



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 314 - Dezembro 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
3254-4467

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



AOS NOSSOS CLIENTES,
COLABORADORES,
PARCEIROS E AMIGOS.

Desejamos que o ano
de 2021 traga muitas
oportunidades de
crescimento e muitos
sucessos e que tenham
um santo Natal na
companhia daqueles
que tanto querem bem.

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Saúde e prosperidade.

**DUPLI
QUE**

a sua tranquilidade
para administrar
o condomínio.

Contrate a cobrança de
condomínio com garantia
de recebimento da Duplique.

DUPLIQUE
CARIOCA

21 99376 1502
21 3553 7476

DUPLIQUE
PREDIAL

21 97375 2569
21 3173 5200

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ

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

35%
NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

gicil
CONSERVADORA
INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Nogueira, 35-91 - Casimiro - São Paulo - Fundada em 1973

47 ANOS
de experiência

Classíndico

Para facilitar
consulta criamos o
ÍNDICE DE TÍTULOS
nos classificados
Páginas 13 a 15

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. Atila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542**Colaboradores:**
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)**FRANQUEADOS:****Arcaju/SE** - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br**Araraquara/SP** - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br**Baixada Santista/SP** - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br**Belo Horizonte/MG** - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br**Campinas/SP** - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br**Curitiba/PR** - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br**Fortaleza/CE** - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br**Niterói/RJ** - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br**Recife/PE** - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br**Rio de Janeiro/RJ** - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br**Salvador/BA** - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br**São Paulo/SP** - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br**O Jornal do Síndico não se responsabiliza**
por conceitos e idéias emitidos em artigos
assinados ou em matérias pagas.
Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia
autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.**EDITORIAL** Os Editores |

Aqui estamos: dezembro, último mês de 2020, este que foi um ano divisor de águas. O ano passou rápido ou lento? As opiniões são diversas: há quem diga que 2020 “voou” ou que ele “se arrastou”, outros afirmam que ele “sequer existiu”, como se fosse um lapso temporal, uma lacuna interposta subitamente na rotina da humanidade, mas é fato que este foi e está sendo um ano absolutamente inesquecível.

O fato é que desafios foram impostos – múltiplos e simultâneos – na vida de todos, não apenas dos brasileiros, mas

aqui no nosso país certamente a crise sanitária deflagrada pela pandemia de Covid-19 foi especialmente sentida, tendo fortes impactos econômicos e sociais. Como se faz para resolver problemas inéditos, situações com as quais ninguém em nenhum outro momento na história recente precisou vivenciar?

Essa foi uma pergunta com a qual muitos síndicos se depararam a partir de março e nos meses seguintes. Juristas precisaram se desdobrar para tentar responder perguntas para as quais não havia juris-

prudências. Especialistas em administração condominial quebraram a cabeça para gerenciar dilemas de convivências sem que houvesse parâmetros de experiências prévias. Cientistas orientaram protocolos de segurança com base em estudos ao passo em que a própria ciência foi construindo um entendimento maior sobre a doença. Ao longo de 2020, assistimos à história sendo escrita, dia após dia.

Toda a situação de crise exigiu muito jogo de cintura dos síndicos! Porém nem tudo deve ser visto sob uma perspectiva

negativa. Há de se ressaltar que as dificuldades abrem caminho também para os aprendizados. É por isso que nessa edição de fechamento do ano, trazemos uma matéria especial comentando lições que 2020 ensinou aos condomínios, pois acreditamos que sempre há um saldo positivo a ser lembrado. É nesse tom de otimismo que agradecemos a companhia de todos os nossos leitores e parceiros ao longo deste 2020 e desejamos um Feliz Ano Novo repleto de realizações. Tenham todos uma excelente leitura!

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
IJC ***	(%)	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

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

EMPRESA

HOME CLEAN
Serviços de Apoio em Geral

UMA EMPRESA HUMANA, FEITA PARA TE APOIAR SEMPRE QUE PRECISAR

SERVIÇOS: CONSTRUIR OU REFORMAS EM GERAL
- CALÇADAS - PINTURA - ELÉTRICA - TELHADO COLONIAL - VIDROS EM JANELAS BLINDEX - PINTURA EXTERNA E INTERNA - REFORMA DE FAIXADA E RESTAURAÇÃO - REBAIXAMENTO EM GESSO ISOLAMENTO TÉRMICO E DRYWALL.

21 2435.4414 21 9893.33911

Encarte fácil

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

INFORME-SE

(21) 2210-2902
www.jornaldosindico.com.br
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

LEGISLAÇÃO Por Redação |

Desentupimento preventivo evita gastos exorbitantes com tubulação

Em 2020, o período da quarentena trouxe grandes modificações não só para a rotina dos condomínios, mas até mesmo para a estrutura deles em alguns aspectos. Muitas dessas alterações só estão sendo percebidas com o decorrer dos meses, sendo uma delas a maior ocorrência de problemas relacionados a entupimentos em encanamentos, o que se deve provavelmente ao fato de parcela considerável dos condôminos terem passado mais tempo em casa.

Essa abrupta mudança, com mais gente fazendo atividades domésticas (como cozinhar, por exemplo). Além disso, soma-se o fato de que infelizmente muitos moradores não têm a consciência de tomar os devidos cuidados com o encanamento e perpetuam más práticas, como:

jogar comida ou óleo pelo ralo da cozinha, dar descarga em papel higiênico ou até mesmo outros objetos no vaso sanitário. Tudo isso, de forma concentrada em pouco tempo, sobrecarregou em certa medida sistemas de tubulação de alguns prédios, acelerando processos de entupimento.

Identificando problemas - Em primeiro lugar, é preciso estar atento se o seu condomínio se encaixa neste perfil e pode ter sido prejudicado com uma sobrecarga na rede de esgotamento. A ideia é sempre agir antes que o problema se agrave! O principal sinal de que algo não está bem é o odor desagradável próximo a galerias, caixas de gordura, ralos. Se houver insetos na proximidade, confirme-se mais a suspeita. Quando há transbordamentos, isso já é si-

nal de franca obstrução e o problema é muito mais sério.

O remédio sai caro - Se o condomínio deixar para tomar uma atitude apenas quanto a “bomba estourar”, ou seja, acionar uma emergência 24h de uma desentupidora, pode ser que tenha uma grande (e desagradável surpresa) na hora de pagar a conta. Isso porque os serviços desse tipo costumam ser de alta complexidade, consideram a distância (em metros) do ponto de obstrução para mensurar o preço, e a conta geralmente sai bem cara. O síndico, por sua vez, vê-se em uma situação de refém, pois não há outra alternativa a não ser realizar aquela solução dispendiosa.

A prevenção sai mais barata - Quando falamos em tubulações de prédios, o ditado “prevenir é melhor que remediar” é mais



válido do que nunca. É muito mais vantajoso financeiramente manter um contrato fixo com uma empresa desentupidora (após todo o rito de cotações e aprovação em assembleia) para a realização de manutenções periódicas, evitando assim que haja alguma obstrução grave.

O desentupimento preventivo consiste em uma limpeza de áreas que tendem a acumular

resíduos, tais como colunas de esgoto, redes coletoras, ramais de pias, tanques, caixas de gordura, ralos, toda a rede que drena a garagem e água da chuva. A regularidade dessa higienização vai evitar surpresas desagradáveis para todos, tanto em relação aos transtornos causados, como também em relação ao alto custo para contornar um problema agudo.



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



CREA 52-2-000135

60
Anos

- 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

THOR

SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO

AUTOVISTORIA
TELHADO
REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

☎ 21 3860-0348 / 97197-6142 ☎

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

ARTRIO

ENGENHARIA

Você conhece você confia



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

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

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

☎ 2523-4040

ESPECIAL Por Redação |

4 lições que 2020 trouxe aos condomínios

É fato que o ano de 2020 impôs grandes desafios a todos os brasileiros e, no contexto dos condomínios, especialmente aos síndicos. Como lidar com situações completamente novas e resolver problemas sem precedentes? Sem fórmulas prévias, todas as pessoas tiveram que tomar decisões frente às dificuldades causadas pela crise sanitária da pandemia do coronavírus e, aos poucos, foram construindo um “novo normal”, com erros e acertos, mas com certeza repleto de aprendizados.

Chegando a dezembro, é hora também de fazer um balanço do saldo positivo deste ano. Sim, porque nem tudo é negativo. Mesmo os períodos de maior turbulência sempre têm algum legado a deixar e é preciso ter humildade para aprender com eles e estar aberto a melhorar atitudes no futuro. Aqui, com sugestão de moradores de condomínios e alguns síndicos, listamos algumas lições que o ano

de 2020 pode ensinar. Confira: Ter uma reserva financeira é primordial – Essa premissa se aplica em vários âmbitos, tanto para o condomínio, quanto para a vida particular. Durante a quarentena, infelizmente, muitas pessoas passaram por sérios “apertos”, como demissões e outras instabilidades com sua renda e isso trouxe impactos aos condomínios, fazendo crescer a inadimplência grandemente em boa parte deles. Devido ao ineditismo da crise e excepcionalidade do cenário, alguns chegaram a recorrer aos seus fundos de reserva, porém há condomínios que estão sempre no vermelho, nunca poupam, e esses fizeram um percurso complicado neste ano.

O síndico precisa ser bem informado – Ao longo de 2020, fomos acompanhando vários desdobramentos da crise sanitária do Coronavírus: desde a sua instalação no Brasil, a evolução nos estados, os vários decretos locais, as divulgações científicas

sobre forma de contágio e também de prevenção, as orientações sobre reabertura. O fluxo de informações foi intenso, com novidades surgindo a cada dia, e os síndicos foram muito cobrados em relação a isso. Nunca antes foi tão importante manter-se antenado às notícias dia a dia, para poder fazer uma gestão segura.

O condomínio deve ter canais de comunicação – Este terceiro item é complementado pela explicação anterior de que as novidades fluíram em uma velocidade bastante intensa neste ano. Avisos, proibições, recomendações, protocolos que passaram a ser instituídos... Todas essas informações práticas precisam de um canal de comunicação eficiente para serem transmitidas e o meio virtual é, atualmente, o mais eficaz para isso. Condomínios que não possuem contatos atualizados de seus condôminos sofreram para instituir uma comunicação eficiente no período mais fechado da quarentena, já



que toda interlocução presencial precisou ser evitada.

A união faz a força – A frase é clichê, mas é verdadeira. Os momentos de adversidade servem para demonstrar como é importante fazer do condomínio mais que um espaço físico onde pessoas são obrigadas a conviver pelo fato de compartilharem alguns espaços comuns, mas um ambiente de comunidade, em que haja cooperação e ajuda

mútua em situações de necessidade. Isso ficou refletido em diversos casos que se espalharam pelo Brasil de moradores jovens fazendo compras de mercado e farmácia para vizinhos idosos, por exemplo, e também nos mutirões de doação de sangue promovidos por vários hemocentros de cidades brasileiras em parcerias com condomínios para abastecer estoques durante a pandemia.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS



CASINHA
PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESO

PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA



CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS



CASCATAS



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



(21) 2771-5331 / 2772-3763

Inadimplência do síndico pode acarretar destituição

Existe uma frase muito popular a qual diz que “a palavra convence, o exemplo arrasta”. Sabemos que esse é um princípio que deve nortear as ações de qualquer pessoa que ocupe um posto de liderança, pois como se pode cobrar dos outros o cumprimento daquilo que nem a própria pessoa é capaz de fazer? Isso se aplica ao contexto dos condomínios quando o síndico dá maus exemplos de conduta, seja na obediência a regras de convivência ou mesmo deixando de honrar compromissos financeiros.

É fato que muitos condomínios bonificam aqueles que ocupam o cargo de síndico com uma remuneração ou com a isenção do pagamento de taxa condominial. Há casos em que se têm ambos benefícios, mas deve-se salientar também que há situações em que a sindicância é completamente voluntária, não sendo previsto nenhum tipo de

abono. Nesses casos, o pagamento da taxa condominial é obrigatório e, mais que isso, é recomendável que o síndico esteja sempre quite com suas obrigações, afinal ele serve de exemplo aos demais moradores.

“É importante que a convenção condominial traga dispositivos que explicitem a proibição de um inadimplente exercer o cargo de síndico”, afirma o advogado Marcos Castro, que presta assessoria jurídica a condomínios que buscam atualizar suas convenções. Ele explica que a lei brasileira veta condôminos inadimplentes de votarem em deliberações de assembleias, porém é omissa em relação à possibilidade deles serem votados.

“Em situações de razoabilidade, é óbvio que não soa prudente nem justo eleger alguém que não está honrando com suas obrigações como condômino ao cargo de sín-

dico, mas o fato é que atualmente é arriscado confiar no bom senso das pessoas é o melhor caminho é deixar isso por escrito, registrado na convenção, que é o documento que rege a dinâmica do condomínio”, pontua Castro.

E se a pessoa for eleita em situação de regularidade e vier a se tornar inadimplente com o mandato de síndico em curso? Novamente vem à tona a mesma discussão: se o Código Civil nos diz que um condômino que esteja em dívida não pode ter voz ativa nas deliberações da assembleia de moradores, não estando, portanto, apto a votar, como pode um condômino seguir tendo prerrogativas de liderança estando inadimplente? Embora a legislação não descreva explicitamente a situação, ela é notoriamente contraditória.

Nesses casos, especialistas jurídicos orientam que deve entrar em ação



o Conselho Fiscal do condomínio. Em um primeiro momento, deve-se solicitar um prazo breve para que seja feita a regularização dos débitos. Se a situação não se resolver nesta primeira tentativa, o caso deve ser levado ao conhecimento da assembleia de moradores, solicitando a renúncia do síndico. De

acordo com o art. 1355 do Código Civil, um quarto dos condôminos podem solicitar a destituição do síndico em assembleia extraordinária e convocar nova eleição. É válido lembrar sempre que a figura do síndico serve de espelho para a conduta dos condôminos e maus exemplos não devem ser tolerados.

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

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 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
de experiência

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

BEM-ESTAR Por Redação |

Verão com piscinas seguras

Com a chegada do verão a busca pelas piscinas compartilhadas tende a aumentar muito nos prédios residenciais e com ela uma dúvida surge: que cuidados precisam ser tomados no uso desses espaços durante a pandemia de coronavírus? Convém salientar que o Brasil permanece atravessando o curso de uma crise sanitária que, embora já esteja em período de flexibilizações, ainda requer medidas de prevenção do contágio e a administração condominial deve esclarecer seus moradores quanto a isso. Diferentemente do que foi feito no auge da pandemia, quando todas as áreas comuns dos prédios foram interditadas, agora o que se vê é uma liberação parcial dos ambientes, desde que obedecendo a algumas regras. Os moradores devem ser informados de que o acesso às áreas

comuns do condomínio é condicionado à obediência a tais normativas, afinal não se trata apenas de uma decisão individual, mas de uma proteção coletiva em discussão.

Para tanto, é recomendável ter murais com avisos em destaque, legíveis, em locais estratégicos, alertando os frequentadores para algumas normas de conduta: respeitar o limite de pessoas estabelecido pelo condomínio para a área, respeitar o distanciamento social de no mínimo 1,5 metros, não mover cadeiras/mesas/espreguiçadeiras de suas marcações originais, utilizar máscaras todo o tempo em que se estiver fora da água, proibida a entrada de visitantes, uso obrigatório da ducha antes de entrar na piscina, deve-se desestimular qualquer tipo de empréstimo ou compartilhamento de objetos pessoais

(ex.: toalhas, brinquedos, óculos, cosméticos, etc.)

A principal recomendação deve ser reforçada não apenas em murais de aviso, mas também em quaisquer outros canais de comunicação disponíveis no condomínio: se o indivíduo apresentar qualquer tipo de sintoma suspeito (indisposição, febre, perda do olfato ou paladar, coriza, tosse) ele deve se resguardar em casa e não compartilhar áreas de uso coletivo até que possa descartar uma possível infecção.

Além dos cuidados rotineiros com a limpeza e purificação química da água, manutenções de rotina para manter a salubridade das piscinas (algo com que a maioria dos condomínios já está habituada), novas rotinas devem ser agregadas, tais como: intensificar a assepsia diária de superfícies, mobili-



ários e pisos, com álcool 70%, água sanitária ou saneantes notificados/registrados (produtos com cloro ou quaternário de amônia) em todos os ambientes e superfícies compartilhadas. Recomenda-se também disponibilizar recipiente com álcool

gel 70% próximo à entrada da piscina para que os condôminos usem antes de tocar na escada ou nas bordas da piscina. O controle do vírus depende de esforços coletivos e o engajamento da comunidade condominial nessa missão é fundamental.



**RODRIGUES
GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

☎ **2290-6302**

TELEFAX → **2290-8356**

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

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ

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

35%

NA CONTA DA CEDAE

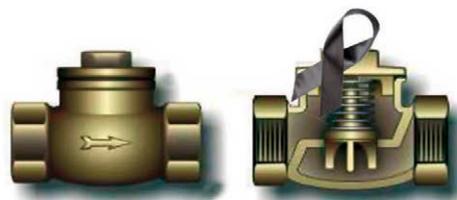
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

TEL: (21)
2502-4122

RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta d'água é AR

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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

LEGISLAÇÃO Por Redação |

Condomínios precisam regularizar rapidamente mandatos de síndico já expirados

Que o ano de 2020 trouxe situações de excepcionalidade, isso já sabemos. O estado de exceção se deu em diversos âmbitos, requerendo adequações devido à crise sanitária, inclusive ocasionando o adiamento das eleições municipais em todo o país, por exemplo. Em um contexto local, de menor proporção, mas também de grande relevância interna, vários condomínios brasileiros tiveram suas dinâmicas administrativas afetadas, com o impedimento de poderem realizar eleições no período crítico de quarentena.

Já prevendo os transtornos administrativos decorrentes da pandemia de Covid-19 e a fim de assegurar um mínimo de estabilidade para prover uma gestão dos condomínios durante a crise, foi sancionada pelo governo federal a lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, a qual dis-

põe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus.

Em seu Capítulo VIII (“do Condomínio Edifício”), afirma que “a assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial”.

Além disso, acrescenta em parágrafo único, que “não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de

2020”. Por fim, o Art. 13. declara que “é obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração”. Dessa forma, conclui-se que mandatos que não foram renovados por meio de voto, em assembleia constituída, em prazo válido, estão atualmente operando tecnicamente na ilegalidade e precisam, portanto, de regularização.

Assim, convém ressaltar que, ao longo de 2020, muitos condomínios infelizmente ficaram impossibilitados de realizar assembleias – mesmo que fossem aderindo ao modelo virtual, pois, em face de impossibilidade técnica de alguns moradores, isso implicaria na exclusão de alguns condôminos, o que não é legítimo. Embora muitos condomínios tenham adotado essa modalidade com sucesso, ela só é válida, se de fato puder ser democrática e todos

tiverem iguais condições de participarem, caso contrário, decisões tomadas por meios virtuais podem ser consideradas excludentes questionadas na Justiça e, posteriormente, invalidadas.

Decisão do TJSP - Exemplo disso, recentemente a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença que negou reconhecimento de ata de eleição de síndico, realizada em um condomínio em maio. A empresa administradora do condomínio não reconheceu a legalidade da assembleia, pois ela se deu durante o período de isolamento social, o que impossibilitou a participação da maioria dos moradores (das 160 unidades, apenas 25 condôminos compareceram). O síndico eleito procurou a Justiça para tentar o reconhecimento da eleição, o que foi negado por unanimidade.



O desembargador relator do recurso considerou que “ainda que tenha sido atingido eventual quórum para deliberação das matérias constantes do edital, não é possível desconsiderar evento excepcional pelo qual passa toda sociedade brasileira e com mais intensidade os moradores da cidade de São Paulo”, acrescentando que vários moradores foram impedidos de comparecer ao ato e externar sua vontade, pois optaram em preservar a própria vida, bem como de familiares.

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

Ra2 Serviços

- 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

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**

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |**TERCEIRIZAÇÃO DA LIMPEZA**

Algo pelo qual o síndico sempre é bastante cobrado pelos condôminos é a limpeza das áreas de uso comum. Uma maneira de gerenciar melhor essa questão é a adoção de um sistema de terceirização desse serviço, isto é, ao invés de contratar funcionários para promover a faxina e outros serviços de manutenção, o condomínio fecha um contrato com uma empresa que oferece atividades especializadas nesse setor. Além da vantagem de repassar para um terceiro as obrigações trabalhistas, há outras questões mais operacionais que podem ser destacadas também como vantajosas para a adoção desse método.

Ao terceirizar o serviço de limpeza, o síndico passa a se despreocupar também com a aquisição de insumos, tais como detergentes, desinfetantes e outros produtos químicos, uma vez que esses geralmente já estão incluídos no contrato da execução da atividade. O funcionário que chega para realizar a higienização, por sua vez, provavelmente passou por um treinamento ou capacitação para fazê-lo com aqueles produtos, o que otimiza os resultados. Esse último aspecto torna-se especialmente relevante agora, em tempos de pandemia, quando a sanitização de ambientes é algo tão reforçado e recomendado sempre.

EPI NAS REFORMAS

Você sabia que o Brasil é um dos países líderes em acidentes de trabalho em todo o mundo, principalmente no setor de construção civil? Isso se dá, sobretudo, pela negligência quanto ao uso dos chamados Equipamentos de Proteção Individual (EPI), os quais devem ser fornecidos pelo empregador e o funcionário deve ser devidamente treinado e fiscalizado para o uso. Capacetes, óculos, protetores auditivos, calçados apropriados, máscaras, luvas, entre outros, compõem alguns exemplos de equipamentos que devem ser usados independentemente



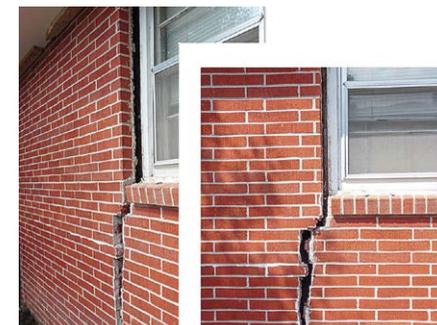
do porte da duração da obra. Muitos síndicos desconsideram a importância disso, ou por falta de conhecimento, ou por julgar ser um "gasto desnecessário", mesmo quando orientados por um profissional especialista. Outra situação comum é ignorar situações de negligência quando os funcionários em atividade são contratados de uma empresa terceirizada. Contudo, é válido lembrar que em casos de acidentes dentro do prédio, o condomínio pode ser conjuntamente responsabilizado mesmo não sendo o contratante direto. Prevenir e fiscalizar é sempre a melhor maneira de evitar surpresas.

RACHADURAS

Rachaduras são, além de incômodo estético, um aviso de uma ruptura estrutural, devendo sempre ser realizada para elas uma investigação de seus efeitos e causas. A avaliação deve ser procedida por um engenheiro civil ou arquiteto, prefe-

rencialmente especializado em patologias, perícias de engenharia ou engenharia diagnóstica, pois trata-se de uma anormalidade decorrente de excesso de tensões em determinado material. Se estiver dentro do período de garantia da edificação, o síndico deve acionar a construtora, caso contrário, é necessária a contratação de profissional habilitado.

É importante fazer o monitoramento contínuo dessas falhas. Uma dica é colocar selos de gesso, argamassa



ou lâminas de vidro sobre as trincas e colocar data. Outra maneira de acompanhar a evolução da fissura é traçar linhas com caneta no começo e fim de sua extensão e também datar para acompanhar progressão. Existem diversas causas que se manifestam em fissuras e só é possível definir responsabilidades após investigação e diagnóstico do problema. Toda rachadura deve ser encarada como um sinal de alerta.

Jornal do Síndico

Distribuição Gratuita
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

HELMUTH

Construções

FINANCIAMENTO

3624-6179
96442-3581

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

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

DECORAÇÃO Por Redação |

A versatilidade da grama sintética nos condomínios

O bem-estar proporcionado por um gramado verde não é mais um privilégio para poucos que possuem clima favorável. Atualmente, é possível desfrutar dos benefícios estéticos e sensoriais da grama recorrendo a alternativas sintéticas, o que vem ganhando cada vez mais espaço na arquitetura de condomínios. O material atrai pela versatilidade e hoje em dia já extrapola as áreas de lazer, podendo estar presente também em ambientes internos. Além de não depender das condições climáticas para sobreviver, a grama sintética se destaca como uma via sustentável para a decoração por não demandar gastos com água, nem com ma-

nutenção, o que não acarretará custos extras para o condomínio após o investimento inicial de aquisição. As tecnologias empregadas na composição das fibras estão se diversificando e mimetizando com fidelidade plantas verdadeiras, transmitindo maior naturalidade no visual e também conforto no toque, sendo o polietileno, polipropileno e nylon materiais frequentes. A manutenção da grama sintética com fins decorativos é simples: consiste em coleta de partículas grandes (folhas secas, embalagens, papéis, etc.) e lavagem com água (em jatos leves) e um sabão neutro. Produtos abrasivos e escovas devem ser evitados sob o risco de

rasgar as fibras e danificar a sintética. A vida útil de um tapete sintético que imita grama pode chegar a 10 anos, levando em consideração a rotina de cuidados dispensada, bem como a demanda, se suporta muito peso ou tração, por exemplo. Indicações no condomínio – Onde usar grama sintética? Além de quadras para a prática de esportes e academia, que são as ideias mais óbvias que as pessoas têm, o gramado artificial pode ter usos mais criativos! Ele pode ser aplicado em paredes, substituindo um papel de parede, em áreas gourmet, área da churrasqueira, ou mesmo num hall de entrada. Pode servir de passarela, demarcando os caminhos de acesso aos



blocos. Outra ideia é para o público infantil: espaços para crianças são muito beneficiados por um revestimento com grama por ele ajudar a amortecer impactos, assim brinquedotecas e playgrounds são boas pedidas. Vetado - Agora que falamos comentamos dicas de uso da grama sintética, é válido ressaltar também para que ela não serve. Aqui cabe destacar que não é recomendado usar o gramado artificial para revestir áreas que servem ao estacionamento de

veículos, mesmo que temporário. O alto peso de caminhonetes, carros ou mesmo motocicletas deformam o tapete, causando danos irreversíveis, e também arrancam as fibras. Além disso, fluidos contendo substâncias químicas corrosivas naturalmente escorrem dos veículos e prejudicam ainda mais a estética da grama. Por isso, ao escolher um local para instalar o gramado artificial, é importante se certificar que nenhum veículo passará por cima.

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 Itda
Responsável tecnico 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

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: mbvmarcao@gmail.com

Bloqueador de Ar

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%
NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

Instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-Ar" antes da passagem de ar para o seu Condomínio, antes registrada com as Águas Fria e Quente da CEDAE, 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 água e AR.

O Bloqueador de ar "Blok-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002996-8, fabricado em bronze 3-80, atóxico, 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

Cobrança Jurídica

DUPLIQUE QUE

a sua tranquilidade para administrar o condomínio.

DUPLIQUE CARIOCA
21 99376 1502
21 3553 7476

DUPLIQUE PREDIAL
21 97375 2569
21 3173 5200

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

2323-4447 / 99955-3108

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

Interfone

Ra2 serviços

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

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

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

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

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

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

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

96448-4463
sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br

SÍNDICO PROFISSIONAL Por SIMONE GONÇALVES - Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial |

SEU CONDOMÍNIO ELEGE SÍNDICO PROFISSIONAL PELO PREÇO? PERIGO!

O Síndico Profissional é responsável por planejar, organizar e manter a ordem e segurança do condomínio que o elegeu.

Para o exercício da função, dentre outros, é indispensável muita dedicação, cuidado e disponibilidade de tempo.

Por isso com a existência de condomínios cada vez maiores e mais complexos, surgiu a necessidade de um gestor profissionalizado.

Gerenciar um condomínio não é tarefa das mais fáceis, por isso é fundamental escolher um bom Síndico.

A procura por Síndicos Profissionais tem crescido nos últimos tempos, uma vez a administração traz diversas responsabilidades.

Assim, se o seu condomínio optou por uma gestão profissionalizada, é essencial analisar di-

versas variáveis a fim de buscar o profissional mais adequado ao perfil do condomínio.

O Perigo do “Menor Preço”

Não há dúvidas de que existem bons Síndicos Moradores, mas, cada vez mais se torna exceção.

A vida moderna trouxe a sensação de que o dia tem menos horas do que realmente precisamos, a maioria das pessoas sentem-se cada vez mais ocupada com tarefas e trabalho.

E com o aumento da complexidade da função de Síndico a autogestão em condomínios está em declínio.

Quando os Condôminos decidem por eleger Síndico Profissional precisam, primeiramente, analisar os prós e contras que envolvem a função, bem como as necessidades do condomínio. Isso porque um Síndico Profissional pode ser uma solução, mas também se tornar uma dor

de cabeça.

A terceirização da Gestão Condominial precisa ser vista como um investimento.

Assim, é preciso ter muita atenção em diversas variáveis que devem influenciar na escolha do profissional e não apenas focar no preço.

Como já diz o ditado, o barato pode sair muito caro!

Escolher aquele que estará à frente da Gestão Condominial não é tarefa simples, pois uma administração ineficiente poderá trazer o caos ao seu condomínio.

O Síndico escolhido deve estar apto a intermediar as necessidades dos condôminos com as necessidades do condomínio.

E a inaptidão para exercer esta função tão importante pode trazer ao condomínio problemas e prejuízos imensuráveis.

Por isso é essencial levar em



consideração a formação do Síndico Profissional escolhido, pois a atividade exige conhecimento em diversas áreas, tais como administração, contábil e direito.

Atualmente, a falta de capacitação tem sido um dos maiores problemas em condomínios que optam por escolher um Síndico Profissional apenas pelo preço.

Na prática este tipo de escolha tem se mostrado ineficiente, gerando graves problemas.

Pense. Que tipo de Gestão irá realizar um Síndico sem conhecimento e qualificação?

Os casos de má gestão não são poucos, condomínios no vermelho, sem manutenção, desvalorização do imóvel, dívidas trabalhistas, ações judiciais, seguros vencidos...

Os Condôminos precisam ter ciência que é sua responsabilidade escolher o profissional, sendo indispensável que este tenha conhecimento técnico para gerenciar as diversas demandas condominiais.

O Síndico Profissional é um prestador de serviços, logo, é de extrema importância saber bem quem irá administrar um dos bens mais preciosos que se adquire durante a vida, seu imóvel. Não basta apenas a ata de eleição, é essencial formalizar a “contratação” através de contrato de prestação de serviços, pois é nele que serão estabelecidos os ajustes necessários ao perfil do condomínio, como horários e

visitas ao prédio.

Logo, o melhor Síndico Profissional a ser escolhido é aquele que melhor atenderá o perfil e características do condomínio.

O mercado disponibiliza vários Síndicos Profissionais, assim vale a pena pesquisar e contratar um profissional qualificado, pois a profissionalização na gestão condominial deve garantir o bem estar da coletividade, segurança dos condôminos e do próprio condomínio.

O Síndico Profissional é um gestor externo, sendo importante gerir o condomínio através de boas práticas e ações preventivas.

Não existe receita de bolo para escolher um bom Síndico, mas levando em consideração algumas variáveis é possível obter uma Gestão eficiente.

Síndicos bem preparados ao exercício da função trazem benefícios ao condomínio, gerando redução de custos e valorização do patrimônio.

Se seu condomínio optou por um Síndico Profissional é indispensável que seja realizada uma busca minuciosa em busca de profissionais éticos e qualificados. Pesquise!

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

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

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Combate a ratos começa com manutenção da higiene do condomínio

Além de oferecerem um evidente risco à saúde de moradores e funcionários, os ratos também são capazes de provocar grandes prejuízos materiais e por isso devem ser exterminados nos condomínios. Mais que isso, o cenário ideal é que eles sequer se proliferem, evitando colonização. Zelar por bons hábitos de higiene, acondicionamento adequado de resíduos e promover manutenções preventivas são ações fundamentais para manter esses animais indesejáveis bem longe.

No contexto de infestações em prédios, as espécies mais frequentemente encontradas são a ratazana (*Rattus norvegicus*), rato do telhado (*Rattus rattus*) e camundongo (*Mus musculus*), os quais são bichos capazes de se adaptarem a situações adversas e que se reproduzem muito rapidamente. Logo, o primeiro passo para evitar que eles se instalem em um local é saber do que eles “gostam” e, assim, evitar criar

condições apropriadas para sua sobrevivência.

Conhecendo o inimigo – Costuma-se dizer que a “receita” perfeita para uma infestação de ratos se dá com 3 ingredientes: água, alimentação e abrigo. A nossa missão é, portanto, dificultar esses alvos. Não basta, entretanto, que apenas o síndico e seu corpo de funcionários tomem atitudes com foco em prevenção. É necessário que toda a comunidade condominial esteja informada e seja convidada a colaborar com condutas que contribuam para manter as áreas comuns e privadas limpas.

Primeiramente, vale lembrar que reservatórios de água (caixas d’água e outros) devem estar sempre bem tampados, bem como deve-se evitar acúmulo em recipientes (inclusive pelo risco de focos de Dengue). Em segundo lugar, é essencial cuidar do lixo do condomínio, pois essa costuma ser a principal fonte de comida dos ratos, ele deve ser recolhido

diariamente (de preferência), mantido em reservatórios com tampa. Os moradores também devem se conscientizar para não espalharem lixo orgânico nem comida para pets pelo condomínio, pois isso funciona como chamariz. Por fim, é hora de administrar entulhos (atenção especial às garagens e “quartinhos de despejo”): caixas, móveis, restos de construção, tudo isso serve de esconderijo para ratos e deve ser evitado.

Ajuda profissional – Todavia, ao ser identificado um animal vagando pelo condomínio é sinal de que as medidas preventivas provavelmente não estão sendo tão eficazes e a melhor decisão a se tomar é não postergar a busca por ajuda profissional. Adiar essa ação pode significar o agravamento da situação, com consequentes transtornos para o condomínio, e é importante frisar que, uma vez instalada, a infestação de ratos pode evoluir rapidamente, caso os animais encontrem ambien-



te adequado para proliferação. É essencial buscar no mercado uma empresa qualificada, com responsável técnico, que siga os protocolos de acordo com a Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa). A desratização – nome do processo de combate aos ratos – pode se dar por diferentes estratégias (controle mecânico e químico) e apenas um profissional especializado poderá

avaliar as características do imóvel, seus arredores, bem como da espécie que o está infestando, para traçar um planejamento de combate. Qualquer tentativa de intervir no problema por conta própria, sem treinamento nem conhecimento apropriado, pode agravar o quadro e acarretar riscos que superam supostos benefícios com economia. Opte sempre por serviço profissional!

MAIS UMA VEZ 4 ESTRELAS



Jornal do Síndico
A informação dirigida



2020/2021

Estamos entre as 1.000 Melhores Franquias e entre as 71 redes classificadas pela Serasa Experian
4 ESTRELAS do Brasil desde 2004



SERVIÇOS GERAIS		71 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN	
1	CONSTRUTORA-DESENVOLVEDORA	100	100
2	INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES	100	100
3	REDES	100	100
4	REDES	100	100
5	REDES	100	100
6	REDES	100	100
7	REDES	100	100
8	REDES	100	100
9	REDES	100	100
10	REDES	100	100
11	REDES	100	100
12	REDES	100	100
13	REDES	100	100
14	REDES	100	100
15	REDES	100	100
16	REDES	100	100
17	REDES	100	100
18	REDES	100	100
19	REDES	100	100
20	REDES	100	100

- ✓ 19 cidades brasileiras
- ✓ 105.500 exemplares/mês
- ✓ 980 anunciantes
- ✓ Franquia 4 ESTRELAS

SOMOS OS ÚNICOS NESTE SEGMENTO COM ATUAÇÃO NACIONAL

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

E você acha que ainda temos concorrentes?