



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 312 - Outubro de 2020 - Rio de Janeiro

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

VIDEOPORTEIROS WI-FI PROMETEM MAIOR CONECTIVIDADE E PRATICIDADE AO USUÁRIO



Além dos já conhecidos interfones, um outro produto tem ganhado espaço em condomínios na última década: os videoporteiros, os quais agregam a funcionalidade de um interfone à possibilidade de transmitir a imagem do visitante. Leia matéria na página 07.



MANUTENÇÃO 03

Portões eletrônicos do condomínio demandam a atenção constante

MEIO AMBIENTE 04

Para-raios: saiba como e por que ter essa proteção no condomínio

ENTREVISTA 11

Prevenção e diagnóstico: como cuidar do imóvel com a inspeção predial

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** **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

47 ANOS
Experiência e Qualidade

ciil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelino, 35-42 - Casimiro - 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

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

2265-7002 - 2557-5168

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**
informação realwww.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 |

“Uma edificação é um organismo vivo”. Não é à toa que muitos engenheiros usam essa frase para comparar sua função, em certa medida, como a de “médicos” que avaliam, diagnosticam e tratam problemas dos prédios. Com os condomínios não é diferente, eles requerem uma série de cuidados rotineiros, manutenções, vistorias, check-ups, ajustes, para que tudo funcione adequadamente e os síndicos devem estar por dentro de tudo isso!

Tais processos se fazem necessários não apenas em nome da segurança de todos – moradores e funcionários que circulam no imóvel –, mas também por ou-

tros motivos. Embora o objetivo de preservar a integridade dos indivíduos seja primordial, há de se levar em conta também as responsabilidades jurídicas envolvidas, bem como os custos com consertos e substituições, que costumam ser muito superiores do que os custos com a manutenção. Por isso, aqui, é mais válido do que nunca o velho ditado de que “prevenir é melhor que remediar”!

Empenhado em apresentar dicas, informações úteis e opiniões embasadas aos leitores, o **Jornal do Síndico** sempre busca trazer um conteúdo que auxilie condôminos de todo o Brasil – e principalmente os síndicos – a

encontrarem soluções para problemas do dia a dia e o foco nas manutenções é uma de nossas prioridades, pois entendemos que este é um dos importantes desafios que o síndico de condomínio encontra em seu caminho. Assim, nesta edição, trazemos uma entrevista com o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes sobre a norma da ABNT (NBR 16747) acerca das diretrizes para inspeção predial, em vigor desde maio, assunto imperdível para todos os gesto-

res de condomínio!

Ainda no foco das manutenções, temos duas reportagens importantes com especialistas que agregam informações valiosas para problemas do seu condomínio: confira na seção de “meio ambiente” nossa matéria sobre Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas e a importância dos para-raios e na seção de “manutenção” há dicas de como escolher e manter um bom portão eletrônico, item essencial em todos os prédios. O **Jornal do Síndico** segue firme na missão de informar com qualidade. Desejamos uma ótima leitura e excelente mês de outubro!

INDICADORES ECONÔMICOS

		JUN /20	JUL /20	AGO /20	SET /20	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000%	0,5000%	4,59	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1733	0,1303	0,1303	0,1159	1,76	2,67
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,4026	0,4136	0,4136	0,4002	3,77	5,22
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	2,24	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,24	0,19	0,18	0,16	2,28	3,54
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

Drª Kátia Maria
C. CarvalhoServiços de Assessoria
Jurídica a Condomínios:Cobranças extrajudiciais
e ações judiciais de
cobrança, Protesto,
Elaboração de Convenção,
Contratos, Atas etc.**2609-6817**
99793-0124email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br**VÉRTICE**
ENGENHARIA

- Restauração de Fachadas
- Manutenção Predial
- Impermeabilizações
- Pinturas em Geral
- Telhados

(21) 2556-0231 / 2558-5419 **(21) 99152-2040 / 99911-6120**

Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ

www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

AGORA FICOU MUITO MAIS
FÁCIL ANUNCIARACEITAMOS CARTOES
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 • 9-8592-1916Rua Haddock Lobo, 72/105 - Estacio
www.construtoracernigoi.com.br

MANUTENÇÃO Por Redação |

Portões eletrônicos do condomínio demandam atenção constante

O portão eletrônico existe no condomínio para proporcionar mais conforto e segurança no acesso de veículos ao interior da edificação e, a depender das normas de cada regimento interno, ele também pode servir para prover maior autonomia a cada condômino, por meio da posse de controles individuais de acionamento. Devido à importância deste equipamento e ao seu uso constante, é essencial saber fazer a escolha certa do produto e também tomar os cuidados necessários para a sua manutenção. Se acordo com Ricardo Oliveira, gestor de segurança eletrônica da Evolutat Security, empresa especializada com sede em Campinas (SP), há maus hábitos dos usuários, bem como do administrador do condomínio, que podem danificar o portão, diminuindo sua vida útil, e que, portanto, devem ser observados. “Hoje em dia com as tecnologias disponíveis conseguimos ter um

uma vida útil mais longa, tendo menos problemas em questão ao funcionamento, mas devemos evitar principalmente colisões, sendo instalados sensores infravermelhos ou detectores de massa metálica para que o portão não colida com os veículos”, recomenda Ricardo. “Um mau hábito é a falta de manutenção preventiva no equipamento, já que [com a manutenção] conseguimos evitar que o mesmo quebre e venha danificar outras peças”, acrescenta. Como em toda manutenção preventiva, o especialista explica que os portões eletrônicos precisam passar por uma inspeção regularmente, não basta apenas instalar e ir usando. “A manutenção periódica é essencial para uma vida útil prolongada e sem surpresas. O tempo é avaliado por quantidades de ciclos de aberturas e fechamentos diários. Para condomínios pequenos, de até 60 unidades, é recomendada uma manutenção a cada 3 meses”, orienta

Ricardo Oliveira. O número de ciclos – que inclui o processo de abrir, aguardar, fechar – aumenta consideravelmente de acordo com a quantidade de unidades que o condomínio possui. Seguindo essa linha de raciocínio: quanto mais pessoas vivendo no prédio, maior é o trânsito de entradas e saídas, podendo a chegar a mais de mil ciclos/dia em alguns empreendimentos. Isso justifica o porquê de cada condomínio precisar de um planejamento de manutenções individualizado, de acordo com suas próprias necessidades. Outro fator que também interfere na rotina de cuidados é o tipo de equipamento instalado. Isso porque nem todo portão eletrônico é igual! Existe uma diversidade de produtos no mercado para diferentes demandas, o que influenciará na manutenção, conforme explica o gestor técnico da Evolutat: “o melhor modelo para o condomínio seria o deslizante em



que se tem uma baixa manutenção, comparado ao motor pivotante e basculante”. Ricardo esclarece que é necessária uma avaliação técnica de um especialista para determinar a melhor opção de portão eletrônico, considerando, para tal escolha, fatores como: o espaço disponível, potência do motor, peso do portão. “Hoje

em dia temos a tecnologia Jetflex da PPA, Hi-speed da Peccinn entre outros modelos e essa tecnologia possui uma alta performance de abertura e fechamento, podendo ter seu ciclo de abertura em 4 segundos. Lembro que para saber o modelo correto é necessária uma avaliação antes, com a qual são avaliados espaço, tamanho e peso do portão”, conclui.



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

Distribuição Gratuita

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

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Para-raios: saiba como e por que ter essa proteção no condomínio

Você sabia que o Brasil é o país em que mais caem raios no mundo? De acordo com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe), o número chega a impressionantes 77,8 milhões de descargas no solo a cada ano. Em razão disso, é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação como um todo, promovendo a instalação de para-raios por profissionais habilitados. Saiba como!

O primeiro passo para lidar com a questão é conhecer a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual orienta a instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA) que é projetado para receber e redirecionar ao solo as descargas atmosféricas. Além disso, também é importante estar bem informado quanto a eventuais leis estaduais ou municipais, visto que algumas regiões do Brasil possuem exigências que vão além da NBR 5419, que é a “regra padrão” de

abrangência nacional.

Assessoria profissional – A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço, já que sem a avaliação de um profissional habilitado não é possível que o condomínio obtenha laudo técnico. É o que explica o engenheiro eletricista Cleiton de Oliveira, responsável técnico e sócio da Sun Experts Engenharia.

“O laudo de conformidade é emitido exclusivamente por engenheiros eletricistas de empresas especializadas em SPDA e é composto pela ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas. Tal lista constitui base para a adequação do sistema”, afirma Cleiton. Ele acrescenta que “costuma-se incluir na lista de verifi-

cações a luz-piloto, item obrigatório em edifícios, conforme Lei Federal 13133/2015”.

Periodicidade – De acordo com a norma da ABNT, a inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses. Assim, é recomendável que o síndico se planeje financeiramente para encaixar no calendário anual de manutenções do condomínio duas visitas técnicas com finalidade de checagem dos para-raios. Contudo, conforme dito, é possível que alguns prédios estejam sujeitos a legislações próprias das cidades ou estados em que estão localizados.

A capital paranaense é um exemplo: “em Curitiba, conforme Lei municipal 12557/07, nas edificações com mais de 2 pavimentos é obrigatória a instalação de para-raios normatizados. A não observância implica multa, aplicada até a regularização. Já a lei municipal 11.095/2.004 estabelece a obrigatoriedade de manutenção anual e apresentação de laudo técnico por profissional ou



empresa legalmente habilitados”, esclarece o engenheiro Cleiton de Oliveira.

Riscos envolvidos – Os raios são descargas elétricas de forte intensidade, podendo chegar a mais de 30 mil Amperes, o que constitui um alto potencial destrutivo para estruturas das edificações, além de poder também danificar aparelhos eletrônicos e causar incêndios. Situações menos comuns, mas que também podem ocorrer são raios atingirem pessoas e isso é quase sempre fatal.

Assim, há grandes riscos envolvidos quando tratamos desse tipo de descarga atmosférica, ainda mais em um país como o Brasil: líder mundial em ocorrência delas. É válido ressaltar, portanto, a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo possuindo seguro, estando a manutenção do SPDA desatualizada, o condomínio estará sem lastro jurídico para reivindicar o direito a ressarcimento.



CASINHA
PETIT STANDARD

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



SAUNAS



PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESCO

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

BEM-ESTAR Por Redação |

Reabertura de academias deve obedecer a protocolos de segurança

Aos poucos, milhares de brasileiros começam a retomar suas rotinas dentro do que se convencionou ser chamado de “novo normal”, isto é, um cotidiano diferente, impactado por novos hábitos que vieram em decorrência da pandemia de Covid-19, a qual obrigou o país a implantar medidas restritivas de isolamento. Nesta nova fase, os prédios residenciais se preparam para reabrir áreas de uso comum que estavam fechadas durante a quarentena, a exemplo das academias e salas de ginástica.

Contudo, considerando que esses ambientes constituem locais de aglomeração (o que não é recomendado por questões sanitárias), é importante salientar que tal reabertura não pode ser feita aleatoriamente, simplesmente permitindo o uso das instalações no exato molde do que era praticado antes da epidemia. Visando à proteção e segurança de moradores e funcionários do condomínio, protocolos devem ser estabelecidos pela administração e esclarecidos junto aos usuários para orientar a utilização a partir de agora.

Horários – O primeiro ponto em que o síndico precisa pensar é na divulgação de uma grade de horários específica para abertura e fechamento dos espaços destinados à atividade física, os quais não podem ficar abertos indeterminadamente. O educador físico Marcelo

Martinelli – especialista em assessoria esportiva para condomínios – explica que duas estratégias podem ser viáveis: reduzir a faixa de horário disponível para limitar o uso (em caso de baixa procura) ou, fazer o oposto, dilatar o horário, aumentando essa faixa para que os usuários possam se distribuir de forma mais espaçada ao longo do dia, caso o condomínio realmente tenha muita busca pela academia.

Lotação – A questão da ocupação espacial é um ponto crucial, portanto o síndico deve providenciar a medição da academia em m² e limitar a quantidade de moradores que adentrem ao espaço. “Deve-se respeitar [o limite] de 30% a 35% da lotação máxima da academia. Alguns locais recomendam 1 aluno a cada 6,25m²”, orienta Martinelli. Visando à rotatividade e melhor gerenciamento do tempo e do espaço disponível, o ideal é que se esclareça junto aos condôminos o uso individual em 1 hora para a totalidade do treino aeróbico ou anaeróbico. Por exemplo, em caso de uso da esteira, limitar o uso em 30 minutos seguindo o padrão estabelecido de higiene.

Recomenda-se abrir janelas para que haja maior ventilação dos ambientes, bem como reter os controles do ar-condicionado para que não haja manuseio. Apenas em casos de calor excessivo, sob autorização do responsável (síndico ou gerên-

cia predial), o uso do aparelho poderá ser autorizado. O condomínio deve orientar o distanciamento por meio de marcações no chão, feitas com fita colorida visível, demarcando os espaços que cada morador deverá utilizar durante o exercício.

Higienização – A sanitização da academia será provavelmente a maior preocupação do gestor do condomínio após tomar a decisão de reabrir esse espaço, pois com um alto fluxo de pessoas passando pelo local, os cuidados com a limpeza devem ser extremamente cautelosos para evitar contaminação pelo novo coronavírus, caso algum usuário esteja infectado (ainda que assintomático). “O condomínio deve divulgar [aos usuários] que cada um limpa o seu equipamento e disponibilizar os kits para higiene. Também deve orientar à equipe de manutenção para fazer uma limpeza pesada de duas a três vezes ao dia, conforme demanda”, afirma Marcelo Martinelli.

Ele acrescenta que também é responsabilidade do condomínio disponibilizar kits de limpeza das máquinas e outros itens. O material deve conter, basicamente álcool gel 70% em displays, totens ou borrifadores, para higienização dos aparelhos/acessórios. Juntamente aos recipientes deverão conter toalhas de papel. Também é indicada a aquisição de dispositivos de limpeza de tênis e sa-



patos na entrada do ambiente. Para eles, é feita a aplicação de solução contendo Hipoclorito de sódio a 2% em um pano de chão / toalha em cima de um tapete, estilo capacho para higienização e desinfecção. Em caso de condomínios com

bebedouro, deve-se vetar o uso da opção de contato labial e apenas liberar a saída de água para encher as garrafas. Todas as regras devem ser amplamente divulgadas por meio de cartazes no local e avisos enviados aos moradores.



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



**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 de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.853,10 UFIRS

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

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

47 ANOS
 Experiência e Qualidade



IRRAIDAIR
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 |

SANITIZAÇÃO



Na luta contra a pandemia de Covid-19, a busca por empresas de sanitização de ambientes aumentou consideravelmente. E isso tem uma justificativa plausível: o procedimento reduz em até 99,9% o risco de contaminação pelo novo coronavírus, ou seja, significa que sendo mantidas todas as recomendações, essa ameaça é praticamente zerrada. Tal efeito ocorre porque o processo destrói microrganismos patogênicos na forma vegetativa presentes no ambiente, em objetos inanimados e superfícies, sendo eficaz também para evitar outras doenças. Dessa forma, ao investir nesse procedimento, tem-se uma proteção maior na prevenção de outros males e obtenção de locais mais higiênicos.

Condomínios residenciais estão entre os imóveis com indicações para incorporar protocolos de segurança e serem “sanitizados”, bem como prédios empresariais, comerciais, ambientes corporativos, academias de ginástica, estabelecimentos de estética, clínicas de serviços de saúde e outros que apresentem grande fluxo de pessoas. Nesse sentido, as áreas de uso comum são prioritárias. A sanitização pode ser executada por meio de diferentes equipamentos e técnicas, como pulverização e nebulização, a depender da orientação da empresa contratada, e consiste na aplicação de agentes germicidas que irão desinfetar os ambientes, desestabilizando e evitando a proliferação de fungos, bactérias e vírus, a exemplo do causador da Covid-19.

PORTARIAS REMOTAS

Uma tendência que ganha força em 2020 é a implantação dos sistemas remotos de porteiro virtual. Impulsionadas pela pandemia,



as “portarias remotas” têm como vantagens dois principais apelos que podem seduzir uma parcela de síndicos dispostos a fazer essa transição: custo e distanciamento social. O primeiro atrativo geralmente é o principal a fazer com que condomínios migrem para essa modalidade, pois o sistema à distância reduz consideravelmente as despesas com porteiros presenciais, carga trabalhista, burocracias contábeis, além de diminuir também um certo desgaste na lida com funcionários. Assim, os custos operacionais reduzidos são um chamariz para migrar para essa tendência. Por outro lado, um outro aspecto ganhou força neste ano: a crise sanitária instalada em todo o Brasil – e no resto do mundo – devido à pandemia da Covid-19. Até que se tenha uma solução eficaz na prevenção ou combate à doença viral, a medida mais segura para se controlar a contaminação é manter um distanciamento entre as pessoas, evitando o contato próximo. Dessa forma, instalar uma portaria remota, além de mais barato para as finanças do condomínio, termina sendo também uma solução relativamente mais prudente para preservar a segurança dos condôminos e visitantes, já que por esse meio o contato com o porteiro é virtual.

RENOVANDO O PISO

Após um certo tempo, é natural querer dar uma repaginada nos ambientes para mudar o visual e sair da rotina no ambiente doméstico, ainda mais quando se trabalha em casa, o que é o caso de milhares de brasileiros que atual-



mente vivem em home office. Uma maneira de fazer isso sem fazer barulho excessivo, quebra-quebra, com pouco transtorno no apartamento, minimizando conflitos com a vizinhança e obtendo um resultado final de qualidade é aplicar revestimento vinílico no piso de ambientes como quartos, corredores, salas de estar ou de jantar, escritório, cozinhas, áreas de serviço, escadas, etc. O material está em alta, é versátil e proporciona múltiplas possibilidades estéticas para combinar com a decoração da casa, atendendo a estilos variados e, além disso, confere durabilidade, bem como conforto acústico e térmico, sem causar grande tumulto na instalação. A principal vantagem do piso vinílico é não precisar remover o antigo já existente. Entretanto, atenção, essa “praticidade” só é válida quando o sobrepiso está devidamente preparado para receber o revestimento. Portanto, a contratação de profissionais experientes para essa acomodação é fundamental! O material vem em forma de lâminas que são aplicadas e fixadas com uma cola específica, de acordo com as orientações do fabricante.



**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.

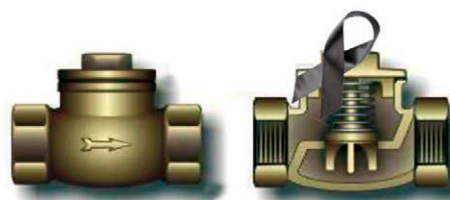


cil
CONSERVADORA
INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973



TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

**Bloqueador de
ar economiza
até 35% na conta
da CEDAE**



Ao instalar a válvula bloqueadora de ar “Blok-Ar” após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes 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 “Blok-Ar”, é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

TECNOLOGIA Por Redação com TJRS |

Videoparteiros wi-fi prometem maior conectividade e praticidade ao usuário

Com o avanço da tecnologia, novas soluções surgem a cada dia para ajudar a resolver problemas cotidianos. Nos condomínios, muito já se evoluiu no que se refere à portaria: atualmente há edifícios que possuem sistemas completamente automatizados, outros, mais tradicionais, não abrem mão de seus funcionários presenciais. O fato é que, em ambas as situações, possuir equipamentos de comunicação e monitoramento de qualidade é um atributo fundamental um eficiente cuidado no acesso de moradores e visitantes.

Nesse contexto, além dos já conhecidos interfones, um outro produto tem ganhado espaço em condomínios na última década: os videoparteiros, os quais agregam

a funcionalidade de um interfone à possibilidade de transmitir a imagem do visitante. A maioria funciona com a instalação de um módulo externo que se comunica com um módulo interno, que fica na guarita e repassa as imagens, bem como o som para um monitor com o qual o porteiro ou recepcionista pode dialogar.

Contudo, hoje em dia isso não é tudo! A evolução tecnológica promete agregar ainda mais praticidade, conectividade e segurança. Já existe no mercado versões de videoparteiros com tecnologia Wi-fi. É o exemplo dos produtos da linha Allo da Intelbras, que permitem o controle do acesso por meio de um aplicativo para celular.

A empresa, que já atua há alguns

anos com videoparteiros analógicos, insere agora a novidade wi-fi, simplificando a instalação e trazendo mais facilidades ao usuário. Não há a necessidade de passagem de fios, evitando assim quebra-quebra nos locais em que o aparelho esteja sendo usado.

O sistema de videopartaria wi-fi moderniza a versão analógica e disponibiliza a transmissão da imagem captada no módulo externo para qualquer celular em que esteja instalado o aplicativo, o qual é compatível com sistema Android e iOS.

Além disso, contam com visão noturna, são resistentes à chuva e sol, tiram fotos e gravam vídeos que podem ser armazenados automaticamente num cartão de memória ou manualmente atra-



vés do próprio app para que o usuário possa verificar posteriormente quem esteve no local.

A conexão Wi-Fi permite, também, que a pessoa se comunique com seus visitantes mesmo quando estiver fora e, alguns modelos, abrem fechaduras pelo próprio aplicativo, facilitando assim o dia

a dia dos usuários, o que pode ser uma alternativa interessante para condomínios com poucas unidades e que não contam com portaria presencial, bem como no acesso interno a blocos dentro do condomínio ou áreas internas de acesso restrito que precisam de autorização para a entrada.

PREVENIR **SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

(21) 3511-8558
interseg.ise@gmail.com
www.interseg.com.br

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

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

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

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

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

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

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

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

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

COTIDIANO Por Redação |

Assembleias virtuais oferecem facilidades aos condomínios

Há males que vêm para um bem. Sim, o dito popular é muito antigo e traz consigo um certo teor de verdade! Um exemplo prático da aplicabilidade dele é o sucesso que muitos condomínios têm obtido com a realização de assembleias virtuais. Em decorrência da pandemia de Covid-19, muitos prédios foram obrigados a adotar esse método como alternativa às reuniões presenciais, mas hoje já percebem mais benefícios na versão digital.

A adaptação precisou ser muito rápida e até um pouco “improvisada” para a maioria. Esse foi o caso da síndica Camila Leão, professora universitária que gerencia um flat no bairro de Parnamirim em Recife (PE). “Apesar de ter sido de uma hora para outra, os condôminos aderiram rapidamente, porque hoje em dia a maioria das pessoas têm familiaridade com internet, celular, computador e isso ajuda”, relata. Ela acrescenta que o interesse pelas reuniões também aumen-

tou durante a pandemia.

“Nesse período, eu pude perceber duas coisas: a primeira é que os moradores passaram a se interessar mais por assuntos do próprio condomínio como controle de acesso, higienização. A outra é que mesmo os proprietários que não moram no prédio e que nunca vinham às assembleias começaram a querer participar”, comenta. Camila confirma que pelo fato de ser uma reunião remota, isso ajudou a atrair mais presentes, pois até os condôminos que moram em outras cidades participavam.

Se antes o quórum para votações ficava comprometido por justificativas como “falta de tempo” para ir às reuniões ou porque o proprietário do imóvel não reside no prédio, as reuniões virtuais ajudaram a sanar de certo modo alguns desses entraves. O aumento no quórum participativo tem sido observado em vários condomínios que aderiram a essa modalidade de assembleia.

Exemplo disso, o Grupo Graiche – empresa que administra quase 800 empreendimentos em São Paulo com 90 mil unidades de apartamentos – contabilizou, nos últimos dois meses mais de 200 assembleias, nas quais foram convocadas mais de 25 mil unidades. Em 98% dos casos, o número de inscritos para participação foi maior do que nas ocasiões de assembleia física, antes da pandemia. A média geral de público é maior que 40% do total de unidades do condomínio.

Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos, tais como gerenciamento do espaço e do tempo. Enquanto a reunião presencial demanda um espaço real do condomínio, a exemplo de um salão de festas, a virtual dispensa uma logística mais complexa. Também se ressalta a organização das discussões, já que é mais difícil haver bate-boca e confusão virtu-



almente, é possível ordenar as falas com ferramentas de fala, de modo que cada condômino use a palavra na sua vez.

Contudo, nem tudo é perfeito. É preciso ter muita atenção em relação à validação da reunião: para garantir mais segurança à assembleia virtual, a vice-presidente do Grupo Graiche, Luciana Graiche, lista alguns pressupostos que precisam ser seguidos. “É fundamental contar com uma plataforma segura e à prova de fraudes para que cada

condômino tenha uma assinatura e um registro eletrônico ou forma de comprovação segura do participante. É preciso também contar com um sistema seguro e confiável que audite os votos; e a manutenção e coleta antecipada de documentos de representação, tudo feito com antecedência para possibilitar a participação de todos; além de treinamento, capacitação e adesão de todos os envolvidos, já que uma nova modalidade exige adaptação de todos os participantes”, pontua.

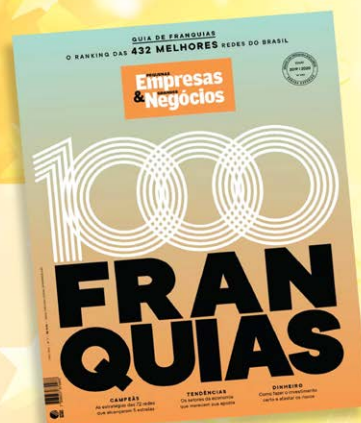
ESTAMOS ENTRE AS **100 MELHORES**
FRANQUIAS DO BRASIL 2019/2020

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida



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



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

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

O pagamento da sua Cota Condominial diante da Pandemia pelo Coronavírus

Sabemos que novo Coronavírus, chamado Sars-Cov-2, infectou e continua infectando milhões de pessoas mundialmente. Trata-se de um vírus, uma doença “invisível”, semelhante a uma gripe, mas que causa problemas respiratórios agudos, a conhecida Covid-19.

Diante da disseminação global, em março de 2020, a OMS - Organização Mundial da Saúde definiu o surto da doença como Pandemia, realizando recomendações a serem adotadas.

Assim, foi divulgado pelo Ministério da Saúde recomendações de proteção para controlar o aumento desenfreado da doença no país.

Tais medidas alteraram drasticamente o dia a dia da população, principalmente quanto às recomendações de isolamento social, fechamento do comércio, suspensão de aulas e serviços públicos não essenciais. Diante da grave situação

diversos decretos foram publicados nas esferas da União, Estados e Municípios.

Tudo mudou rapidamente, impactando diretamente a economia do país. Empresários, profissionais liberais, CLTs, autônomos, todos tiveram impacto radical em seus rendimentos.

A Covid-19 gerou uma cadeia de eventos interligados por uma só relação de causa e efeito.

A nova realidade atingiu a sociedade como um todo, sendo que os condomínios também precisaram adaptar-se, já que um dos principais problemas condominiais é a inadimplência.

A cota condominial é a principal fonte de renda que os condomínios possuem para sua manutenção e honrar seus compromissos financeiros.

A inadimplência é problema comum, porém, atualmente, acentuado pelo impacto econômico sofrido

pela população diante da Covid-19. Covid19 e o Pagamento das Cotas Condominiais

Com diversas medidas em vigor face a pandemia, condomínios, sejam de casas ou apartamentos, estão tendo suas receitas gravemente afetadas.

Ocorre que, há uma grande confusão, já que muitos condôminos, apoiando-se na situação atípica da Covid19, buscam suspender o pagamento da cota condominial.

No entanto, os Síndicos não tem competência para suspender o pagamento da taxa condominial, sendo juridicamente impossível.

Além disso, aquele condômino que não paga a cota condominial gera prejuízo não só para o condomínio, mas também aos que pagam em dia.

A falta de pagamento da cota condominial gera consequências para o condômino devedor que poderá sofrer sanções legais, já que se trata



de rateio de despesas aprovado anteriormente em assembleia geral.

Sabe-se que não é desejo de nenhum condômino ficar inadimplente, correndo o risco de vir a perder o seu imóvel, pois, mesmo sendo o único bem de família, pode ser levado à leilão. Se estiver com dificuldades financeiras para pagar sua cota converse com seu Síndico!

Quem optou por morar em condomínio sabe que existem diversas despesas mensais que não podem deixar de serem consideradas.

Esta situação causaria prejuízo ainda maior ao condomínio e aos próprios condôminos diante do impacto pela falta de manutenção e conservação das áreas comuns.

Mas a boa notícia é que observa-se haver grande movimento de Síndicos, moradores e profissionais, buscando adotar alternativas que visem amenizar a situação em seus condomínios.

É uma atitude positiva da gestão, pois os contratos firmados devem

ser cumpridos, mas nada impede que sejam renegociados.

Neste momento, é recomendável negociar com fornecedores e prestadores de serviços, como, por exemplo, redução de carga horária, alteração em datas de pagamentos, etc.

Em casos de alta inadimplência diversos Síndicos tem utilizado o Fundo de Reserva para pagamento das despesas ordinárias.

Tratando-se de situação excepcional, como a Covid-19, esta utilização é amparada pela legislação, devendo o fundo ser recomposto assim que possível.

É triste a situação que estamos vivendo, mas também uma oportunidade para Síndicos terem mais responsabilidade e reverem sua gestão e os gastos do condomínio.

Estamos em tempo de rever conceitos, valores e atitudes!

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

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!

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

Alarmes

PREVENIR SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CFTV

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

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

Autovistoria

FAK

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

LAUDO DE AUTO VISTORIA

(21) 96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

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: mbvmarco@gmail.com

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

Pague somente pelo que consome e não pelo consumo de ar no hidrômetro.

35%

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

o instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-Ar" antes registrada com as águas federais de esgoto, 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.

NAO ESQUEÇA parte significativa de até 35% de sua conta de água e AR.

O Bloqueador de ar "Blok-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze 3-40, atômico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

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

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

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

(21) 2323-4447 / 99955-3108

Engenharia

VÉRTICE ENGENHARIA

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PRÓPRIO

- 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

Interfone

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

Orçamento sem compromisso

Pinturas e Reformas

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

Pinturas e Reformas

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

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

(21) 2220-1512 / 2524-3445 **(21) 96418-7249**

RODRIGUES GONÇALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orçamento sem compromisso
Financiamento próprio

(21) 2290-6302 **TELEFAX 2290-8356**
Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves@ig.com.br

PERMACRYL REVITALIZE

Micro revestimento decorativo acrílico. Produto de alto padrão, indicado para repintura em superfícies texturizadas ou que apresentem microfissuras, possui grau de proteção elevado a fungos e algas.

Sanitizante
Liquido microbicida de ação rápida, especialmente desenvolvido para Higienização, Assepsia e Sanitização. Sua composição balanceada garante o controle efetivo dos micro-organismos presentes no meio ambiente.

ibratin

GARANTIA DE PRODUTO ATÉ 5 ANOS

SITTA

REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

ORÇAMENTO GRÁTIS

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

(21) 96448-4463
sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br

ENTREVISTA Por Redação |

Prevenção e diagnóstico: como cuidar do imóvel com a inspeção predial

A inspeção predial é uma ferramenta que propicia a avaliação sistêmica da edificação e indica orientações visando à melhoria das condições técnicas e aumentando a vida útil da edificação. Isso é o que explica o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes sobre a norma da ABNT acerca das diretrizes para inspeção predial. Confira!

Jornal do Síndico - Desde maio está em vigor a NBR 16747 da ABNT, intitulada "Inspeção Predial - diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento". O que devemos saber a respeito?

Leonardo Pupo - Esta norma veio para contribuir com a redução de acidentes fatais como vimos nas tragédias da Boate Kiss em Santa Maria (RS), 2013, e do Edifício Andrea em Fortaleza, 2019, nas quais os engenheiros responsáveis pela manutenção irão a júri popular. Isso resume um dos principais problemas encontrados nas edificações: negligência e omissão. [Os laudos] São documentos que avaliam o imóvel, fazendo um "checklist" desde sua concepção até os dias atuais, baseados também nas realizações das manutenções periódicas, preventivas e corretivas. Há um conjunto

de documentos que, quando analisados por profissionais capacitados, gera o chamado "laudo de inspeção predial". Podemos citar como exemplos, o Auto de Conclusão (Habite-se), manuais de uso e operação, alvarás de funcionamento, projetos legais e aprovados, vistorias do Corpo de Bombeiros, entre outros. Para a realização do laudo, o profissional deve ser habilitado em engenharia ou arquitetura e urbanismo com registro nos respectivos conselhos (CREA ou CAU), mas nem todos estão capacitados para tal função. É recomendado que o profissional conheça a doutrina da engenharia diagnóstica.

JS - Quais são as etapas que o profissional realiza durante uma inspeção predial?

LP - Cada empreendimento tem suas particularidades. Portanto, as etapas até a emissão do laudo pericial dependerão das características construtivas, idade da construção, instalações e equipamentos e qualidade da documentação entregue. Segundo o item 5.2 da norma, o processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas: i) Levantamento de dados e documentação, (ii) - Análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados, (iii) - Identificação de características construtivas da edificação e históricos de manutenção e reformas, (iv) - Vistoria da edificação de for-

ma sistêmica para constatação das anomalias e falhas, (v) - Classificação das irregularidades constatadas, (vi) - Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos a edificação. (vii) - Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, (viii) - Avaliação da manutenção e uso e, (ix) - Redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

JS - Quais sistemas, elementos e equipamentos do condomínio são inspecionados durante o processo?

LP - O inspetor predial deverá inspecionar a edificação como um todo, a princípio, mas dependerá da abrangência da contratação e da especificação do imóvel avaliado. Deve-se considerar no mínimo os requisitos essenciais, definidos pela NBR 15575 (Norma de Desempenho), que contemplam questões quanto à segurança (estrutural, contra incêndio e de uso e operação), habitabilidade (estanqueidade, saúde, higiene, funcionalidade e acessibilidade) e sustentabilidade (durabilidade e manutenibilidade). A inspeção do sistema que resume a maior parte funcional do edifício, engloba um conjunto de elementos e componentes destinados a atender uma macrofunção que o define. Ba-

sicamente cada sistema é composto de subsistemas distribuídos na edificação. Exemplo: podemos citar como parâmetros do sistema de revestimento, os subsistemas piso, parede, forro e fachada, os quais deverão ser analisados em separado e diagnosticados quando detectada alguma anomalia, dentro do grau de risco, recomendando as orientações técnicas de reparo e conservação. Outros elementos do sistema são as instalações (elétricas, hidráulicas, gás, etc.) e os equipamentos prediais (elevadores, bomba, ar condicionado, etc.). Lembrando sempre que a inspeção possui característica multidisciplinar, consoante a complexidade dos sistemas, subsistemas construtivos a serem inspecionados.

JS - Sendo detectada a necessidade de algum reparo, o que acontece?

LP - Como principal vantagem, o laudo pericial demonstra uma planilha de prioridades em ordem decrescente quanto ao grau de risco e intensidade das anomalias e falhas, ou seja, o resultado desta planilha será clareado após a realização total de todos os sistemas e subsistemas da edificação, salvo, situações em que a demanda da contratação da visita técnica for pontual.

JS - O que diz a legislação sobre a inspeção predial?

LP - No âmbito federal, ainda não existem leis que regulamentem a inspeção predial como sendo obri-



gatória, cabendo aos estados esta exigência. A lei federal ainda está em fase de projeto, desde 2013, sob número 6014 em tramitação na Câmara dos Deputados. Algumas capitais já se anteciparam e homologaram a lei de inspeção obrigatória (autovistoria) como em Bauru (SP), Balneário Camboriú (SC), Fortaleza (CE), Porto Alegre (RS), Ribeirão Preto (SP), Jundiaí (SP), Salvador (BA), Santos (SP) e Curitiba (PR). Fazer uma inspeção predial, uma vez por ano, é questão de segurança. É um investimento e não uma despesa ordinária.

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

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

21 2210-2902

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

COTIDIANO Por Redação com Assessoria |

Locações para temporada interferem na rotina do condomínio

Períodos de férias e feriados são épocas perfeitas para se fazer uma viagem e conhecer lugares diferentes. Com a popularização das redes sociais e aplicativos especializados a exemplo do Air BNB, tornou-se muito fácil encontrar hospedagens alternativas, alugando um quarto ou mesmo um apartamento inteiro por uma curta temporada de lazer.

Para quem usufrui do serviço da chamada “economia compartilhada”, as vantagens são muitas. Mas como fica a situação quando o imóvel sublocado está inserido dentro de um condomínio que possui rotina própria e regras de convivência? A nova forma de hospedagem tem gerado problemas em edifícios residenciais por todo o Brasil, sobretudo nas cidades turísticas, com o embate jurídico entre as partes envolvidas. Segundo a advogada Marcela

Polesi, a modalidade de sublocação não é ilegal e não cabe ao condomínio interferir no modo como o dono do apartamento utiliza sua propriedade particular. “Aplicativos como o Air BNB preveem pagamento de diárias, mas há outros como o Couchsurfing que é apenas o empréstimo espontâneo do espaço sem configurar uma relação comercial, é um direito do proprietário usá-lo dessa maneira”, afirma Polesi. “As infrações, se ocorrerem, devem ser penalizadas conforme previstas na Convenção para qualquer outro condômino”, conclui.

Para o especialista em direito imobiliário e condominial Rodrigo Karpát, a prática da locação por temporada desvirtua a finalidade do condomínio residencial e sobrecarrega a rotina de funcionários. “A locação por diária traz encargo excessivo e desnecessário à portaria, que fica

responsável por liberar chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, atender reclamações, entre outros problemas. Os funcionários acabam se tornando recepcionistas de hotel, não porteiros”, ressalta o advogado.

O serviço de hospedagem não é regulado pela lei de locações, mas sim por leis que tratam dessa prática específica no país. A maioria dos imóveis ofertados em aplicativos pelo sistema de diárias está em prédios residenciais e não são aptos a operarem dessa forma. De acordo com Karpát já há vários registros de condomínios que estão processando moradores por abrirem seus apartamentos a ocupantes temporários, alegando desvio da finalidade do imóvel.

“Seria de grande interesse a ambos que o condomínio não proíba a locação por temporada, mas sim, que o próprio prédio regule a relação com os condôminos,



estabelecendo limites de pessoas por unidades, advertindo locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo. Por fim, deveria haver a emissão de comunicados

aos condôminos e a realização de assembleias, o que serviria para um melhor entendimento dos próprios moradores, numa tentativa de evitar o problema” conclui o advogado.

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).

