

ANUNCIE NOS CLASSIFICADOS

Classíndico

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

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

ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO VEJA COMO É FÁCIL ANUNCIAR!

21 2210-2902

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

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 26 - Edição 319 - Maio de 2021 - Rio de Janeiro

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

Mel 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

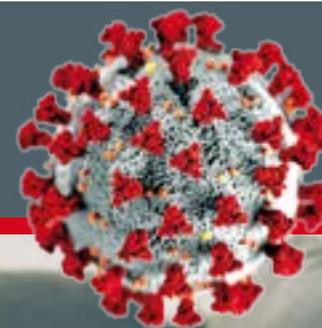
Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados

Manutenção e Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467

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

COMO LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA DURANTE ESSE PERÍODO DE PANDEMIA



Dentro desse cenário, com a chegada da segunda onda, o Brasil se vê fortemente atingido e claro que os condomínios não são imunes a isso. Com comércio e indústria sofrendo com essa questão, muitas pessoas estão perdendo os seus empregos e em casos como esses, para quem mora em condomínio, muitos não estão conseguindo arcar com a taxa condominial.

Matéria na página 09.



DUPLIQUE 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

Classíndico

PARA FACILITAR CONSULTA CRIAMOS O

ÍNDICE DE TÍTULOS

NOS CLASSIFICADOS PÁGINA 10

Para a tristeza dos criminosos, chegamos.

Inclua seu prédio à rede de proteção e videomonitoramento da Gabriel.

(21) 99299-5590

[Gabriel.com.br/sindico](https://www.gabriel.com.br/sindico)

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

INTERFONE
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**www.jornaldosindico.com.br
www.facebook.com/jornaldosindicoPublicação Mensal da:
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21
Rua: Capitui, 250 A Jardim Carioca
Ilha do Governador - RJ - Cep: 21921-180.
PUBLICIDADE: 2210-2902Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.Fundador:
Aroldo de Lima MarceloRedação:
Cecília LimaAssessoria Jurídica:
Dr. Atila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joé'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.brBelo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.brCampinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.brCuritiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.brFortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.brNiterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.brRecife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.brRio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.brSalvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.brSão Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.brO **Jornal do Síndico** não se responsabiliza
por conceitos e opiniões emitidas em artigos
assinados ou em matérias pagas.
Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia
autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.**EDITORIAL** Os Editores |

Exercer o cargo de síndico sempre envolveu, em diversos aspectos, desafios e também uma postura de liderança por parte de quem assume esse compromisso perante a coletividade. Diante do atual cenário em que o Brasil se encontra – com a vigência de uma doença viral alastrante que faz mais vítimas diretas e indiretas a cada dia e também de uma crise econômica que antecede até mesmo esse estado de pandemia – os obstáculos enfrentados nos condomínios se multiplicam. Nesse contexto difícil que vem se prolongando, as preocupações com a área financeira ganham destaque. O que não é para menos, afinal sabemos que grande parte dos condomínios sobrevi-

vem com orçamento dentro de um equilíbrio muito limitado. Então, como manter a “saúde” na área contábil em um momento em que a maioria das pessoas se queixa de estar enfrentando dificuldades para manter o padrão de vida e pagar as contas básicas?

Se esta já era uma dor de cabeça antiga, agora a questão da inadimplência precisa estar no radar dos síndicos mais do que nunca. Um levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455). As informações de São Paulo são representativas por se tratar do estado mais populoso do

país, mas panorama semelhante a esse se replica em outros estados brasileiros, o que deve alertar gestores para a necessidade de ações efetivas na cobrança de débitos (jamais deixar se tornar uma “bola de neve”) e, principalmente, ações que possam colaborar para desestimular a inadimplência, ou seja, tentar dar um passo à frente antes do problema ocorrer.

Nesta edição, em nossa matéria de Finanças, abordamos algumas estratégias que podem ser implementadas na tentativa de ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia, evitando que os moradores adquiram débitos. Confira 5 dicas para auxiliar o condomínio a evitar a inadimplência nesses tempos de crise.

Destacamos que uma das maneiras de cobrar dos condôminos o cumprimento de seus compromissos junto ao condomínio é, primeiramente, zelando pela transparência na administração. É fundamental que os contribuintes saibam, com clareza, como seu dinheiro está sendo aplicado, portanto o síndico deve ter sempre as contas em dia e se mostrar aberto a questionamentos, com despesas documentadas. Assim, é possível convencer que o pagamento das taxas, além de uma obrigação, é um investimento em prol do bem coletivo.

A todos os nossos leitores e parceiros, desejamos um excelente mês de maio!

NOSSA MENSAGEM**INDICADORES ECONÔMICOS**

		JAN/21	FEV/21	MAR/21	ABR/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000%	0,5000	0,5000	2,02	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	0,1159	0,1151	0,1159	0,51	1,69
TR*	(%)	0,0000	0,0000	0,000	0,000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,3707	0,3347	0,3707	0,3763	1,46	4,77
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	0,99	3,00
SELIC - Deb Fed (4)	(%)	0,15	0,13	0,17	0,21	0,69	2,19
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	1.100	1.100	1.100	1.100	5,26	5,26
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	-	-
UFIR (6)	(R\$)	-	-	-	-	-	-

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

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

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho
Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

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

2609-6817
99793-0124

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

VÉRTICE ENGENHARIA

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

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

(21) 2556-0231 / 2558-5419 **(21) 99152-2040 / 99911-6120**
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ
www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

MKX EDIFICA

PARCELAMOS EM ATÉ 24X

REFORMA DE FACHADAS • IMPERMEABILIZAÇÃO
REPAROS GERAIS • HIDRÁULICA ELÉTRICA
TELHADO PINTURA

(21) 99518-1237
(21) 99996-2101

mkxedifica@gmail.com
www.mkxedifica.com.br

QUALIDADE | INOVAÇÃO | FACILIDADE

SERVIÇOS DE ACESSORIA JURÍDICA A CONDOMÍNIOS

ADVOGADO: MARCOS BARBOSA VASQUES
Pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor
Mestre em Direito Público

- Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança.
- Protestos. • Elaboração e atualização de Convenção e Regimento Interno. • Elaboração de contratos.
- Assessoramento em assembleias e na elaboração de suas atas.
- Assessoramento na obtenção de CNPJ para condomínios.

(21) 99627-3796
e-mail: mbvmarco@gmail.com

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Como fazer um controle efetivo de pragas urbanas

Devido ao contexto atual de crise sanitária global em decorrência da pandemia de Covid-19, as questões relativas à saúde se tornaram prioridade. De certo modo, essa preocupação tem seu lado positivo, pois atraiu a atenção para diversas situações que podem colocar em risco a segurança e integridade dos indivíduos, muito além do coronavírus. No âmbito dos condomínios, um ponto relevante a ser abordado diz respeito ao manejo das chamadas “pragas urbanas”. Trata-se daquele grupo de bichinhos indesejáveis que habitam prédios onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos co-

merciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os edifícios residenciais. Com suas mordidas ou picadas eles podem causar prejuízos materiais (danificando móveis, portas, forros, pisos, paredes, fiação, etc.), mas o mais preocupante é que muitos animais podem também ser vetores de doenças para seres humanos e para animais domésticos (pets: cães e gatos). São consideradas pragas urbanas: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos. De acordo com a bióloga Cris-

na Duarte, a exterminação total dessas pragas é difícil, mas é possível fazer um controle. “É complicado falar em um extermínio, pois entendemos que esses animais já estão muito bem adaptados ao ambiente urbano e também é preciso considerar que o condomínio não é uma ilha, ele está inserido em uma rua e um bairro e às vezes mesmo tomando as medidas necessárias, os animais chegam ao perímetro”, comenta. Ela explica que o ideal é manter um controle populacional, evitando que as espécies se proliferem além do tolerável, causando uma infestação. “A dedetização periódica é indicada para condomínios, como forma de fazer o controle de



pragas e assegurar a salubridade do prédio. Contudo, é importante ressaltar que são necessárias medidas comportamentais por parte dos habitantes de modo a evitar fornecer alimento e abrigo aos animais indesejáveis”, alerta Cristina. “Manter o condomínio limpo de lixo e entulhos e fundamental, pois assim os animais precisarão buscar fontes de alimento fora e também ficarão sem esconderijos”, complementa a bióloga. Não há um consenso sobre a periodicidade das dedetizações em condomínios, haja vista que não há atualmente lei federal que verse especificamente sobre isso. O que temos são legislações locais, municí-

pais ou estaduais, sobre o assunto. De modo geral, o recomendável pelos especialistas técnicos é de que o processo de dedetização seja realizado em intervalos de 3 a 6 meses, a depender do porte e características do imóvel. Por exemplo, se ele for próximo a áreas de vegetação essa periodicidade pode ter que ser encurtada pela presença de insetos. Dedetização é coisa séria, não deve ser tarefa delegada ao zelador ou ao “faz-tudo” do condomínio. Esse procedimento deve sempre ser feito por uma empresa especializada, que tenha responsável técnico e deva o registro legal junto à Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

SS IMPERMEABILIZAÇÃO
OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES
COM MANTA ASFÁLTICA
Pagamento Facilitado
Menor Preço do Rio
Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências
5 ANOS DE GARANTIA
 ☎ 0213672.2444 / 98287.2816 📞 99234-8889

A Maneira mais Inteligente de Você entrar nos Condomínios
Anuncie!
Jornal do Síndico
 ☎ 2210-2902
email: rodj@jornaldosindico.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
30 Anos
 ✓ Manutenção Predial ✓ Pinturas e reformas
 ✓ Recuperação de fachada
 ✓ Impermeabilização ✓ Autovistoria
 www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br
 Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema
2523-4040

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |**3 PASSOS PARA ESCOLHER UMA BOA ADMINISTRADORA**

Em cenários urbanos cada vez mais verticalizados, com o aumento do número de condomínios populosos, de grande porte e maior complexidade, a atividade dos síndicos vem aos poucos galgando diferentes graus de dificuldade. Os desafios são diversos: gestão de pessoas e mediação de conflitos, administrar aspectos jurídicos e contábeis, gerir quadro de funcionários, fazer zeladoria do patrimônio, controlar receitas e despesas (em alguns casos, de grande soma). Como lidar com tudo isso?

Nesse contexto de intensas demandas, permeiam as administradoras de condomínio, as quais consistem em empresas prestadoras de serviço especializado a esse nicho. Os contratos são customizados de acordo com as necessidades de cada condomínio, visando ao auxílio do síndico: administrar os

contratos com demais prestadores, gerenciar folha de pagamento e funcionários, emitir boletos e cobrar condôminos, fazer a assessoria contábil e o demonstrativo financeiro, assessoria jurídica na realização de assembleias.

Em outras palavras, tudo vai depender de quanto o condomínio precisa de auxílio e, claro, do quanto está disponível a pagar, pois a cada novo serviço agregado ao contrato, soma-se um valor no que será cobrado pela administradora. Sendo assim, com tantas opções no mercado, que critérios devem ser considerados na hora de fechar com uma empresa e fazer a melhor escolha para assessorar o condomínio?

Demandas - É válido lembrar que o síndico será o responsável por assinar este contrato. O primeiro passo, conforme dito, é ter um levantamento preciso de quais

serviços são essenciais desejáveis para o condomínio e assim poder construir um "ideal" de contrato. Isso servirá de parâmetro para comparar as ofertas. É preferível priorizar a opção por contratos com valores fixos, já que cobranças mensais variáveis podem trazer surpresas desagradáveis ao condomínio eventualmente.

Visitação - Verificar a eficiência do trabalho oferecido in loco é um passo importante. É interessante selecionar três empresas candidatas, que tenham uma oferta financeiramente competitiva, para visitar. O síndico deve ir não só a sede da empresa para ver as condições de trabalho, mas também pedir indicação de algum condomínio gerido por ela para fazer uma avaliação presencial. Checar condições de preservação patrimonial, segurança, conversar com algum funcionário ou mora-



dor (de preferência um outro síndico) pode ser um fator decisivo na hora de escolher.

Reputação - Por fim, ao afunilar as opções mais prováveis de escolha, antes de bater o martelo e assinar, é essencial checar os antecedentes da empresa, isto é, procurar saber um pouco mais sobre sua reputação. Para isso, uma breve procura em um site buscador na internet já costuma apresentar achados, se houver reclamações frequentes. O síndi-

co também deve pesquisar se há na Justiça ações trabalhistas, civis ou criminais envolvendo o CNPJ da empresa. O alerta deve ser ligado para empresas que mudaram muitas vezes de endereço e CNPJ em pouco tempo. Para tomar a decisão final, sempre é válido ouvir as referências de quem já é cliente e aprova o serviço contratado. Nesse sentido, as redes sociais podem facilitar o contato com outros colegas síndicos.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS



CASINHA PETIT STANDARD



PLAYGROUND AQUIRIUS TOP FRESO



PRODUTOS PARA MANUTENÇÃO E LIMPEZA



CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS



CASCATAS



Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ **(21) 2771-5331 / 2772-3763**

www.tuttishoprecomal.com.br

COTIDIANO Por Redação |

Pondo ordem na garagem rotativa

A limitação de espaço físico é um desafio para muitos condomínios residenciais e corporativos nas zonas urbanas atualmente, devido ao crescimento das cidades. Nesse contexto, conseguir uma vaga de estacionamento, por exemplo, pode se tornar uma tarefa disputadíssima em algumas ocasiões, quando o equilíbrio entre a alta demanda dos usuários de veículos e a pouca disponibilidade de locais é difícil de manejar.

Em condomínios que possuem garagem de vagas rotativas, as queixas relacionadas ao uso desse espaço coletivo são comuns e muitas vezes responsáveis por conflitos maiores que desestabilizam a paz na convivência entre moradores e síndico. É importante ressaltar que muitos desentendimentos surgem a partir da desinformação, logo, o primeiro passo é sempre informar aos condôminos acerca das regras do local.

Bom senso é essencial - Se uma garagem é rotativa, compreendemos que é porque ela possui vagas em número menor que o de unidades (apartamentos) que o edifício comporta. Dessa forma, a conclusão lógica que se tira é que não há como um morador se apropriar de uma vaga para si, pois não há vagas para todos. Justamente por esse motivo

as vagas são rotativas, deve haver um revezamento no uso de tais espaços, de modo que todos os moradores sejam igualmente contemplados.

Documentando as normas - A periodicidade da troca é variável e a Convenção deverá ser consultada para ver qual é a determinação prevista acerca deste assunto. Vale o que está documentado! Caso a Convenção seja omissa, não vale a pena ficar “empurrando” o problema, pois isso causará mais conflitos. É recomendável que se convoque uma assembleia extraordinária especificamente para deliberar sobre a regulamentação das vagas rotativas e assim decidir e registrar as normas que valerão sobre a utilização delas.

A pauta da reunião deve ser comunicada com antecedência, como praxe, e durante a discussão, algumas questões relevantes devem ser levantadas junto à comunidade condominial: quem pode ocupar (condôminos ou também visitantes)? Períodos (em horas, dias, semanas, meses)? Qual o critério para o revezamento (sorteio, numeração dos apartamentos ou blocos, ordem alfabética)? Quem ocupa as “melhores” vagas?

Regras comuns - De modo geral, em vez de deixar o uso de livre ocupação (pega quem chegar primeiro), prioriza-se a fixação de regras já definidas.



Se uma garagem é rotativa, é porque ela possui vagas em número menor que o de unidades. A conclusão lógica é que não há como um morador se apropriar de uma vaga para si, pois não há vagas para todos.

Assim, um morador que chega mais tarde do trabalho não sai prejudicado em relação a um outro que faz home office, por exemplo. A ideia de um sorteio periódico (mensal, trimestral, semestral) é comum em vários condomínios e ajuda a manter a rotatividade nas vagas. Assim, todos têm a mesma oportunidade.

Há condomínios que optam por outra modalidade de ciclo: ocupação por no máximo 48 horas. Esse modelo se dá da seguinte maneira, a vaga é de quem a ocupa primeiro, porém a mesma só pode ser preenchida pela mesma pessoa por no máximo dois dias.



Após isso, deve-se liberar a vaga, para dar a oportunidade de outra pessoa ocupá-la. É preciso ter um bom sistema de vigilância para fiscalizar o cumprimento das regras ou, em segundo caso, contar com a colaboração e bom senso dos moradores.

É consensual que deva se excluir do regime de rotatividade as vagas consideradas “especiais”, aquelas situadas em

locais estratégicos, próximas aos acessos, elevadores e de fácil manobra. Aqui, considerem-se idosos, cadeirantes, moradores que estejam com crianças recém-nascidas, ou alguma outra situação que reduza a capacidade de mobilidade (pessoas gravemente doentes ou que fizeram cirurgia, por exemplo). Esta ressalva deve constar igualmente na Convenção do condomínio.

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



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

LAUDO DE VISTORIA

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

☎ (21) 2323-4447 ☎ (21) 99955-3108 ☎ (21) 96493.9945



CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECAIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 e a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de sistemas 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





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

MANUTENÇÃO Por Redação |

Lei federal exige plano de manutenções para aparelhos de ar-condicionado

Esses são muito bem-vindos naqueles dias em que a temperatura castiga e precisamos de mais conforto, porém quando não passam por cuidados periódicos os aparelhos de ar-condicionado podem oferecer diversos riscos à estrutura predial e à saúde dos usuários. Além disso, é preciso estar atento para o fato de que, desde 2018, é obrigatório que edifícios públicos ou privados sigam um plano de manutenção de seus climatizadores, obedecendo a parâmetros regulamentados pela Anvisa e ABNT.

A lei federal 13.589 inclui os condomínios no rol de edifícios que devem seguir um PMOC (Plano de Manutenção, Operação e Controle), quando esses possuírem sistemas de ar-condicionado em áreas comuns, tais como hall, salões de festa, áreas gourmet, academia, salões de jogos, brin-

quedotecas, cinemas, entre outros espaços climatizados. Esses equipamentos devem passar por vistorias qualificadas regularmente, de modo a minimizar riscos.

Por que é importante cuidar? - Essa exigência legal surgiu em decorrência de inúmeros fatos ocorridos no Brasil relacionados a aparelhos de ar-condicionado em más condições de preservação e suas consequências: destacam-se sinistros envolvendo curtos-circuitos, incêndios, choques elétricos fatais. Além dos acidentes elétricos, consideram-se também riscos à saúde humana as variadas doenças pulmonares que podem ter como contribuinte o ar impuro circulante de um aparelho mal higienizado: rinite, sinusite, asma. Por fim, é válido destacar que um equipamento sujo e mal conservado consome muito mais energia e dá prejuízo.

Manutenções - Podemos categorizar os cuidados com os aparelhos de ar-condicionado de duas formas: os preventivos e os profissionais, ambos importantes para o funcionamento pleno das máquinas. A primeira categoria é desempenhada pelo próprio usuário e, no caso do condomínio, pode ser executada pelo funcionário responsável pelo setor de limpeza ou zeladoria. Consiste basicamente em um processo de higienização, aspiração de sujidades, lavagem do filtro de ar. É válido lembrar que todo procedimento feito em um equipamento elétrico só deve ser realizado com ele desligado e desconectado da tomada. A periodicidade da manutenção preventiva recomendada é de 15 a 30 dias, a depender da região e da quantidade de poeira, mofo ou sujeira de cada ambiente.



Já a manutenção profissional deve ser contratada junto a uma empresa especializada em climatização artificial, que possua responsável técnico o qual poderá elaborar e manejar um plano de manutenção adequado. A inspeção profissional é mais criteriosa que a do usuário e vai além da limpeza superficial. Os técnicos avaliam funcionamento de painéis, analisam a máquina

também internamente e, se necessário, fazem reposições de peças (preferencialmente antes que surja algum defeito que possa levar a algum evento potencialmente grave, como um incêndio, por exemplo). Também se verifica o estado da pintura e eventual necessidade de retoques. É recomendável que o agendamento da visita profissional seja feito semestralmente.



**RODRIGUES
GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

☎ **2290-6302**

TELEFAX → **2290-8356**

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

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

47 ANOS

cil CONSERVADORA RESPIRADORA S.A.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Palm Nogueira, 554 - Laranjeira - São Paulo - Fundada em 1973

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 à água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

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

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



TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEU CONDOMÍNIO Por Redação com TJDFT |

Justiça eleva indenização por invasão de privacidade em condomínio

Com regular frequência, abordamos as competências e atribuições do síndico. Quais são seus direitos e deveres, suas prerrogativas e também reunimos esforços em contextualizar até onde vão os limites de seus ditos “poderes”. Assim como em qualquer outra relação hierárquica, todo abuso de autoridade deve ser fiscalizado e combatido e, quando falamos de ambientes residenciais como condomínios, a questão da privacidade passa a ser um tema sensível a ser abordado. Em outubro, o jornal trouxe o relato de um caso de invasão de privacidade ocorrido em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área central de

Brasília, para o qual o 7º Juizado Especial Cível de Brasília determinou pagamento de indenização a um dos condôminos devido ao fato de ter sido colocada uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento desse, sem que a mesma medida fosse adotada em outros andares ou com outros residentes. O morador alegou no processo que se sentiu constrangido ao notar que a sua vizinha do apartamento ao lado – então síndica do condomínio à época – mandou instalar uma câmera direcionada para a entrada de sua casa. Por considerar um abuso do poder do cargo de síndica e invasão à sua privacidade de condômino, o morador decidiu recorrer ao

judiciário solicitando a retirada do equipamento e reparação moral pelos danos suportados. Em primeira análise, o juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito por parte da síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discriminada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos. Foi arbitrada uma indenização no valor de R\$ 1000,00 ao autor da ação, além da desinstalação do aparelho de filmagem da entrada da casa dele. Posteriormente, o mesmo morador entrou com recurso, solicitando revisão da decisão judicial e a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal acatou recurso do

autor e determinou a majoração da indenização a ser paga pelo condomínio localizado no Cruzeiro. O condômino recorreu da decisão de 1ª instância, sob alegação de que, além de ferir sua intimidade com a instalação do aparelho voltado exclusivamente para o seu imóvel, a síndica do prédio ainda teria ofendido o autor, durante assembleia, diante dos demais moradores. O magistrado observou que, embora a colocação da câmera seja um ato privado da síndica, o condomínio falhou em coibir a conduta abusiva. Segundo o juiz, a condenação fixada R\$ 1 mil levou em consideração apenas o dano

decorrente de violação de direitos de privacidade e intimidade. Contudo, “foram proferidas palavras ofensivas ao autor, num ambiente onde são reunidos os interesses de toda a coletividade e como tal deve primar pela neutralidade, coibindo agressões pessoais em conflitos particulares”. Dessa forma, o colegiado considerou que o condomínio foi conivente com as agressões, de modo que deve responder pelas ofensas. Por isso, aumentou a indenização para abranger também o dano moral causado durante a assembleia condominial. O valor final foi fixado em R\$ 2 mil.



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: jaraju.desentupidora@hotmail.com
 RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

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

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

Nós podemos tornar seu, ofício simples.

Ligue: 2210-2902 | e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

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

email: **fakinstalacoes@gmail.com** **(21) 2135-2600 / 96437-3170**

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |**VAZAMENTOS**

Se a sua conta de água está vindo com um consumo um pouco mais alto que o normal e o orçamento está ficando pesado, sem que haja nem um motivo adicional aparente para isso é importante buscar causas ocultas para possíveis perdas, como eventuais vazamentos. Síndicos, moradores e funcionários devem estar atentos a pequenos “sinais” que o imóvel pode dar de que algo não está correndo bem e necessita de uma investigação aprofundada por um profissional. Manchas escuras ou pingos nas paredes e teto são sugestivos de infiltrações, além disso torneiras, chuveiros e descargas de vasos sanitários que ficam pingando também são elementos altamente suspeitos. Os síndicos devem dedicar atenção especial à

vistoria das caixas d’água do condomínio. Os vazamentos ocorrem, na maioria das vezes, por deterioração pela ação do tempo, por má qualidade dos materiais escolhidos ou má instalação, o que pode levar a perdas por corrosão ou excesso de pressão, por exemplo. Por isso, a contratação de um serviço hidráulico especializado é essencial para bons resultados.

BEBEDOUROS

As medidas de prevenção à contaminação da Covid-19 mudaram em muitos aspectos a rotina dos condomínios, requerendo inclusive adaptações em estruturas físicas para uma melhor adequação aos protocolos de segurança. Uma delas foi em relação ao uso de bebedouros (purificadores de água), equipamentos que muitos condomínios disponibilizam em suas áreas comuns para usufruto de mora-



dores e funcionários. A versão outrora mais tradicional, em torre e que o usuário precisava aproximar o rosto para beber o jato de água, não é recomendável atualmente.

Em substituição a esses modelos, o ideal é evitar que o indivíduo tenha qualquer contato manual com o equipamento. Assim, há no mercado bebedouros que são acionados por sensores de presença: o usuário pode aproximar sua garrafinha ou copo e a água será liberada. Outra modalidade de acionamento é via pedal: o usuário libera a água apertando um botão com o pé, evitando qualquer contato com as mãos, e também aproximará um recipiente para coletar a água (nunca a boa). O cuidado com infecções cruzadas também deve ser permanente para controlar a disseminação da Covid dentro dos condomínios.

DESENTUPIDORAS

Ao tratarmos de desentupimentos, a velha máxima do “prevenir é melhor que remediar” se faz mais válida do que nunca. Isso porque, comparativamente, o custo de um manejo emergencial, acionando um serviço 24 horas, em caso de entupimento no encanamento pode ser elevadíssimo, além de causar bastante transtorno ao condomínio, ao passo que uma conduta cautelosa com manutenções pe-



riódicas fará com que a tal despesa venha a “conta-gotas”, em frações menores, evitando também o colapso do sistema de encanamento.

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. É importante também fazer um trabalho de conscientização junto aos moradores, para que evitem jogar detritos em ralos e vasos sanitários (óleos, restos de comida, plásticos, absorventes, fraudas, etc.), contribuindo assim para manter a viabilidade dos encanamentos e ramais.

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



RANKING	FRANQUIA	SECTOR	VALOR DE INVESTIMENTO	VALOR DE FRANCHISE FEE	VALOR DE ROYALTY
1	WALMART	RETAIL	100 MILHÕES	10 MILHÕES	10 MILHÕES
2	AMERICAN EXPRESS	FINANCEIRA	10 MILHÕES	10 MILHÕES	10 MILHÕES
3	NETFLIX	TECNOLOGIA	10 MILHÕES	10 MILHÕES	10 MILHÕES
4	AMERICAN EXPRESS	FINANCEIRA	10 MILHÕES	10 MILHÕES	10 MILHÕES
5	AMERICAN EXPRESS	FINANCEIRA	10 MILHÕES	10 MILHÕES	10 MILHÕES

revistapegn.globo.com/Melhores-franquias/2020

- ✓ 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?

INADIMPLÊNCIA

Por Dr. Rodrigo Karpát*

*Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

como lidar com a inadimplência durante esse período de pandemia

Completamos agora em março um ano desde a chegada da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil. Infelizmente parece que estamos longe de ver fim a essa crise, já que mesmo com a chegada das vacinas, a vacinação em si parece estar longe de atingir a totalidade da população. Dentro desse cenário, com a chegada da segunda onda, o Brasil se vê fortemente atingido e claro que os condomínios não são imunes a isso. Com comércio e indústria sofrendo com essa questão, muitas pessoas estão perdendo os seus empregos e em casos como esses, para quem mora em condomínio, muitos não estão conseguindo arcar com a taxa condominial. Em uma situação complicada como essa, a gestão também sofre, pois com a inadimplên-

cia, o condomínio não consegue arcar com as suas obrigações mensais. Nesse sentido, é importante que cada gestão veja a situação do seu condomínio e entenda o momento no qual estamos passando, analisando cada caso detidamente, porém, sem deixar de ter uma visão global da economia do condomínio para assim não prejudicar a maioria. Por isso, é importante que o síndico trabalhe de forma responsável neste aspecto, mantendo uma régua de cobrança definida de forma isonômica para todos os condôminos inadimplentes. A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando consignado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais.

Via de regra, as convenções dos condomínios não dispõem sobre o número de cotas pendentes que poderão ser cobradas judicialmente, por isso a importância de se estabelecer esse procedimento. A partir de 30 (trinta) dias de atraso da cota condominial, é recomendável que o gestor notifique extrajudicialmente a unidade inadimplente, seja através da própria administradora, seja através do departamento jurídico (caso o condomínio possua). Persistindo a inadimplência, e dependendo do número de cotas inadimplidas de acordo com a régua de cobrança definida, é dever do síndico cobrar essas cotas judicialmente, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil. Não há um limite no número de cotas que podem ser cobradas judicialmente. A rigor, a partir de 30 dias do vencimento, já é pos-

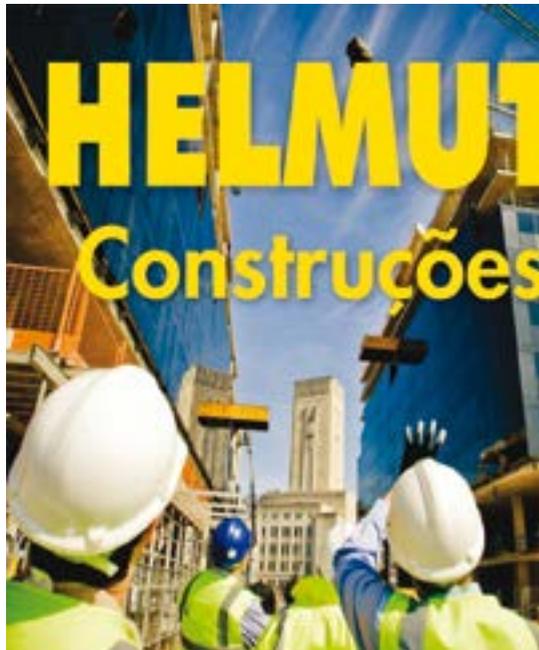


sível ingressar em juízo para cobrança do débito condominial pendente. Essa é uma situação muito ruim e pela qual ninguém quer passar, ainda mais sendo consequência de algo que vem atingindo o mundo todo e onde cada indivíduo não consegue

controlar por si mesmo a fim de resolver o problema. Por isso, é importante que a gestão do condomínio esteja atenta, analise cada caso e ao mesmo tempo tenha a atenção necessária para que esse problema, ainda que passageiro, não prejudique o condomínio a longo prazo.

HELMUTH

Construções





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

FINANCIAMENTO

3624-6179

96442-3581

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Câmeras - Interfones - Portões Automáticos





A partir de R\$ 300,00 mensais

Fone (21) 3165-7864

(21) 9 6455-8574





FACHA REFORMAS Ltda

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

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

e-mail: fachareformas@hotmail.com

FINANÇAS Por Redação |

Taxa condominial: 5 Dicas para estimular o pagamento em dia



Gerir um prédio residencial tem, sob muitos aspectos, semelhanças com a gestão de uma empresa. Contudo, diferentemente dessas, o condomínio edilício não tem por finalidade principal a obtenção de lucro. Pelo contrário, em muitos casos os síndicos precisam ter muito jogo de cintura para conduzir as contas e mantê-las longe da faixa vermelha, em um equilíbrio muito tênue entre as despesas e receitas.

Nesse contexto, considerando que a principal fonte de entrada de recursos é a contribuição por parte dos condôminos, não é exagero afirmar que a inadimplência passa a ser um dos maiores pesadelos na vida do gestor, já que afeta diretamente atividades essenciais ao condomínio, fazendo com que falte dinheiro para obrigações básicas. Esse é um problema que precisa ser debatido atualmente, já que levantamento recente do Secovi-

-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

Assim, embora existam mecanismos administrativos e também jurídicos para cobrar e pressionar os devedores, é válido lembrar que o cenário ideal é tentar evitar a inadimplência. Com algumas iniciativas de estímulo, o síndico pode criar um ambiente favorável à quitação de débitos em dia, de modo que o morador bom pagador se sinta prestigiado, a comunidade condominial não se sente onerada por ter sua taxa aumentada para cobrir os inadimplentes e o condomínio fica com as contas em dia. Todos ganham. Confira as 5 dicas que preparamos para ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia!

Descontos – Quem não gosta de poupar? Essa estratégia do aba-

timento pode ser usada de duas maneiras, tanto para convencer o condômino a antecipar a taxa mensal antes do vencimento, como também a negociar com aqueles que porventura tenham interesse em quitar todas as parcelas de condomínio do ano. Os percentuais de desconto variam de acordo com a situação. É importante que seja respeitado o princípio da isonomia: aplicação do mesmo desconto a todos que atenderem às mesmas condições.

Facilitar 2ª via de boleto – muitos moradores deixam de pagar sua taxa por extravio do boleto, porque não receberam ou porque perderam. Em contrapartida, síndicos e administradoras às vezes impõem empecilhos burocráticos para emitir uma 2ª via, a qual chega até mesmo a ser cobrada em alguns casos. Com isso, o pagamento em dia do condomínio deixa de ser uma prioridade para o morador. Para

mudar esse cenário, é importante facilitar o acesso a boletos, seja o próprio morador reemitindo-o ou solicitando a um encarregado. Ele deve obter rapidamente uma forma de fazer sua quitação.

Disponibilizar diferentes meios de pagamento – Por incrível que pareça, ainda há condomínios que exigem pagamento em espécie da taxa condominial junto à administração do prédio. Essa é uma estratégia ultrapassada que tem tudo para fracassar. Até o meio mais utilizado atualmente, que são os boletos, deve ser diversificado, sempre que possível. É importante dar ao condômino diferentes meios: cartão de débito, crédito, pix, transferência.

Transparência – Os condôminos certamente se sentirão mais estimulados a cumprirem

com sua parcela de obrigação junto ao condomínio se virem como seu dinheiro está sendo aplicado. A prestação de contas, além de uma obrigação do síndico, é também um modo de convencer todos a contribuírem de forma responsável em prol do bem coletivo, assim as manutenções prediais podem ser realizadas, além de novos investimentos e benfeitorias.

Esclarecer consequências – O caminho amigável sempre deve ser a primeira tentativa, porém é necessário deixar toda a comunidade ciente de quais são as consequências possíveis caso haja reiteração da inadimplência. Para tanto, é válido colocar avisos sobre penalidades parciais tal atitude nos canais de comunicação do condomínio.

Sr Síndico, consulte nossos

CLASSIFICADOS

RENOVEbrasil.com
 tudo para seu play e condomínio em até 6x sem juros

playgrounds piso playgrounds

grama sintética container

21 98729-0978 / 3170-2640
 www.renovebrasil.com

VM SERVIÇOS LTDA
 RESPONSÁVEL TÉCNICO
 ENGENHEIRO CIVIL: LEANDRO DA SILVA
 RODRIGUES CREA-RJ 2011102907

PINTURA E REFORMAS, PINTURA DE FACHADA E INTERIORES, IMPERMEABILIZAÇÃO, BOMBEIRO HIDRÁULICO EM GERAL, CONTRA PISO, PORCELANATO E CERÂMICAS

☎ 21 3686-6318
 21 8226-9587
 📞 21 99467-6800

✉ verissi.monteiro@yahoo.com.br
 📧 verissimomonteiroobras

PARCELAMOS A SUA OBRA

CONSEV MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA

Pinturas - Revestimentos
 Instalações Elétricas e Hidráulicas
 Impermeabilizações
 Estudos e Projetos

PARCELAMOS EM ATÉ 16 VEZES

CNPJ 10.320.854/0001-09 - Rio de Janeiro

☎ 2484-5458
 (21) 96487-3241
 (21) 96941-9484

email: consev2@gmail.com

QUER VENDER?
AGORA FICOU FÁCIL

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS

CLASSIFICADOS

Temos um valor que cabe no orçamento da sua empresa. Não perca tempo!



Ligue Agora: ☎ **2210-2902** 📞 **98198-1766**

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

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

Síndico, você não realiza o Agendamento das Mudanças no Condomínio? Cuidado!

Com a crescente verticalização residencial e comercial, chegar um novo proprietário/inquilino no condomínio é cada vez mais comum.

Ocorre que, realizar uma mudança com tranquilidade exige planejamento e organização tanto do novo morador quanto do condomínio.

A grande maioria dos condomínios possui normas internas contidas na convenção, regimento interno e ata de assembleias.

No entanto, regras condominiais internas, geralmente, são abrangentes, além disso, os condôminos não dispensam muita atenção a elas, facilitando assim os conflitos.

Como o síndico é quem representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, também responde pelos atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Dentre as diversas competências do síndico está a de “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia”.

Assim, proteger o patrimônio comum é obrigação do condomínio, através de seu representante legal, o síndico,

porém não esquecendo que, também, é um direito/dever dos moradores.

Quando o assunto é mudança, o condomínio deve preparar-se adequadamente, inclusive adaptando instalações que facilitem o transporte e preserve as áreas do condomínio.

Cuidados básicos para Mudança em Condomínios

As regras que o novo morador deve seguir constam na convenção, regimento interno e atas, inclusive no que diz respeito às mudanças.

É de acordo com o perfil do condomínio que as regras internas devem ser elaboradas, a fim de atender as necessidades específicas daquele prédio.

Ocorre que, não é difícil encontrar normas condominiais omissas quanto as regras para mudanças, neste caso, deve ser deliberado em assembleia, por voto da maioria, uma vez que não é exigido quórum especial.

Os critérios para a realização de mudança variam de condomínio para condomínio, mas seguindo alguns cuidados básicos é possível evitar muita dor de cabeça. Vejamos:

- **Agendamento:** realizar o agendamento da mudança é fundamental, além da data e horário, é importante fazer o cadastro antecipado da empresa responsável pela mudança e dos funcionários/prestadores que irão circular no prédio, além de disponibilizar elevador, se houver;

- **Estacionamento:** no dia do agendamento o novo morador deve receber as informações quanto ao local adequando para o caminhão/frete estacionar, evitando transtorno dentro e fora do condomínio;

- **Tamanho dos Móveis:** ao realizar o agendamento da mudança, o síndico deve informar-se da existência de móveis grandes, os quais não caibam em elevadores e também não passem pelas escadas, havendo assim a necessidade de serem içados através da fachada;

- **Acompanhamento do Morador:** no dia da mudança é importante o novo morador acompanhar pessoalmente, mesmo que o condomínio disponibilize funcionário para tal. Porém, é muito comum este não ter disponibilidade para o horário designado as mudanças, neste caso, deverá indicar substituto, que



também deve ter os dados registrados no cadastro do condomínio;

- **Danificação a Infraestrutura:** o síndico e/ou zelador devem saber como orientar adequadamente o novo morador quanto a eventuais danos à infraestrutura do prédio, como por exemplo, paredes e elevadores, pois caso ocorra algum dano será de sua responsabilidade.

- **Faxina:** é responsabilidade do condomínio informar a empresa de limpeza e conservação do prédio o dia e hora-

rio da mudança, bem como orientar quanto a necessidade de maior atenção nos pontos utilizados como caminho da mudança.

Após a mudança ser finalizada, o síndico deve providenciar a atualização completa do cadastro daquela unidade, permitindo assim controle adequado e localização em caso de emergências.

Realizar uma mudança não é uma tarefa fácil nem simples tanto para o morador quanto para o condomínio, por isso o planejamento é fundamental.

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

Assim é o **Jornal do Síndico**. Uma publicação mensal que está há **19 anos** no mercado carioca, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante e de qualidade. Assim como o síndico o tablôide zela pelos interesses do seu público, formado por **hospitais**, administradores de **empresas** e **milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis**.

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

Jornal do Síndico

☎ 2210-2902 / 98198-1766
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
karla@jornaldosindico.com.br

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

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

