

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 304 - Fevereiro de 2020 - 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
Esquadrias

Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS

96448-4463
3254-4467

sittacontato@gmail.com
sittareformasprediais.com.br

PRÉDIOS COM MAIS DE 20 ANOS DEVEM PASSAR POR INSPEÇÃO

Toda edificação é feita com um prazo de durabilidade pré-estabelecido. É fato que essa vida útil pode ser abreviada ou prolongada a depender dos cuidados com a preservação e manutenção das composições, mas é fato que, após um determinado período de tempo, será necessário proceder intervenções para assegurar a viabilidade da estrutura predial. **Veja a matéria na página 12.**



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

MEIO AMBIENTE 4	SEGURANÇA 9	LEGISLAÇÃO 15	SR. SÍNDICO ENCONTRE TUDO NO Classíndico VEJA NA PÁGINA 14 e 15
Condomínios devem estar atentos a possível surto de dengue	Teste de estanqueidade previne acidentes com gás	Condomínios não podem proibir circulação de cães com guias e coleiras	

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 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\$ 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

47 ANOS de experiência

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

47 ANOS de experiência

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.

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**
A Referênciawww.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 - RJREDAÇÃO E PUBLICIDADE
Tel.: 2210-2902Autorizado 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 - 16 996.343717.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br**Baixada Santista/SP** - 13 3251.790613.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br**Belo Horizonte/MG** - 31 3337.603017.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br**Campinas/SP** - 19 3233.16528.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br**Curitiba/PR** - 41 3029.98028.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br**Fortaleza/CE** - 85 3214-49726.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br**Niterói/RJ** - 21 2622.53125.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br**Recife/PE** - 81 3053.989410.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br**Rio de Janeiro/RJ** - 21 2210.290220.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br**Salvador/BA** - 71 0000.00008.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br**São Paulo/SP** - 11 5572.525020.000 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 |

O verão é sempre uma estação em que aproveitamos para reiterar as orientações aos síndicos sobre os cuidados preventivos em relação ao combate a focos de mosquito da dengue em todos o Brasil. Contudo, neste ano de 2020, aproveitamos para reforçar nosso apelo junto aos leitores de algumas localidades específicas. De acordo com estimativa divulgada pelo Ministério da Saúde (MS), é possível que pelo menos 11 estados brasileiros sofram com um surto de dengue a partir do mês de março. São eles: Bahia, Sergipe, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande

do Norte, Ceará, Piauí, Maranhão (todos da região nordeste), além do Espírito Santo e Rio de Janeiro (na região sudeste). Sabemos que a dengue é uma doença que causa vários sintomas desagradáveis e pode ter uma evolução complicada e até possivelmente fatal, em alguns casos. Portanto, a situação requer atenção. Somente no ano passado o Brasil registrou 1.544.987 casos de dengue, com 782 mortes, segundo dados do MS. Sendo uma doença viral transmitida por um mosquito, acreditamos que é dever de toda a sociedade fazer um esforço

conjunto para tomar medidas de limpeza e organização ambiental que ajudem a controlar a proliferação do Aedes aegypti, o inseto transmissor da dengue. É importante que os condomínios abracem essa causa e sejam multiplicadores de boas práticas e propagadores de informação. Essa é a principal mensagem que gostaríamos de deixar nesta edição de fevereiro aos nossos fieis leitores, afinal são pequenas atitudes dentro da nossa própria realidade que contribuem também a mudar positivamente um pouco do mundo. Ainda falando sobre cuidados preventivos e sem nos distanciar

do assunto “segurança”, trazemos nesta edição explicações sobre o Teste de Estandeidade, algo que todo síndico de condomínio abastecido por gás encanado é obrigado a conhecer. Trata-se de um item fundamental no calendário de manutenções e vistorias, o qual deve ser executado regularmente a fim de detectar possíveis vazamentos e assim evitar acidentes. Veja maiores detalhes em nossa matéria. O Jornal do Síndico deseja um excelente mês a todos os nossos leitores e uma boa leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS

		OUT/19	NOV/19	DEZ/19	JAN/20	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,50	0,50	6,17
Poupança (2)	(%)	0,3153%	0,2871%	0,2871%	0,26	0,26	4,26
TR*	(%)	0,0000	0,0000%	0,0000%	0,00	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,4678	0,4527	0,4678	0,4284	0,43	6,29
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,25	0,25	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,48	0,38	0,40	0,38	0,38	5,96
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	998,00	998,00	998,00	1,039	4,11	4,61
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	-	-
UFIR (6)	(R\$)	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

2609-6817
99793-0124email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br**VÉRTICE**
ENGENHARIA

- 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 ASSESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOGADO: **MARCOS BARBOSA VASQUES**

Pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor
Mestre em Direito Público

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

(21) 99627-3796

e-mail: mbvmarcao@gmail.com

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

MEDIAÇÃO CONDOMINIAL Por Redação com Assessoria |

HISTÓRIA DE HOJE:

Convivência com vizinho músico

Assim como acontece no meio social, de modo abrangente, o interior do condomínio não está isento da ocorrência de atos de preconceito ou discriminação. Nesse ambiente, tal ação pode se expressar não apenas pelos “motivos” já conhecidos como cor, orientação sexual, classe social, religião, mas também por condições características como, por exemplo, a situação de inadimplência.

As ofensas, nesse sentido, por vezes são trocadas entre moradores ou entre esses e o síndico, seja pessoalmente ou virtualmente – por meio das mídias sociais tão usadas atualmente. Contudo, com frequência, qual tal discriminação parte de um condômino em direção a um funcionário do condomínio o quadro pode ganhar uma outra conotação, pois se repetitivo pode configurar até

assédio no ambiente de trabalho. Exemplo disso, em agosto do ano passado a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou a moradora de um condomínio a indenizar por danos morais a família de zelador que sofreu discriminação. A reparação para cada um dos quatro integrantes do núcleo familiar foi fixada em R\$ 3 mil.

Consta dos autos que a requerida tentou de diversas formas impedir que o zelador e família utilizassem as áreas comuns do condomínio onde moram. A moradora encaminhou reclamações ao síndico e expôs fotografias dos autores da ação nas áreas comuns durante assembleia geral extraordinária do condomínio, ocasião em que a pretendida proibição foi afastada pelos demais participantes.

De acordo com a advogada especialista em direito condominial,

Christiane Faturi Angelo Afonso explica: “vivemos em um país livre e democrático, o que não significa que seja permitido desrespeitar os direitos básicos do vizinho, do funcionário do condomínio ou de qualquer pessoa. O artigo 140, parágrafo 3º do Código Penal é bem claro quando diz que ‘a injúria consiste na utilização de elementos referentes a raça, cor, etnia, religião, origem ou a condição de pessoa idosa ou portadora de deficiência’. A pena prevista é de reclusão de um a três anos e multa”, alertou Dra. Christiane.

Para a advogada, a melhor forma de combater a discriminação dentro do condomínio é a conscientização, promovendo, por exemplo, campanhas, espalhando avisos pelas áreas comuns dos prédios e mensagens de respeito ao próximo. “Acredito que a in-



formação, bem como as consequências de um ato de preconceito, pode evitar mal-estar entre as pessoas”, salienta a advogada, reiterando que o síndico deve deixar claro que não concorda com atitudes discriminatórias nas áreas comuns do condomínio, visto que atentam contra os bons costumes e são passíveis de multa.

O bom exemplo deve partir, primordialmente, do próprio síndico. “Se o síndico praticar ou permitir atitudes discriminatórias, os condôminos devem por meio de assembleia destituí-lo do cargo, o que não o isenta de responder pelos atos praticados nos termos da legislação vigente”, afirma a Dra. Christiane.

SS IMPERMEABILIZAÇÃO
OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
COM MANTA ASFÁLTICA
Pagamento Facilitado
Menor Preço do Rio
Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências
5 ANOS DE GARANTIA
021 3672.2444 / 99234.8889 98855-5079 oi

Ra2 Serviços
• 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

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Condomínios devem estar atentos a possível surto de dengue

O nze estados brasileiros poderão sofrer com surto de dengue em 2020. Isso é o que prevê estimativa do Ministério da Saúde (MS) para as seguintes localidades a partir do mês de março: são elas os nove estados que compõem a região nordeste, mais o Rio de Janeiro e o Espírito Santo.

Somente no ano passado o Brasil registrou 1.544.987 **casos de dengue**, com 782 mortes, segundo dados do Ministério, o que significou um aumento de 488% em relação a 2018, um ano considerado atípico pelo Ministério.

É sabido que o surto da doença viral nesta época do ano é relacionado a condições ambientais, tais como o clima: altas temperaturas e chuvas intensas favorecem a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, o vetor transmissor da dengue.

Além do clima, outros fatores in-

fluenciam transmissibilidade da doença e dificuldade em controlar os surtos, por exemplo o cuidado para evitar represar água que possa servir de criadouro de mosquitos. Mesmo regiões com pouca chuva podem sofrer com a dengue, se as pessoas tiverem hábitos inadequados de armazenar água ou recipientes que possam servir de depósito de ovos do *Aedes aegypti*.

A existência de focos de proliferação do mosquito deve ser alvo de atenção de toda a população, especialmente em habitações coletivas como condomínio, no intuito de promover um esforço conjunto para combater o vetor da dengue, essa doença potencialmente letal.

É importante que síndicos e administradoras reforcem a comunicação junto a moradores com um apelo pela limpeza ambiental não apenas nas áreas comuns do pré-

dio, mas também no interior de cada unidade privativa. Atenção especial a baldes, vasos de plantas, comedouros de animais, varandas. É preciso lembrar que a negligência de uns pode implicar em malefício à saúde de todos.

No que tange às manutenções preventivas do condomínio, é necessário prestar atenção aos fossos dos elevadores, no qual pode se acumular água e servir de criatório de mosquitos. Também deve ser feita uma varredura nas caixas d'água para checagem de tampas e salubridade da água.

Um "reservatório" de água um pouco esquecido e subestimado é o vaso sanitário. Considerado inócuo, ele geralmente é ignorado nas vistorias de combate ao mosquito, mas é válido lembrar que aquela água também pode servir de foco se o banheiro for utilizado



em uma frequência baixa. A orientação é de esses vasos permaneçam sempre com a tampa fechada e que a descarga seja ativada com uma regularidade de pelo menos 5 dias. **FIQUE ATENTO** - Os primeiros sinais de dengue são febre alta, acom-

panhada de dor de cabeça, dores no corpo e nas articulações, fraqueza, erupções cutâneas e coceira. Também são sintomas comuns perda de peso, náuseas e vômito. Ao surgirem os primeiros sintomas, o doente deve buscar assistência médica



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



AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTOES
DE CREDITO E DEBITO



Ligue agora e se informe

2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



RADARE
ENGENHARIA

30 ANOS

- * MANUTENÇÃO PREDIAL
- * RECUPERAÇÃO DE FACHADA
- * PINTURAS EM GERAL
- * IMPERMEABILIZAÇÕES
- * TELHADOS
- * INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- * INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

mais de **2000!**
obras executadas

radareengenharia@gmail.com
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro

☎ 2220-1512 / 2524-3445 ☎ 96418-7249

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



Jornal do Síndico
informação útil

A INFORMAÇÃO QUE
VOCÊ PRECISA!



☎ 2210-2902 On-Line ☎ 99666-9309

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Jurisprudência

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1152148 SE 2009/0156052-4 (STJ)

Data de publicação: 02/09/2013

Ementa: PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REINVIDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória. 5. Recurso especial provido.

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.

*Fonte:www.jusbrasil.com.br



MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO FACILITADO!

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

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

FAZEMOS LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

2323-4447 / 99955-3108



ART-RIO®
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



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



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

QUEM SOMOS

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

COMO RESOLVER

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

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

Tel: (21) 2222.9457 / 99522.9457
escritoriogbs@gmail.com
 Rua Anfilofio de Carvalho nº 29. Sala 1018 - Castelo -RJ

Sr. Síndico

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

2210-2902



COTIDIANO Por Redação com Assessoria |

SÍNDICO DEVE COMBATER ATOS de discriminação no condomínio

Assim como acontece no meio social, de modo abrangente, o interior do condomínio não está isento da ocorrência de atos de preconceito ou discriminação. Nesse ambiente, tal ação pode se expressar não apenas pelos “motivos” já conhecidos como cor, orientação sexual, classe social, religião, mas também por condições características como, por exemplo, a situação de inabilidade.

As ofensas, nesse sentido, por vezes são trocadas entre moradores ou entre esses e o síndico, seja pessoalmente ou virtualmente – por meio das mídias sociais tão usadas atualmente. Contudo, com frequência, qual tal discriminação parte de um condômino em direção a um funcionário do condomínio o quadro pode ganhar uma outra conotação, pois se repetitivo pode configurar até

assédio no ambiente de trabalho. Exemplo disso, em agosto do ano passado a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou a moradora de um condomínio a indenizar por danos morais a família de zelador que sofreu discriminação. A reparação para cada um dos quatro integrantes do núcleo familiar foi fixada em R\$ 3 mil.

Consta dos autos que a requerida tentou de diversas formas impedir que o zelador e família utilizassem as áreas comuns do condomínio onde moram. A moradora encaminhou reclamações ao síndico e expôs fotografias dos autores da ação nas áreas comuns durante assembleia geral extraordinária do condomínio, ocasião em que a pretendida proibição foi afastada pelos demais participantes. De acordo com a advogada espe-

cialista em direito condominial, Christiane Faturi Angelo Afonso explica: “vivemos em um país livre e democrático, o que não significa que seja permitido desrespeitar os direitos básicos do vizinho, do funcionário do condomínio ou de qualquer pessoa. O artigo 140, parágrafo 3º do Código Penal é bem claro quando diz que ‘a injúria consiste na utilização de elementos referentes a raça, cor, etnia, religião, origem ou a condição de pessoa idosa ou portadora de deficiência’. A pena prevista é de reclusão de um a três anos e multa”, alertou Dra. Christiane.

Para a advogada, a melhor forma de combater a discriminação dentro do condomínio é a conscientização, promovendo, por exemplo, campanhas, espalhando avisos pelas áreas comuns dos prédios e mensagens de respeito ao próximo.



“Acredito que a informação, bem como as consequências de um ato de preconceito, pode evitar mal-estar entre as pessoas”, salienta a advogada, reiterando que o síndico deve deixar claro que não concorda com atitudes discriminatórias nas áreas comuns do condomínio, visto que atentam contra os bons costumes e são passíveis de multa.

O bom exemplo deve partir, primordialmente, do próprio síndico. “Se o síndico praticar ou permitir atitudes discriminatórias, os condôminos devem por meio de assembleia destituí-lo do cargo, o que não o isenta de responder pelos atos praticados nos termos da legislação vigente”, afirma a Dra. Christiane.



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 / 98169-5259

e-mail: fachareformas@hotmail.com

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA



25.000
SÍNDICOS BEM INFORMADOS



20.000
EXEMPLARES



5.000
EXEMPLARES



DESCONTO 20%

Ligue agora e se informe

2210-2902

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

Desconto de 20% somente na casinha, 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



CENTRAIS DE PORTARIA



ANTENA COLETIVA



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

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

HIDRANTES

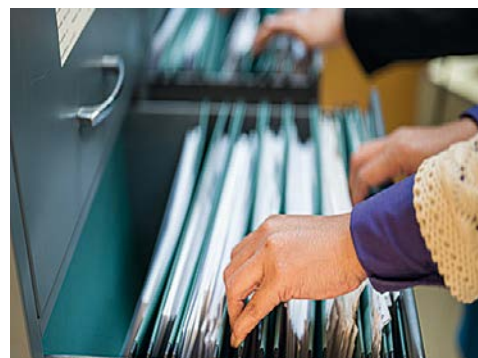


Muitas pessoas veem tampas vermelhas nas calçadas externas de imóveis como condomínios e prédios comerciais não sabem qual é a utilidade daquilo. Trata-se do registro de recalque de incêndio. Ele tem uma função de segurança contra incêndios, que é a de abastecer a coluna de hidrantes da edificação na frente da qual ele está situado. Esse equipamento pode ser encontrado instalado tanto no calçamento como na fachada do prédio. Assim como as calçadas, é uma atribuição do imóvel o cuidado com a manutenção do registro de recalque de incêndio. É importante frisar que é responsabilidade do prédio localizado imediatamente à

frente dele a preservação do equipamento. Esses itens de segurança contra incêndio devem estar permanentemente aptos ao uso, pois em caso de um sinistro é a eles que os bombeiros recorrerão para controlar uma situação de emergência que não conseguiu ser contornada com a reserva básica da viatura.

DOCUMENTOS

Qualquer função administrativa, para ser bem executada, requer uma qualidade imprescindível: organização. O cargo de síndico se enquadra nessa premissa: contratos, notas fiscais, boletos, procurações, dentre outros documentos fazem parte da



burocracia de quem gerencia um condomínio e tudo isso precisa estar acessível para facilitar o mandato do síndico em vigência e dos que virão.

Para se fazer essa organização, deve-se antes separar os documentos por categorias e grau de importância; após essa triagem, verificar tudo aquilo que já não tem mais utilidade e descartar o que você tem certeza que não irá precisar. Para guardar os documentos podem ser usadas pastas do tipo arquivo ou sanfonadas etiquetadas por categorias e cores diversas. A partir desse processo, antes de imprimir um novo papel, passe a refletir se ele é mesmo necessário ou se pode ser substituído por uma versão digital em um arquivo no computador. Os armários do condomínio e o meio ambiente agradecerão!

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

As causas dos incêndios gerados por eletricidade são geralmente devido às instalações elétricas antigas, excesso de equipamentos plugados em uma mesma saída de energia (tomada), "gambiarras" e falta de manutenção. Por isso, é recomendável que se faça uma revisão



nas instalações elétricas do condomínio a cada 5 anos, no mínimo, sempre feita por um profissional capacitado. É válido ressaltar que todo imóvel deve ter um projeto elétrico preparado de acordo com a norma técnica NBR 5410 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – Instalações Elétricas de Baixa Tensão. O sistema de aterramento é um item de proteção obrigatório, segundo essa NBR. Ele oferece um caminho para que as descargas elétricas que poderão ocorrer no local sejam adequadas e seguramente conduzidas pela instalação, além de proteger as pessoas contra choques elétricos. Ele também é um item fundamental no sistema de proteção contra a queima dos componentes da instalação e dos equipamentos eletroeletrônicos.

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 NO CLASSÍNDICO

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

ENTRE EM CONTATO
E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

21 2210-2902



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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Bebedouros: qual o tipo ideal para o seu condomínio?

Ao passo que o condomínio vai equilibrando suas finanças, é certo que mais benefícios podem ser agregados em prol do bem comum. Isso pode ser revertido, por exemplo, em benfeitorias e aquisição de bens coletivos para as áreas comuns do prédio, desde o empreendimento de grandes obras até mesmo a pequenos equipamentos que podem vir a facilitar a vida de todos. Exemplos desses que podem trazer maior praticidade – especialmente em se tratando das áreas de lazer e esportes – são os bebedouros de uso público. Eles facilitam a vida de quem está praticando uma atividade física na quadra poliesportiva ou academia, das crianças que estão brincando na área de lazer, de quem usa a piscina, dos funcionários ou de qualquer outra

pessoa que sinta a necessidade de beber água e esteja passando pelas áreas comuns do prédio. O investimento na aquisição em bebedouros se reverte em maior qualidade de vida para os moradores do condomínio, mas é preciso estar atento a alguns detalhes antes de escolher o produto e em algumas características na manutenção que cada tipo requer. Os bebedouros devem receber atenção dos síndicos, especialmente em relação aos prazos de troca dos filtros e à certificação oficial. Isso porque a qualidade da água implica diretamente na saúde de quem a consome e oferecer uma água inadequada aos moradores e funcionários pode ser extremamente perigoso, podendo trazer o síndico inclusive responder judicialmente por isso caso

seja comprovada a negligência. Primeiramente, deve-se verificar se o equipamento em questão possui selo do Inmetro. Conforme a Portaria 93/2007, todo bebedouro, purificador ou filtro fabricado ou importado no Brasil deve estar em conformidade com os requisitos estabelecidos no RAC (Regulamento de Avaliação da Conformidade), o qual, por sua vez, atende às NBRs 14.908/2004 e 15.176/2004, normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Basicamente, há disponíveis no mercado três tipos de bebedouro e o síndico deverá avaliar o que se enquadra melhor às demandas do condomínio. São eles: o bebedouro de torre (em inox); o com suporte para galão e o de fixar na parede.



Os de torre, bastante comuns em escolas, apresentam custo mais baixo e não há necessidade de disponibilizar copos descartáveis para seu uso. Os de galão requerem reposição com compra de água mineral, e necessita de copos e maior cuidado com a higienização.

Por fim, o bebedouro de parede se assemelha ao de galão por necessitar de copos, mas não utiliza água de galão e sim de um ponto hidráulico no qual fica permanentemente conectado, por isso requer troca periódica de filtros.



**RODRIGUES
GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

☎ 2290-6302

TELEFAX 2290-8356

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

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ



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



35%

NA CONTA DA CEDAE



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

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

Bloqueador de
ar economiza
até 35% na conta
da CEDAE



Ao instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-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 "Blok-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

SEGURANÇA Por Redação |

Teste de estanqueidade previne acidentes com gás

É fato que o gás encanado proporciona mais segurança e praticidade aos condomínios quando comparado ao gás envasado em botijões, uma vez que esses últimos são dispositivos considerados inseguros, pois o gás é armazenado sob forte pressão e os botijões precisam ser regularmente transportados e nem sempre têm uma manutenção adequada em suas mangueiras, conexões e válvulas, o que propicia vazamentos.

O gás encanado, por outro lado, oferece um fornecimento perene e contínuo a exemplo do abastecimento de água, direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e não acaba. Outro ponto prático é a facilidade de pagar após o uso apenas o que consumiu

no mês anterior. O condomínio ganha em segurança, pois não tem mais os cilindros e botijões de alta pressão guardados dentro das unidades sob condições desconhecidas.

É por essas razões que muitas cidades estão ampliando a distribuição desse recurso, o qual chega aos domicílios por meio de uma rede própria, provida por uma concessionária, tal como se faz com a água e a energia elétrica. Embora possua vantagens e seja considerado mais seguro, o modelo de gás encanado não está isento da obrigação de executar cuidados periódicos.

A manutenção deve ser feita para preservar a funcionalidade e segurança do sistema. Um dos principais passos desse cuidado é proceder o chamado Teste de Estanqueidade, o

qual deve ser feito pelo menos a cada dois anos. Ele consiste basicamente em um método para checar se não há nenhum vazamento na superfície de contato das tubulações que conduzem o gás, evitando assim possíveis acidentes.

É executada uma metodologia específica para identificar falhas no sistema, sendo realizados para tanto um teste primário e outro secundário. Durante o Teste de Estanqueidade são fechados simultaneamente todos os registros e a empresa responsável pelo abastecimento do gás vai testar a rede de distribuição com o intuito de detectar vazamentos, os quais, quando identificados, já são imediatamente reparados.

De acordo com a Norma NBR 15526 (Redes de distribuição interna para



gases combustíveis em instalações residenciais e comerciais) da ABNT na seção que versa sobre a inspeção periódica para estabelecimentos residenciais está disposto que “recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos, ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de ris-

cos decorrentes das situações construtivas e das condições ambientais.” O condomínio não pode negligenciar a periodicidade do Teste de Estanqueidade, muito menos a credibilidade e competência dos profissionais que irão procedê-lo, pois vazamento de gás é algo muito sério que pode colocar não apenas a estrutura do prédio como também vidas humanas em risco.



CASINHA
PETIT STANDARD

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



SAUNAS



PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESO

PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA



ACESSÓRIOS



FILTROS E BOMBAS



CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS



CASCATAS



Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
www.tuttishoprecomal.com.br



(21) 2771-5331 / 2772-3763

HOSPEDAGEM NOS CONDOMÍNIOS Por Rodrigo Karpat |

A legalidade da locação por diária/Hospedagem nos condomínios residenciais

Recentemente têm surgido no mercado sites especializados em locação de imóveis por diárias, o que vêm trazendo problemas aos condomínios estritamente residenciais.

Se por um lado o condômino pode dispor de sua unidade conforme melhor lhe convier, 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.

Tal limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (art. 1.277 e 1.336, IV, do CC). E ainda na Teoria da pluralidade dos direitos que é a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daqueles condôminos (em geral) diante do direito individual de cada condômino.

É lícito ao proprietário emprestar a sua unidade, ocupá-la pelo número de pessoas que julgar conveniente, seja a título gratuito ou oneroso, não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio, ou seja, causando perturbação ao sossego, à saúde, à segurança, aos bons costumes, ou estiver desviando a finalidade do prédio.

Desta forma, a locação por meio de um site comercial por si só não infringe a lei de locações. O que desobedece a legislação é a Convenção do Condomínio no caso em questão, é a mudança de finalidade da edificação. Insta destacar que é dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação (art. 1.336, IV, do CC) e locar o bem por dia, é característica dos meios de hospedagem e depende de en-

quadramento específico, consoante Decreto 84.910, de 15 de julho de 1980, e fazê-lo desvia a finalidade de um edifício estritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei que disciplinam a hospedagem.

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

Temos os defensores desta modalidade de "locação" por sites especializados por diárias, os quais defendem que na lei de locações existe a possibilidade de locação por temporada pelo prazo de até 90 (noventa) dias.

É certo que a locação por temporada, com respaldo na lei de locações e sem desvirtuar a finalidade da edificação, poderia ocorrer por curtos períodos de tempo, porém a prática constante, somada a necessidade de utilização da estrutura do prédio (garagens, salão de festas, piscina) e os serviços adicionais quase sempre oferecidos (móvel, limpeza, serviços em geral), desvirtuam a locação por temporada e se enquadram na hospedagem que é disciplinada em lei específica a qual não inclui o condomínio edilício no rol de locais aptos a funcionar nessa modalidade. A Portaria 100/2011 do Ministério do Turismo, o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) e o art. 23, caput, da Lei Federal 11.771/2008, dispõem sobre a Política Nacional de Turismo nos seguintes termos:

"Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos

usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária."

Ainda, deve ser observado o disposto no Decreto 84.910, de 15 de julho de 1980. Que dispõe: "Art. 3.º: Somente poderão explorar ou administrar Meios de Hospedagem de Turismo, Restaurantes de Turismo e Acampamentos Turísticos, no País, empresas ou entidades registradas na Empresa Brasileira de Turismo - Embratur."

Assim, fica claro que a "locação" por diárias é exclusiva de meios de hospedagem e requer que o estabelecimento seja enquadrado como comercial, e ainda, que tenha autorização de funcionamento, pois por ser um prédio residencial, não pode funcionar dessa forma por inúmeros fatores, inclusive sob pena de autuação da Municipalidade.

É no caso em questão não podemos dizer que a prática realizada seja uma locação por temporada, uma vez que têm características de "hospedagem". Há portanto, um misto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de "hospedagem", como aduziu Sylvio Capanema de Souza.

A locação por diária, a qual vem ocorrendo por meio de sites especializados, vem representando efetivamente uma concorrência aos apart-hotéis, flats e similares. Por isso desvia a finalidade do edifício, trazendo encargo extra à portaria, que na maioria das vezes fica responsável por liberar as chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, carrinho de supermercado, entre outras.

E nesse sentido os Tribunais Regionais têm decidido com base na Teoria da pluralidade dos direitos limitados que nada mais é do que: Em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio existe limi-



te entre ao exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.

De tal modo o que deve prevalecer é a análise do caso concreto, sendo fato notório que empregar o apartamento em sites de locações por diárias, como se fossem apart-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 estabelecer regras e condições necessárias para o bom funcionamento do condomínio.

Ademais, vale ressaltar que, o Projeto de Lei 2.474/2019, de autoria do Senador Angelo Coronel, que se encontra desde 17/12/2019 na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, traz o texto mais acertado, pois coloca o condomínio como operador das suas necessidades, uma vez que somente com a alteração da Convenção é permitido a locação por aplicativo. Tal projeto enaltece a possibilidade de controle pelo condomínio, pois visa atender às suas necessidades, bem como suas pretensões, por haver uma exigência expressa na Convenção de Condomínio para que a locação para temporada contratada por

meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios.

Insta destacar há quem pense de forma contrária, como o voto do Ministro Luís Felipe Salomão, decisão monocrática, no REsp 1819075, em 28/05/2019, cujo julgamento encontra-se pendente, com pedido de vista do Ministro Raul Araújo.

Tema bastante controverso, mas necessário de ser regulamentado o quanto antes, pois a sociedade necessita de uma organização para essa prática, já consuetudinária.

Dr. Rodrigo Karpat - Advogado militante na área civil 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. Mestrando em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP) e professor da FAAP. 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.

FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

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

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

J.A. ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral

☎ **(21) 98366-5068 / 3577-0594**
EMAIL: jaraújo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

GESTÃO CONDOMINIAL Por Advogada Simone Gonçalves - contato@simonegoncalves.com.br - www.simonegoncalves.com.br |

Entenda a Responsabilidade Civil do Síndico

Tratando-se de condomínios o Síndico está sempre em evidência e aquele que pretende exercer a função é escolhido através de votação em assembleia.

Pouco tempo atrás as funções do Síndico eram, digamos "tarefas simples", porém a crescente ampliação dos empreendimentos condominiais e as novas exigências legais tornam a atividade cada vez mais complexa.

Nossa legislação determina as competências do Síndico, contudo poderá haver outras provenientes de imposição pela Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em Assembleias.

Assim, aquele que pretende candidatar-se deve ter ciência de suas responsabilidades diante dos condôminos e também terceiros.

VOCÊ É SÍNDICO?

Então é seu dever conhecer as atribuições da função

Embora o seu condomínio conte com serviços de uma administradora, o Síndico é o responsável pela gestão condominial.

Isto porque dentre suas competências está a de representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, respondendo pelos atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Encontramos na legislação civil a responsabilização do Síndico

referente a prejuízos causados, a qual traz que:

"Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito."

Como já sabemos, é obrigação daquele que exerce a função de Síndico zelar pelos interesses dos condôminos.

Assim, o objetivo da Responsabilidade Civil do Síndico é o caráter punitivo, buscando evitar e/ou reparar prejuízos causados.

Logo, tal responsabilidade tem base na culpa, por ação ou omissão, inclusive, poderá o Síndico responder com seu patrimônio pessoal pelos prejuízos e danos que causou.

Para caracterizar a Responsabilidade Civil é necessário haver ação ou omissão culposa, o dano e o nexo causal, ou seja, a ação/omissão estar ligada ao resultado. É importante o Síndico estar preparado para receber críticas e lidar com insatisfações das pessoas que são diretamente atingidas por seu trabalho, é o ônus de quem assume uma gestão condominial. No entanto, insatisfações e desapontamentos por si só não caracterizam Responsabilidade Civil.

Conforme nossa legislação civil, o Condomínio responde objetivamente por atos danosos praticados por seus empregados e/ou

Síndico no exercício do trabalho que lhes compete.

Porém, é essencial diferenciar a Responsabilidade Civil do Condomínio da Responsabilidade Civil do Síndico, vejamos:

- Na primeira hipótese: a responsabilidade é de todos os condôminos, pois a indenização será rateada entre estes;

- Na segunda hipótese: a responsabilidade é em face de violação de deveres legais e/ou convencionais do Síndico, os quais tenham causado dano aos condôminos ou terceiros.

Por isso é obrigação do Síndico conhecer os deveres específicos de sua função!

Assim, cada vez mais é importante contratar "seguro de responsabilidade civil" do Síndico como forma de proteção contra possíveis prejuízos causados pela gestão condominial.

O referido seguro não é obrigatório, porém, atualmente, os condomínios já estão realizando esta contratação na própria apólice do seguro obrigatório.

Trata-se de cobertura "adicional" podendo ser acionada quando ocorrem prejuízos materiais face ao exercício das competências do Síndico.

Mas atenção, pois, de modo geral, não abrange danos morais de ações judiciais!

É preciso ficar atento na hora de escolher a cobertura que melhor



atende o perfil do seu condomínio, tendo clareza sobre o que o seu seguro cobre e não cobre.

A elaboração da "cobertura" é que faz a diferença no seu preço, sendo as coberturas de Responsabilidade Civil para o Condomínio e, também, para o Síndico contratadas à parte por não serem obrigatórias.

É importante pesquisar, pois dia a dia as seguradoras oferecem va-

riados "pacotes" de coberturas! Como se vê aqueles que pretendem se candidatar para exercer a função de Síndico, seja morador ou profissional, devem ter ciência das responsabilidades que lhe são impostas.

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

Sr. Síndico

Atualize os dados do seu condomínio junto ao Jornal do Síndico pelo email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br e receba gratuitamente seu exemplar mensal. 2210-2902



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

MANUTENÇÃO Por Redação |

Prédios com mais de 20 anos devem passar por inspeção

Toda edificação é feita com um prazo de durabilidade pré-estabelecido. É fato que essa vida útil pode ser abreviada ou prolongada a depender dos cuidados com a preservação e manutenção das composições, mas é fato que, após um determinado período de tempo, será necessário proceder intervenções para assegurar a viabilidade da estrutura predial.

Manutenção e restauração são coisas diferentes. É o que distingue o engenheiro civil especialista em Excelência Construtiva e Anomalias, Marcus Grossi. “Vai chegar um momento em todas as edificações no qual 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 uma estrutura para, em média,

ter uma vida útil de 50 anos”, explica.

De acordo com o especialista, o recomendável é que prédios com mais de 20 anos já procedam a realização de ensaios e prospecções mais aprofundadas, no sentido de investigarem possíveis anomalias que possam estar perturbando a estrutura do imóvel. Para tanto, a inspeção predial é uma excelente ferramenta para diminuir as incertezas do síndico enquanto gestor do condomínio, quanto à solidez e segurança de sua edificação.

“Para que o gestor diminua sua incerteza quanto à segurança é necessário que se realize um processo de atividades de verificação dos indícios do estado aparente de desempenho da edificação, que pode ser feita pela contratação de um serviço de Inspeção predial”, orienta Grossi.

Ele destaca alguns pontos que devem ser foco de atenção por parte do síndico: o escopo da ati-

vidade de inspeção predial ainda não é normatizado, o que pode abrir margem, de certo modo, a avaliações mais superficiais e menos criteriosas, diante da principal prática de mercado que é a da contratação pelo menor preço em detrimento da qualidade do serviço.

Portanto, é fundamental se certificar da contratação de um profissional habilitado e de preferência especializado no serviço de inspeção predial. O síndico, por sua vez, deve garantir total acesso do profissional a tudo que for necessário à avaliação: desde as estruturas (cobertura, fundação, etc) até os documentos do prédio (plantas, projetos, memoriais, manuais, registro de manutenção, etc).

Afora isso, as ações de manutenção devem ser continuadas normalmente, pois são essenciais para a preservação do imóvel e garantia de que ele alcançará a sua vida útil até a data da próxi-



ma restauração. As manutenções preventivas para estrutura que consistem principalmente na aplicação de barreiras à entrada de agentes agressivos que possam deteriorar o concreto ou o aço. De acordo com Grossi, “para estrutura aparentes (expostas), como das pontes e de algumas edificações, a manutenção preventiva consiste em aplicar hidro-

fugantes, vernizes ou pinturas a cada cinco anos aproximadamente. Para estruturas recobertas por revestimentos ou alvenarias, a ação consiste na manutenção destes revestimentos para que mantenham sua estanqueidade. Portanto, uma repintura de fachada, ou rejuntamento de pastilhas estará contribuindo para a preservação”, afirma.

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS DO GRANDE RIO E REGIÃO OCEÂNICA



RIO DE JANEIRO E REGIÕES

25.000

SÍNDICOS BEM INFORMADOS



NITEROI - SÃO GONÇALO - MARICÁ



20.000 EXEMPLARES



DESCONTO 20%



5.000 EXEMPLARES



MULTA OU ADVERTÊNCIA, como chamar a atenção de condôminos infratores?

Ligue agora e se informe

2210-2902

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

99907-9867

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 Anfilóbio de Carvalho nº 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

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

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVermelho
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

Autovistoria

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

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

Assessoria Jurídica

SERVIÇOS DE ASSESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

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

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

(21) 99627-3796
e-mail: mbvmarco@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.

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

cil
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Teófilo Nogueira, 510 - Centro - São Paulo - Estado de SP

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 TÉCNICA 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!

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

longit@longit.com.br

HF Longit
equipamentos eletrônicos

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!

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

Análise de potabilidade e vista técnica próprio
Orçamento sem compromisso

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Limpeza e Manutenção Predial

HELMUTH
Construções



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

FINANCIAMENTO

☎ **3624-6179 - 96442-3581**

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

Pinturas e Reformas

IRARAIR
ENGENHARIA



30 ANOS

- MANUTENÇÃO PREDIAL
- RECUPERAÇÃO DE FACHADA
- PINTURAS EM GERAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

mais de **2000!**
obras executadas

radarengenharia@gmail.com
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro

☎ **2220-1512 / 2524-3445** ☎ **96418-7249**

Pinturas e Reformas

SITTA SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

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

☎ **96448-4463** ☎ **3254-4467**

sittacontato@gmail.com sittareformasprediais.com.br

Pinturas e Reformas

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas



35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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

☎ **(21) 99866-6070 / 99312-5563**

e-mail: asaeng@gmail.com

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

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO

AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

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

☎ **3860-0348 / 97967-6222**

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

Pinturas e Reformas

ARTRIO
ENGENHARIA



Você conhece você confia

- ✓ 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 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 / 98169-5259**

e-mail: fachareformas@hotmail.com

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico
A informação dirigida

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO

On-Line ☎ **99666-9309**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



LEGISLAÇÃO Por Redação com TJSC |

Condomínios não podem proibir circulação de cães com guias e coleiras

A presença de animais de estimação já foi tema de grandes embates dentro dos condomínios residenciais, sobretudo as discussões acerca da permissão ou proibição deles. Contudo, ao longo dos últimos anos, reiteradas decisões judiciais vêm sedimentando o entendimento claro de que não é possível que nenhum tipo de convenção ou regimento proíba o morador de possuir animais sob sua tutela.

Evidentemente, a guarda do bichinho em questão deve existir juntamente a condições favoráveis à sua manutenção: ambiente adequado, alimentação, higiene, saúde e desde que não perturbe o sossego e a segurança alheia. Obedecendo a tais critérios, a Justiça brasileira já deu sentenças taxativas a favor da presença dos pets em apartamentos.

Mesmo assim, muitos condomínios criam suas regras no intuito de restringir a circulação dos animais e o contato deles com outros condôminos. Desse modo, uma das condições impostas em muitos prédios é a de que cães só circulem dentro dos limites do edifício nos braços do seu tutor. Tal condição é contestada por muitos moradores por motivos como, por exemplo, o peso e porte de alguns cães ou também pela incapacidade de alguns tutores em carregá-los por alguma limitação física. Recentemente isso foi tema de sentença judicial em Santa Catarina, o que abre precedentes para outros condôminos reivindicarem a flexibilização das regras em seus condomínios.

Em dezembro de 2019, a 3ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) garan-

tiu a um morador de Blumenau o direito de circular com seus dois cães de estimação pelas áreas comuns do condomínio, desde que com guia e coleira, no trajeto de entrada e saída do edifício. Também foi determinado ao condomínio que se abstenha de aplicar qualquer penalidade por violação ao regime interno.

O impasse surgiu porque as regras do condomínio determinam que “os animais de estimação, sempre que em trânsito nas áreas comuns, deverão ser levados no colo”. O problema é que o autor é responsável por dois cães reconhecidamente dóceis (um Pug e outro Buldogue Francês), ambos com cerca de 10kg. Além da dificuldade natural de carregar dois animais de porte médio, o morador também é portador de hérnia de disco, o que limita maior esforço físico.



A matéria, sob relatoria da desembargadora Maria do Rocio Luz Santa Ritta, foi julgada em agravo de instrumento interposto contra decisão da comarca de origem que havia indeferido o pedido de tutela de urgência. Ao analisar o caso, a desembargadora destacou que os atestados veterinários juntados ao processo certificam que os cães estão com a vacinação de-

vidamente atualizada. Somado a isso, a relatora também observou que as cartas de advertência e as mensagens enviadas pelo síndico no celular do morador notificam apenas quanto à circulação dos animais no chão, sem menção a qualquer situação concreta de perturbação ao sossego, risco à saúde ou segurança dos demais condôminos.

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.

ENTRE EM CONTATO FAÇA PARTE DESSE MERCADO

21 2210-2902

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

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 8.000 exemplares Distribuição Gratuita

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 |

A interferência do condomínio em atividades de funcionários particulares

A rotina de um condomínio residencial é preenchida não apenas pelo convívio entre condôminos - inquilinos ou proprietários - como também com os seus respectivos funcionários domésticos. Empregados domésticos, diaristas, babás e cuidadores são alguns dos profissionais que estão em constante trânsito pelas dependências do prédio.

O condomínio pode estabelecer regras que visem maior organização e, sobretudo, segurança do imóvel. Contudo, excessos e abusos discriminatórios devem ser combatidos. As regras do condomínio não podem, em nenhuma hipótese, constranger ou ferir a dignidade de qualquer funcionário, seja ele do próprio residencial ou de alguma unidade em particular.

Em Goiânia (GO), no mês de agosto, uma prática de um condomínio foi levada às manche-

tes de noticiários e denunciada: a obrigatoriedade de revista em mochilas e bolsas de empregadas domésticas ao saírem do prédio. “Para mim isso é uma falta de respeito, fiquei muito constrangida”, declarou uma das senhoras que tiveram de se submeter à revista ao deixarem o expediente.

Outro exemplo de abuso ocorreu em São Paulo (SP), quando ao chegarem uma manhã para trabalhar, empregados domésticos foram comunicados que teriam uma “pequena taxa” descontada do próprio salário para arcar com despesas para confecção de uniformes, uma exigência do condomínio, para que pudessem ter acesso às dependências do mesmo.

No quadro de avisos, uma placa expressava que não seria permitida a permanência de funcionários no hall, garagem, escadas, ou quaisquer áreas de uso comum nem que

estivessem uniformizados. Acrescentava-se a isso a informação de que estava proibido encontros ou aglomerações de auxiliares domésticos e funcionários do condomínio, ainda que fora do horário de trabalho.

Ao analisar tais circunstâncias, o advogado Dimárcio Peres afirma encontrar claros exemplos do que não deve ser feito. “Em primeiro lugar, no caso de impor a revista dos pertences, é um absurdo, uma vez que o condomínio não tem poder de polícia e não pode revistar funcionários, que sequer são seus contratados, em hipótese alguma”, afirma.

Outra arbitrariedade também é verificada no segundo caso. “Apenas o contratante, ou seja o patrão, pode requerer que seu funcionário use uniforme. Para isso, ele próprio deve arcar com as despesas de confecção, o custo dessa roupa jamais

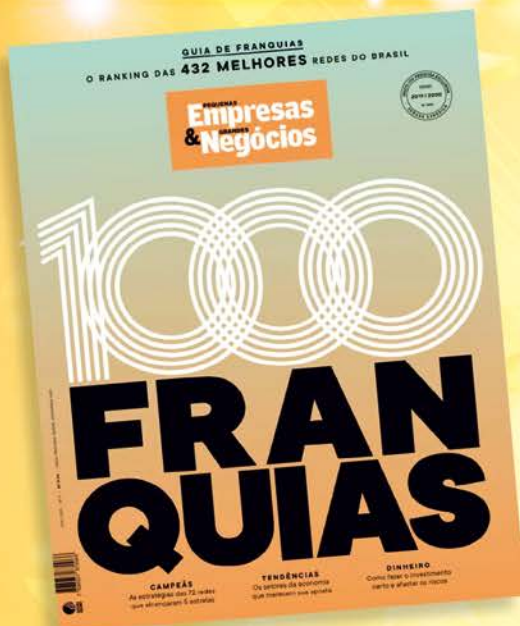


pode ser pago pelo trabalhador”, declara.

A proibição de conversar, assim como outras medidas comuns como proibir o empregado doméstico de usar o elevador social não devem ser impostas no condomínio, pois constituem constrangi-

mento. “O uso dos elevadores é igual para todos. Se o funcionário está em roupas de banho, portando carga ou animal doméstico, ele deve usar o de serviço, em outra maneira pode sim utilizar o elevador social. A segregação deve ser combatida”, afirma o advogado.

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!