

**ANUNCIE NOS CLASSIFICADOS**

**Classíndico**

**TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA**

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

ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO VEJA COMO É FÁCIL ANUNCIAR!

**21 2210-2902**

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

Distribuição Gratuita

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 26 - Edição 315 - Janeiro de 2021 - Rio de Janeiro

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

**Mel** ENGENHARIA

Valorizando seu Imóvel!

**Reforma e Manutenção**

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

**Parcelamos a sua obra!**

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

www.m2el.com.br  
contato@m2el.com.br  
Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

**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

## ORGANIZANDO O ANO COM PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO



O começo do ano é também o momento de “arrumar a casa” e organizar um passo a passo para os meses que virão. Uma gestão administrativa eficiente passa, obrigatoriamente, por um bom planejamento financeiro, pois é impossível gerenciar um condomínio no “improviso”. Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato. Veja matéria completa na página 03 desta edição.

**DUPLIQUE**

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 35% NA CONTA DA CEDAE**

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

**35%**

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

**gicil** 47 ANOS  
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Padre Nogueira, 35-1 - Casimiro - São Paulo - Fundada em 1973

**Classíndico**

Para facilitar consulta criamos o **ÍNDICE DE TÍTULOS** nos classificados

Página 10

**CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL**

**PROTEÇÃO 24 HORAS**

INTERFONE  
ANTENA UHF DIGITAL  
PABX  
ANTENA PARABÓLICA

**HF Longit**  
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

**2265-7002 - 2557-5168**

**32 ANOS**

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

**EXPEDIENTE****Jornal do Síndico**  
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 |

Embora consistam em áreas de propriedade privada, os condomínios edilícios não constituem “ilhas” isoladas do restante da sociedade, as quais possam funcionar à margem da lei que rege nosso país. Essa premissa é importante de ser colocada, pois, sob a justificativa de a Convenção ser a “lei” dentro do condomínio, muitos moradores – e até síndicos – acreditam estar imunes a outras normas da legislação brasileira.

Tal concepção é errônea. Nenhuma regra condominial pode se sobrepor a outra de esfera municipal, estadual ou federal. O condomínio está submetido, portanto, às normas da comunidade em que está inserido.

Nesta edição abordamos duas matérias que exemplificam situações em que fatos podem extrapolar uma mera ocorrência de “convivência condominial” e ganhar outras instâncias para além dos muros do prédio.

Você sabia que as áreas de circulação de veículos dentro do perímetro do condomínio estão sujeitas à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) do mesmo modo que em vias públicas? Mais que deslizes e descumprimentos ao Regimento Interno, algumas más práticas constituem infrações de trânsito e podem ser penalizadas como tal e é uma obrigação do síndico fazer valer as leis do CTB dentro do condomínio.

A tolerância por vezes é maior, por imaginar que dentro do condomínio os riscos são menores, mas essa visão é enganosa. Conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não respeitar vagas preferenciais, cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas. Saiba mais na nossa matéria de Legislação.

Outro exemplo de situação que extrapola uma simples ocorrência condominial é um caso de maus-

tratos de animais domésticos. Trata-se de ocorrência policial, por constituir crime. Bater, abandonar, não alimentar, prender em local insalubre são práticas abusivas que precisam ser denunciadas pelos vizinhos e síndicos que testemunharem tal fato. Na nossa matéria de Cotidiano, a advogada Suse Kleiber comenta aspectos jurídicos relacionados ao tema e as novas tendências de entendimento na área.

Mais um ano começa e renovamos o compromisso com nossos leitores de ofertar um conteúdo responsável e de qualidade, em nome de um trabalho eficaz à frente dos condomínios brasileiros. Desejamos a todos um ótimo 2021!

**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

**Drª 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**

**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

**ADMINISTRAÇÃO** Por Redação |

# Organizando o ano com planejamento estratégico

O começo do ano é também o momento de “arrumar a casa” e organizar um passo a passo para os meses que virão. Uma gestão administrativa eficiente passa, obrigatoriamente, por um bom planejamento financeiro, pois é impossível gerenciar um condomínio no “improviso”. Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato. O primeiro passo para construir um plano eficaz é fazer um levantamento de despesas. Para isso, é interessante dividir os gastos do condomínio em 3 categorias simples: as despesas que são previstas e se têm todo mês; as despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses (seguem uma periodicidade diferente) e, por fim, as despesas imprevistas. No primeiro grupo estão aqueles

gastos considerados “ordinários”. Aqui se incluem, por exemplo, insumos de toda natureza (produto de limpeza, material de escritório, agentes químicos para a piscina, etc), todos os contratos fixos mensais (administradora, assessoria jurídica e contábil), quadro de funcionários com encargos e reajustes do ano (zeladoria, portaria, limpeza, vigilância, jardinagem), média do consumo baseado no ano anterior (gás, água, energia), remuneração do síndico (caso haja). Pode-se contabilizar também parcelas de impostos e seguro patrimonial pagas mensalmente. O segundo grupo é negligenciado com frequência e aqui mora o perigo. No intuito de “baratear” a previsão orçamentária do condomínio, muitos síndicos apenas ignoram a necessidade de realização de certas manutenções. A

questão em se agir assim é que, além de estar sendo negligente e colocando em risco a integridade do patrimônio e dos moradores, o “benefício” da economia geralmente não é alcançado: remediar problemas sai muito mais caro que preveni-los, quase sempre. É fundamental que o síndico crie um cronograma de manutenções preventivas, compondo assim o segundo grupo com as ditas “despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses”, categorizando-as de acordo com a periodicidade com a qual devem ser feitas: se bimestral, trimestral, semestral, anual... Outra dica muito importante é fazer a cotação dos valores desses serviços já atualizados com a tabela de preços de 2021 ou, não sendo possível, estimar uma margem a mais para cada um. Aqui entram limpezas de reservatórios, vistorias de



para-raio, dedetização, testes na distribuição de gás, check-up nos aparelhos de ar-condicionado, entre outros exemplos. Por fim, existem aquelas despesas que não foram previstas, mas um plano seguro deve contemplar também uma margem para os imprevistos ou, ainda, para aquilo que se deseja fazer, mas não está definitivamente planejado (como uma reforma ou aquisição de

equipamento). O síndico precavido também deve se antecipar e já calcular um percentual de inadimplência, baseando-se na taxa de 2020, para poder fazer um melhor planejamento. De posse dessas informações, é possível estimar o que precisará ser investido ao longo de 2021 e, assim, também estabelecer o montante que precisa ser arrecadado entre os condôminos, definindo metas e objetivos.



**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



**CONSTRUTORA  
CERNIGOI  
LTDA**  
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.construtoracernigo.com.br

# THOR

SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

AUTOVISTORIA

TELHADO

REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

☎ 3860-0348 / 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

**LEGISLAÇÃO** Por Redação |

# Leis de trânsito são válidas dentro dos condomínios

**A**brigando cada vez mais gente (e consequentemente mais veículos), os condomínios de grande porte compartilham agora um problema que já é enfrentado há um tempo pelas grandes cidades em decorrência do crescimento populacional: a desorganização do trânsito. Esse é mais um dos desafios da atualidade que o síndico precisa se esforçar para gerenciar.

Ao contrário do que muitos podem pensar, embora os condomínios sejam propriedade particular eles não funcionam como ilhas apartadas da realidade, nos quais impera uma legislação própria. É importante sempre ressaltar que as mesmas leis que regem a sociedade como um todo são também válidas dentro dos espaços residenciais e suas normas locais não podem se confrontar

com as primeiras.

Nesse sentido, os condomínios estão submetidos à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), além das normas específicas de suas Convenções e Regulamentos Internos. De acordo com o CTB, "são consideradas vias terrestres as praças abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo". Todos esses espaços são sujeitos à legislação nacional.

Por óbvio, constituem infrações: conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não respeitar vagas preferenciais,

cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas.

Inicialmente, é válida uma ação pedagógica. Informar e orientar os condôminos sobre boas práticas e a importância delas em nome da segurança e boa convivência entre todos. Para tanto, é fundamental que as áreas destinadas à circulação de veículos contem com toda a sinalização pertinente, placas, pintura do piso, tudo compatível com o CTB, material com o qual o condomínio deve arcar. Além disso, também vale lembrar algumas regras principais por meio de cartazes, informativos dentro dos elevadores e outros canais de comunicação.

Persistindo, a conduta infratora deve ser penalizada nos termos



do que dispõe o regulamento interno do condomínio. Se estiver prevista uma penalização em multa, esta pode ser aplicada independentemente da atuação estatal. A identificação do autor pode ser feita com imagens de câmeras e os próprios condôminos também podem fotografar ou filmar para cobrar providências.

É uma obrigação do síndico fazer valer as leis de trânsito dentro do condomínio. Em casos mais graves, quando um entendimento no âmbito condominial não for viável, é possível acionar o órgão responsável por transporte e trânsito no município e solicitar a presença de agente da prefeitura para autuar o condômino infrator.



## AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



## SAUNAS



## ACESSÓRIOS



## 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

**MANUTENÇÃO** Por Redação |

# Calçadas: de quem é a responsabilidade?

**D**e acordo com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) calçada é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. A manutenção predial deve incluir, também, a conservação desta importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público.

Preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegurado pela Constituição Federal, que em seu artigo 5º, inciso XV, garante o direito de ir e vir. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

Responsabilidade – Quem é responsável pela manutenção das

calçadas? Não existe uma resposta única para todas as cidades, mas na maioria dos casos é o imóvel no qual ela está situada. Conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as especificidades do passeio são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio. Dessa forma, a ideia de que o patrimônio só começa de fato “da porta para dentro” não é totalmente válida. Além disso, afora as questões relacionadas à segurança e mobilidade urbana, é importante salientar que uma calçada bem cuidada e esteticamente planejada pode ser um belo cartão de visitas que agrega valor ao prédio. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, esburacadas, sujas, com vegetação crescendo de forma errática podem desvalorizar o imóvel e transmitir uma imagem de desleixo.

Preservação – Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas. De modo geral, segue-se um padrão: calçadas com mais de 2 metros de larguras são divididas em 3 faixas e nessas há a distribuição de diferentes elementos.

A faixa mais próxima ao imóvel é chamada “faixa de acesso”, nela é permitido haver vegetação, placas de sinalização, toldos. No meio fica a “faixa livre” que, por ser destinada à livre circulação de pedestres e pessoas com deficiência, ela deve ser a mais larga (1,20 metros), piso liso e sem falhas, sem nenhum tipo de obstáculo. Por fim, a faixa mais distante do imóvel e, portanto, mais perto da rua, é a “faixa de serviço”. Nesta deve ser construídas as rampas de acesso seguindo normas da ABNT, instalação de



postes, lixeiras, hidrantes e sinalizações de trânsito. Se o condomínio se localiza em um cruzamento de vias, deve-se observar que as esquinas devem ficar desobstruídas, sem qualquer obstáculo, a fim de garantir total visibilidade para os pedestres. Por fim, é válido mencionar que,

assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

**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!**

**ProArq**  
Manutenção Predial e Reformas

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

**IR//AID//AIR**  
ENGENHARIA

30 ANOS

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

**mais de 2000 obras executadas!**

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

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

# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação |

## Manutenções periódicas previnem riscos de desabamentos

**E**stalidos vindos das paredes, estrondos, ruídos de ruptura e quebra são graves sinais de que algo pode estar muito errado com a estrutura do prédio. Ao ouvir sons aberrantes como esses, o que há de mais certo a se fazer é abandonar o imóvel o mais rápido possível, orientam especialistas. Exemplos recentes de sinistros ocorridos em edifícios por todo o Brasil demonstram que o cuidado estrutural do condomínio deve ser uma prioridade para síndicos.

O ano de 2019 ficou marcado pelo trágico desabamento do condomínio Andréa, em Fortaleza (CE), o qual ruiu em outubro daquele ano deixando um triste saldo de 9 óbitos e outros feridos. O prédio apresentava más condições de conservação, raramente passava por vistorias e estava em

obras quando caiu. Coincidentemente, apenas um dia antes do desabamento, um morador havia feito uma filmagem denunciando a precária situação de colunas rachadas e estruturas metálicas expostas.

Já em 2020, um exemplo diferente, um imóvel que desmoronou antes mesmo de ser ocupado (poupando prejuízos aos que quase chegaram a ser condôminos): em novembro, vizinhos tiveram que abandonar suas casas após ouvir estrondos vindos de um prédio situado em Betim (MG). O edifício de 5 andares tombou parcialmente após fortes chuvas e precisou ser posteriormente demolido.

Finalizando o ano passado, moradores de um residencial no bairro de Manaíra, em João Pessoa (PB), tiveram uma desagradável expe-

riência: precisaram evacuar seus apartamentos, sob ordem da Defesa Civil, devido ao risco de colapso do prédio de 9 andares e 40 unidades. Após relatarem ouvir um forte barulho, houve muita confusão durante a saída eufórica dos moradores, alguns idosos, com medo de que a tragédia do Edifício Andréa se repetisse.

O condomínio estava em obras há alguns meses, porém a Defesa Civil constatou que não fora realizado o devido escoramento nas bases de sustentação da estrutura, o que causou dilatações indevidas. Os bombeiros fizeram o reforço nas colunas e a construtora responsável foi chamada a reconduzir a obra. Os moradores, entretanto, ficaram impedidos de retornar às suas residências pela interdição.

Comentando a situação, o gerente

adjunto de fiscalização do CREA-PB, Juan Ébano, afirmou que de acordo com as diligências preliminares a obra estava regular, possuía ART e laudo técnico de patologia diagnóstica, sendo, portanto, acompanhada por engenheiro habilitado. Mesmo assim, ele fez um apelo para que síndicos realizem as manutenções periódicas e não apenas as corretivas em seus condomínios e também para que os moradores contribuam para cobrar e fiscalizar a realização desses cuidados, com o intuito de não acumular danos ao longo dos anos, pois em alguns casos os prejuízos decorrentes da negligência podem ser gravíssimos.



É importante lembrar que nenhum prédio desaba sem antes dar avisos. A questão é que, assim como apenas um médico é capaz de compreender os sintomas de um paciente e fazer o diagnóstico correto no tempo adequado, alguns sinais de um possível colapso só podem ser interpretados por um engenheiro. Por isso, é fundamental que o condomínio siga à risca um criterioso calendário de manutenções com bons profissionais, de preferência habilitados em patologia diagnóstica.



**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

TEL: (21)  
2502-4122

RAMAL 32

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

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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

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

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

# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

**MEIO AMBIENTE** Por Redação |

## Água do condomínio deve ser testada a cada 6 meses

Você já ouviu falar em análise de potabilidade da água? Saiba que se você mora em um prédio residencial – e principalmente se ocupa ou ocupará um cargo de síndico – este é um assunto do seu interesse. Prédios que se abastecem com água proveniente de poços artesianos ou mesmo de concessionárias certificadas devem providenciar a adequada limpeza e manutenção de seus reservatórios e ramais de distribuição, bem como periódicos testes de qualidade da água.

A salubridade das instalações do condomínio é uma responsabilidade de quem o administra. Assim, é importante ressaltar que o síndico pode vir a ser responsabilizado, quando constatada sua negligência, por possíveis contaminações na água que venham a provocar doenças nos moradores e funcionários. Entre essas, podemos destacar dengue,

leptospirose, esquistossomose, conjuntivites, hepatite A e enfermidades gastrointestinais causadoras de diarreia, vômito e outros sintomas potencialmente graves especialmente em crianças e idosos.

A água oferecida aos condôminos deve ser analisada a partir de alguns critérios físico-químicos (parametrizados pelo Ministério da Saúde, por meio de portaria governamental). Deve-se avaliar sua coloração, odor, turbidez, acidez, bem como a presença de microrganismos potencialmente patogênicos, ou seja, causadores de doenças em humanos.

No Brasil a Portaria 2.914 de 12 de dezembro de 2011 (agora incorporada pela PRC nº 5, de 28 de setembro de 2017, Anexo XX.), dispõe sobre os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade. Segundo a normativa,

é de responsabilidade do condomínio verificar continuamente a qualidade da água distribuída.

Bruna do Couto Medeiros, analista de marketing da Microambiental – empresa especializada na prestação serviços de higiene em sistemas de água – destaca que o ideal é que as análises ocorram com a maior regularidade possível, para monitorar mudanças na qualidade da água que podem ocorrer durante o ano.

“Recomendamos principalmente para grandes edificações como condomínios a realização de um cronograma com análises semestrais contemplando pontos críticos de consumo, isto é, que, pela falta de higiene, possam representar riscos para os usuários. Dentre esses pontos podemos citar o cavalete, caixa d’água, torneira de cozinha de pelo menos um dos moradores e, em caso de água proveniente de poços



artesianos, antes do sistema de tratamento e depois do sistema”, orienta. A profissional explica que durante a coleta os técnicos devem estar paramentados com equipamentos de proteção individual, além de seguir rigorosos procedimentos de amostragem com frascos estéreis, sanitizando a parte externa do ponto de coleta e deixando a água correr por cerca de 1 a 2 minutos. Já a água de reservatórios é coletada pelos técnicos com um balde de inox estéril. Esses procedimentos garantirão que, quando a amostra for analisada, possíveis germes encontrados são, de fato, da água e não de estruturas adjacentes.

Afora a validação da qualidade da água entregue pelas concessionárias de distribuição, a analista da Microambiental destaca a importância

dos testes laboratoriais para investigar a potabilidade da água advinda de poços artesianos. “É importante monitorar possíveis contaminantes do solo, como, por exemplo, os compostos BTEX (grupo de compostos formado pelos hidrocarbonetos: benzeno, tolueno, etil-benzeno e os xilenos), que podem advir de vazamentos de postos distribuidores de combustíveis próximos aos poços artesianos, que são prejudiciais à saúde humana. Além disso, [os testes] vão verificar a presença de bactérias potencialmente patogênicas e outros componentes químicos nocivos. A análise da água é o primeiro passo para medidas corretivas e garante que a água é segura para consumo”, conclui Bruna Medeiros.



**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



- 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**

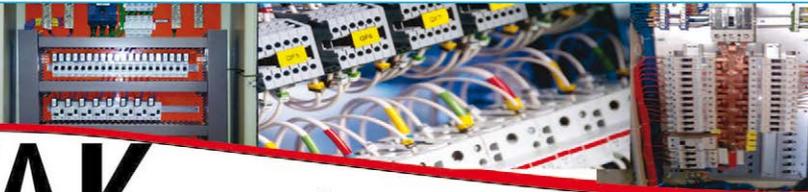
(21) **96479-3698**

(21) **97041-0628**

(21) **2580-9286**

email: ra2@ra2.com.br

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 |**CAIXAS D'ÁGUA**

O cuidado com caixas d'água deve ser permanente, no sentido de mantê-las vedadas e impedir o acesso de animais. Nenhum tipo está isento de passar por esse procedimento, seja o reservatório de fibrocimento, fibra de vidro ou concreto. Além disso, o síndico deve providenciar a limpeza do reservatório a cada seis meses, bem como proceder com as manutenções que forem necessárias em cada caso: reparos em infiltrações, impermeabilização, troca da tampa, por exemplo. É recomendável executar a limpeza nos meses de outubro e fevereiro e, dessa forma, o condomínio fica preparado para a maior demanda do verão e também para o inverno. Muito cuidado em relação às tentativas de baratear custos apelando para

profissionais "faz-tudo", pois, no caso dos condomínios, a Anvisa estabelece que a limpeza e higienização de caixa d'água seja realizada apenas por empresas especializadas. Elas emitirão um selo de validade e o síndico deve estar atento ao prazo previsto para a execução do próximo serviço para poder organizar o calendário de manutenções do prédio adequadamente. Esse certificado sempre deve ser exigido ao término de cada procedimento, pois é a garantia que o administrador tem de que está fazendo a zeladoria do patrimônio.

**TESTE DE ESTANQUEIDADE**

Embora possua vantagens e seja considerado mais seguro, o modelo de gás encanado não está isento da obrigação de executar cuidados periódicos. De acordo com a Norma NBR 15526 da ABNT na seção que versa sobre a inspeção periódica para estabelecimentos residenciais está disposto que "recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos, ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas e das condições ambientais."



Um dos principais passos desse cuidado é proceder o chamado Teste de Estanqueidade, o qual deve ser feito pelo menos a cada dois anos. Ele consiste basicamente em um método para checar se não há nenhum vazamento na superfície de contato das tubulações que conduzem o gás, evitando assim possíveis acidentes. É executada uma metodologia específica para identificar falhas no sistema, sendo realizados para tanto um teste primário e outro secundário. Durante o Teste de Estanqueidade são fechados simultaneamente todos os registros e a empresa responsável pelo abastecimento do gás vai testar a rede de distribuição com o intuito de detectar vazamentos, os quais, quando identificados, já são imediatamente reparados.

**BEBEDOUROS**

Na hora de escolher um equipamento para fornecimento de água para consumo humano no condomínio, algumas questões devem ser pensadas. Atualmente, enquanto vivemos uma situação

de pandemia de vírus respiratório e várias medidas de contingenciamento são tomadas, o mais indicado é não optar pelos equipamentos em que o usuário precise aproximar muito a face da água (bebedouro em torre de inox), sendo preferíveis aqueles em que se recolhe a água com um copo descartável (instalado na parede ou suporte de galão no chão). Em todos os casos, deve-se verificar se o equipamento possui selo do Inmetro e se atende às NBRs 14.908/2004 e 15.176/2004, normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).



Os de torre, bastante comuns em escolas, apresentam custo mais baixo por não requerer copos, mas apresentam maiores riscos sanitários. Os de galão requerem reposição com compra de água mineral e necessita de copos e maior cuidado com a higienização. Por fim, o bebedouro de parede se assemelha ao de galão por necessitar de copos, mas não utiliza água de galão e sim de um ponto hidráulico no qual fica permanentemente conectado, por isso requer troca periódica de filtros.

# 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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

# 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

**SEGURANÇA** Por Redação |

# 10 dicas cuidados para evitar acidentes com elevador

Você sabia que os elevadores são considerados os meios de transporte mais seguros do mundo, ficando à frente até mesmo dos aviões que, tradicionalmente, sempre foram celebrados os campeões em segurança? Analisando as estatísticas que comparam o número de viagens feitas e o de acidentes, o risco de ocorrer um evento fatal é baixíssimo, uma probabilidade de aproximadamente 0,00000015%.

É fato que esse equipamento se tornou de suma importância, sobretudo, em um contexto no qual os prédios – sejam empresariais, comerciais ou residenciais – estão cada vez mais altos. É graças aos elevadores que se faz possível alcançar o topo de edifícios em poucos

minutos com conforto e agilidade. Além disso, é fundamental reconhecer que é também esse meio de transporte que viabiliza a locomoção e garantia de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Contudo, para que o elevador seja, de fato, um equipamento seguro algumas contrapartidas devem ser adotadas. Muito de sua performance depende das condições de operação: isso inclui não só a regularidade de manutenções, mas também a forma como o usuário o utiliza. Aqui listamos algumas recomendações básicas que todos os condôminos devem saber para poder fazer o melhor uso deste equipamento essencial e evitar acidentes: Crianças menores de 10 anos

não devem andar sozinhas, apenas acompanhadas por um responsável, tampouco deve-se permitir que brinquem com o elevador.

O usuário que está dentro nunca deve sair do elevador se ele parar entre um andar e outro.

O mesmo serve para quem está entrando: não se deve entrar um elevador que esteja com um degrau em relação ao piso. Desnívelamento entre andares é sempre sinal de que algo está errado.

Todo elevador deve possuir dentro dele o número da empresa que presta manutenções, possuir botão de emergência funcionante e um interfone que se comunique com a portaria (presencial ou remota). Fumar é terminantemente



proibido dentro dos elevadores.

Em caso de incêndio no prédio, jamais devem ser utilizados os elevadores. A evacuação deve ser feita pelas escadas.

Se o seu elevador possui uma porta pivotante (abre para fora no eixo vertical), aguarde que ele esteja completamente parado no andar para poder abri-la. Ao realizar a limpeza do hall, deve-se ter o máximo cuidado para não despejar água no elevador ou seu fosso, o que pode ocasionar danos a componentes.

O mau hábito que alguns usuários possuem de deixar objetos prendendo a porta do elevador para segurá-lo no andar desregula componentes, quebra pe-

ças e pode provocar acidentes.

A lotação máxima de passageiros e limite máximo de peso não devem ser desrespeitados em nenhuma hipótese.

Atenção: caso algum morador, funcionário ou visitante do condomínio fique preso no elevador, o síndico não deve tentar ele mesmo ou permitir que qualquer outra pessoa desabilitada tente fazer o resgate. Esse procedimento só deve ser feito por uma equipe de empresa especializada que presta manutenções em elevadores ou pelo Corpo de Bombeiros. Qualquer imperícia neste momento pode significar graves prejuízos, acarretando também risco de vida ao passageiro e a quem tenta resgatá-lo.

**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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

**FACHA REFORMAS Ltda**  
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](mailto: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



**SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

**CFTV**

CIRCUITO FECHADO DE TV  
ALARME TELEFONIA PORTÃO  
AUTOMÁTICO  
ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA  
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

**3511-8558**  
interseg.ise@gmail.com  
www.interseg.com.br

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO  
CÂMERAS COLORIDAS  
MONITORES PROFISSIONAIS

### 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

### 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

### Autovistoria

**FAK**

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

LAUDO DE AUTO VISTORIA

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

### Desentupidora

**J.A ARAÚJO ENGENHARIA**

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

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

### FACHA REFORMAS Ltda

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

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

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

### Bloqueador de Ar

**BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE**

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

**35%** NA CONTA DA CEDAE

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" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar antes registrada com ar água fosse deixará de existir, não mais entrando 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% de sua conta de água e Ar.

O Bloqueador de ar "Blok-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº 040032966-9, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patentado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

### Engenharia

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

**PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!**

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

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

**2323-4447 / 99955-3108**

### 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

### Brinquedo

**TUTI 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

### 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

**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**  
Líquido 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.

**(21) 97014-6532**  
www.ibratin.com.br

**ibratin**

**GARANTIA DE PRODUTO ATÉ 5 ANOS**

### AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTOES DE CREDITO E DEBITO

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

### 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**

### 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

**COTIDIANO** Por Redação |

# Maus-tratos a animais: condôminos não podem ser omissos

**D**e acordo com o IBGE, o Brasil possui 28,8 milhões de domicílios com, pelo menos, um cachorro e mais de 11,5 milhões com algum gato. Muitos desses pets estão vivendo atualmente em condomínios residenciais e, infelizmente, nem todos nas melhores condições de cuidados, o que é uma situação que chama a atenção para o tema, visto que no período de pandemia houve um aumento de ocorrências de violência contra animais.

Nesse contexto, há poucos meses, em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sansão”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. É válido lembrar a concepção de “maus-tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vi-

zinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes.

Abandonar o animal; deixá-lo em local insalubre, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rinhas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento com a finalidade de treinamento, exibição ou entretenimento são práticas consideradas abusivas e que devem ser prontamente denunciadas.

Sobre a Lei 14.064 (Lei Sansão que aumentou a pena de reclusão, de 2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar cães e gatos), a advogada Suse Kleiber energe progressos. “Penso que tal aumento de pena demonstra um avanço civilizacional pretendido e esperado desde a primeira legislação de 1934

que tratou do tema e segue as mesmas diretrizes de amparo e proteção aos animais vistas noutros países do mundo. Registro que há um projeto de lei em trâmite para alterar o Código Civil e a Lei 9.605/98 (PL 6054/2019 (anterior PL 6799/2013) e retirar dos animais o status de “coisa”, pois, reconhecidamente eles têm sentimentos, são seres conscientes e devem ter abrigo legal amplo”, comenta.

Dra. Suse Kleiber, atuante na área de Direito Condominial, explica que também há atualmente em curso projetos de lei que pretendem tornar obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios (assim como já foi aprovado em relação a casos de agressão a mulheres), contudo isso ainda não foi efetivado. “O ideal é educarmos nossos condôminos visando impedir que



maus-tratos aconteçam dentro de nossos condomínios, pois essa prática é criminosa, bem como apresentar regras simples para que a saúde, segurança e sossego não sejam ameaçados e a harmonia seja constante nas comunidades condominiais e os animais protegidos, já que os vizinhos podem fazer cessar atos que afetem a esses requisitos inerentes ao direito de vizinhança, conforme prevê o artigo 1.277, do Código Civil”, defende a advogada.

Para a especialista, é perceptível que todos têm direito à proteção: os condôminos vizinhos à unidade que guarda um animal, assim como, esse animal que necessita de alimentação e ambiente adequados, livre

de qualquer tipo de sofrimento. Desse modo, ela cita como exemplos de canais aos quais se pode reportar maus-tratos: “no estado de São Paulo temos as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros podem ser feitas pela internet, as polícias civil e militar podem ser acionadas, o centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus-tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/ 13 de setembro de 2016)”, orienta a advogada. Em outros municípios brasileiros, esses canais também podem ser procurados caso seja identificada uma situação de abuso no condomínio.

**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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

**ANUNCIE NO CLASSÍNDICO**

**TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA** **A PARTIR DE: R\$ 200,00**

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

**ENTRE EM CONTATO FAÇA PARTE DESSE MERCADO**

**21 2210-2902**

[www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)  
e-mail.: [riodejaneiro@jornaldosindico.com.br](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

**BEM-ESTAR** Por Redação |

# Saiba como a poluição sonora é nociva à sua saúde

Muitas foram as lições trazidas pelo ano de 2020 e a pandemia de Covid-19, mas se tem algo que o período de quarentena ensinou aos brasileiros é que não há lugar mais importante que o local onde se vive. É nele em que as pessoas passam grande parte do tempo, descansando ou até mesmo trabalhando, e é essencial que ele seja um ambiente de paz e sossego. Para tanto, o silêncio é fundamental.

Em contrapartida, o barulho é justamente uma das principais queixas de quem habita em condomínios residenciais, seja daquele produzido pelos vizinhos ou por funcionários do próprio prédio. O síndico profissional Júlio César Guimarães, atuante em quatro condomínios residenciais verticais na região de Barueri

(SP), relata que essa foi uma questão sensível especialmente no ano passado, a qual buscou contornar com diplomacia.

“Um desafio é a questão da vizinhança, pois com vários condôminos em quarentena em suas casas a questão do barulho se tornou um agravante maior. Nesse sentido, intensificamos as campanhas de bom senso para que não haja barulhos após as 22 horas, nas quais foi instruído aos moradores colocar feltros nos pés de mesas e cadeiras, evitar deixar cair objetos no chão, colocar tapetes pela casa para diminuir o barulho de passos”, comenta o síndico Júlio.

A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos, pois os ruídos – além de desagradáveis na rotina e causadores de conflitos de convivência entre

condôminos – podem trazer prejuízos à saúde em longo prazo. Isso porque a poluição sonora é comprovada cientificamente um estímulo estressante que acarreta danos não apenas aos ouvidos, mas também está relacionada à hipertensão arterial e distúrbios psiquiátricos.

Estudos demonstram que as células do aparelho auditivo começam a morrer quando um indivíduo se submete a períodos prolongados de sons a partir de 85 decibéis, o que equivale ao ruído de um liquidificador ligado. É importante destacar que essa perda celular é irreversível. Contudo, antes mesmo de atingir esse patamar, o barulho é capaz de provocar efeitos nocivos no organismo.

Com 60 decibéis, o que equivale ao som de uma conversação em um tom um pouco mais elevado,



o corpo humano já começa a sofrer com mecanismos estressores. Isso não seria um problema se fosse um momento isolado. A questão se torna preocupante quando o barulho passa a ser uma constante no cotidiano das pessoas. A repetição e o prolongamento da exposição aos ruídos é o que provoca malefícios à saúde.

Partindo desses estímulos, o or-

ganismo passa a “responder” à situação de estresse, interpretando o contexto como um ambiente de perigo e, dessa forma, alguns sintomas podem ser percebidos: dificuldade de concentração e memória, fadiga, irritabilidade, ansiedade, insônia, alterações na pressão arterial. Assim, zelar por um condomínio silencioso é também uma questão de saúde.

## 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-ARREDORES/DESENVOLVIMENTO	1000	1000
2	REPRESENTAÇÃO-AGÊNCIAS/DESENVOLVIMENTO	1000	1000
3	AGÊNCIAS	1000	1000
4	AGÊNCIAS	1000	1000
5	AGÊNCIAS	1000	1000
6	AGÊNCIAS	1000	1000
7	AGÊNCIAS	1000	1000
8	AGÊNCIAS	1000	1000
9	AGÊNCIAS	1000	1000
10	AGÊNCIAS	1000	1000
11	AGÊNCIAS	1000	1000
12	AGÊNCIAS	1000	1000
13	AGÊNCIAS	1000	1000
14	AGÊNCIAS	1000	1000
15	AGÊNCIAS	1000	1000
16	AGÊNCIAS	1000	1000
17	AGÊNCIAS	1000	1000
18	AGÊNCIAS	1000	1000
19	AGÊNCIAS	1000	1000
20	AGÊNCIAS	1000	1000

- ✓ 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?**