

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 305 - Março de 2020 - Rio de Janeiro - 20.000 exemplares
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.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

SITTA
REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados
Estruturas

Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS

96448-4463
3254-4467

sittacontato@gmail.com
sittareformasprediais.com.br



VAI REFORMAR? LEMBRE-SE DE PROVIDENCIAR O LAUDO TÉCNICO

Até 2014, as obras dentro dos condomínios eram executadas sem muitas garantias. Reformas, construções ou demolições eram empreendidas de acordo com a vontade do proprietário de cada unidade privativa ou do síndico. A partir deste ano foi que passou a ser exigido um laudo técnico emitido por um profissional habilitado na área da construção que se responsabilizasse pelo projeto. Veja a matéria na página 06.

e	MANUTENÇÃO 04 Canalização de água pluvial: as calhas e sua manutenção	PAISAGISMO 09 5 hábitos para um jardim perfeito	PETS 12 Condomínio pode exigir transporte de pets restrito a elevador de serviço
----------	---	---	--

SR. SÍNDICO ENCONTRE TUDO NO Classíndico

VEJA NA PÁGINA 10 e 11

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 * CÓLERA * 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 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

47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

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
Experiência
Qualidade
Segurança

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Câmeras - Interfones - Portões Automáticos

A partir de R\$ 300,00 mensais

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

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

INTERFONE
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

31 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

EXPEDIENTE



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

Publicação Mensal da:

Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21
Rua Maldonado, 419
Ribeira - Ilha do Governador
CEP: 21930-130 - RJ
REDAÇÃO E PUBLICIDADE
Tel.: 2210-2902.

**Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.**

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

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

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520

roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371

7.000 Exemplares
edilasio@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 |



Por vezes, no impulso extremo de acertar cometemos excessos que nos conduzem ao erro. Esse é o pecado do síndico que abusa de sua condição para cobrar

ostensivamente os devedores do condomínio e, assim, ultrapassam limites da razoabilidade, transformando-se eles próprios em transgressores da lei. E, então, de que vale infringir o direito do próximo para cobrar que um outro direito seja obedecido? Todos saem perdendo nessa situação, inclusive o condomínio. É o que ocorre quando se procedem as ditas “cobranças vexatórias”, a exemplo do que relatamos nesta edição na nossa matéria de “Cotidiano”.

Às vezes o Condomínio até começa a história do lado certo, sendo o lado lesado, aquele

que não está recebendo seus proventos, mas a partir do momento em que o síndico ou síndica parte para a agressividade e constrangimento para cobrar o pagamento de taxas condominiais, cerceando acesso a áreas comuns, propagando ofensas, dentre outras inadequações, perde-se a razão. Se existe um rito jurídico de cobrança e protesto de dívidas é porque ele deve ser seguido e essa é a maneira civilizada de se resolver os problemas em comunidade. Quaisquer outras maneiras de constranger o condômino inadimplente a quitar seus débitos poderão

ser revertidas em ações de danos morais e o condomínio só tem a perder com isso, além do próprio síndico.

Decisão recente do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul ilustra a reflexão tecida acima, a qual aprofundamos na seção “Cotidiano” desta edição de março de 2020. O relato merece ser lido para servir de alerta a todos os síndicos e síndicas, para que busquem sempre a via legal de cobrança.

Você encontra essa e outras matérias fresquinhas sobre o universo dos condomínios no **Jornal do Síndico**. Desejamos a todos uma excelente 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
99793-0124

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. • Elaboração de contratos.
- Assessoramento em assembleias e na elaboração de suas atas.
- Assessoramento na obtenção de CNPJ para condomínios.

(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

COTIDIANO Por Redação com TJMS |

Constrangimentos a inadimplentes podem levar a danos morais

Expor publicamente os nomes dos devedores do condomínio, vetar o uso de equipamentos coletivos, proibir acesso a áreas comuns como piscina ou salão de festas a quem esteja em débito com as taxas condominiais é totalmente inadequado perante a lei. Insistir em tais procedimentos, considerados como meios vexatórios de cobrança, podem levar o síndico a responder individualmente ou em nome do condomínio por danos morais na Justiça.

Caso recente que ilustra tal situação se deu em sentença proferida pela 5ª Vara Cível de Campo Grande em fevereiro, a qual julgou parcialmente procedente a ação movida por mãe e filha contra o condomínio onde moram e sua síndica, os quais foram condenados ao pagamento de R\$

3.000,00 de danos morais para cada autora. Elas alegam que após o falecimento do pai e avó, passaram por dificuldades financeiras e ficaram inadimplentes com as taxas condominiais e desde 2013 sofrem ameaças da síndica.

Dentre os constrangimentos, relatam a proibição da entrada de visitantes das autoras no condomínio e contam que a ré propagou no condomínio a situação econômica destas, afirmando que a mãe é “caloteira”, além de proibir que a filha da condômina inadimplente andasse de bicicleta no pátio coletivo, como as demais crianças. O convívio conflituoso gerou danos emocionais, de acordo com as autoras que pediram danos morais.

Em contestação, o residencial e a síndica se defenderam, sustentando que foram realizadas as-

sembleias para discutir a inadimplência do pai/avô das autoras, o que a fez se tornar assunto de conhecimento geral. Além disso, afirmam que o condomínio não possui porteiro, de modo que a proibição de visitantes é inverídica.

O juiz Wilson Leite Correa analisou, dentre outros fatores, os relatos de testemunhas que presenciaram as discussões entre a autora e a síndica. Dentre os relatos, uma das testemunhas narra que a criança estava brincando de barro na frente do bloco do condomínio, quando a síndica a abordou dizendo que não poderia brincar e utilizar o pátio porque sua mãe estava inadimplente. Assim, analisou o juiz que “a cobrança de dívidas pode ser feita pelos meios legais, sendo um direito do credor exigir os valores



que lhe são devidos, não obstante, na cobrança é inequívoco que não se pode colocar o devedor em situação como a posta nestes autos, chegando ao ponto de imputação de qualidade negativa publicamente, inclusive em relação à criança autora da ação”. Desse modo, um erro não justifi-

ca o outro. Se há inadimplência, essa deve ser combativa pelas vias legítimas dentro da legalidade, fazendo uso dos recursos jurídicos disponíveis. Caso contrários, partindo para a ofensa e constrangimento, a situação pode se inverter e quem passa a responder na Justiça é a outra parte.

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
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

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

CANALIZAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL: as calhas e sua manutenção

Quando chove, você já parou para observar para onde vai a água que cai do telhado no seu condomínio? É possível que ela seja recolhida por uma calha, estrutura frequentemente instalada com o intuito de canalizar a água das chuvas. Esse equipamento, quando instalado corretamente e com a manutenção em dia, pode ser um aliado na hora de economizar na conta de água.

O sistema de calhas geralmente só é lembrado na época de chuvas e no resto do ano pode ficar esquecido, pela maioria dos síndicos e zeladores, tendo sua manutenção e preservação negligenciadas nas temporadas secas. Isso é um grande pecado, pois a danificação do sistema acarretará a falha na canalização da água da chuva quando for mais necessário. Os principais problemas que podem surgir são, primeiramente, o lixo, e, em segundo lugar, danos ao material.

O principal cuidado que se deve ter na manutenção das calhas é com a limpeza delas. Restos de vegetais como frutos, galhos e folhas secas são comuns de se acumularem nos condutos. Acrescente-se, também, materiais porventura lançados ao telhado pelos próprios moradores de janelas e sacadas como embalagens plásticas, bitucas de cigarro, papéis, dentre outros. Isso tudo obstruirá o fluxo de água, quando chover, anulando a função primordial da calha que é a de canalizar esse fluxo pluvial.

Além disso, o acúmulo de matéria orgânica especialmente, como frutos e folhas, contribui para reações químicas de oxidação e corrosão da calha. Com o tempo, podem surgir fissuras, furos e até mesmo quebras que vão interromper o fluxo da água, mais uma vez, impedindo que o sistema cumpra seu papel canalizador.

A limpeza regular de calhas e re-

servatórios deve ser, portanto, uma preocupação por parte da administração do síndico e, de preferência, que seja executada por um profissional capacitado, portando equipamentos de segurança adequados. Além das questões práticas já citadas relacionadas à função propriamente dita das calhas, a sujeira e obstrução delas pode favorecer um outro problema muito sério que é a proliferação de mosquitos, inclusive o *Aedes aegypti*, transmissor da Dengue e outras viroses, o qual deve ser vigorosamente combatido.

Para prolongar a vida útil das calhas e evitar escapes o processo de impermeabilização é uma alternativa indicada às calhas de alvenaria, isso diminuirá problemas como mofo e infiltrações. Para materiais metálicos, é comum recorrer a estruturas galvanizadas.

Consultar uma empresa especializada para concepção e execução



do projeto é fundamental. Lembre-se que a água recolhida pelas calhas não precisa ser desperdiçada, ela pode ser usada na limpeza de áreas comuns como estacio-

namento, playground, calçadas, e outras finalidades em que não haja consumo humano. Assim, ganham o meio ambiente e o orçamento do condomínio!



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 * 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 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



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**



IRAIDAIR
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

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.

Jurisprudência

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

Data de publicação: 02/09/2013

ETJ-SP - Apelação APL 314305520088260562 SP 0031430-55.2008.8.26.0562 (TJ-SP)

Data de publicação: 31/01/2012

Ementa: AGRAVO RETIDO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO PORQUE ELABORADO EM DESCONFORMIDADE COM A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. DESACOLHIMENTO. RECURSO IMPROVIDO. O contrato de locação foi firmado pelo condômino, regularmente representado pelo síndico, não constando dos autos que os condôminos tenham adotado qualquer iniciativa para anular o ajuste. Eventual irregularidade cometida pelo síndico em desrespeito à convenção do condomínio é assunto que não diz respeito à locatária, que atua de boa-fé, e por isso deve ser discutido em âmbito próprio. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO RENOVATÓRIA. EXCEÇÃO DE RETOMADA. REJEIÇÃO. REQUISITOS DOS ARTIGOS 51 E 71 DA LEI Nº 8.245 /91 ATENDIDOS. PROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO. RECURSO IMPROVIDO.

1. Apresentando o locador pedido genérico fundado na convenção, sem elementos que evidenciassem o efetivo uso do bem para o fim pretendido, impõe-se a rejeição da pretensão de retomada do imóvel. 2. Atendidos os requisitos dos artigos 51 e 71 da Lei nº 8.245 /91, tem a locatária o direito a renovação compulsória do contrato de locação.

TJ-MT - Apelação APL

00027921820128110003 23752/2014 (TJ-MT) Data de publicação: 10/12/2014

Ementa: RECURSO DE APELAÇÃO CIVIL - OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER c/c DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO - ALTERAÇÃO DA FACHADA DO EDIFÍCIO - ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA - ESQUADRIAS E MODELOS DIVERSOS DO DECIDIDO

EM ASSEMBLEIA - DESRESPEITO À CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. 1 - Tratando-se de propriedade em condomínio, é defeso ao condômino empreender modificações que alterem a fachada do imóvel, sem a anuência dos demais condôminos. 2 - A obra que contraria o Regimento Interno do Condomínio e sua Convenção deve ser refeita, a fim de se adequar ao padrão arquitetônico definido em assembleia condominial. (Ap 23752/2014, DR. MARCIO APARECIDO GUEDES, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 03/12/2014, Publicado no DJE 10/12/2014)

TJ-SE - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 2010220757 SE (TJ-SE)

Data de publicação: 28/03/2011

Ementa: Civil - Agravo de instrumento - Assembléia de condomínio - Destituição de síndica - Inobservância das regras da convenção interna - Desrespeito ao prazo mínimo para a realização da reunião - Ausência de 'quorum' mínimo para deliberação - Suspensão dos efeitos da assembleia. I - Sendo verificado nos autos que a assembleia extraordinária do condomínio, que destituiu a agravada do cargo de síndica, não observou as regras previstas nos arts. 5, 1º, e 10, a, da convenção interna, no que tange, respectivamente, ao prazo mínimo para realização da reunião após a publicação do edital e ao quorum mínimo para deliberação sobre a destituição de síndico, verificam-se indícios de que aquele procedimento encontra-se eivado de irregularidades que deverão ser apuradas mais profundamente no bojo da ação anulatória principal, razão pela qual deve ser mantida a decisão a quo que determinou a suspensão dos seus efeitos; II - Recurso conhecido e improvido. Encontrado em: 2ª. CÂMARA CÍVEL Agravante: VERDE VIDA CONDOMINIO CLUB. Agravado: JOSIVANIA SANTOS RODRIGUES AGRAVO

*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

CONDOMÍNIO COM PROBLEMAS DE INADIMPLÊNCIA?

COMO RESOLVER

- A legislação processual vigente possibilita cobrança mais rápida
- Imediata indisponibilidade da unidade imobiliária e outros bens do devedor
- Possibilidade de Protesto Extrajudicial da Dívida Condominial



GBS
Fundada em 1965 pelo advogado Geraldo Beire Simões

CONSULTE-NOS

PROFISSIONAIS COM EXPERIÊNCIA PARA MELHOR ABORDAGEM E SOLUÇÃO

Geraldo Beire Simões
Geraldo Mercadante Simões
Rafael Reis Simões
acadêmico de direito

(21) 2222.9457
 (21) 99522.9457
 escritoriogbs@gmail.com

Rua Anfilóbio de Carvalho nº 29, Sala 1018 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ
CRECIRJ-14501



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

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
- Cancela

- Cerca elétrica
- 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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Vai reformar? Lembre-se de providenciar o laudo técnico

Até 2014, as obras dentro dos condomínios eram executadas sem muitas garantias. Reformas, construções ou demolições eram empreendidas de acordo com a vontade do proprietário de cada unidade privativa ou do síndico, no caso de áreas comuns, sem muita organização. A partir deste ano foi que passou a ser exigido um laudo técnico emitido por um profissional habilitado na área da construção que se responsabilizasse pelo projeto. Assim surgiu a NBR 16.280 pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), estabelecendo diretrizes para a realização de obras em condomínios. Tal documento mencionado consiste na ART (Anotação de Respon-

sabilidade Técnica), no caso dos Engenheiros e o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) no caso dos Arquitetos e Urbanistas. Ambos profissionais estão capacitados a emitirem o laudo técnico da obra, desde que esteja devidamente credenciado ao seu respectivo conselho de classe. Já sabemos quem o elabora e assina, mas o que é realmente esse laudo, o que precisa constar nele? Primeiramente, é importante frisar que o documento deve ser feito antes do início do serviço, portanto é uma das primeiras providências a serem tomadas quando se pretende iniciar uma obra, ele está na fase do planejamento. A NBR 16.280 da ABNT exige a elaboração prévia de laudo téc-

nico e plano de reforma antes do início das obras, orientando as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade.

No laudo técnico da obra constarão detalhes como:

- 1) endereço da obra;
 - 2) dados do contratante;
 - 3) dados do profissional responsável técnico;
 - 4) descrição do serviço a ser executado;
 - 5) descrição de condições de insalubridade/periculosidade;
 - 6) quem são os responsáveis pelas atividades de Arquitetura e Urbanismo ou engenharia a serem realizadas.
- A manutenção predial envolve



uma série de serviços complexos, por isso, deve ser executada por profissionais capacitados. Economizar nessa etapa pode ser perigoso, uma vez que projetos ou obras executadas por

pessoas sem habilitação podem implicar no uso de materiais inadequados, no aumento do risco de acidentes, custos adicionais com reparos e até mesmo tragédias e prejuízos irreparáveis.



**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

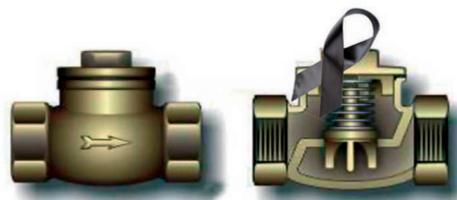
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

TEL: (21)
2502-4122

RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar "Bloq-ar" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes 'a água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta 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

LEGISLAÇÃO Por Redação |

TIRE DÚVIDAS SOBRE HORAS EXTRA

O gasto com a folha de pagamento dos funcionários é, sabidamente, a maior despesa do condomínio, sendo responsável por abocanhar pelo menos 50% do orçamento mensal em prédios que mantêm portaria presencial 24 horas. Esse percentual pode ser até maior a depender das dimensões do imóvel e demanda por limpeza, zeladoria, manutenção, vigilância, dentre outros serviços fixos.

Gerenciar todo esse pessoal é, sem dúvidas, um grande desafio para o síndico, ainda mais se esse for de “primeira viagem” e ainda não estiver familiarizado com a burocracia pertinente às relações de trabalho.

Para não se meter em enrascadas contábeis e jurídicas, é recomendável que o condomínio conte com uma assessoria jurí-

dica e contábil, seja por meio de contrato de serviço com escritórios especializados ou com uma administradora de condomínios que preste esse suporte.

Uma das tarefas na gestão dos funcionários é cuidar das horas extras trabalhadas. A primeira dúvida dos síndicos principiantes costuma ser se o empregador realmente pode ou não exigir que o funcionário faça hora extra. Sim, ele pode, em casos de necessidade imperiosa ou de força maior, havendo previsão por acordo individual ou convenção da categoria. Fora desses casos, a recusa do trabalhador pode ser legítima.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que não podem ser feitas mais de duas horas extras por dia, exceto em casos

de força maior ou necessidade imperiosa. O artigo 59 da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) versa sobre horas adicionais de trabalho e informa que: “A duração diária do trabalho poderá ser acrescida de horas extras, em número não excedente de duas, por acordo individual, convenção coletiva ou acordo coletivo de trabalho”.

A hora a mais trabalhada, obviamente, tem suas regras próprias, distintas de uma hora comum de trabalho. Ela vale mais que uma hora normal de trabalho: cada hora extra vale pelo menos 50% a mais que a hora comum.

Arcar com horas extras pode ser um negócio bastante dispendioso em condomínios que mantêm portaria 24 horas. Nesse tipo de edifício, para que



haja um bom funcionamento da portaria, são necessários pelo menos cinco funcionários, sendo um deles o folguista, opção mais recomendável. A contratação do folguista poderá ser bastante interessante

ao condomínio, pois, com a sua presença, diminuem-se as horas extras pagas a outros empregados, que podem vir acrescidas do acúmulo de função, tornando a hora extra ainda mais onerosa.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS





CASINHA PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS TOP FRESO



PRODUTOS PARA MANUTENÇÃO E LIMPEZA



CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS

CASCATAS

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

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |**TOLDOS**

Os toldos são instalações benéficas tanto como proteção contra a chuva quanto contra a incidência de luminosidade solar excessiva. Em ambas as situações, as intempéries climáticas são determinantes para definir a vida útil do produto. Independentemente do tipo de toldo, uma regra primordial deve ser observada: as

instruções do fabricante devem ser seguidas, pois cada material pode ter especificidades próprias.

De modo geral, existem atualmente no mercado dois principais tipos de toldos: os rígidos e os maleáveis. Os primeiros são frequentemente encontrados com os materiais policarbonato e metal, muito populares em condomínios, pois são de fácil manutenção e acumulam menos sujeira. O segundo tipo, maleável, é constituído de lona ou tecido e geralmente têm cor, sofrem nuances de acordo com o tempo de exposição ao sol e à chuva, portanto deve se ter muito cuidado com os produtos químicos usados na limpeza.

ATA DE REUNIÃO

A ata de reunião existe para se ter um registro formal do que foi discutido em assembleia. Portanto, ela tem valor documental. É comum acreditar que é tarefa do síndico redigi-la, já que ele é o gestor do condomínio, contudo, praticamente todas as convenções condominiais vetam a escolha dele para isso. O dever de escrever a ata é designado, geralmente, a um secretário escolhido pelo presidente da assembleia. Muitos secretários optam pelo uso do computador, imprimindo o texto final ao término da assembleia. Entretanto, não há impedimentos para que a ata seja escrita manualmente em um papel ou mesmo diretamente no livro de atas do condomínio. A narrativa deve ser clara e objetiva, pontuando fielmente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não esquecendo o quórum (quantos votantes) teve cada votação. A mesma deve ser assinada por todos os presentes.

PRIMEIROS SOCORROS

Os moradores e funcionários do seu condomínio sabem como proceder em caso de emergências relacionadas a saúde? Dentre as ocorrências mais comuns estão as quedas e ferimentos, além das



crises convulsivas e desmaios. É importante que todos saibam o contato do Serviço de Atendimento Médico de Urgência (Samu) pelo número 192, seja para solicitar orientações ou resgate. Além disso, cada condomínio deve possuir sua própria caixa de primeiros socorros. O kit pode ser montado com itens facilmente encontrados em farmácias, com baixo custo e deve ser armazenado em local de fácil acesso e o tipo deve ser compatível com número de condôminos. São itens indispensáveis: compressa de gaze; luvas de látex; esparadrapo; algodão; ataduras; soro fisiológico; hastes de algodão flexíveis; fita para fixar gaze; bolsa térmica de gel; colar cervical; tesoura; desfibrilador (em São Paulo é obrigatório para imóveis com mais de 1.500 pessoas, e no mínimo uma pessoa capacitada).



SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CFTV



CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS



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



Jean Ferreira de Oliveira
CREA 2010113021 RJ - D

www.rcafachadas.com

- RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
- LIMPEZA DE PEDRAS E REVESTIMENTOS
- PISOS POLIDOS E INDUSTRIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- TELHADOS EM GERAL
- LAUDOS TÉCNICOS

Parcelamento em até 24 vezes sem entrada

(21) 9640-98660






FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

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

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



J.A ARAÚJO ENGENHARIA

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






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

PAISAGISMO Por Redação |

5 hábitos para um jardim perfeito

Ter uma área verde dentro do condomínio faz toda a diferença não apenas no que diz respeito ao aspecto visual, devido ao potencial embelezador dentro de um projeto de paisagismo, mas também ao conforto térmico proporcionado em meio ao excesso de concreto e materiais sintéticos dos centros urbanos. O jardim traz beleza, frescor e minimiza o estresse cotidiano, portanto agrega valor ao imóvel. Contudo, tal investimento demanda cuidados. Manter plantas saudáveis e bonitas o ano inteiro requer um certo suporte financeiro por parte do orçamento do condomínio, mas, principalmente, atenção e dedicação da parte de quem executa a manutenção, a qual deve ser procedida com cuidados periódicos, pois é sempre bom lembrar: plantas são seres vivos. Lembre-se que assim como lindas plantas, bem cuidadas, trazem uma ótima impressão ao

visitante, o inverso também é correspondente: um jardim desleixado e feio transmite uma péssima impressão do condomínio. Desse modo, é indicado criar uma rotina de cuidados, fundamental para manter sempre uma boa aparência das plantas. Confira 5 hábitos essenciais para um jardim perfeito.
PODA – o período mais recomendável para poda é o inverno, entre os meses de maio a agosto, pois é naturalmente quando as árvores e arbustos perdem parte de suas folhas e geralmente não estão em fase de brotamento de flor e fruto. Ramos secos ou com aparência doente devem ser eliminados para preservar a saúde da planta. Antes de realizar a poda de árvores, mesmo dentro do condomínio, consulte se o seu município possui uma legislação para isso.
REGA – antes de determinar a quantidade e a periodicidade das regas, é importante conhecer bem

as suas plantas, pois cada uma possui uma demanda específica e a água em excesso ou escassez podem ser prejudiciais. Em períodos de calor, devido à evaporação, o aporte de água deve ser reforçado.
FERTILIZANTE – para obter melhores resultados e assim ter um jardim ainda mais belo, uma boa estratégia é fazer a reposição de nutrientes na terra onde as plantas estão. Isso pode ser feito comprando produtos em lojas específicas ou mesmo artesanalmente com materiais orgânicos oriundos da própria poda do jardim ou da coleta seletiva do condomínio.
LIMPEZA – é natural que o jardim produza seus próprios resíduos, que não devem ser confundidos com “sujeira”, pois tudo isso faz parte da natureza: folhas secas, frutas estragadas, galhos secos, etc. Regularmente, esse material deve ser recolhido. Também é válido lembrar que a polui-



ção com outros materiais jogados pelos condôminos a exemplos de papéis, embalagens de produtos, sacolas, devem ser terminantemente proibidos.
COMBATER PRAGAS – mesmo com cuidados, as plantas podem sofrer com o ataque de visitantes indesejados: fungos e insetos,

principalmente, os quais devem ser prontamente combatidos antes que se alastrem. O tipo de combate vai depender de qual agente está infestando o jardim, bem como a intensidade do ataque. Para solucionar, pode-se recorrer a remédios orgânicos ou inorgânicos, de toxicidade variável.

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

— criando desde 1952 —

2502-9007
98592-1916

construtoracernigoi.com.br
 @cernigoi_construtora

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

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

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

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) 3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 98169-5259
 e-mail: fachareformas@hotmail.com

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

Classíndico[®]+

Guia de compras e serviços.

Advocacia

CONDOMÍNIO COM PROBLEMAS DE INADIMPLÊNCIA?

COMO RESOLVER

- A legislação processual vigente possibilita cobrança mais rápida
- Imediata indisponibilidade da unidade imobiliária e outros bens do devedor
- Possibilidade de Protesto Extrajudicial da Dívida Condominial



CONSULTE-NOS

PROFISSIONAIS COM EXPERIÊNCIA PARA MELHOR ABORDAGEM E SOLUÇÃO

Geraldo Beire Simões
Geraldo Mercadante Simões
Rafael Reis Simões
acadêmico de direito

☎ (21) 2222.9457

📞 (21) 99522.9457

✉ escritoriogbs@gmail.com

Rua Anílofo de Carvalho nº 29, Sala 1018 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ
CROC/RJ-4501

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

Assessoria Jurídica

SERVIÇOS DE ACESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOCADO: 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.
- Elaboração de contratos.
- Assessoramento em assembleias e na elaboração de suas atas.
- Assessoramento na obtenção de CNPJ para condomínios.

☎ (21) **99627-3796**
e-mail: mbvmarcao@gmail.com

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

TEL: (21) **2502-4122**
RAMAL 32

ciil CONSERVADORIA INTERMUNICIPAL LTDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Nogueira, 31-C - Lacerdú - São Paulo - Estado de SP

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**

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 PROFISIONAIS

Brinquedo

TUTTI SHOP RECOMAL

FRESO
Uma fábrica de alegria

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

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

Interfone

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

31 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

longit@longit.com.br

HF Longit
equipamentos eletrônicos

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

2265-7002 - 2557-5168

Autovistoria

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

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

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

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**
Orçamento sem compromisso

97041-0628 / 96479-3698
email: ra2@ra2.com.br

Engenharia

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

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

Classifícios

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

IRARAIDAIR
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**

sittatcontato@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

28 Anos

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

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

☎ **2523-4040**

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

recriando desde 1952

2502-9007
98592-1916

construtoracernigoi.com.br
@cernigoi_construtora

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

FACHA REFORMAS Itda

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



PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) **3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 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




PETS Por Redação |

Condomínio pode exigir transporte de pets restrito a elevador de serviço

Embora seja um tema quase sempre envolto em uma certa polêmica, a permissão para a existência de animais de estimação em condomínios já é algo pacificado por reiteradas decisões judiciais favoráveis à presença deles. Portanto, discutir se pode ou não pode ter um cachorro ou gato ou outro bichinho no prédio já não é mais o foco das atenções, uma vez que já se tem o entendimento legal de que não há impedimentos.

As regras que regem a convivência dos pets junto aos demais condôminos – humanos – é quem ainda são motivos de algumas confusões, pois não há padronização e cada edifício cria seu próprio regimento interno. A partir de demandas individuais, algumas questões sensíveis são levadas à apreciação de juristas, em instâncias superiores, e suas sentenças passam a servir de modelo para orientar a conduta de outros condomínios, por modelo.

Um exemplo disso é o que diz

respeito ao trânsito de cães em elevadores. O síndico profissional Augusto Moraes, atuante na cidade de Recife (PE), comenta o tema. “O bom senso deve prevalecer, existem regras que são razoáveis e as que não são. Por exemplo, exigir que todo tutor carregue seu animal no colo não é razoável, porque o cão pode ser pesado, ou a pessoa pode ter mais de um cão, ou pode ter uma limitação física que o incapacite de suspender o cão, dentre outros motivos e alguns condomínios ainda insistem nessa norma embora já existam decisões judiciais contrárias”, exemplifica.

“Por outro lado, há regras que são sim razoáveis e não acarretam nenhum prejuízo, como por exemplo transportar o animal de estimação apenas nos elevadores de serviço e poupar os sociais”, comenta Moraes. Ele ressalta, entretanto, que a distinção é válida apenas para quando há os dois tipos de elevador (de serviço e social). Se o prédio

só possuir um tipo de elevador, o tutor não pode ser proibido de andar com seu animal nele, desde que o mesmo esteja com a guia.

Em fevereiro, a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve multa aplicada a morador de prédio que, descumprindo regulamento interno, circulava com animal de estimação no elevador social. Ele deverá pagar a multa prevista no regimento, fixada em R\$ 249,50.

O condomínio demonstrou que, por diversas vezes, o réu desobedeceu a regra estipulada em assembleia que proíbe a circulação de animais no elevador social, exceto em condições excepcionais e com prévia autorização. Apesar de ter sido advertido sobre a violação do regimento, ele continuou com os mesmos hábitos e foi multado. Na apelação, o morador alega que é idoso e que fazia “uso esporádico do elevador social” por conta de sua condição.



Em seu voto, o relator da apelação, desembargador Arantes Theodoro, afirmou que “existindo textual proibição naquele sentido e tendo o autor a violado, o condomínio tinha direito e obrigação de agir conforme a previsão do regulamento interno”. Para o magistrado, o morador “não tinha essa excepcional

autorização para usar o elevador social para transportar o animal, tendo ao assim agir, destarte, violado o regimento interno” e que a afirmação de sua condição especial não é válida, uma vez que “o regulamento a todos submete, sem conferir tratamento diferenciado por conta daquela sorte de circunstâncias”.

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



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**