



EQUIPE GARDEN
PAISAGISMO

PROJETO - EXECUÇÃO
MANUTENÇÃO DE JARDIM

(21) 99621-5916 | (21) 97204-1964

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 25 - Edição 311 - Setembro de 2020 - Rio de Janeiro **EDIÇÃO ESPECIAL COVID-19**

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



Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Parcelamos a sua obra!

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

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

Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ



SITTA

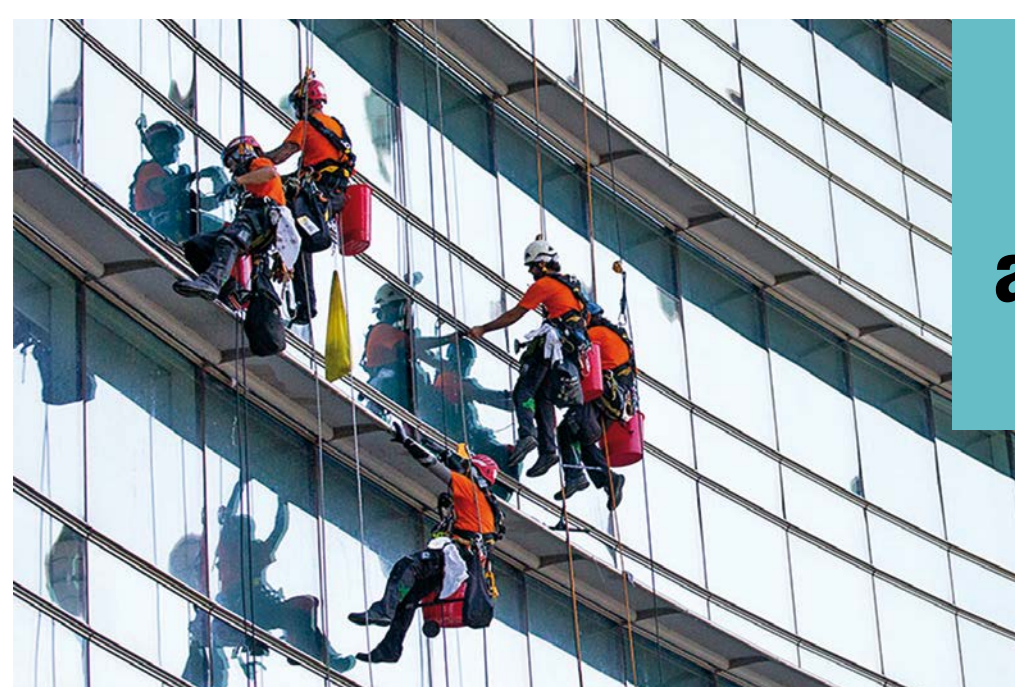
REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados

Manutenção e
Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463

sittareformasprediais.com.br
contato@sittareformasprediais.com.br



Manutenção preventiva: ação planejada e obrigatória

“As manutenções devem ser planejadas com antecedência e estas ações poderão ser auxiliadas através de um laudo de vistoria e acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU”, complementa. **Veja a matéria na página 08.**



FINANÇAS 04

Como cotar orçamentos com mais eficiência

ENTREVISTA 05

O percurso para a lterar a Convenção do condomínio

SEGURANÇA 07

5 Golpes que podem furar a segurança do seu condomínio

PANDEMIA 12

A Responsabilidade Civil do Síndico em época de Covid-19

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** (21) **98198-1766**

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



BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35%

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

35%
NA CONTA DA CEDAE

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

ciil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Nogueira, 3542 - Canabó - São Paulo - Fundada em 1973

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

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**

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

Publicação Mensal da:
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21
Rua: Capitui, 250 A Jardim Carioca
Ilha do Governador - RJ - Cep: 21921-180.
PUBLICIDADE: 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 |

Um dos desafios que o síndico pode enfrentar em sua administração é ter que lidar com regras ultrapassadas, que já não atendem à realidade atual do condomínio e com isso travam suas ações. Você está passando por uma situação assim durante o seu mandato ou teve de encarar um desafio desse tipo quando ocupou

o cargo de gestor? Ela representa a "lei" que rege o condomínio e tem um impacto direto na gestão do síndico e também na vida dos condôminos: a Convenção. Em alguns casos, sobretudo em se tratando de empreendimentos mais antigos, esse documento possui incongruências, isto é, regras incompatíveis com a rotina de um prédio residencial atual ou, por outro lado, é omissa em relação a aspectos que foram surgindo após sua criação.

Os dois cenários existem e geram uma dúvida frequente em síndicos: é possível alterar a Convenção do condomínio? Para responder essa e outras perguntas relativas ao tema,

trazemos nesta edição do **Jornal do Síndico** uma entrevista com o advogado Marcos Barbosa Vasques militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ). Veja como o processo de alteração da Convenção condominial é técnico e segue um passo a passo, devendo contar sempre com uma assessoria jurídica especializada.

Já pensou em agregar valor ao seu condomínio e ofertar maior praticidade aos condôminos com um fácil acesso a conveniências? Confira nesta edição nossa matéria especial sobre os minimercados de condomínio: o que o edifício precisa ter para abrigar um, como funcionam os pagamentos, que

produtos estão à venda, quais as responsabilidades do condomínio em relação a um empreendimento desse tipo.

A necessidade de isolamento social imposta pela pandemia de Covid-19 impulsionou a instalação dos minimercados, que estão sendo muito bem avaliados Brasil afora. O que chegou em 2020 como uma tendência tem tudo para crescer forte e ganhar mais adeptos. Tire todas as suas dúvidas nesta edição do **Jornal do Síndico**.

Desejamos a todos os nossos leitores um mês de setembro produtivo e pleno de realizações em prol do condomínio. Tenham todos uma agradável leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS

		MAI/20	JUN/20	JUL/20	AGO/20	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	4,07	6,17
Poupança (2)	(%)	0,2162	0,1733	0,1303	0,1303	2,90	1,64
TR*	(%)	0,0000%	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,4161	0,4026	0,4136	0,4136	3,35	5,30
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	1,99	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,28	0,24	0,19	0,18	2,13	3,88
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	1.045	1.045	1.045	1.045	4,71	4,71
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	—	—
UFIR (6)	(R\$)	—	—	—	—	—	—

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; ***

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

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho

Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

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

2609-6817
99793-0124

email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br

VÉRTICE ENGENHARIA

- 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



- Fachadas • Limpeza
- Revestimento • Pintura
- Impermeabilização • Telhado
- Instalações hidrossanitárias
- Reforma em geral e portarias
- Instalação drenos coleta água ap. Ar condicionado.
- Recuperação estrutural

2502-9007 • 9-8592-1916

Rua Haddock Lobo, 72/105 - Estacio
www.construtoracernigoi.com.br

COTIDIANO Por Redação |

Adestramento é alternativa para lidar com cães em condomínio

Se você mora em edifício residencial com certeza já presenciou ou soube de algum conflito entre vizinhos por causa do barulho causado por bichinhos de estimação. Embora o Supremo Tribunal Federal (STF) tenha decidido, em 2019, por unanimidade que condomínios não podem proibir animais de estimação em casa, a permanência deles nos prédios, entretanto, depende das condições de não ameaçarem a segurança nem perturbarem a tranquilidade dos moradores.

Quando o pet em questão é um cachorro a missão de obedecer à lei do silêncio pode ser um pouco mais complicada, uma vez que algumas raças como Yorkshire, Poodle, Chihuahua e Pinscher são especialmente ruidosas e podem latir ou grunhir muito, acarretando incômodo à vizinhança.

O servidor público Felipe Ramelli, 30 anos, é tutor de Rubação, um

cão sem raça definida de grande porte, de 1 ano e 2 meses, e mora em um prédio residencial em João Pessoa (PB). Desde o sétimo mês Felipe e a esposa perceberam que os latidos do cão poderiam estar trazendo inconvenientes aos seus vizinhos e buscaram tomar providências. “Apesar de não termos recebido nenhuma queixa do condomínio ou de moradores, notamos que dava para ouvir nosso cachorro latir de outras partes do prédio como escadas, corredores e até do térreo e aí deduzimos que isso estaria sendo desagradável”, relata Felipe.

Os tutores de Rubação decidiram agir antes que o problema pudesse causar algum conflito maior de convivência. “Fomos pesquisar como outras pessoas que também têm cachorros de grande porte em apartamento lidaram com essas questões e encontramos um adestrador. Por estar no período

de pandemia e isolamento, todo o treinamento foi feito com aulas on-line, mas teve um excelente resultado”, afirma Felipe.

Ele acrescenta que, além dos cuidados com os ruídos, passou a ser mais cauteloso também com a limpeza das patas. “Ao entrar no condomínio, sempre limpo as patas de Rubação para não sujar as áreas comuns do prédio e não gerar nenhuma reclamação desse tipo”, completa Ramelli. O treinamento ficou a cargo de Gustavo Vilar, adestrador com larga experiência na área.

O especialista explica que o latido ocorre principalmente quando o cão está só, período no qual concentra maior nível de estresse, e dá orientações para melhorar isso: “despedidas em tom de lamentação devem ser evitadas, pois o cão assimila emoções pelo timbre da voz e interpreta aquilo como ‘estou sendo abandonado e algo trágico vai ocorrer’ e, de mesmo modo, os



donos devem evitar fazer muita celebração quando chegam em casa, pois isso faz um pico de ansiedade no cão”, recomenda Gustavo. O adestrador explica que essas atitudes humanas alimentam o ciclo de vocalização por ansiedade no pet, representado pelos latidos.

Para condicionar o cão a latir menos e moderar os níveis de ansiedade, convencionou-se usar a chamada regra dos 10 minutos. “É bom evi-

tar ter contato direto com o cachorro nos 10 minutos que antecedem a saída do dono e também durante os primeiros 10 minutos após a chegada ao apartamento. Isso é importante para naturalizar os períodos em que o cachorro está sozinho em casa”, afirma o adestrador Gustavo Vilar. Com treinamento e disciplina, é possível manter o convívio harmonioso entre pets e moradores no condomínio.



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



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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

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

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

A Maneira mais Inteligente de Você entrar nos Condomínios

Anuncie!
Jornal do Síndico

☎ **2210-2902**
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Jornal do Síndico
A informação dirigida

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO



ASSINATURA ANUAL R\$ 60,00

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL
Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço, o mais completo veículo de comunicação na área condominial.
ASSINE AGORA!

Para obter outras informações entre em contato:
Tel.: (21) 2210-2902
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

FINANÇAS Por Redação |

Como cotar orçamentos com mais eficiência

Quem trabalha com administração sabe que uma constante missão é “fazer mais com menos” e isso implica buscar estratégias para ter mais eficiência na gestão do dinheiro. Diferentemente do que ocorre na administração pública – na qual existem dispositivos legais que ditam as prioridades para os processos de compra – no condomínio não há tanta burocracia, porém o objetivo de primar pela obtenção do melhor serviço com menor custo deve ser igualmente buscado, realizando cotações eficientes.

Primeiros passos - Ao identificar uma necessidade do condomínio, o síndico deve iniciar uma busca ativa por fornecedores. Por exemplo, chegou a hora de fazer a manutenção nas caixas d'água do prédio, como proceder? O primeiro passo é entrar em contato com a última empresa que

prestou o serviço e procurar saber o valor que seria para repetir a mesma atividade. A partir daí, pode-se iniciar uma procura em sites da internet, classificados de jornal e indicações.

O administrador deve tentar entender como o processo que ele deseja executar é feito para ter um parâmetro comparativo com as empresas. Ainda usando o exemplo das caixas d'água: que produto é usado, de quantos meses é a garantia, se há técnicos habilitados. É importante ter um conhecimento mínimo sobre o serviço a ser desenvolvido na hora de buscar comparativos de preço, caso contrário “o barato pode sair caro”, pois o síndico que desconhece os detalhes da atividade pode se deixar levar apenas por valores de orçamentos mais baixos, mas que não entregarão um resultado satisfatório.

Confrontando preços – o ideal

é captar, no mínimo, três orçamentos para o serviço que precisa ser contratado ou para a compra do equipamento ou insumo necessário à demanda do condomínio. Havendo tempo e interesse, é possível ampliar essa pesquisa para mais orçamentos e assim se tem uma visão melhor das variações de preço do mercado. Embora o intuito seja o de baratear os custos e economizar, nem sempre a cotação mais baixa será a vencedora da “competição”, pois o gestor deve levar em consideração aspectos como a reputação da empresa e a qualidade dos resultados.

É interessante, portanto, anexar uma “justificativa” ao contrato ou nota fiscal, caso o orçamento escolhido não seja o mais barato. Assim, questionamentos futuros poderão ser respondidos com maior facilidade. Isso tudo deve ser amplamente divulgado



à comunidade condominial: seja por meio do site do condomínio, blog, e-mail, mural de avisos ou durante assembleia.

Arquivamento - É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações, pois isso prova que ele se esforçou para buscar diferentes opções de fornecedores, barganhando melhores condições em defesa

dos interesses coletivos. Mesmo após a realização da compra ou serviço da empresa escolhida, o síndico não deve descartar as outras cotações! É prudente que ele mantenha os orçamentos cotados arquivados para usar como defesa em possível problema futuro, provando que a contratação foi realizada da melhor maneira para o condomínio.



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

ENTREVISTA Por Redação |

O percurso para alterar a Convenção do condomínio

A Convenção é o texto mais importante relacionado à dinâmica condominial, pois disciplina tudo o que diz respeito a normas e condutas relativas à convivência nesse tipo de habitação. Assim, o que está escrito nesse documento tem um direto impacto na gestão do síndico, bem como na vida dos moradores em geral.

Alterar toda a Convenção – reescrevendo-a – ou rerratificar (corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico) não é tarefa fácil, mas é possível. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico. Para tanto, contar com uma assessoria jurídica especializada em Direito Condominial é fundamental para não cometer deslizes e agilizar todo o processo de alteração.

Em entrevista concedida ao Jornal do Síndico, o advogado Marcos

Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ) elucida algumas dúvidas sobre a questão da alteração das Convenções. Confira:

1) JORNAL DO SÍNDICO - É necessário contratar um advogado para se proceder com a alteração da Convenção condominial?

Marcos Barbosa Vasques - É necessária a contratação de um advogado, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio Edilício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964.

2) JORNAL DO SÍNDICO - Como é o processo para se fazer a alteração na Convenção?

Marcos Barbosa Vasques - Em apertada síntese, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assem-

bleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no Edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor.

3) JORNAL DO SÍNDICO - Qual é o quórum para aprovação da nova Convenção? É muito difícil obtê-lo?

Marcos Barbosa Vasques - O quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia. Nem sempre é fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse quórum.

4) JORNAL DO SÍNDICO - Alteração e rerratificação são as mes-



mas coisas (em relação à Convenção condominial)?

Marcos Barbosa Vasques - Alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quórum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito.

5) JORNAL DO SÍNDICO - Em qual cartório deve-se registrar a Convenção?

Marcos Barbosa Vasques - A Convenção deve ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis, junto à matrícula dos imóveis.

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 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até 8.853,10 UFIRS

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

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

47 ANOS
Experiência e Qualidade

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

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

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

RRAIDAIR 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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

MANUAL DE LIMPEZA



Em agosto, a Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (Abralimp) lançou um “Manual de Procedimentos de Limpeza durante a pandemia de Covid-19 para condomínios e suas áreas comuns”, ao qual pode-se ter acesso sem custos na página da organização na internet (abralimp.org.br). A iniciativa visa a auxiliar e padronizar os protocolos em condomínios - residenciais e comerciais - que possuem mão de obra própria na limpeza, colaborando na diminuição do risco de disseminação do novo coronavírus.

Em 20 páginas de linguagem simples e

objetiva, várias recomendações práticas são transmitidas. O manual, específico para condomínios, apresenta 7 capítulos com informações sobre: higienização das mãos, treinamento da equipe de limpeza, Equipamentos de Proteção Individual (EPI), produtos químicos, materiais, procedimentos e gestão de resíduos. As orientações da Abralimp estão alinhadas com as diretrizes do Ministério da Saúde, da Organização Mundial da Saúde (OMS), Associação Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) e dos demais órgãos de saúde. Leitura gratuita e imperdível para o síndico de condomínio!

ÁGUA QUENTE OU FRIA

Você sabia que há diferentes tipos de tubos e conexões hidráulicas a depender da temperatura da água que corre por dentro desse encanamento? Saiba que esse critério de escolha é fundamental para garantir a segurança e eficiência do encanamento, bem como prolongar a vida útil



dos materiais, adiando possíveis reparos e trocas.

O PVC é material que integra o tipo mais comum de tubo e também conexões, sendo facilmente encontrado, de fácil manuseio e suporta até 25°C, por isso, é o mais indicado para água fria. Já o CPVC (Policloreto de Vinila Clorado, um derivado do PVC) é o tipo indicado para água aquecida por ser mais flexível. Já para a água muito quente, a opção definitiva é o cobre (até 1.100°C). Por fim há o PEX, um tipo de tubulação semelhante a uma mangueira que suporta uma faixa mais flexível de temperaturas, servindo à condução, portanto, de água quente e também água fria.

SECADORES DE MÃOS

Provavelmente o tema “higienização” permanecerá em alta por um bom tempo,

devido à situação de pandemia de Covid-19. Assim, diversas soluções estão constantemente sendo disponibilizadas com foco na facilitação da rotina de novos hábitos agora necessários para se prevenir o contágio pelo novo coronavírus. Nesse contexto, uma ideia que vem ganhando os condomínios – especialmente áreas molhadas como lavatórios – são os secadores de mãos.

Trata-se de máquinas já bastante difundidas em estabelecimentos comerciais que emitem um jato de ar quente em alta velocidade com o qual é possível secar as mãos após a lavagem. Isso dispensa o uso de toalhas de papel ou tecido e também o toque em qualquer estrutura, já que os equipamentos funcionam acionados por sensores de presença. Essas características conferem, portanto, aos secadores de mãos (“hand dryers”) uma maior segurança contra o coronavírus.



**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

35%

NA CONTA DA CEDAE

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

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

47 ANOS
Experiência Garantida Segurança

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

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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 à 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

SEGURANÇA Por Redação com TJRS |

5 Golpes que podem furar a segurança do seu condomínio



Uma das principais motivações que levam mais e mais pessoas a irem morar em edifícios residenciais é, além de outras conveniências, o quesito segurança. Em nome disso, muita gente aceita pagar uma taxa de condomínio mais cara para obter maiores investimentos em equipamentos e recursos que ofereçam maior proteção ao prédio e a todos que nele habitam. Embora hoje exista no mercado de segurança patrimonial uma vasta gama de dispositivos que prometem blindar o condomínio da ação nociva de bandidos (travas, câmeras, alarmes, fechaduras, etc.), uma consideração deve ser feita: se não existir uma orientação assertiva e um treinamento junto às pessoas, é possível que

tudo o investimento em recursos de segurança não seja suficiente para proteger os moradores da criminalidade externa.

Falha humana - É importante lembrar que muitas vezes o acesso de criminosos aos edifícios se dá pela negligência (ou até má fé, em alguns casos) por parte de moradores ou funcionários. Portanto, é fundamental que todas as pessoas que fazem parte do condomínio sejam orientadas quanto ao correto uso dos equipamentos de proteção, bem como em relação aos protocolos de segurança, a fim de evitar possível golpes.

A regra máxima é jamais permitir o acesso de alguém no condomínio sem obter uma autorização prévia. Muitos condomínios adotam protocolos mais rígidos e co-

letam nome, sobrenome e número do documento do visitante. O importante é estabelecer um protocolo de acesso e informar todos os condôminos sobre o procedimento e não abrir exceções.

Golpes - Quando se fala em não permitir a entrada de ninguém sem autorização é "ninguém" mesmo. O porteiro deve estar ser orientado quanto a essa proibição expressa, ainda que o "visitante" seja um profissional. Acontece que atualmente vários golpes são aplicados em condomínios por pessoas que se passam por representantes de empresas ou companhias públicas para entrar no condomínio e praticar furtos e "arrastões". Confira 5 exemplos de golpes:

- **Falso agente de saúde:** este gol-

pe tem se tornado mais frequente durante a pandemia, a pretexto de "vistorias" ou "campanhas" da Covid-19. Pessoas chegam com jalecos e crachás se identificando como agentes comunitários da rede municipal de saúde.

- **Funcionário uniformizado:** o indivíduo chega com a roupa idêntica ao dos Correios, ou concessionária de energia, empresa de internet, etc. A entrada dele só deve ser permitida após checar se ele foi convocado e seus dados precisam ser coletados.

- **Falso corretor de imóveis:** também chegam portando alguma identificação profissional, relatando que desejam subir para ver algum imóvel. Como forma de convencimento, chegam a oferecer alguma quantia de comissão

ao porteiro caso faça a venda do apartamento. Tudo mentira para entrar no prédio e praticar crimes.

- **Falsa grávida sozinha:** mulher que se apresenta sozinha e gestante pedindo alguma ajuda, geralmente para ir ao banheiro. A tentativa para ajudar é grande, porém isso pode ser a chance que ela precisa para render o porteiro e permitir a entrada dos cúmplices.

- **"Carteirada":** o porteiro deve desconfiar imediatamente de qualquer visitante que se imponha por meio da arrogância, afirmando exercer alguma profissão (advogado, promotor, policial, etc.) ou "conhecer alguém". O acesso não deve ser permitido sem autorização a ninguém.



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



RCA
Reformadora de construção Araújo Ltda.

Jean Ferreira de Oliveira
CREA 2010113021 RJ - D

www.rcafachadas.com

Parcelamento em até 24 vezes sem entrada

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

(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

MANUTENÇÃO Por Redação com TJRS |

Manutenção preventiva: ação planejada e obrigatória

Embora um imóvel seja planejado e construído para resistir a muitos anos servindo aos seus usuários, é fato que condutas preventivas devem ser adotadas no sentido de preservar a vida útil e integridade das estruturas. Alguns gestores imprudentes, contudo, preferem relaxar a manutenção dessas sob a justificativa da falsa “redução de despesas” e tal comportamento negligente pode ter consequências danosas ao condomínio.

A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. É o que explica o engenheiro civil Leonardo Pupo, especialista em avaliações e perícias da Planner Engenharia. “As manutenções devem ser planejadas com antecedência e estas ações poderão ser auxiliadas atra-

vés de um laudo de vistoria e acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU”, complementa.

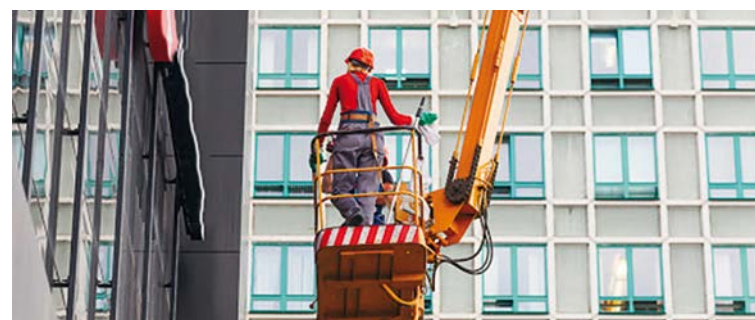
Pupo explica que as manutenções são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

“Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses

reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo”, alerta Leonardo Pupo. O engenheiro afirma que a manutenção deve ser iniciada tão logo se inicie o uso da edificação e, no caso de unidades privativas, mesmo que estejam desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

Relaxar as medidas preventivas pode ter consequências, inclusive jurídicas, uma vez que é obrigação legal do síndico diligenciar a conservação do edifício, como expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil. O advogado e também engenheiro civil Evandro Lucas Diniz orienta que dentre outras providências, é necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

“A realidade prática, contudo, é



que muitos dos condomínios são mais antigos e já não possuem mais um manual do usuário ou, quando possuem, eles já se mostram desatualizados frente às reformas e substituições de equipamentos ocorridas ao longo do tempo”, relata Evandro. Nesses casos, ele indica que é possível contornar o problema com a elaboração de um Laudo de Inspeção Predial Total por uma equipe de engenharia.

“Esse laudo dará ao condomínio um novo manual de manutenções e ainda, se necessário, um planeja-

mento de obras de reformas definindo uma ordem de prioridades a partir de uma análise técnica sistêmica”, acrescenta. “O síndico deverá aprovar esse novo manual de manutenção produzido e o planejamento de obras de reformas em assembleia, de modo a também vincular os próximos síndicos ao seu cumprimento”, orienta o advogado. Seguido o manual ao longo do tempo, os condôminos ficam mais seguros e o síndico adimplente com suas obrigações, sem riscos de sofrer sanções e punições legais.

ESTAMOS ENTRE AS 100 MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2019/2020

Jornal do Síndico Informação Dirigida

30 ANOS 1990-2020

É A ÚNICA NESTE SEGMENTO

22 cidades brasileiras
170.000 exemplares/mês
1.200 anunciantes
Franquia 4 estrelas

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

Empresas & Negócios
MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2019
★★★★★

E você acha que ainda temos concorrentes?

VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

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

ESPECIAL Por Redação |

Minimercado é tendência em alta nos condomínios



Já pensou ter itens de mercearia, lanches, limpeza, higiene pessoal entre outros produtos a um fácil alcance dentro do seu próprio condomínio? O que antes era considerado um luxo restrito a alguns condomínios horizontais, foi democratizado e estendeu-se aos verticais (em diferentes modalidades) e vem se tornando uma tendência crescente em todo o país.

A Be Honest garante a instalação de minimercado mesmo nos espaços mais restritos: a partir de 2 m² já é possível fazer adaptações para montar um e, quanto maior a área disponível, mais produtos vão sendo agregados. “É zero o custo para o condomínio: a empresa instala o mercado e faz um cálculo estimando as despesas com energia e fica arcando com isso mensalmente, então o síndico não precisa se preocupar com as lâmpadas ou refrigeradores. Além disso, ressarçimos qualquer dano a paredes ou piso que venha a ocorrer no local”, assegura Marcelo Carneiro, sócio-fundador da empresa mineira que prepara uma larga expansão até o fim do ano.

Além de vender produtos, a Be Honest quer disseminar boas práticas, levando aos condomínios o conceito do “honest market”. As vendas no

“mercado honesto” são baseadas na confiança, não há vendedores presenciais, nem câmeras. “Queremos incentivar o valor da honestidade e por isso não há mecanismos de vigilância. O cliente pega o que precisa, paga com cartão ou carteira digital e leva”, afirma Marcelo. Ele explica que mensalmente serão gerados relatórios com índices de “honestidade” de cada condomínio. “Temos uma escala de selos que vai do bronze ao diamante e premiamos os condomínios mais honestos”. O síndico poderá receber, além do relatório da Be Honest, orientações de como obter melhores índices.

Um fator importante que impulsionou a dispersão dos minimercados de condomínios em 2020 foi a necessidade de distanciamento social devido à pandemia de Covid-19. “Desde março, as pessoas estão ficando mais em casa, seja pelo trabalho remoto ou porque as aulas estão sendo virtuais. Com isso, os moradores dos condomínios precisam ter uma alternativa de compras de itens básicos do dia a dia de uma forma rápida, segura, eficiente e confortável, 24 h por dia”, justifica Tallis Barbosa, diretor comercial da SmartStore em Curitiba (PR) e região, empresa que está atendendo 11

mil apartamentos em condomínios localizados em Campinas (SP) e em Curitiba, nas regiões do Batel, em Pinhais e o próximo será em Santa Felicidade.

Tallis acrescenta que a iniciativa traz vantagens imediatas não apenas aos moradores, mas também ao condomínio, em longo prazo: “para o síndico, é um serviço que ele pode instalar dentro do condomínio com a proposta de oferecer facilidade na vida do morador sem onerar os gastos. O minimercado também pode ser utilizado como ferramenta de valorização do imóvel em uma venda ou aluguel”, destaca o representante da SmartStore.

O consumo nos minimercados segue uma dinâmica dos hábitos das pessoas que habitam no condomínio, então varia de acordo com o perfil dessa população: se há mais jovens ou idosos, famílias ou pessoas solteiras, etc. Durante a semana, é comum se observar uma maior saída de itens de primeira necessidade, tais como alimentos, bem como produtos de higiene pessoal e lim-

peza. Já nos finais de semana, são os itens de lazer que se destacam: bebidas alcoólicas, refrigerantes, doces, petiscos.

A necessidade de entender o perfil dos clientes fez com que a Market4U investisse pesado em um aplicativo para operacionalizar o seu minimercado. Baixar esse app é o primeiro passo para usar o mercado, só assim vai ser possível destravar as bebidas alcoólicas (se for maior de idade), por exemplo, verificar preços e promoções, além de realizar os pagamentos. Já foram feitos mais de 20.000 downloads do aplicativo, demonstrando que o negócio está em franca expansão.

“Hoje em operação já são 100 minimercados em condomínios, com previsão para mais 200 em um mês, e o plano de expansão até o final de ano deve chegar à casa das 2.000 unidades”, comemora Fernando Castellon, diretor de marketing da Market4U. De acordo com ele, o retorno dos clientes tem sido positivo: “os feedbacks são diversos, os clientes nos adoram e as redes sociais

são provas reais disso, com muitos comentários, stories e agradecimentos e o mais legal disso tudo é que atendemos todas as idades. Possuímos clientes de 12 a 85 anos que realizam compras diariamente”. Para conquistar a clientela, Castellon afirma que um diferencial é apostar em produtos sazonais, como itens para páscoa, dia das mães, dia dos pais, flores, sushi.

O diretor de marketing dá uma pista do que pode vir a ser um cenário comum no futuro: a incorporação dos minimercados aos residenciais não como uma proposta temporária para enfrentar a situação de pandemia, mas como instalações fixas cada vez mais corriqueiras nos prédios em todo o Brasil. “Um dado legal é que diversas construtoras já nos procuram para implementar em novos projetos o Market4U, resumidamente, assim como um salão de festas, o mercado em condomínio já é uma realidade”, arremata Castellon.

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 📞 **98198-1766**

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

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

PARA AMPLIAR os seus NEGÓCIOS
Jornal do Síndico
2210-2902
O CANAL CERTO

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS
Câmeras - Interfones - Portões Automáticos

A partir de R\$ 300,00 mensais

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

Classíndico

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Advocacia

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

Brinquedo



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

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ

☎ (21) 2771-5331 / 2772-3763

www.tuttishoprecomal.com.br

Pinturas e Reformas



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

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

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

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

Autovistoria

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

☎ 96437-3170

email: fakinstalacoes@gmail.com

Engenharia

ProArq

Manutenção Predial e Reformas

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

• IMPERMEABILIZAÇÃO • PINTURA EXTERNA E INTERNA

• HIDRÁULICA • LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA

• TELHADO • REFORMAS EM GERAL

☎ 2323-4447 / 99955-3108

IRAIDA AIR 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

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. • 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

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

Pinturas e Reformas

RODRIGUES GONÇALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.

• Pinturas e Revestimentos

• Instalações

• Reformas em geral

• Impermeabilização

Orçamento sem compromisso

Financiamento próprio

☎ 2290-6302 TELEFAX 2290-8356

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)

email: rodrigues.goncalves@ig.com.br

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

CONSTRUTORA INTERMUNICIPAL LTDA.

PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA

Av. Niterói, 240 - Centro - São Paulo - SP

Interfone

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

97041-0628 / 96479-3698

email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

Pinturas e Reformas

SITTA

REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

ORÇAMENTO GRÁTIS

• Fachadas • Impermeabilizações

• Pinturas em Geral • Esquadrias

• Hidráulica e Elétrica • Telhados

☎ 96448-4463

sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br

LEGISLAÇÃO Por Redação com TJRS |

Unidades maiores podem pagar condomínio mais caro?

Não é incomum existirem edifícios com plantas irregulares que acomodam unidades de diferentes tamanhos, por exemplo, apartamentos com mais ou menos quartos, com ou sem sacada. Essas peculiaridades implicam também modificações na metragem de cada um e é aí que reside a dúvida de muitos moradores e síndicos de condomínio: a cobrança da taxa de rateio deve ser a mesma para todo mundo?

Para iniciar essa explicação é preciso antes compreender o conceito de fração ideal, o qual vem a ser o quanto a unidade privativa do morador corresponde dentro do empreendimento, isto é, o seu percentual correspondente em relação ao todo. De modo geral, isso demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse.

Em condomínios sem variações nos formatos das plantas dos

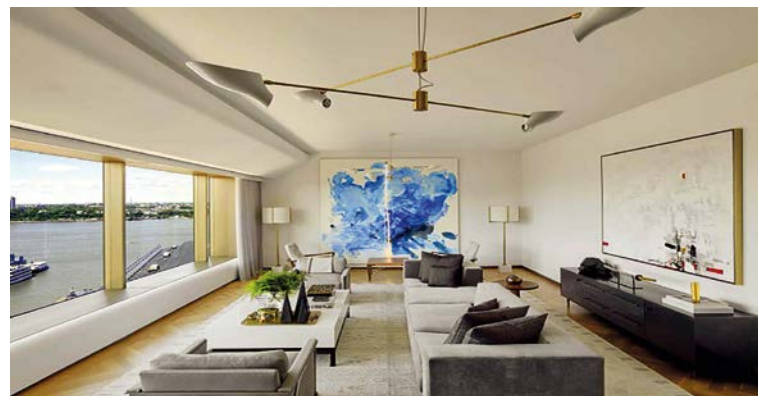
imóveis, o cálculo da taxa condominial é bastante simples, pois considera-se que todos são donos do mesmo percentual do condomínio. Contudo, para prédios com imóveis de diferentes dimensões, convencionou-se o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. Desse modo, o rateio dos gastos é baseado pela proporção do quanto a fração ideal da unidade corresponde no total das despesas mensais condominiais: quem tem um imóvel maior, paga mais. Essa regra, entretanto, precisa estar registrada na Convenção do condomínio.

A convenção condominial pode instituir, para apartamentos maiores, o pagamento de taxa de condomínio mais alta, vinculada à fração ideal da unidade. Esse tem sido o entendimento da Justiça. É o que ilustra decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) o qual negou em julho provimento ao recurso dos proprietários de

uma cobertura que questionavam a obrigação de pagar a taxa de condomínio e as despesas extras em dobro. Com base no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil, foi reafirmada a jurisprudência segundo a qual é legal a cobrança pela fração ideal do imóvel, caso seja esta a decisão dos condôminos.

Os proprietários em questão ajuizaram ação para rever o valor da taxa, apontando a impossibilidade de pagar em dobro pelo simples fato de a unidade estar localizada na cobertura do edifício. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a cobrança se justifica porque a fração ideal do terreno e das partes comuns correspondente à cobertura (com área total de 519,12m², incluindo três vagas de garagem) é de 20%, enquanto a das demais unidades (269,56m², com duas vagas) é de 10%.

No recurso especial, os proprietários alegaram enriquecimento sem causa dos outros condômi-



nos, afirmando que “as despesas decorrentes da conservação ou utilização das partes e coisas comuns não possuem qualquer relação com o tamanho ou mesmo com a fração ideal dos apartamentos, devendo todas as unidades arcarem com os custos na mesma proporção”. Eles disseram ainda que seu imóvel tem área interna similar à dos demais, diferindo apenas pela existência de um lavabo.

O ministro Villas Bôas Cueva, relator, entretanto, lembrou que é

dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição diferente na convenção. Segundo ele, se a Convenção estipula o rateio das despesas com base na fração ideal – exatamente o caso analisado –, não há violação de lei federal. Por fim, o ministro observou que, segundo consta do processo, uma assembleia realizada em 2015 pelos condôminos rejeitou a proposta de rateio das despesas de forma igualitária.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico Distribuição Gratuita
A informação dirigida

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO
Ligue **2210-2902**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

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

A PARTIR DE: R\$ 200,00

29 anos COMPARTILHANDO INFORMAÇÃO COM

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

21 2210-2902

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

PANDEMIA Por SIMONE GONÇALVES – Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial | www.simonegoncalves.com.br |

A Responsabilidade Civil do Síndico em época de Covid-19

Desde o reconhecimento da ocorrência do estado de calamidade pública em razão da Pandemia pela Covid-19, a vida em sociedade está em transformação.

O avanço da doença trouxe consequências devastadoras para diversas famílias que perdem seus entes queridos, como também para a economia do país. Tratando-se de condomínios mais do que nunca as competências do Síndico estão sendo colocadas à prova.

Antes da Pandemia, a própria ampliação dos empreendimentos condominiais e as novas exigências legais já vinham tornando a atividade do Síndico cada dia mais complexa.

E como já sabemos, é dever do Síndico cumprir as competências constantes na Lei, Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em Assembleias.

Com o aumento da complexidade da função, não basta mais apenas a boa vontade de moradores em administrar seus condomínios, é necessário também aptidão técnica para exercer a atividade ou uma boa assessoria.

Por isso, diante de tal situação, vê-se a crescente expansão de Síndicos Profissionais em todo o país.

É obrigação de todo Síndico zelar pelos interesses dos condôminos, principalmente neste período tão atípico que vivemos, porém deve impor-se, mas dentro limites da função.

A Covid-19 e a Responsabilidade Civil do Síndico

A Responsabilidade Civil do Síndico tem caráter punitivo, objetivando evitar e/ou reparar os prejuízos, inclusive pode responder com seu patrimônio pessoal pelos danos que causou. O Síndico é responsável pela gestão condominial e sua importância neste período de Pandemia é ainda maior, pois sua atuação como mediador nunca foi tão requisitada.

Com a quarentena que estamos vivenciando, os Síndicos tem se deparado com as mais diversas situações de conflitos, bem como desrespeito as regras condominiais.

É preciso um trabalho forte de conscientização, já que as interdições de áreas comuns como academia, playground e outros

é medida necessária à minimização dos riscos de disseminação do Coronavírus.

No entanto, para caracterizar-se a Responsabilidade Civil é essencial a tríade ação/omissão culposa, dano e nexo causal, portanto, a ação/omissão deve estar ligada ao resultado.

No que se refere à responsabilização do Síndico nossa legislação já trazia 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.” Desde o início da Pandemia, nossa vida mudou. As regras de distanciamento social tem apresentado forte reflexo no aumento da preocupação, medo e ansiedade.

Estamos atravessando um período doloroso com a Covid-19, havendo necessidade de ajustes nas rotinas de trabalho.

Assim, enquanto há aqueles que tiveram atividades suspensas há os que passam pelo desafio de trabalhar em casa (home office).

Com as alterações da vida em sociedade em tão pouco tempo



é essencial que Síndicos e condôminos adaptem-se a nova fase.

Diante da recomendação das autoridades sanitárias quanto à interdição das áreas comuns e a regra do artigo 1336 do Código Civil é dever do Síndico a preservação da saúde.

Por isso o Síndico deve estar preparado para receber críticas e lidar com insatisfações daqueles que são diretamente atingidas por seu trabalho, esse é um dos ônus da gestão condominial.

No entanto, insatisfações e de-

sapontamentos por si só não caracterizam Responsabilidade Civil, por isso a importância do Síndico conhecer os deveres específicos de sua função.

O momento exige respeito máximo às medidas de isolamento social, porém a atual situação não ampara aqueles que aproveitam para descumprir as regras condominiais.

Visite nosso Blog <http://simonegoncalves.com.br/blog/> e Instagram: @simonegoncalves.com.br

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

Assim é o **Jornal do Síndico**. Uma publicação mensal que está há **30 anos** no mercado carioca, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante e de qualidade. Assim como o síndico o tablóide zela pelos interesses do seu público, formado por **hospitais**, administradores de **empresas** e **milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis**.

**ENTRE EM CONTATO
E SAIBA COMO FAZER
PARTE DESSE MERCADO**

Jornal do Síndico

☎ 2210-2902

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

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

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

