

Mel² 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

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 302 - Dezembro de 2019 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares

www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SAFE VIG **EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS**

- CONTRATO DE MANUTENÇÃO
- ACESSO REMOTO VIA CELULAR TABLET DESKTOP
- ASSISTÊNCIA TÉCNICA • INSTALAÇÃO

EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

- Interfone °CFTV
- Antena Coletiva
- Portão Automático
- Controle de Acesso
- PABX ° Sistema de TAG

MANUTENÇÕES MENSAIS A PARTIR DE R\$ 130,00

(21) 3628-6840 / 99681-0418
email: contato@safevig.com.br

SITTA

REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados
Estradrias

Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS

96448-4463
3254-4467

sittacontato@gmail.com
sittareformasprediais.com.br

Feliz 2020!

Mais um ano de muito de grandes resultados se encerra, abrindo caminho para mais sonhos serem realizados.

Desejamos aos nossos clientes, parceiros e amigos um Feliz Natal e um Ano Novo com muitas realizações e sucesso!

30 ANOS

★ ★ ★ ★
Jornal do Síndico
RIO DE JANEIRO

Materia na página 03

IMPORTANTE!

O seu condomínio está de acordo com a lei?

Lei nº 4327/06

GANHE UM SUPER DESCONTO

meupetclean.com.br/jornaldosindico

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

Luvas Pet clean

CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

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

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

O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até 8.853,10 UFIRS

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

TEL: (21) **2502-4122**
RAMAL 31
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br

46 ANOS

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

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

46 ANOS

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.

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS INTERFONE ANTENA UHF DIGITAL PABX ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

31 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21
Rua Maldonado, 419
Ribeira - Ilha do Governador
CEP: 21930-130 - RJ
REDAÇÃO E PUBLICIDADE
Tel.: 2210-2902.
Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Redação:
Cecília Lima

Assessoria Jurídica:
Dr. Atila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

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

FRANQUEADOS:

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

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

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

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

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

EDITORIAL Os Editores |

Dezembro encerra o ano de 2019 e aqui é necessário fazermos uma pausa para refletir sobre como conduzimos nossas ações ao longo dos últimos doze meses e, ao mesmo tempo, projetarmos o que desejamos para os próximos. No âmbito dos condomínios, onde erramos? O que precisa ser melhorado? O que pode ser ajustado em prol do bem comum?

Não há mal algum em reconhecer as próprias fragilidades, pelo contrário, esse é um ponto positivo de qualquer ser

humano e, em se tratando de um que ocupa o cargo de síndico, a humildade deve ser na verdade um objetivo a ser perseguido, pois a liderança para ser exercida em sua essência requer também uma boa dose de humildade.

Então, para este fim de ano propomos a todos os nossos leitores amigos – síndicos ou não – um momento de análise e reflexão sobre as próprias atitudes dentro da coletividade. A boa convivência no condomínio depende, em sua maior parte, do bom senso de todos, embora

existam regras escritas para tentar nortear os comportamentos, é fato que tudo fica mais fácil quando se existe uma palavra mágica nas relações humanas: respeito.

É sobre as regras escritas (especialmente as do Código Civil) e também sobre suas dinâmicas mutações que tratamos na nossa editoria de Legislação nesta edição de dezembro. Nela fazemos um balanço do ano e reunimos algumas daquelas que foram pautas mais comentadas do universo jurídico no tocante ao universo dos condomínios em

2019. A leitura da retrospectiva é válida, assim como as demais matérias deste jornal que preparamos com tanto afinho.

O **Jornal do Síndico** tem a honra de brindar com seus leitores mais uma passagem de ano, mais um ciclo que se fecha e outro que se renova. Seguimos firmes em nossa missão de divulgação de informação de qualidade, jornalismo com credibilidade e apoio a todos que desejam fazer dos seus condomínios lugares melhores.

A todos, um Feliz Natal e Próspero 2020!

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\$)	-	-	-	-	-	-

* 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

TRADICIONAL ou Com VENTOSA

Conheça também CRACHÁ P/ MOTO e BICICLETAS **L3.COM** 18 anos

(13) 3481-2472
(13) 98822-2035

AMOSTRA GRÁTIS
atendemos todo Brasil

www.cartadeestacionamento.com.br

SEGURANÇA Por Redação |

Instalações natalinas pedem precauções contra riscos elétricos

É inegável que a eletricidade revolucionou a tecnologia e o modo de se viver, mas também é fato que ela – quando manuseada por pessoas descuidadas – pode trazer prejuízos por vezes fatais. É o que demonstra o Anuário Estatístico de Acidentes de Origem Elétrica divulgado neste ano pela Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade (Abracopel), mas que tem como ano-base o ano de 2018. O documento em questão registra um total de 622 mortes, somente por choque elétrico. Outro dado que chama a atenção é o aumento significativo de incêndios gerados por sobrecarga de energia: em 2017 foram computadas 451 ocorrências, já em 2018 o número cresceu para 537 ocorrências. O número de óbitos nessas situações também subiu: em 2017 foram 30 mortes e em 2018 o número mais

que dobrou e passou a 61 mortes em todo o país.

Tais informações alarmantes são ainda mais relevantes neste período de final de ano, quando muitos domicílios e estabelecimentos costumam instalar enfeites natalinos para compor a ornamentação para as festividades do mês de dezembro. A iniciativa de embelezar e criar o clima comemorativo é válida, porém deve ser empreendida com cautela e responsabilidade, pois negligências nesse sentido podem acarretar perdas materiais e humanas.

Em virtude disso, alguns cuidados devem ser observados desde a compra dos materiais, até a instalação e, posteriormente, o armazenamento desses quando não estiverem mais sendo utilizados. Confira orientações da Abracopel para enfeites natalinos:

Evite produtos falsificados – Ao

comprar decorações eletrônicas, certifique-se que são de procedência confiável e que sejam aprovadas pelo Inmetro;

Armazenamento - Quando de boa qualidade, esses kits podem ser reutilizados por vários anos desde que sejam guardados corretamente. Antes de reutilizar, faça uma inspeção nos seus respectivos fios e cabos elétricos e, se estiverem trincados, duros ou ressecados, o material deve ser descartado;

Evite reparos e “emendas” - Não tente consertar a iluminação natalina, pois isso resultará em falhas na iluminação e problemas na instalação elétrica. O recomendável é adquirir uma nova instalação.

Evite conexões - Coloque os enfeites diretamente nas tomadas próximas ao ponto de utilização. Evite ligar a iluminação em extensões ou benjamins, pois esses componentes podem ocasionar sobrecarga, aque-



cimento e curto circuito na rede elétrica.

Fuja de ambientes molhados - Se possível, não utilize as tomadas de ambientes como lavanderias, banheiros, varandas, entre outros, que, por estarem constantemente molhados, podem causar alguns acidentes elétricos.

Mantenha as decorações longe de fontes de calor – Evite incêndios

mantendo as decorações de natal afastadas de qualquer tipo de item inflamável;

Áreas externas - escolha somente os produtos para essa finalidade, pois os mesmos são fabricados com compostos especiais que resistem à ação do tempo. É aconselhado usar conduítes para a passagem dos fios ou cabos expostos.



ILHA FIRE
EXTINTORES

CNPJ: 28.483.872/0001-77

Soluções em projetos contra incêndio

- Projeto de prevenção e combate a incêndios
- Consultas técnicas e legalizações junto ao CBMERJ
- Manutenção preventiva de Sistema de Incêndio
- Materiais de prevenção e combate a incêndio

FAÇA SEU ORÇAMENTO É GRÁTIS!

ILHA EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIOS LTDA

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

Luiz Américo: (21) 97065-0954 ☎ **2081-0290**

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

RICARDOILHA26@GMAIL.COM | LUIZILHA54@GMAIL.COM



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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES

(21) **2580-9286**

97041-0628 / 96479-3698

email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso



ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

☎ **(21) 99866-6070 / 99312-5563**

e-mail: asaeng@gmail.com



Encarte fácil

AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA. É FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE

☎ **(21) 2210-2902**

www.jornaldosindico.com.br
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

LEGISLAÇÃO Por Redação |

Os condomínios e as leis: o que 2019 trouxe de novidades

A convivência coletiva no âmbito dos condomínios é regida pelo Código Civil, especialmente no tocante à lei 4.591. No entanto, sabe-se que as mudanças na sociedade são dinâmicas e, ao passo que novas demandas vão surgindo, novos entendimentos jurídicos também vão se estabelecendo a fim de orientar o convívio harmonioso entre pessoas que coabitam.

Nesta edição, listamos algumas matérias que foram apreciadas pelo poder judiciário. Todas elas foram temas de textos mais detalhados em publicações anteriores do *Jornal do Síndico*, mas oferecemos aqui um resumo de tópicos importantes que foram debatidos no ano de 2019 acerca do universo dos condomínios. Confira:

PETS: Essa foi talvez a notícia mais comentada do ano em relação a condomínios: em maio de 2019,

a Terceira Turma do STJ decidiu que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local. Mudança na fachada: O condomínio pode estabelecer regras para possibilitar ou não mudanças na fachada e em áreas comuns do edifício. Com esse entendimento, a Terceira Turma deu provimento a processo interposto por um condomínio, para determinar que um dos condôminos restaurasse as esquadrias da fachada do seu apartamento conforme o padrão original do prédio.

Condômino inadimplente: Recentemente, a Quarta Turma se posicionou no sentido de que as re-

gras condominiais não podem ultrapassar os limites da lei. No julgamento do processo REsp 1.699.022, o colegiado definiu que o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei – como a proibição de usar piscinas e outras áreas comuns – para forçar o pagamento da dívida de morador que esteja com as mensalidades em atraso. Por unanimidade, os ministros consideraram inválida a regra do regulamento interno de um condomínio que impedia o uso das áreas comuns por uma moradora em razão do não pagamento das taxas condominiais.

Locação temporária: Nesse confronto de direitos, são diversos os casos que demandam a intervenção do Judiciário, tendo a jurisprudência do STJ se firmado no sentido de que a análise de norma condominial restritiva passa pelos critérios de razoabilidade e legi-



timidade da medida em face do direito de propriedade. Esse foi o entendimento adotado pelo ministro Luís Felipe Salomão na Quarta Turma, ao apresentar seu voto no processo REsp 1.819.075, cujo julgamento foi iniciado no último dia 10 de outubro e vai definir se um

condomínio residencial pode proibir a oferta de imóveis para aluguel por meio de plataformas digitais, como o Airbnb. O julgamento foi suspenso por um pedido de vista do ministro Raul Araújo e ainda aguarda desfecho.



CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

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

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

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 e a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.853,10 UFIRS

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

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 31
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br



Duet

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

☎ 21 99968-6695 📞

✉ contato@duetprojetoconsultoria.com
🌐 www.duetprojetoconsultoria.com

IRAIDAIR
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

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

Jornal do Síndico

A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!

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

Jurisprudência

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 383905 RJ 2013/0270091-1 (STJ)

Data de publicação: 17/11/2014

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA CONTRATUAL E FÁTICA DA LIDE. SÚMULAS 5 E 7/STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. O Tribunal de origem entendeu, com base nos fatos, provas e conteúdo contratual dos autos, que não houve inadimplemento contratual. O acolhimento das razões de recurso, na forma pretendida, demandaria o reexame de matéria fática. Incidência dos verbetes 5 e 7 da Súmula desta Corte. 2. Agravo regimental a que se nega provimento.

TJ-SP - Apelação APL 01963538720128260100 SP 0196353-87.2012.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 31/03/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Regulamento interno. Infração. Multa. Anulação. Improcedência. Sentença correta. Apelação desprovida.

TJ-SP - Apelação APL 00028693420128260286 SP 0002869-34.2012.8.26.0286 (TJ-SP)

Data de publicação: 15/03/2016

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Administração. Ação de consignação em pagamento. Aumento de despesa condominial. Ilegitimidade passiva da administradora. Sentença correta. Apelação não provida.

TJ-SP - Apelação APL 01516739320078260002 SP 0151673-93.2007.8.26.0002 (TJ-SP)

Data de publicação: 11/12/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Limites de utilização de área comum (fachada externa do prédio). Abordagem de condomínio para remoção de aparelho de ar condicionado instalado na varanda de apartamento. Juízo de improcedência. Apelo do autor. Desprovimento.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 20664255320158260000 SP 2066425-53.2015.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 01/09/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia. Vigência da Resolução 693/2015, artigo 2º. Competência do DP III. Conflito suscitado. Julgamento suspenso. RECURSO NÃO CONHECIDO.

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 21448612620158260000 SP 2144861-26.2015.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 19/08/2015

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Reparos reclamados na estrutura condominial. Ação de natureza edilícia. Vigência da Resolução 693/2015, artigo 2º. Competência do DP III. Conflito suscitado. Julgamento suspenso. RECURSO NÃO CONHECIDO.

TJ-SP - Apelação APL 01605395320088260100 SP 0160539-53.2008.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 16/03/2016

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de prestação de contas. Juízo de procedência, já em segunda fase do procedimento. Inteligência dos artigos 915, § 2º, e 917, do Código de Processo Civil. Apelo das rés. Desprovimento.

*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



28 Anos

Você conhece você confia

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

www.arrio.com.br | arrio@arrio.com.br

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

2523-4040



HELMUTH

Construções

FINANCIAMENTO

☎ 3624-6179

96442-3581

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

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

FAÇA CORRETO!

AUTOVISTORIA PREDIAL

MAIS QUE CUMPRIR A LEI, UMA SEGURANÇA PARA O SEU CONDOMÍNIO



ENGEDAQUER LTDA

CNPJ 28.012: 875/0001-22

DEMAIS SERVIÇOS:

- DSEM (MARQUISE) • APROVAÇÃO CORPO DE BOMBEIROS
- PARECER TÉCNICO • LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS • OUTROS

☎ (21) 97337-9317

email: engedaquer@gmail.com



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

QUEM SOMOS

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

COMO RESOLVER

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

Consulte-nos

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

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457

escritoriogbs@gmail.com

Rua Anfilofio de Carvalho n° 29. Sala 1018 - Castelo -RJ

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

A importância da inspeção predial na valorização do condomínio

Em uma analogia possível, o condomínio seria como um organismo vivo. Tal qual um corpo humano, ele também possui suas necessidades próprias, sejam elas diárias, semanais, mensais ou anuais. Assim como nós, seres humanos, passamos periodicamente por consultas médicas para verificar o estado geral dos nossos sistemas, também é recomendável submeter o condomínio a “check ups” para monitoramento da “saúde” de suas estruturas.

O que se ganha com isso? Em primeiro lugar, segurança. Não faltam no Brasil registros de incidentes envolvendo desmoronamentos e outras situações que são consequências de anos de negligência em relação ao patrimônio. Os exemplos mais recentes foram o desmoronamento

do Edifício Andrea em Fortaleza (CE) e o desabamento da marquise de um prédio residencial ocorrido no dia 13 de novembro nos Jardins, Zona Oeste de São Paulo, o que teve como vítima fatal um adolescente de 17 anos. Afora o primordial objetivo de garantir a segurança dos moradores, todos ganham com a preservação do patrimônio, uma vez que um imóvel localizado em um condomínio em boas condições é muito mais valorizado. O aspecto geral da fachada, hall, garagem, áreas comuns contam – é muito – nas impressões dos visitantes e possíveis compradores ou locatários. Assim, o valor por unidade tende a subir ou despencar a depender do estado geral do condomínio, portanto, deve ser de interesse geral manter a boa preservação.

Essa manutenção se faz com inspeções prediais regulares. O engenheiro Alexandre de Oliveira, diretor técnico da inDia, empresa especializada em serviços de engenharia, aponta uma série de vantagens caso a inspeção predial seja realizada rotineiramente: “A inspeção predial tem que ser vista pelo síndico e ou gestor do condomínio como uma ferramenta de gestão, que irá balizar as ações com ordem de prioridade e relevância para o condomínio, inclusive no nível de segurança, neste caso, segurança física para os usuários e moradores e segurança legal para o síndico ou gestor.”

A inspeção predial detecta problemas de falta de conservação, que gera a médio e longo prazo a perda do valor patrimonial e problemas de ordem administra-



tiva, caso as normas de segurança e trabalhistas não sejam atendidas pelo condomínio. Assim, a realização de vistorias por profissionais habilitados e manutenções periódicas podem prevenir uma série de inconvenientes na rotina de moradores de condomínios, reduzir riscos de acidentes graves, prejuízos e processos jurídicos intermináveis.

É importante ressaltar que, caso

seja comprovado prejuízo ao condomínio que denote isso ser causado por negligência por parte do síndico ou gestor do condomínio, ele poderá responder na Justiça civil e criminalmente por essa falha, uma vez que se sabe que os riscos de acidentes aumentam consideravelmente quando os equipamentos e sistemas de uma edificação não recebem a devida manutenção.

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 REGIÃO

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

Sr.(a) Síndico(a). Somos uma empresa de automação predial e atuamos nos seguintes segmentos abaixo:

Vendas, Instalação e Manutenção.

CENTRAIS DE ALARME **CFTV**

ANTENA COLETIVA

CENTRAIS DE PORTARIA

AUTOMAÇÃO PORTAS E PORTÕES

CONTROLE DE ACESSO **LUZ DE EMERGÊNCIA**

- Luz de presença
- Cerca elétrica
- Cancela
- Sonorização

Faça-nos uma consulta sem compromisso

Qualidade em Atendimento

Av. Nelson Cardoso, 795 - Gr. 206
Taquara - Jacarepaguá
Rio de Janeiro - RJ - Cep: 22730-000
PABX: (21) 2179-4499

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Filtro central garante água de qualidade para condôminos

Com centros urbanos cada vez mais populosos, os desafios de se conviver em grandes aglomerados habitacionais trazem à tona pautas como o consumo consciente e práticas sustentáveis. O modo como as pessoas consomem água – esse recurso fundamental à vida – tem sido foco de debates e também de novas tecnologias postas no mercado.

Embora infelizmente, muitos brasileiros não disponham ainda de saneamento básico e água encanada, dois direitos elementares, sabemos que nos domicílios que estão conectados à rede municipal de distribuição de água, ela passa por estações de tratamento até chegar ao seu destino final e ser usada pelos consumidores.

O que muita gente não atenta,

entretanto, é para o fato de que essa água pode ser contaminada durante o percurso até chegar à torneira de casa. A água liberada pelo sistema de abastecimento é considerada potável, mas tubulações inadequadas, na rua e dentro do próprio condomínio, com vazamentos ou corrosões podem transferir várias sujidades para a água.

Além de elementos contaminantes que podem fazer mal à saúde, é válido lembrar que tanto durante o tratamento, quanto ao ser transportada em canos, a água pode carrear produtos químicos que vêm a provocar prejuízos à tubulação do condomínio e também a equipamentos como máquinas de lavar roupas, lava-louças, diminuindo a vida útil desses.

Uma solução possível para ame-

nizar esse quadro e minimizar os danos materiais, além de proteger a saúde de quem consome é a filtração da água. Todavia, em vez de instalar filtros individuais em torneiras de cada uma das unidades, uma solução mais eficaz que garante uma cobertura maior e, portanto, maior segurança aos condôminos é fazer uso de um filtro de água central. A implementação de um equipamento desse tipo é uma forma de garantir a qualidade da água para todos os moradores, funcionários, pets, além de aumentar a vida útil de equipamentos. O filtro de água central utiliza leito de cristais de quartzo para remover os sólidos suspensos e reter as impurezas em suspensão na água de até 15 microns (15 milésimos de milímetro) da tubulação, areia, lama e argila,



evitando as incrustações na rede hidráulica.

O equipamento é indicado de acordo com a necessidade e vazão de cada condomínio e o resultado é a obtenção de água tratada em todas as saídas de água.

O filtro central para condomínios pode ser utilizado tanto em condomínios como em empresas e indústrias de segmentos diversos, comércios, casas, clubes, hotéis, chácaras, fazendas, sítios, entre outros.

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.

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](https://www.instagram.com/cernigoi_construtora)
Engenheiro Responsável | Luiz Eduardo Cernigoi | CREA 90-1.00186-5
 Rua Haddock Lobo 72, 105 | Estácio | RJ | CREA 52-2-00013

SAFE VIG EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

• CONTRATO DE MANUTENÇÃO
 • ACESSO REMOTO VIA CELULAR TABLET DESKTOP
 • ASSISTÊNCIA TÉCNICA • INSTALAÇÃO

EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS
 ° Interfone ° CFTV
 ° Antena Coletiva
 ° Portão Automático
 ° Controle de Acesso
 ° PABX ° Sistema de TAG

MANUTENÇÕES MENSAIS A PARTIR DE R\$ 130,00

☎ (21) 3628-6840 / 99681-0418
 email: contato@safevig.com.br

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

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**FINANÇAS** Por Redação JS |

É hora de quitar o 13º salário

Não precisa ser um grande especialista em finanças ou administração para identificar qual o principal foco de escoamento dos recursos do condomínio: em uma rápida observação nas planilhas de entradas e saídas é possível notar que os gastos com o quadro de funcionários costumam abarcar metade da receita ou até mais.

Sendo dezembro um mês em que se deve pagar, por lei, o 13º salário, é possível prever que muitos condomínios costumam enfrentar dificuldades para equacionar as contas e fazer caber no orçamento todos os compromissos. Ele consiste em uma das garantias asseguradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) (conjunto de normas que rege o trabalho formal no país) e trata-se do pagamento do correspondente a 1/12 da remuneração por mês trabalhado. O 13º também é conhecido como

gratificação de Natal ou subsídio de Natal.

Condomínios com uma gestão eficiente e organizada – e que, portanto, já contam com essa elevação nas despesas – devem ter uma previsão orçamentária que contemple um provisionamento de recursos para cobrir essas despesas ordinárias previstas. Via de regra tais decisões são deliberadas nas assembleias ordinárias, ocasião em que existem debates e aprovação das previsões orçamentárias.

De acordo com Angélica Arbex, gerente de Relacionamento da administradora Lello Condomínios, a folha de pagamento, soma salários e encargos, representando em média 50% do total das despesas mensais, mas em alguns casos chegando até a 60%.

Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo – onde a empresa atua – há sete funcionários por prédio, enquanto em países da

Europa, por exemplo, essa média é de dois. A alta carga de impostos e benefícios trabalhistas encarecem as contratações.

“A gestão de funcionários em condomínios é um grande desafio. As despesas de pessoal representam cerca de metade de todas as despesas de um condomínio. Fora essa a importância financeira, que já representa grande preocupação para os síndicos, existe a complexidade de gestão de todas as rotinas de pessoal”, diz Arbex.

O 13º deve ser pago ao empregado em 2 parcelas até o final do ano. Em condomínios, muitos síndicos optam por repassar a primeira parcela do 13º no meio do ano, como forma de equilibrar as finanças e não deixar tudo para a última hora, o que é uma prática amparada pela legislação vigente. A Lei 4.749, de 12/08/1965 determina que o adiantamento da 1ª parcela, correspondente à metade da remuneração



devida ao empregado no mês anterior, seja paga entre os meses de fevereiro até o último dia do mês de novembro (30 de novembro).

Já o pagamento da gratificação em uma parcela única, como feito por muitos empregadores normalmente em dezembro, constitui uma prática ilegal, sujeita a aplicação de multa. Em casos reincidentes de infração a multa é dobrada. Dezembro é obrigatoriamente o mês

de quitação da segunda e última parcela do décimo terceiro. Atenção para o prazo: o valor deve ser impreterivelmente pago até o dia 20 de dezembro, tendo como base de cálculo a remuneração deste mês, descontado o adiantamento da 1ª parcela. O não pagamento ou atraso é considerado uma infração, podendo resultar em pesadas multas se o condomínio for autuado por um fiscal do trabalho.



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.

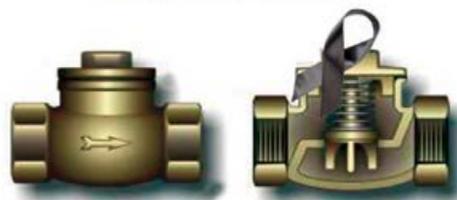
35%

NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

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

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

MANUTENÇÃO Por Redação JS Brasil |

CARRINHOS DE COMPRAS: detalhes que fazem diferença

Administrar um condomínio consiste em cuidar para que tudo funcione harmoniosamente e isso inclui desde as grandes responsabilidades – como é o caso das manutenções que envolvem equipamentos de segurança com importância vital para a estrutura do prédio – como também outras particularidades que, por não serem tão urgentes e de relevância essencial, às vezes passam despercebidas e terminam sendo negligenciadas.

O bom síndico, entretanto, precisa estar atento às necessidades do condomínio de uma forma global: das grandes às pequenas demandas. Um exemplo dessas é o uso de carrinhos de transpor-

te disponíveis para o uso coletivo. Eles existem para facilitar o transporte de encomendas, sacolas, bagagens e outros itens até os apartamentos, o que vem a reduzir inclusive o número de viagens de elevador e, por consequência, provocando uma economia de energia.

Pode parecer um mero detalhe, mas os carrinhos fazem uma grande diferença na rotina diária dos condomínios, proporcionando maior praticidade aos condôminos. Por isso, trata-se de um investimento praticamente obrigatório. A quantidade de carrinhos, todavia, dependerá de fatores como número de blocos, número de elevadores, bem como a população total que ha-

bita o condomínio.

Assim como qualquer outra aquisição, o síndico deve pesquisar pelo menos três orçamentos, cotando os melhores preços da categoria, e apresentar esses valores em assembleia. Deve ser registrado em ata o valor que for aprovado para o investimento, bem como a quantidade que ficar decidida adquirir.

Esse número deve ser um consenso com os moradores, levando em consideração suas necessidades, considerando sempre que os carrinhos ocupam bastante espaço, então não devem ser adquiridos além do necessário. Se o seu condomínio tiver mais que um prédio, é importante que cada um tenha pelo

menos um desses equipamentos. Uma queixa relativamente comum em relação aos carrinhos de compras é em relação à devolução deles às suas estações após o uso, o que por vezes não ocorre. Muitos moradores simplesmente abandonam o carro em corredores, elevadores ou garagem depois que o utilizam, causando transtornos aos vizinhos e funcionários.

Para coibir essa prática, algumas estratégias podem ser adotadas desde a compra dos próprios equipamentos. O ideal é cada condômino ter cartões magnéticos ou chaves com identificação de seus apartamentos, que permitam destravar o cadeado que prende o carrinho na estação em



que fica guardado. Assim, sempre estará identificada a última pessoa a fazer uso do carrinho e que, portanto, é responsável por sua devolução.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS





**CASINHA
PETIT STANDARD**



**PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESCO**



**PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA**



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



CASCATAS

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

COMPRAR IMÓVEL Por Rodrigo Karpát* Marcelo Fonseca* |

Fique atento na hora comprar imóvel na planta

Saiba os cuidados que se deve ter para não cair nas armadilhas

A compra de um imóvel é sempre uma grande conquista, e claro que a procura por imóveis novos é sempre maior. Com o mercado aquecido, principalmente nas grandes capitais, o surgimento de novos empreendimentos faz com que apareçam muitas novas oportunidades para quem está procurando adquirir um imóvel novo.

Porém, na hora de se comprar um imóvel na planta, é preciso estar atento para que o sonho não se torne um pesadelo, principalmente por três motivos: entrega com atraso, entrega do imóvel diferente do que foi vendido no projeto e cobrança de taxas e valores acima dos permitidos por lei.

Para fugir desses e de outros problemas, é importante prestar atenção nesses passos:

Trabalho da incorporadora: procure pesquisar sobre a incorporadora do empreendimento. Infelizmente, existem algumas no mercado que têm muitos problemas na justiça por conta de um trabalho que não respeitou o que foi acordado em contrato.

Histórico da construtora: como no caso da incorporadora, é preciso pesquisar sobre a reputação dela, pois como no caso anterior, algumas têm diversas reclamações em relação ao trabalho prestado.

Materiais de divulgação: ao se interessar por algum empreendimento que você tenha visto, tanto na internet quanto ao receber um folheto, leve junto na hora de visitar o representante a fim de confirmar que tudo aquilo que está na "propaganda" é o

que de fato a incorporadora está vendendo.

Detalhes da maquete e localização: é preciso estar atento em relação a maquete para que você saiba para que lado estará a sua unidade, por exemplo, isso pode influenciar a sua compra, já que muitas vezes a unidade pode estar virada para uma avenida, podendo apresentar muito barulho, coisa que você só vai descobrir quando estiver se mudando. Fique atento para não ter dor de cabeça lá na frente.

Documentos do empreendimento: a incorporadora precisa registrar uma série de documentos antes de poder comercializar o empreendimento. Por isso, nunca feche negócio sem antes ter acesso a toda documentação relacionada. Pois pode ocorrer de o empreendimento estar sendo comercializado irregularmente o que irá comprometer o comprador de diversas formas, inclusive podendo ser embargada a obra. **Registro das ações:** lembre-se que somente documentos devidamente registrados podem ser reconhecidos por lei. Sendo assim, não economize em relação ao Cartório. Registre o imóvel a fim de comprovar que o mesmo pertence a você, como também para evitar que incorporadoras mal-intencionadas não vendam uma mesma unidade para duas pessoas diferentes.

Detalhes do contrato: antes de assinar o contrato, leia muito bem o mesmo a fim de não cair em nenhuma "pegadinha" ou concordar com algo que não é do seu interesse. Nessa hora, a me-

lhor coisa a fazer é ter um bom escritório de advocacia ao seu lado, ele irá te auxiliar nas dúvidas, além de proteger os seus interesses.

Condições do seguro: alguns contratos têm no seu registro apenas a incorporadora como beneficiária, o que faz com que a indenização por possível atraso ou inadimplência acabe sendo custeada apenas pelo comprador. Por isso, fique atento para que conste também o seu nome como beneficiário caso ocorra algum problema por parte da incorporadora.

Custos extras: Os gastos na hora de comprar um empreendimento não estão apenas no valor da compra, pois o comprador também terá que custear a Escritura Pública, o registro da Escritura Pública no Cartório de Registro de Imóveis e imposto (ITBI). Para quem vai financiar o imóvel após a entrega das chaves, importante também considerar os custos mantidos com a correção do INCC. É preciso estar atento também para que não sejam cobradas taxas abusivas, pois o valor relativo à corretagem pode ser cobrado, mas apenas se o valor for apresentado previamente e de forma clara e é ilegal a cobrança de taxa de assistência jurídica.

Sim, é muita coisa que precisa ser analisada antes de comprar um imóvel, principalmente quando é na planta, já que o que estará sendo adquirido ainda não está no plano físico, e por isso é necessário que se busque saber tudo sobre o empreendimento a fim de que o sonho se torne realidade.



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

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTOES DE CREDITO E DEBITO

VISA, MASTERCARD, AMERICAN EXPRESS, NUBANK, CREDITO BR

Ligue agora e se informe

2210-2902

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

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

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

email: fakinсталacoes@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

COTIDIANO Por Redação |

Rígido controle da portaria soma pontos à segurança



gico que a seletividade e o cuidado no trabalho de controle da portaria é tão importante, afinal por ela passam moradores, encomendas, correspondências e visitantes.

Em primeiro lugar, para se otimizar o serviço executado nesse posto e garantir o pleno funcionamento das atividades adequadamente é fundamental contar com uma boa equipe de funcionários. Porém, não basta ter o posto de trabalho ocupado nos turnos, é preciso que ele seja preenchido por pessoas capacitadas e devidamente instruídas para desempenhar as demandas solicitadas. Por isso, é recomendável que os porteiros sejam submetidos pelo menos uma vez ao ano a um treina-

mento de reciclagem.

Dito isso, vamos às regras essenciais: a mais importante delas é identificar o visitante. Em um contato inicial, o porteiro deve procurar saber o nome e qual unidade a pessoa visitará. Após isso, é obrigatória a confirmação junto ao condômino: o porteiro deve, por interfone, perguntar se o morador está esperando tal pessoa e – apenas mediante autorização expressa – liberar o acesso ao condomínio. É válido ressaltar que se o porteiro não conseguir contato com o morador, o visitante não deve entrar, nem mesmo para o hall de entrada.

Em outra via, sendo autorizada a entrada do visitante, esse deve ter seu acesso permitido.

É recomendável que o porteiro faça, então, se possível, o monitoramento do trajeto desse visitante até a unidade condominial a que ele se destina por meio do Circuito Fechado de Televisão (CFTV), se existir no prédio, a fim de manter a vigilância e evitar possíveis desvios intencionais ou não no caminho.

Um hábito que nem sempre é adotado nas postarias, mas que tem seu valor e deve ser estimulado é o de registrar os visitantes. Como funciona? Ao autorizar a entrada do morador, é indicado que o porteiro registre informações como nome, documento e apartamento visitado. Assim, se garante controle de entradas e saídas do condomínio.

Quando questionada sobre os motivos de por que optou por viver em um condomínio a maioria das pessoas certamente responderá, em primeiro lugar, que a escolha se deu pela segurança proporcionada por esse tipo de moradia em coletividade. Sequencialmente, virão outras justificativas: opções de lazer, localização, espaço restrito, comodidades, custos, facilidades

para receber encomendas, dentre outros quesitos.

A segurança continua sendo, portanto, um fator preponderante e decisivo. Nessa perspectiva, a existência da portaria com um controle dos acessos é um diferencial dos condomínios, pois é nessa área que se dá a “triagem” de quem tem permissão ou não para adentrar o ambiente privado. É justamente por esse caráter estraté-

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Câmeras - Interfones - Portões Automáticos

A partir de R\$ 300,00 mensais

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

Sr. Síndico (a)
 Isto está esquentando sua cabeça?

SER SÍNDICO **RESPONSABILIDADE CIVIL** **REGIME INTERNO**

NOVO CÓDIGO CIVIL **ASSEMBLÉIAS** **INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIAÇÃO** **CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO**

Nós podemos tornar seu, ofício simples.
 Ligue: 2210-2902 | e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

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

ADMINISTRAÇÃO Por Redação com Assessoria |

Mitos e verdades sobre as assembleias de condomínio

Na rotina de um condomínio, as assembleias representam o momento de encontro para debater os interesses comuns a todos, discutir planos, traçar objetivos, deliberar sobre decisões importantes, ou seja, tais reuniões não são apenas momentos protocolares, mas possuem sim uma finalidade a ser alcançada e podem ser benéficas ao coletivo, desde que bem conduzidas.

A convocação e execução das assembleias condominiais, entretanto, ainda são foco de muitas dúvidas por parte de quem mora e até mesmo de quem administra um edifício. Então, se você também quer se informar um pouco mais a respeito, veja os esclarecimentos que o especialista em Direito Condominial Dr. Thiago Badaró prestou sobre o tema a seguir:

Qual é o melhor prazo para distribuição da ata de convocação? Não há na lei um prazo

específico para a distribuição da ata de convocação, tampouco um prazo mínimo entre a notícia da ocorrência da assembleia e o seu acontecimento. “Este prazo poderá ser previsto na própria convenção ou no regimento interno do condomínio, sendo recomendado que seja um período suficiente que permita que todos os condôminos tomem ciência do edital de convocação”, comenta Dr. Thiago Badaró.

Quem pode exigir a convocação da assembleia? Não é um direito exclusivo do síndico ou da administradora. “Os legitimados para instauração da assembleia geral ordinária ou extraordinária, nos termos dos artigos 1.350 e 1.355 do Código Civil, poderão instaurar as assembleias gerais dos condôminos o próprio síndico ou ¼ dos condôminos, devendo estes moradores cuidar do edital de convocação e do envio da ata comunicando os demais moradores”, lembra o especialista.

Quem pode participar da reunião? “Tem-se a ideia equivocada de que apenas aqueles que estão quites com as obrigações condominiais, como o pagamento das taxas de condomínio, poderá participar. Esta ideia, muitas vezes, vem de uma interpretação equivocada do art. 1.335, inciso III do Código Civil que determina ser direito do condômino votar nas deliberações da assembleia estando quite com suas obrigações condominiais. Logo, a participação daqueles considerados inadimplentes nas assembleias é permitida, porém as votações destes não terão validade”, avalia Dr. Thiago.

Quais os quóruns de votação? São variáveis. A recomendação, de acordo com o Dr. Thiago Badaró, é sempre que houver necessidade de instauração na assembleia, na própria ata de convocação, o síndico informar se determinada matéria poderá ser vota-



da por quórum específico ou somente a maioria simples. “No caso de omissão da lei e da convenção, a maioria

dos condôminos poderá votar normalmente nas deliberações da assembleia”, lembra Dr. Thiago.

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR
ACEITAMOS CARTOES DE CREDITO E DEBITO

VISA, MASTERCARD, AMERICAN EXPRESS, NUBANK, CREDITO BR

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

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA

Jornal do Síndico RIO DE JANEIRO E REGIÕES

25.000 SÍNDICOS BEM INFORMADOS

Jornal do Síndico NITEROI - SÃO GONÇALO - MARICÁ

20.000 EXEMPLARES

DESCONTO 20%

5.000 EXEMPLARES

Ligue agora e se informe 2210-2902

99907-9867

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

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

Classíndico[®]+

Guia de compras e serviços.

Advocacia

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

QUEM SOMOS

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

COMO RESOLVER

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

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

Alarmes

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CFTV

CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

3511-8558
interseg.ise@gmail.com
www.interseg.com.br

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFSSIONAIS

Autovistoria

AUTOVISTORIA PREDIAL

MAIS QUE CUMPRIR A LEI, UMA SEGURANÇA PARA O SEU CONDOMÍNIO

ENGEDAQUER LTDA
CNPJ 28.012: 875/0001-22

DEMAIS SERVIÇOS:

- DSEM (MARQUISE) • APROVAÇÃO CORPO DE BOMBEIROS
- PARECER TÉCNICO • LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEIS • OUTROS

97337-9317
email: engedaquer@gmail.com

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

Assessoria Jurídica

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

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: 2502-4122
FAX: 2502-4221

cil
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
www.cilconservadora.com.br
contato@cilconservadora.com.br

Brinquedo

TUTTI SHOP RECOMAL

FRESO
Uma fábrica de alegria

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

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

Cracha de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

SEGURANÇA PARA O CONDOMÍNIO
MAIS CONTROLE NA GARAGEM

TRADICIONAL ou Com VENTOSA

Conheça também
CRACHÁ P/ MOTO e BICICLETAS

L3.COM 18 anos
(13) 3481-2472
(13) 98822-2035

AMOSTRA GRÁTIS
atendemos todo Brasil

www.cartaodeestacionamento.com.br

Engenharia

VÉRTICE ENGENHARIA

Restauração de Fachadas
Manutenção Predial
Impermeabilizações
Pinturas em Geral
Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISTA TÉCNICO SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

CREA-RJ

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

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

Engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

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

2323-4447 / 99955-3108

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

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

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Limpeza e Manutenção Predial

HELMUTH
Construções

- REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS
- HIDRAULICA 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

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
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

☎ (21) 99866-6070 / 99312-5563

e-mail: asaeng@gmail.com

Pinturas e Reformas

ARTRIO
ENGENHARIA

Você conhece você confia

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

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

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

☎ **2523-4040**

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

FACHA REFORMAS Itda

Responsável técnico cadastrado no Crea.
Francisco de Assis M. Costa Engº civil CREA-PB 3115D

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

IRARAIDAIR 26 ANOS
ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

- 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

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

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

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.

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.dnetrj.com

Jornal do Síndico Informação Prática

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO ☎ (21) **2210-2902**

On-Line ☎ **99666-9309**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA A PARTIR DE: **R\$ 200,00**

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

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91% dos síndicos** aprovam o jornal e **82% dos síndicos** utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 O **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócios).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

☎ **2210-2902**

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

29 anos

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

POLICARBONATO



O policarbonato é um material que conquistou muitos adeptos, especialmente a arquitetura de condomínios, devido à sua versatilidade estética e conforto proporcionadas. Entretanto, alguns cuidados devem ser tomados na manutenção para preservar sua durabilidade com aspecto adequado. É importante ressaltar que procedimentos e materiais impróprios empregados na limpeza podem prejudicar e restringir a sua vida útil, inicialmente programada para período de 10 a 15 anos. A principal regra para manter a

cobertura de policarbonato é uso abundante de água. Logo, se o seu condomínio está localizado em uma região que sofre com restrição hídrica esse talvez não seja um material adequado para o seu condomínio, pois não haverá condições apropriadas para se fazer uma manutenção como se deve. Outras regras devem ser observadas: utilizar somente esponja macia com detergente neutro. Os produtos abrasivos como limpa-vidros estão vetados, bem como esponjas ásperas, escovas e vassouras que podem riscar o material e torná-lo opaco.

CREDIBILIDADE DE EMPRESAS

Ao contratar uma empresa prestadora de serviços o nosso objetivo é sempre o de que seja entregue o melhor dos resultados. No entanto, na busca por orçamentos mais baixos, muitas vezes pode se correr o risco de negligenciar algo fundamental para se obter o sucesso no serviço contratado: a credibilidade da empresa prestadora. Por isso, é fundamental checar informações antes de contratar, o preço não pode ser o único critério determinante para a escolha. Uma maneira rápida de sondar os antecedentes é buscar referências na internet em redes sociais em sites como o “Reclame Aqui” para ver comentários de usuários, além de quando possível entrar em contato com outros condomínios. Após isso, solicitar uma CDN (Certidão Negativa de Débitos); verificar se a empresa possui os alvarás necessários para operar, incluindo Vigilância Sanitária, se for o

caso; checar se a empresa tem responsável técnico vinculado a um Conselho Regional de clas-

se; observar se os colaboradores trabalham dentro das normas de segurança do trabalho.

TAPETES E CAPACHOS



Na hora de escolher os tapetes e capachos para áreas comuns do condomínio como portaria, hall de entrada, elevadores e áreas de lazer alguns critérios devem ser observados. Além de garantir as funções primordiais de higiene (diminuindo a quantidade de sujeira que passa para os ambientes internos) e segurança (sistema antiderrapante), o revestimento do piso também tem que atender a aspectos como conforto e estética. O embelezamento é uma questão a ser analisada uma vez que

o tapete serve como “cartão de visitas” para o condomínio e, portanto, é recomendável que sejam personalizados com o logotipo ou identidade visual própria do edifício, contendo seu nome. É recomendável que a pintura seja vulcanizada, pois esse recurso faz com que a boa aparência da peça dure muito mais. O corte da peça deve ser preferencialmente feito com a tecnologia CNC (Controle Numérico Computadorizado), garante maior precisão e qualidade à peça.

D-NET
Soluções em Informática e Tecnologia

TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO!
SOLUÇÃO DE SEGURANÇA E TECNOLOGIA

- ✓ Comodato de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Instalação e Manutenção de Câmeras de Segurança CFTV - Qualidade em HD (Solicite uma demonstração)
- ✓ Alarmes ✓ Cercas Elétricas
- ✓ Controles de Acesso (Por biometria, chaveiro ou Tag)

(21) 2042-2132 96468-8883
contato@dnetri.com www.dnetri.com

CONDOMÍNIO LEGAL NÃO TEM DENGUE

Vamos acabar com o foco do mosquito

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

Apoio: **Jornal do Síndico**

Jornal do Síndico
A informação dirigida

INDIQUE E GANHE!!!

Aproveite!!!

Você pode ganhar por cada cliente que indicar para gente!!
Você ganha até 20% de desconto!
Quanto mais indicações, mais você ganha! É acumulativa!!
Não fique de fora!

Ligue Agora: **2210-2902**

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

COTIDIANO Por Redação JS |

“Kit de boas vindas” é a dica para recepcionar novos condôminos



A 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 equi-

pamentos 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

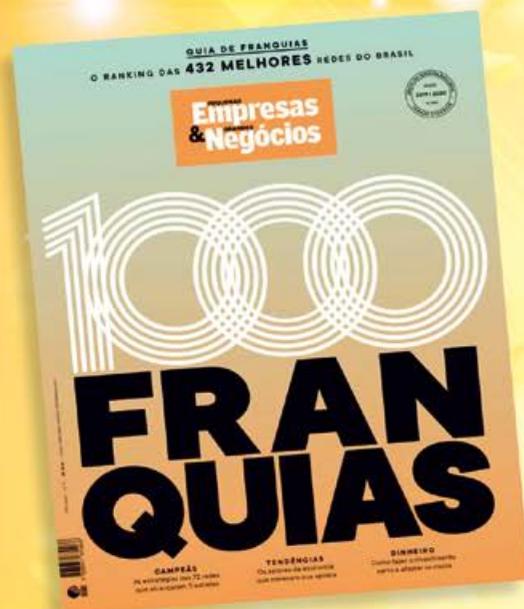
ele pode acessar esse conteúdo.

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 descrição 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 portaria.

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!