Mensal da: Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21

recr Jornal - CNP1 31.787.382/0001-2 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. Átila Gadelha Marcelo OAB/BA 24,542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz Dr. Rudinei Maciel Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520 roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371 7.000 Exemplares edilasio@iornaldosindico.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@iornaldosindico.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@iornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250 20.000 Exemplares livia@jornaldosindico.com.br

O Jernal do Sindico não se responsabiliza por conceitos e idéias emítidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL Os Editores |

Inúmeras vezes o nosso jornal bate na mesma tecla: manutenção, prevenção, vistoria, checagem, monitoramento... as palavras mudam, mas no fundo convergem para o mesmo sentido: reunir esforços em uma permanente tentativa de se antecipar aos sinistros, isto é, aos eventos indesejáveis. Os check lists de vistorias e as rotinas de manutenções preventivas são tão apregoados por especialistas em condomínios, pois queremos evitar tragédias.

Entretanto, infelizmente, em outubro assistimos atônitos a mais um desmoronamento de um edificio residencial: na manhã do dia 15 de outubro um prédio de 7 an-

dares e 13 apartamentos ruiu no Bairro Dionísio Torres, área nobre de Fortaleza (CE), deixando 7 feridos e pelo menos 9 mortos (até a conclusão desta edição). O Edifício Andrea tinha construção datada no ano de 1982.

Nesta edição, a equipe de reportagem do Jornal do Síndico solicitou que um engenheiro civil especialista em Anomalias construtivas avaliasse os vídeos que foram divulgados pelos próprios moradores do condomínio desmoronado, os quais mostravam condições precárias em que estruturas de sustentação se encontravam anteriormente à queda. Confira a entrevista completa!

O Jornal do Síndico lamenta profundamente o ocorrido e se solidariza com as famílias das vítimas falecidas, dentre as quais estava a própria síndica do Edificio Andrea. Torcemos para que as motivações para o desabamento do prédio sejam elucidadas o mais

brevemente possível.

Enquanto isso, aproveitamos o ensejo dessa triste tragédia, para reforçar o apelo a todos os síndicos, conselheiros e condôminos de um modo geral para que estejam vigilantes quanto às manutenções preventivas de seus edificios. Não é à toa que chamamos a atenção tantas vezes para a necessidade de realizar medidas profiláticas que evitem transformos mais graves ou mesmo fatais como o relatado. Exemplo disso, em nossa matéria da editoria de "Manutenção" trouxemos informações sobre processos de impermeabilização de revestimentos. Saiba um pouco mais sobre os três tipos de mantas disponíveis para essa finalidade: mantas líquidas, asfálticas e aluminizadas. Um projeto adequadamente dimensionado e executado pode garantir uma vida útil de até 20 anos da impermeabilização, o que assegura uma economia substancial e isso deve ser encarado como investimento para o condomínio.

INDICADORES ECONÔMICOS							
		JUN /19	JUL /19	AGO/19	AGO/19	ANO	12 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\$)	_	_	_		-	72

* 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







ORGANIZE SUA GARAGEM



MANUTENÇÃO Por Redação |

Impermeabilização de revestimentos: qual tipo de manta escolher?

construção de um prédio é como um organismo vivo. Tal qual um corpo humano, ele necessita de consultas periódicas com um especialista para um check up, pois com o passar dos anos – e consequente envelhecimento das estruturas - às vezes algumas fragilidades vão sendo detectadas. O ideal é que tão logo identificados sejam os problemas, já se providenciem as soluções e em se tratando de infiltrações não é diferente. É melhor proceder uma manutenção preventiva programada no calendário e financeiramente calculada do que uma obra de reparo após um incidente inesperado, cujas consequências podem ser muito mais custosas em todos os sentidos. No ramo da construção civil, a aplicação de mantas permanece

como a principal solução adotada para a impermeabilização de superfícies térreas, de lajes de subsolo e de cobertura. Elas podem ser basicamente de três tipos: mantas líquidas, asfálticas e aluminizadas, as quais serão detalhadas a seguir.

A líquida é destinada, com frequência, para lajes expostas em coberturas, telhados de fibrocimento, áreas molháveis sob o piso, tais como terraços, sacadas, varandas, banheiros e cozinhas. Esse tipo de manta líquida é um produto que proporciona impermeabilização à base de resina acrílica, formando sobre as superfícies onde é aplicada uma membrana impermeável e resistente ao sol e à chuva, evitando infiltrações. Ela é muito fácil de encontrar, sendo muito popular entre os especialistas, devido à

Já a manta asfáltica é destinada a lajes de pequenas dimensões, bem como áreas frias, como banheiros, lavabos, cozinhas, áreas de serviço, sob telhados. pisos de barriletes, barreira de vapor e nos sistemas de dupla manta. Essa é feita a partir de asfaltos modificados armados com filme de polietileno, filme de poliéster, borracha butílica ou PVC plastificado, dentre outros aditivos.

A terceira e última, manta aluminizada, é com frequência vista em lajes planas ou inclinadas, telhados e coberturas em geral, e também em marquises e caneletas. Ela é feita de material que reduz os efeitos diretos da insolação sob coberturas como o calor intenso, funcionando também como um eficaz iso-



lante térmico, pois ela reflete até 93% dos raios solares. Além disso, também é capaz de reduzir o ruído do impacto da chuva.

É importante ressaltar que fazer um serviço de impermeabilização de qualidade é um verdadeiro investimento para o condomínio, poupando-lhe o custo de novos reparos por muitos anos, pois sabe-se que um projeto adequadamente dimensionado e executado pode garantir uma vida útil de até 20 anos da impermeabilização, o que assegura uma economia substancial







Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA Construções, Reformas e Pinturas

- 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



SEGURANÇA Por Redação |

Instalação de cerca elétrica deve passar por aprovação em assembleia

condomínios estão permanentemente em busca de mais dispositivos que garantam uma maior proteção para o prédio e, por extensão, aos moradores que vivem nele e todos os seus bens, afinal "segurança" é quase sempre o primeiro item-reposta quando se pergunta o porquê de alguém ter optado por habitar nesse tipo de moradia.

Nesse contexto, as cercas elétricas - embora não sejam mais nenhuma novidade - seguem como um atrativo em uso, visto que dificultam o acesso ao interior do condomínio e tudo aquilo que possa ser encarado como um obstáculo a mais para inibir um possível invasor deve ser visto como benéfico.

A cerca elétrica é classificada como um equipamento protetor de perímetro, isso porque faz a segurança dos limites do terreno do prédio, uma vez que fica instalada nos muros (a uma altura mínima de 1,80m do solo) com um princípio de funcionamento básico: usar a eletricidade para repelir o invasor sem causar-lhe risco de morte. O choque desferido serve apenas para afastá-lo do muro, mesmo assim placas de advertência devem ser colocadas para sinalizar o perigo de choque.

A tensão elétrica elevada, entre 8 a 12 mil volts, a qual percorre os fios de inox da cerca não possui amperagem suficiente para matar um ser humano, nem mesmo um animal de estimação (cães e gatos, por exemplo), que porventura venham a tocar a instalação. As cercas elétricas devem ter corrente intermitente

ou pulsante, potência máxima de cinco joules, 50 impulsos/ minuto em média e duração média dos impulsos elétricos de 1 milésimo de segundo;

Além do choque não-fatal, as cercas elétricas possuem um dispositivo de segurança que faz soar um alarme caso haja dano à corrente elétrica que supre o equipamento, seja por curto-circuito ou mesmo corte dos fios.

Por se configurar como uma "obra necessária" a instalação do sistema de segurança por cercas elétricas deverá ser aprovada em assembleia com quórum simples. O ideal é que o síndico apresente pelo menos três orçamentos diferentes para ser votado entre os condôminos e feita a escolha por aquele que oferta o melhor custo-benefício.



Ao contratar o serviço, deve-se atentar para a necessidade de empresas e pessoas físicas que oferecem este tipo de instalação terem registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e um engenheiro eletricista como responsável técnico. Ainda não há uma norma técnica específica na ABNT sobre cercas elétricas, porém, elas são regulamentadas pela norma que fala sobre instalações elétricas em geral.



CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA **SAUDE EM PERIGO!!!**

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'AGUA?

* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECAIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatóriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas ede caixas d''agua, sob pena de multa de até8.853.10 UFIRS

CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140 Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973



www.cilconservadora.com.br

e-mail: contato@cilconservadora.com.br

PROJETOS DE ARQUITETURA ✓ CONSULTORIA TÉCNICA **AUTOVISTORIA PREDIAL ✓ OBRAS E REFORMAS** ©21 99968-669 ☆www.duetprojetoseconsultoria.com





Jurisprudência

TJ-SP - Agravo de Instrumento Al 21356639620148260000 SP 2135663-96.2014.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 11/09/2014 Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍ-NIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Somente quando, à toda evidência, transparece que efetivamente é vil o preço da arrematação, que nessa condição é aquele que choca o senso comum, é que esta deve ser coibida, autorizando a jurisprudência majoritária a arrematação por até 60% da avaliação. Decisão reformada. Recurso provido

TJ-SP - Apelação APL 00510355020098260562 SP 0051035-50.2009.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 20/05/2014 Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamento em tubulação hidráulica de uso comum. Conserto incorretamente realizado pelo condomínio. Necessidade de correção por condôminos titulares da unidade autônoma afetada. Ressarcimento devido. Culpa exclusiva do condomínio. Danos morais não configurados. Juros moratórios devidos desde os desembolsos porque desconhecida a data exata do ilícito absoluto. Sucumbência recíproca reconhecida. Apelações providas em parte.

TJ-SP - Apelação APL 10071907220148260562 SP 1007190-72.2014.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 28/10/2015 Ementa: USUCAPIÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREA COMUM. Sentença de improcedência. Irresignação dos autores. Ratificação dos termos da sentença recorrida (art. 252, RITJSP). Impossibilidade de usucapir área comum de condomí-

nio edilício. Inteligência do artigo 1.331, § 2º, do Código Civil, e do artigo 3º da Lei 4.591/1964. Mera permissão de uso, parcialmente exclusivo, de área comum da coletividade condominial. Área comum essencial para o funcionamento do condomínio. Área que circunda o imóvel condominial e de que se depende para a manutenção periódica de outras áreas comuns, além de garantia da segurança do condomínio. Posse precária, sem animus domini. Não caracterização dos requisitos do artigo 1.238 do Código Civil . Recurso despro-

TJ-SP - Apelação APL 40018160820138260320 SP 4001816-08.2013.8.26.0320 (TJ-SP)

Data de publicação: 13/11/2015 Ementa: COBRANCA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDÎLÍCIO IRREGULAR. IMPROCE-DÊNCIA. Insurgência em face de sentença de procedência. Réus condenados ao pagamento de valores gastos com obras de segurança, na proporção de sua fração ideal. Alegação de que obras foram realizadas exclusivamente para regularização do comércio existente no térreo. Apartamentos que não teriam sido beneficiados. Responsabilidade única dos proprietários do imóvel onde instalado o bar. Acolhimento. Ausência de prova das alegações iniciais. Inexistência de demonstração de que autoridades exigiram reforma de todo o imóvel. Ausência de prova da urgência e necessidade a justificar realização da obra, com base no art. 1.341, § 1°, CC. Fortes indícios de que reformas exigidas atrelam-se apenas ao comércio existente no térreo do condomínio edilício. Art. 333, I, CPC. Autores que não se desincumbiram do ônus que lhes cabia. Improcedência do pedido de cobrança. Sentença reformada. Recurso provido.

*Fonte:www.jusbrasil.com.br



MANUTENÇÃO PREDIAL **E REFORMAS**

PAGAMENTO FACILITADO!

www.proargreformas.com.br contato@proargreformas.com.br

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

 TELHADO **FAZEMOS LAUDO DE VISTORIA PREDIAL**

n 2323-4447 / 99955-3108



Você conhece você config

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

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

2523-4040

FAÇA CORRETO!

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

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 divida condominial

Consulte-nos

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

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457 S

escritoriogbs@gmail.com Rua Anfilofio de Carvalho nº 29. Sala 1018 - Castelo -RJ



ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Demissões: 5 coisas ue o síndico precisa saber

ma das variadas atribuicões do síndico de condomínio é a gestão dos funcionários que nele trabalham e essa, por vezes, pode se tornar uma questão delicada, sobretudo, quando se há a necessidade de fazer uma demissão. Seja por insuficiência de rendimento ou por contenção de gastos, esse não costuma ser um momento agradável.

Nesse instante, vários fatores devem ser considerados: desde a burocracia demandada, passando pelos gastos que a rescisão contratual gera e, por fim, até a ruptura de vínculos organizacionais ou mesmo afetivos que o empregado cria dentro do condomínio.

Visando à superação de algumas dúvidas, esclarecemos a seguir alguns pontos sobre o tema das demissões:

- Iusta causa: São consideradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) demissões por justa os casos de quebra de confiança (art. 482). Exemplos: abandono de emprego, insubordinação, indisciplina, ofensa ao empregador ou a outros funcionários. Em qualquer desses casos, na hora da demissão, o funcionário recebe apenas o saldo de salário e as férias vencidas. acrescidas de um terco desse valor, e eventuais horas extras.
- · Anotações na carteira de trabalho: é vetado fazer anotações vexatórias ou do tipo "demitido por justa causa" na Carteira de Trabalho e Previdência Social do empregado. O ato, ilegal, gera multa e indenização por danos

morais (Art. 29, parágrafo 4º da CLT)

- Estabilidade: Existem situações em que os funcionários não podem ser demitidos: mulheres grávidas, no período que se estende do início da gestação até o final da licença maternidade; até um ano após o empregado que sofreu um acidente de trabalho retornar ao trabalho, e funcionários envolvidos em acordos com sindicatos que consideram determinado aspecto relacionado à demissão.
- Demissão discriminatória: ela é considerada assim em algumas situações: ser portador do vírus HIV ou outra doença grave que suscite estigma ou preconceito; em razão do sexo, origem, raca, cor, estado civil, situação familiar ou idade; por ter completa-



do 60 anos em idade de serviço. • Aviso prévio: O aviso prévio é o tempo que o funcionário precisa trabalhar quando pede demissão - e que também é um direito dele ao ser mandado embora. Esse período corresponde a no mínimo 30 dias, e o empregado receberá o pagamento destes dias trabalhados na rescisão. Quem for demitido sem justa causa terá direito a receber mais 3 dias de aviso prévio para cada ano que completou na empresa



(21) 3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 97979-6020

e-mail: fachareformas@hotmail.com





LEGISLAÇÃO Por Rodrigo Karpat* |

Regras para fumantes em condomínios geram dúvidas

cigarro é uma causa comum de atrito entre vizinhos nos condomínios e a atitude correta para lidar com esse problema ainda gera bastante dúvida. Antes de tomar qualquer posicionamento, os moradores e síndicos devem conhecer as regras para fumo em território nacional, além do que determina o regimento interno do próprio condomínio.

Desde dezembro de 2014, por exemplo, está valendo a chamada Lei Antifumo. Aprovada em 2011, mas regulamentada somente no ano passado, a legislação proíbe o ato de fumar cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de uso coletivo, públicos ou privados,

como halls e corredores de condomínios, restaurantes e clubes. Caso as regras não sejam cumpridas, os estabelecimentos podem sofrer multas de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão e ter a licença cassada, a depender da infração cometida. No caso dos condomínios, os moradores devem zelar pelo cumprimento das normas e o síndico tem o dever de aplicar sanções disciplinares a quem descumpri-las nas dependências onde há proibição. A Lei não se aplica ao interior das unidades de condomínios - as áreas privativas - porque estas são caracterizadas como propriedades particulares, e a Constituição Federal e o Código Civil garantem o direito de usufruir as mesmas de acordo

com os interesses do condômino. Porém, apesar de não valer para o interior das residências. os condomínios acabam enfrentando problemas em decorrência da prática desse hábito por alguns moradores.

Mesmo que a legislação não proíba um morador de fumar no interior de sua unidade, o que inclui a sacada (Art. 1335, I do CC), o condômino que estiver sendo prejudicado por esse hábito deve conversar com o morador fumante para tentar solucionar a questão. Muitas vezes, o bom senso pode resolver o problema, já que existe a possibilidade de o condômino fumar em outros locais, como na área de serviço ou em outra janela que não atrapalhe seu vizinho.



Porém, caso o problema não seja resolvido em um diálogo entre os moradores, o síndico pode ser convocado para interferir. Ele poderá atuar na solução do impasse caso a situação do fumo esteja causando um uso nocivo da propriedade, como,

por exemplo, se o morador fumante estiver jogando bitucas pela janela.

*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados





2502-9007 98592-1916

construtoracernigoi.com.br @cernigoi_construtora

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







PARAREFORMAR SEU CONDON

ESPECIAL Por Redação JS |

Função de síndico pode ser remunerada com aval da Convenção

magine ocupar uma função pela qual se recebe pouco elogio e muita cobrança, em razão da qual por vezes seu sossego e momentos de lazer são interrompidos e que, embora encarada como "trabalho" nem sempre é reconhecida como tal e tampouco é remunerada assim. Isso descreve, em parte, o que significa assumir o cargo de síndico de um condomínio, papel esse que é celebrado na data 30 de novembro como o Dia do Síndico.

O Código Civil brasileiro em seu artigo 1.348 determina como deveres desse posto responsabilidades importantíssimas, tais como: cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações das assembleias; diligenciar a conservação e a guar-

da das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; realizar o seguro da edificação, dentre outras.

Apesar de exercerem atividades fundamentais para o pleno funcionamento do condomínio e que - diga-se de passagem, requerem tempo, dedicação e esforço - nem sempre os síndicos recebem a recompensa que lhes é devida. Em alguns casos, o "pagamento" por seus préstimos é feito em troca da isenção da taxa condominial, noutros é possível que o síndico receba um valor mensal em bonificação ao seu trabalho, o que é chamada

"remuneração de pro labore". De acordo com o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota ou recebimento de pro labore pelo síndico, uma vez que essa questão deve constar na convenção condominial, com item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de ²/₃ dos condôminos para entrar em

"Não há lei que sugira um piso ou teto para o mesmo, normalmente gira em torno de dois a três salários mínimos", comenta Dias. O advogado acrescenta que o síndico possui algumas garantias como prazo do mandato (seguindo ditames da Legislação e Convenção para destituição), irredutibilidade



de honorários dentro do mesmo mandato sem sua concordância, recolhimento do INSS patronal, no caso de pessoa física.

O advogado Adriano Dias faz uma orientação no que diz respeito à situação fiscal de quem é síndico e recebe por essa função: "é importante lembrar que o síndico que tiver isenção da cota condominial ou remuneração direta deve incluir o benefício na sua declaração de Imposto de Renda como 'outras receitas, uma vez que o valor é referente a um pagamento por serviço prestado", alerta.



RODRIGUES **GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

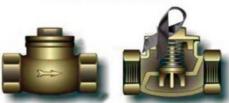
Financiamento próprio

2290-6302 12290-8356

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



Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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 dágua 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.

MEIO AMBIENTE Por Redação JS Brasil

Coleta seletiva: eficiência na destinação de resíduos

A temática ambiental tem ganhado cada vez maior visibilidade e gerado mais conscientização na sociedade, uma vez que há o entendimento que o ônus pelos danos causados à natureza é sempre pago coletivamente e não apenas por quem os provocou.

Nessa perspectiva, dentro do contexto dos condomínios, um aspecto que ganha adeptos na busca por soluções de uma gestão mais efi-ciente do lixo produzido por grandes aglomerados habitacionais é a coleta seletiva. O processo consiste em separar os resíduos em basicamente dois tipos: os recicláveis ou não recicláveis (rejeitos).

A cadeia de eventos se inicia dentro da casa do morador, com a separação do seu próprio lixo. Para isso, ele deve ser orientado sobre como fazer essa distinção adequadamente e é papel do condomínio fornecer informações básicas através de folhetos, mural de aviso ou banner virtual a ser enviado pela internet.

O material a ser descartado deve ser separado em dois grandes gru-pos "lixo seco" e "lixo úmido". No primeiro – que é o reciclável – vão 4 grupos menores que devem ser também separados entre si: plástico (sacolas, utensílios descartáveis, tubos de pvc, isopor); papel (embalagens, cadernos, revistas, papelão jornais); metal (latas, panelas, tampas, correntes, fios) e vidro (frascos, garrafas, potes, perfumes, copos, medicamentos).

O lixo "úmido" inclui o material orgânico (restos de alimentos) e os materiais que não podem ser reciclados, tais como papel metalizado, papel carbono, celofane, resíduos de banheiro, papéis sujos da cozi-

nha, adesivos, acrílicos, espelhos, lâmpadas.

O processo de coleta seletiva tem continuidade, então, com o repasse desse material ao condomínio. Para tanto, é necessário que o prédio disponibilize um PEV (Ponto de Entrega Voluntária). Da mesma maneira que os moradores depositavam seu lixo em lixeiras anteriormente, agora seguirão fazendo, não há esforço extra. A diferença é que os coletores são diferenciados.

As lixeiras destinadas à coleta seletiva são sinalizadas com diferentes cores, sendo que cada cor representa um material onde o morador deverá depositar o respectivo resíduo já previamente separado desde o seu domicílio: AZUL: papel; VER-MELHO: plástico; VERDE: vidro; AMARELO: metal; MARROM: resíduos orgânicos; CINZA: resíduo



geral não reciclável ou misturado. À partir daí passa a ser uma responsabilidade do condomínio realizar a manutenção dos coletores, o armazenamento e destinação adequada do material coletado. E o que fazer com esses resíduos? Há muitos condomínios no Brasil transformando lixo em lucro! Cresce o número de empresas que oferecem serviços de gestão de resíduos focadas no conceito do lixo zero. As possibilidades são a venda de materiais recicláveis a cooperativas e de material orgânico a empresas que produzem adubo.



LOCAÇÕES AIRBNB Por Rodrigo Karpat* Marcelo Fonseca* |

STJ e a legalidade do Airbnb nos condomínios

To último dia 10, a 4ª turma do STJ começou o julgamento de recurso que trata da locação de imóvel em condomínios, através de aplicativos de hospedagem como o Airbnb. O ministro Luis Felipe Salomão é o relator do processo. Seu voto, foi extenso e teve como base o fato de que esse tipo de atividade não é caracterizada como comercial e que, na ausência de lei que limite essa prática, o condômino não pode ser impedido de locar imóvel ou parte dele.

O recurso analisado (REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3)) trata de um caso ocorrido em Porto Alegre/RS onde mãe e filho foram proibidos de praticar a atividade de hospedagem em dois imóveis que os recorrentes detêm, atendendo ao pleito do condomínio.

Essa é uma questão que vem ganhando destaque nos últimos anos e por não ter uma legislação específica acaba gerando uma série de conflitos e isso não só no Brasil. Outros países passam por problemas semelhantes, pois se por uma lado a era digital em que vivemos nos traz uma série de facilidades, e os aplicativos de hospedagem são um claro exemplo, por outro, por serem "novidades", muitas vezes a legislação não conseguiu acompanhar esse quesito, fazendo com que tenhamos decisões diversas sobre esse assunto, o que faz com que se acirre o debate e as visões, muitas vezes, antagônicas.

Esse caso é o primeiro a chegar ao Superior Tribunal de Justiça. Até então os casos acabavam em primeira ou segunda estância. Por exemplo, esse ano, tivemos uma decisão que foi de extrema importância sobre esse tema: a 42ª Vara Cível de São Paulo decidiu que um

condomínio não pode impedir que seus moradores utilizem os apartamentos para locação do aplicativo Airbnb senão por alteração na convenção.

Como comentado, por não haver uma legislação específica há opiniões divergentes. Porém, saliento que a lei de hospedagem não regula locações acima de 90 dias (Art. 24, § 2°, Lei Federal nº 11.771 de 2008)

Se por um lado o proprietário pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, o que é um direito que lhe assiste por força do Art. 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito, e o limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a coproprierade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (Art. 1.277 e 1.336, IV do CC) e pela lei que regula o funcionamento de meios de hospedagem.

A hospedagem não é regulada pela lei de locações, e sim por leis que tratam da hospedagem conforme acima mencionado. Sendo dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação (Art.1.335, II e 1.336,IV, do CC), e locar o bem por dia, é característica dos meios de hospedagem e depende de enquadramento específico, e fazê-lo desvia a finalidade de um edifício restritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei.

Nesse sentido a Lei Federal nº 11.771 de 2008, dispõem sobre a Política Nacional de Turismo de forma clara, apontando que os

meios de hospedagem para obter o cadastramento devem preencher alguns requisitos específicos.

Na prática, a grande maioria dos casos realizados pelo sistema de diárias perturbam a vida dos prédios residências e desviam a finalidade das edificações que é estritamente residencial.

Para o síndico e administradores cabe a análise do caso concreto, sendo fato notório que empregar o apartamento em sites com locações por diárias, como se fossem aparts hotéis, interfere na finalidade residencial de um condomínio, porém, utilizar o mesmo site e firmar locações mais longínquas pode se enquadrar ao esperado pelo condomínio, que deve prontamente se reunir a fim de regrar as condições necessárias para o funcionamento do condomínio.

Importante que o condomínio não proíba a locação por temporada, que não cobre taxa extra na locação por temporada, mas sim que o prédio regule a relação, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advirta locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo, procurando entender cada situação. E por fim, emita comunicados aos condôminos e regule a relação por meio de assembleia.

De qualquer forma, essa questão da regulamentação através da Convenção, foi um dos pontos levantados pelo ministro Raul Araújo que dessa forma fez um pedido vistas no processo e por isso, o recurso, no momento, não tem prazo para ser julgado.

Dr. Rodrigo Karpat - Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio fundador do escritório Karpat Sociedade de Advogados e considerado um dos



maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país. Além de ministrar palestras e cursos em todo o Brasil, é colunista da ELEMIDIA, do portal IG, do site Síndico Net, do Jornal Folha do Síndico, do Condomínio em Ordem e de outros 50 veículos condominiais, além de ser consultor da Rádio Justiça de Brasília e ter aparições em alguns dos principais veículos e 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.







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

As Empresas Garantidoras, uma alternativa contra a Inadimplência Condominial!



dratando-se de condomínios de la condomínio de la é notório que cada vez mais estes sofrem com elevados índices de inadimplência.

Nenhum condômino pode negar--se ao pagamento das despesas condominiais, mas na prática não é o que ocorre.

Embora os devedores tenham conhecimento de que causam prejuízos ao condomínio e aos condôminos adimplentes, o índice de inadimplência é crescente.

Assim, havendo dívida quanto às cotas condominiais e não sendo possível resolver amigavelmente, é dever do condomínio buscar os meios legais.

Porém, dependendo do índice de inadimplência, muitos síndicos buscam soluções alternativas para gerir as contas do condomínio.

E assim entram em cena as "Garantidoras de Crédito" as quais disponibilizam a chamada "Receita Garantida" que cada vez mais ganha adeptos.

As Empresas Garantidoras são de fato uma saída para a Inadimplên-

Atualmente, muitos síndicos têm recorrido aos serviços das garantidoras como uma alternativa contra a inadimplência.

As garantidoras de crédito são empresas que prometem garantir as reservas do condomínio.

Desse modo, adiantam o valor "integral" da receita mensal, mesmo que os condôminos não tenham pago as cotas.

Porém, para disponibilizarem tal "garantia de receita" é cobrado um percentual sobre o valor total da arrecadação do condomínio.

Logo, se o síndico optar em buscar este tipo de serviço deve ter ciência de que o condomínio terá despesa mensal com as "chamadas taxas de desconto" pelo custo da receita disponibilizada.

Com o aumento deste tipo de serviço no mercado, há bastante diferença nos percentuais cobrados por

estas empresas, é preciso pesquisar! É recomendável que o síndico conheça o histórico da garantidora que pretende contratar.

Âlém disso, o síndico deve ler atentamente as cláusulas do contrato que irá assinar com a empresa escolhida a fim de evitar problemas

Assim, ao contratar uma garantidora o condomínio receberá o valor mensal da sua receita, porém descontado o percentual contratado pelo custeio deste valor.

Logo, o condomínio não receberá efetivamente o valor da sua arrecadação mensal e sim o valor referente a receita após descontado o percentual da garantidora.

Ou seja, o percentual contratado com a garantidora servirá para pagamento pela prestação do serviço de "adiantamento" de receita, ficando a respectiva empresa responsável pela cobrança dos inadimplentes. À primeira vista, a implantação

desta prática cada vez mais comum pode trazer ao síndico a sensação de zelo à eficiência de sua gestão, no entanto, tal prática gera muitas discussões!

Embora a venda de dívidas seja legal, é dever do síndico sempre buscar preservar-se quanto a responsabilidade civil e criminal.

As Garantidoras de Crédito, geralmente, atuam de duas formas:

- Aquisição da Carteira de Inadimplentes: neste caso, comprará todos os boletos em aberto, mediante um desconto a ser ajustado entre as par-

Serviço de Garantia/Antecipação de Receita: já neste outro, será mensalmente adiantada a receita do condomínio, descontado o percentual contratado pelo serviço.

Importante: como o síndico é o responsável pelos valores pertencentes a coletividade é preciso ficar atento às falhas neste tipo de prestação de servico.

Nos dias atuais há muita discussão sobre a "receita garantida", pois nossa legislação prevê consequências ao devedor, inclusive a perda do imóvel que pode ser levado a leilão. Além de meios específicos de cobrança de valores de cotas condominiais!

No caso de optar por garantidora, o síndico deve conscientizar os condôminos que a contratação deste serviço não desobriga o pagamento das respectivas cotas condominiais. Como se vê, é um serviço em crescimento no mercado, porém optar ou não por uma garantidora dependerá muito do perfil de cada condo-

Sem esgotar o tema, quando o assunto é inadimplência o síndico deve ter muita cautela e atentar para certas medidas de segurança!

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







ENTREVISTA Por Redação

Desabamento no Ceará: engenheiro tira dúvidas sobre estruturas de sustentação predial

a manhã do dia 15 de outubro um prédio residencial de 7 andares e 13 apartamentos ruiu no Bairro Dionísio Torres, área nobre de Fortaleza (CE), deixando 7 feridos e pelo menos 9 mortos, incluindo a síndica (até a última atualização desta matéria). O Edifício Ándrea tinha construção datada no ano de 1982 e, rapidamente, após a tragédia, vários vídeos se espalharam pelas redes sociais mostrando as condições precárias em que estruturas de sustentação se encontravam anteriormente ao desmoronamento. A pedido do Jornal do Síndico, o engenheiro civil especialista em Excelência Construtiva e Anomalias, Marcus Grossi analisou imagens veiculadas em portais de notícias e respondeu a algumas perguntas sobre o incidente no Ceará e a importância de se manter vigilante quanto à sustentação do prédio. Confira: JORNAL DO SÍNDICO: Com base nos vídeos dos próprios moradores do Edifício Andrea, que sinais de alerta podem ser destacados a respeito da estrutura do prédio?

MARCUS GROSSI: O vídeo que melhor indica as condições da estrutura antes do colapso é aquele onde é possível ver dois pilares com a armação da estrutura exposta, indicando que já tinham perdido sua função, pois algumas estavam notoriamente rompidas.

JS: Após serem identificados sinais de alarme, qual conduta o síndico ou administradora responsável deve tomar visando à segurança dos moradores?

MG: É difícil um leigo identificar se os sintomas são graves ou não, por isso, o ideal é chamar um engenheiro civil, de preferência um com especialidade em patologia das construções, engenharia diagnóstica ou correlata, para análise. No presente caso, pelo que tudo indica, era necessário realizar escoramento da estrutura existente para evitar o colapso, uma vez que as barras de aço já não estavam com resistência mecânica suficiente para desempenhar sua função.

JS: Existe algum parâmetro técnico que determina se o prédio deve ser ou não evacuado?

MG: Existem parâmetros que indicam a gravidade dos sintomas, como num exame clínico por um médico, porém, algumas anomalias podem ser ocultas e serem necessários exames complementares ou encaminhamento para um especialista na área, assim como um médico o faz. A orientação geral a população é que fique atenta a presença de fissuras (trincas, rachaduras), destacamentos de revestimento, corrosão de armadura da estrutura, deformações excessivas (embarrigamento, inclinação), dificuldade de fechamento de portas e janelas; principalmente em elementos da estrutura - lembrando que em alguns casos a própria parede é a estrutura.

JS: O que pode levar um prédio deste porte a ruir?

MG: As causas podem ser diversas, desde erros no projeto, na execução, na fabricação dos materiais, até problemas no uso, execução de reformas irregulares e falta ações de manutenção. Para o caso em questão, como na maioria das catástrofes, parece que houve uma somatória de fatores, sendo o gatilho a falta de ações de manutenção, porque não é do dia para noite que a estrutura de um pilar fica naquele nível de corrosão; somado a erros no dimensionamento da estrutura, com aplicação de materiais inadequados, tem-se o que vimos. Ressalta-se que a forma





de colapso que houve nesta estrutura não é usual, parece que houve uma implosão. Normalmente as estruturas são projetadas para avisar que estão com problemas. Então, neste caso, não era para o prédio ter caído de uma vez, esperava-se que ele tombasse ou ruísse parcialmente.

JS: Há manutenções que devem ser executadas para preservar a estrutura predial?

MG: Existem manutenções preventivas para estrutura, que consistem principalmente na aplicação de barreiras à entrada de agentes agressivos que possam deteriorar o concreto ou o aço. Para estrutura aparentes, como das pontes e de algumas edificações, a manutenção preventiva consiste em aplicar hidrofugantes, vernizes ou pinturas a cada cinco anos aproximadamente. Além da inspeção predial, que visa a identificação se não há sintomas que

os usuários não estão vendo. Para estruturas recobertas por revestimentos, alvenarias, a ação de manutenção consiste na manutenção destes revestimentos, para que mantenham sua estanqueidade. Portanto, uma repintura de fachada, ou rejuntamenteo de pastilhas, está contribuindo para manutenção da estrutura. É importante destacar que mesmo com atividades de manutenção, as estruturas são projetas para um determinado período, que seria sua vida útil. Então, vai ocorrer um momento em todas as edificações, que serão necessárias ações de restauração da estrutura. É importante dizer isso, porque é algo que nem todos os usuários sabem, e o custo para essas restaurações é bastante elevado, comparado com as ações de manutenção. Como referência, atualmente, projeta--se estrutura, para em média, ter uma vida útil de 50 anos.



Glassind Guia de compras e serviços

Advocacia





Alarmes



Autovistoria





Assessoria Jurídica



Bloqueador de Ar



Bringuedo



Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM



Desentupidora



 Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.

Limpeza de caixa d'agua • Recuperação de Fachadas
• Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
• Limpeza e desobstrução de tubulações
• Serviços de Impermeabilização em geral

출 (21) 98366-5068 / 3577-0594 EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com

RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia



- HIDRÁULICA TELHADO
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- REFORMAS EM GERAL

≈ 2323-4447 / 99955-3108

Interfone





Engenharia



Empamentos

seu quia de bons negócios

impeza e Manutenção Predia



Pinturas e Reformas



- 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

亞 (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

Pinturas e Reformas



Reforma de Condomínios e Residências

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

© 2523-4040



2502-9007 98592-1916

construtoracernigoi.com.bi @cernigoi_construtora

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

FACHA REFORMAS Itda Responsável tecnico cadastrado no Crea. ancisco de Assis M. Costa Eng" 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

Pinturas e Reformas







- Fachadas Impermeabilizações
- Pinturas em Geral Esquadrias
- Hidráulica e Elétrica Telhados

96448-4463 \3254-4467

Pinturas e Reformas



Segurança Eletrônica





TEMOS UMA PROPOSTA ADEOUADA PARA SUA EMPRESA R\$ 200.00

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

ENTRE EM CONTATO FACA PARTE DESSE MERCADO



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

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

ACESSIBILIDADE



O conceito de acessibilidade vai muito além da necessidade de rampa para locomoção de cadeirantes e para se aprofundar nesse conhecimento, é importante conhecer os requisitos preconizados pela NBR 9050 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a qual todos os imóveis novos devem se adequar. A partir de 2020, todos os novos empreendimentos residenciais devem ser acessíveis, de acordo com a LBI (Lei Brasileira de inclusão).

Já os imóveis antigos devem buscar se atualizar e fazer adequações para atender às normas de acessibilidade, não apenas para seguir a legislação, mas também para ofertar o direito de locomoção a todos os seus moradores. Embora as obras sejam necessárias para cumprir uma disposição legal, é indicado que o síndico convoque assembleia para explicar as necessidades legais e assim poder aprovar a obra.

FORMIGAS

Elas estão na lista dos insetos que mais perturbam a paz nos condomínios. As formigas, às vezes, são males difíceis de combater, pois nem sempre se consegue achar o foco criadouro delas e por mais que você tente manter sua casa sempre limpa elas voltam a surgir. O primeiro passo para combatê--las é não atraí-las, evitando a oferta de comida, ou seja, hi-



gienizando bem a casa, guardando alimentos, não deixando nada exposto (sujeira ou comida) que possa ser um cha-

As dedetizações periódicas ajudam, mas é possível fazer uma manutenção preventiva com receitas caseiras que - quando bem executadas e feitas com regularidade - mostram-se efetivas: limpar as superfícies com uma solução de água e vinagre e borrifar mistura de detergente com bicarbonato de sódio e água em canteiros de janela. Além disso, deve-se vedar todos os locais que podem servir como porta de entrada para as formigas, para isso usar selantes de silicone, betume, cola ou gesso.

BRINOUEDOTECA



É natural que os condomínios residenciais se moldem às necessidades de seus moradores e uma das demandas atuais mais frequentes é por opções de lazer para crianças, o que motiva a criação de espaços que reúnam diversão e segurança para os pequenos brincarem sob a vigilância de um adulto responsável. A brinquedoteca é, nesse sentido, o ambiente que atende às expectativas.

Ao montar um cômodo com a

finalidade de acolher crianças, alguns cuidados devem ser tomados: cobrir quinas vivas em paredes e mobiliários, revestir o piso com um material antiqueda, proteger tomadas e fios que estejam em baixo alcance, apenas adquirir brinquedos com selo do Inmetro, assegurar que cada criança brinque apenas com brinquedos adequados para sua faixa etária, instalar telas e gradeamento em janelas (mesmo se andar térreo).









COTIDIANO Por Redação JS |

"Kit de boas vindas" é a dica para recepcionar novos condôminos



chegada de um novo morador no condomínio costuma ser um período de adaptação repleto de dúvidas acerca do funcionamento da estrutura do prédio, seus protocolos, regras de segurança, normas de convivência, acesso aos equipamentos de uso coletivo, dentre outras questões que são novidades para quem está chegando. Seja o novo condômino proprietário ou inquilino, o fato é que às vezes algumas infrações ao regimento interno são cometidas nas primeiras semanas após chegada

não por má fé, mas por desconhecimento das normas que regem a convivência local e o próprio condomínio possui sua parcela de culpa nisso, ao não acolher devidamente esses novos integrantes. A chegada dos novos condôminos é o momento ideal para o condomínio apresentar-se por meio do síndico ou seu representante para esta finalidade seja ele o zelador, gerente administrador ou mesmo o próprio porteiro. Uma dica útil para intermediar o contato é a entrega de um "kit de boas vindas" para a recepção dos novatos.

Esse kit nada mais é que um pacote de informações importantes para orientar o morador recém chegado. É de bom tom que, anexado a tal material impresso, seja entregue uma carta

do síndico ou administradora dando as boas vindas e se prontificando a fazer qualquer esclarecimento remanescente. Abaixo sugerimos alguns itens que podem compor o kit:

Cópia da Convenção e Regimento Interno do condomínio: esses são os documentos mais importantes para nortear a vida dentro do condomínio e devem ser do conhecimento de todos os moradores, para que não aleguem desconhecimento das regras depois que faltarem com elas. Neles estarão as regras de convivência e segurança, uso de áreas coletivas, burocracias para empreender reforma/obras/mudanças, lei do silêncio, dentre outros pormenores. Na impossibilidade de fornecer uma cópia de cada, deve-se informar ao novo morador onde ele pode acessar esse conteúdo.

Telefones úteis: lista com os números de ramais do condomínio (portaria, salão de festas, área de lazer, dentre outros), celular do síndico, administradora de condomínios, telefone da emergência de manutenção de elevadores e outros serviços que o condomínio possua.

Lista de funcionários: nomes e cargos (se possível com fotos) dos funcionários que trabalham no condomínio, bem como a descricão de suas funções e turnos.

Ficha cadastral: solicitar fornecimento de dados cadastrais de todas as pessoas que vão morar na unidade condominial e também daquelas que terão acesso a ela com regularidade, para que tenham acesso liberado na por-

ESTAMOS ENTRE AS 100 MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2019/2020



农农农农 Jornal do Síndi



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!