

**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 321 - Julho 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

## CONSELHO FISCAL, SUA RELEVÂNCIA E ATRIBUIÇÕES

A constituição dele, de acordo com o artigo 1.356, do Código Civil, é facultativa, podendo "haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico".

Matéria na página 11.



<b>e</b>	<b>SEGURANÇA</b>	<b>03</b>	<b>FINANÇAS</b>	<b>06</b>	<b>REPETECO</b>	<b>07</b>	<b>PET</b>	<b>09</b>
+	Sprinklers são aliados no combate a incêndios estruturais		Quando e como usar as reservas do condomínio		Você sabe o jeito certo de escolher lâmpadas LED?		5 regrinhas de convivência para pets em condomínio	

**Não podemos aceitar a falta de segurança.**

Seu bairro precisa de você.  
Junte-se à Gabriel, a maior rede de videomonitoramento do Rio de Janeiro.

Ligue agora **21 96677-3261**

Gabriel.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.

**CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL**

**PROTEÇÃO 24 HORAS** **INTERFONE**  
**ANTENA UHF DIGITAL** **PABX**  
**ANTENA PARABÓLICA**

**HF Longit**  
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

**ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO**

**2265-7002 - 2557-5168**

**32 ANOS**

**- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO**

**EXPEDIENTE****Jornal do Síndico**www.jornaldosindico.com.br  
www.facebook.com/jornaldosindico**Publicação Mensal da:**  
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21  
Rua: Capitui, 250 A Jardim Carioca  
Ilha do Governador - RJ - Cep: 21921-180.  
**PUBLICIDADE: 2210-2902****Autorizado pela Publik Editora Ltda.**  
para uso da marca.**Fundador:**  
Aroldo de Lima Marcelo**Redação:**  
Cecília Lima**Assessoria Jurídica:**  
Dr. 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 |

**A**o assumir a administração do condomínio, um dos primeiros desafios com que o novo síndico se depara é com o caixa e como manejá-lo. Podemos dizer que privilegiados são aqueles que possuem uma ampla margem de receita para gerir perante as despesas ordinárias que toda a estrutura predial demanda: funcionários, infraestrutura, manutenções, insumos, gastos burocráticos, etc.

Isso acontece porque um condomínio, ao contrário de uma empresa, não tem muitas possibilidades de ampliar suas fontes de renda ou mesmo de obter lucro com atividades diversas. A origem da receita que

entra no caixa é, majoritariamente, advinda do recolhimento das taxas depositadas por cada condômino mensalmente, baseadas em suas frações ideais. Ou seja, é fácil deduzir que as finanças do condomínio são facilmente influenciáveis por situações de inadimplência. Quando alguém deixa de contribuir com sua alíquota, o todo sente e, como em uma reação em cadeia, outros eventos se sucedem: algumas contas deixam de ser pagas, uma manutenção pode não ser feita, aquele investimento previsto termina sendo adiado. Diante disso, podemos pensar então: como viver em um cenário de tanta instabilidade? Sim, é pos-

sível.

O primeiro passo deve ser sempre planejar. O síndico deve ter em mãos uma previsão orçamentária anual, com a estimativa de gastos que deve ter e com isso fazer também um balanço de quanto deve arrecadar, de modo que haja uma margem de segurança mínima para arcar com os custeios. Em diversas ocasiões já abordamos aqui este tema.

Em segundo lugar, é necessário ter uma "poupança" para as emergências do condomínio e este dinheiro deve ser arrecadado e gerenciado em separado às contas ordinárias. Em nossa matéria de "Finanças" desta edição abordamos o fun-

do de reserva, esta entidade que não é obrigatória por lei, mas que quando corretamente constituída pode ser de grande valia para a saúde financeira dos condomínios. Afinal, nos momentos de crise, todos nós agradecemos quando temos um dinheirinho guardado, não é mesmo?

Você sabe qual a importância do fundo de reserva e em quais ocasiões pode-se recorrer a esta poupança? Confira maiores detalhes nesta edição do **Jornal do Síndico**, especialmente preparada para você que deseja se informar mais sobre o universo dos condomínios. Aproveite a leitura de qualidade!

**INDICADORES ECONÔMICOS**

		FEV/21	MAR/21	ABR/21	MAI/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000	0,5000	0,5000	2,02	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	0,1151	0,1159	0,1159	0,51	1,63
TR*	(%)	0,0000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,3347	0,3707	0,3763	0,388	1,85	4,71
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	1,24	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,13	0,17	0,21	0,27	0,97	2,18
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; \*\*\***

\* 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.

**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

**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**

**Encarte fácil**

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

**INFORME-SE**

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

**SEGURANÇA** Por Redação com Assessoria ISB |

# Sprinklers são aliados no combate a incêndios estruturais



De acordo com o Instituto Sprinkler Brasil, de janeiro a dezembro de 2020 foram contabilizadas 1.244 ocorrências de incêndios estruturais noticiadas pela imprensa. Desde 2012, a instituição monitora as notícias sobre esse tipo de incêndio e, mesmo assim, estima-se que os números apurados correspon-

dam a menos de 3% da quantidade real de eventos. Isso se deve, em parte, ao fato de no Brasil não ser feita uma divulgação de dados oficiais, o que restringe a elaboração e implementação de políticas públicas para o enfrentamento deste problema nas edificações. Primeiramente, é importante

compreender como se dá a origem do incêndio acidental. Especialistas falam no chamado “tetraedro do fogo”, modelo formado por quatro elementos básicos que, dentro de um contexto, propiciam a ocorrência do sinistro. São eles: o combustível (substância que possa sofrer queima); o comburente (atua junto ao combustível na propagação do fogo); a fonte de calor (confere energia de ativação para iniciar combustão) e, por fim, a reação em cadeia (alimenta ciclo contínuo de sustentação do incêndio).

Dentro do condomínio, pequenas atitudes aparentemente “inocentes” podem servir de gatilho para desencadear processos que irão favorecer um incêndio. Portanto, a conscientização dos indivíduos é um passo importante da prevenção. Exemplos cotidianos disso são: o descuido com manuseio de botijões de gás, fornos e fogões, o descarte de bitucas de cigarro acesas, a sobrecarga

elétrica quando um morador coloca vários eletrodomésticos na mesma tomada e outras famosas “gambiaras” que de inocentes nada têm, pelo contrário, são altamente perigosas.

Além de educar os moradores e, na medida do possível, treiná-los com a formação de uma Brigada de incêndio, uma forma eficaz de evitar incidentes com fogo em edificações complexas é investir em detecção e combate precoce. Nesse sentido, o sprinkler é usado com sucesso para a finalidade de combater chamar em um incêndio estrutural. Ele se assemelha a um “chuveirinho”, consistindo em um sistema de jatos de água ligados a um bombeamento hidráulico. O acionamento deles geralmente acontece quando suas ampolas ou bulbos de vidro se rompem devido à elevação da temperatura provocada pelo fogo.

A norma brasileira que regula a instalação dos sistemas de chuveiros automáticos é a

NBR 10897:2014, a qual estabelece os requisitos mínimos para o projeto e a instalação de sistemas de proteção contra incêndio por sprinkle. No entanto, é necessário observar o que dizem as normas do Corpo de Bombeiros de cada estado, em particular, pois essas prevalecerão.

Em Santa Catarina, por exemplo, o Corpo de Bombeiros exige o sistema de sprinklers para edifícios residenciais acima de 100 m de altura descendente. Já em São Paulo não há exigência de sprinklers para edifícios residenciais. É válido salientar, todavia, que, embora quem defina a necessidade de um equipamento de segurança contra incêndio sejam os Bombeiros e os chuveiros automáticos ainda não sejam obrigatórios na maioria dos estados, esse equipamento tem potencial de ofertar maiores garantias à integridade física de condôminos e também à estrutura dos condomínios, sendo então um investimento em segurança.



**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

**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 📞  
[www.jbimpermeabilizacao.com.br](http://www.jbimpermeabilizacao.com.br)

**ARTRIO**®  
ENGENHARIA

Você conhece você confia

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

[www.artrio.com.br](http://www.artrio.com.br) | [artrio@artrio.com.br](mailto:artrio@artrio.com.br)  
Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema

**2523-4040**

***Versailles do Brasil***

**Engenharia & Arquitetura**

**Manutenção Predial**

- Pintura de Fachada
- Pintura externa - interna
- Para-raios e aterramento
- Hidráulica em geral
- Lavagem de Pastilhas - Granito
- Impermeabilização - Caixa d'água
- Recuperação e reforço estrutural
- Tubulação de água quente
- Laudos Técnicos
- Troca de Colunas - Barriletes
- Dreno Ar Condicionado
- Auto vistoria

**Financiamento próprio em até 30 meses**

**Contato:**  
**2236-6836 / 3283-4133**  
**99712-9779** 📞

✉ [versaillesdobrasil@hotmail.com](mailto:versaillesdobrasil@hotmail.com)  
[www.versaillesdobrasil.com.br](http://www.versaillesdobrasil.com.br)

Rua Figueiredo Magalhães 286 sala 314 - Copacabana, RJ [Sede própria]

Deus é bom

**DICAS | DICAS | DICAS** | Redação com Assessoria |**PISO SEGURO**

No âmbito das medidas de acessibilidade a serem adotadas pelos edifícios, o piso tátil é uma das que atende especialmente às pessoas com deficiência visual, fornecendo a sinalização adequada para propiciar uma locomoção mais segura e independente. Esse item consta na regulamentação prevista pela NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a norma brasileira oficial sobre acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Trata-se de placas que devem ficar aderidas ao chão (em uma cor contrastante) que possuem relevos por meio dos quais a pessoa cega ou pessoa com baixa visão pode se orientar e se locomover de forma autônoma pelos espaços do prédio, seguindo as rotas disponíveis.

Entre os principais tipos estão: o piso tátil direcional (a estrutura serve para direcionar e orientar os passos do pedestre, seu desenho consiste em relevos lineares, regularmente dispostos) e o piso tátil de alerta (o qual dispõe de desenhos que cumprem com a função de alerta em meio ao trajeto, com um conjunto de relevos tronco-cônicos). Os dois tipos de piso tátil são instalados de forma combinada, sendo um para orientar o percurso e outro para orientar os pontos de parada. Para executar corretamente um projeto desta natureza o ideal é buscar a assessoria especializada e assim fazer as adaptações necessárias no condomínio.

**PREVINA O MOFO**

Algumas regiões costumam sofrer mais com problemas relacionados à umidade e ao mofo, especialmente em estações frias ou chuvosas. É importante ter um rotina de cuidados preventivos para evitar que a situação fuja do controle e cause prejuízos sérios, inclusive trazendo males à saúde. Isso se deve porque o mofo ou bolor é causado por fungos e esses quando inalados, causam irritação ao trato respiratório, podendo ocasionar até mesmo infecções ao sistema respiratório. Infiltrações e a ausência de uma impermeabilização eficaz geralmente são os dois principais fatores que contribuem para a situação, logo, o

primeiro passo é fazer uma vistoria cuidadosa para identificar possíveis focos de vazamentos para intervir o mais rápido possível.

A limpeza de superfícies pode ser realizada com uma solução composta por água sanitária, detergente neutro e água. Locais menos afetados podem ser limpos com uma solução menos forte contendo apenas uma parte de água e uma parte de vinagre branco (vinagre de álcool). Além dessas receitas caseiras, é possível recorrer a produtos específicos. Há no mercado uma gama deles e a dica é observar se há na formulação os seguintes agentes antimofos: cloro, glutaraldeído, ou hidróxido de sódio. Manter cômodos e objetos arejados e expostos ao sol também são medidas que ajudam a prevenir proliferação fúngica.

**VIDRO TEMPERADO**

O que diferencia o vidro chamado de temperado de um vidro comum é o processo de tratamento térmico pelo qual o primeiro tipo passa, conferindo-lhe características especiais de coloração, transparência, conforto acústico, alta resistência mecânica contra impactos e à prova de variações térmicas, o que garante uma maior segurança em comparação a vidros convencionais. Muito conhecido em áreas molhadas como banheiros, esse tipo de vidro tem muito mais versatilidade e ganha muitos usos na arquitetura, inclusive em áreas externas.



É válido ressaltar que as boas características dos vidros temperados só são garantidas se forem seguidas as recomendações do fabricante no tocante aos cuidados de manutenção do produto. Nunca devem ser usados instrumentos abrasivos, como lixa ou palhas de aço, nem produtos ácidos para limpar o vidro. Uma dica prática: para saber se o produto é ácido, verifique na embalagem o pH da solução, se for menor que 7, a solução é ácida e não deve ser utilizada na limpeza de vidros. Use somente água, sabão ou detergente neutro ou produtos específicos para limpeza de vidro. O uso de facas ou objetos pontiagudos para retirar as etiquetas, os quais devem ser totalmente evitados, bem como o choque contra materiais rígidos, pois tudo isso pode levar à fragmentação do vidro.

**AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO****ACESSÓRIOS****SAUNAS****FILTROS E BOMBAS**CASINHA  
PETIT STANDARDPLAYGROUND AQUARIUS  
TOP FRESOPRODUTOS PARA  
MANUTENÇÃO E LIMPEZACAIXAS D'ÁGUAS,  
ACESSÓRIOS E CISTERNAS

CASCATAS



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

**(21) 2771-5331 / 2772-3763**

**FINANÇAS** Por SIMONE GONÇALVES – Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - [www.simonegoncalves.com.br](http://www.simonegoncalves.com.br)

# Dicas para Organizar as Finanças do Condomínio em época de Pandemia

A pandemia da Covid-19 gerou grave crise de saúde pública e econômica tendo impacto direto na vida financeira de todos nós, assim como também dos condomínios.

Dentre as principais atividades da administração condominial organizar as finanças do condomínio é essencial.

Dispõe o Código Civil de 2002 que compete ao síndico, dentre outras, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

Essa é uma obrigação que tem a finalidade do Síndico comprovar aos condôminos a movimentação financeira do condomínio.

Embora a prestação de contas seja assunto que muitas vezes gere desavenças condominiais, trata-se apenas de demonstrar-se a organização financeira condominial, comprovando, em detalhes, as receitas e despesas.

Nesta época de pandemia, a organização financeira condominial irá diversificar conforme perfil de cada condomínio.

A gestão de condomínio está cada vez mais complexa e o Síndico demonstrar transparência aos condôminos é fundamental.

Isso porque condôminos que tenham meios disponíveis para acompanhar os gastos do condomínio ficam bem informados o que desperta um sentimento de segurança a

eles, além de poupar desgastes ao Síndico.

A área financeira do condomínio é crucial, pois o desequilíbrio nesta área origina sérios problemas na gestão do Síndico.

**Mas como Organizar as Finanças do Condomínio em época de Pandemia?**

Em época de Pandemia ou não, é necessário que o Síndico mantenha registros das receitas e despesas do condomínio, seja por meio de planilhas, softwares ou administradora.

Esses registros são essências para o controle das finanças condominiais, pois através deles é possível uma avaliação mais precisa da saúde financeira do condomínio.

Além disso, tais registros devem estar disponíveis aos condôminos, possibilitando que sejam analisados por estes, bem como esclarecidos pelo Síndico, em caso de dúvidas.

**Organizando as Finanças Condominiais na prática**

- **Receitas (Contas a Receber):** toda a renda que o condomínio obtém constitui sua receita, ou seja, são os valores adquiridos através do recebimento, principalmente, de cotas ordinárias e extraordinárias, além de possíveis indenizações, dentre outros.

Por isso a emissão dos boletos para pagamento em dia específico de cada mês é vital

**A área financeira do condomínio é crucial, pois o desequilíbrio nesta área origina sérios problemas na gestão do Síndico. Mas como Organizar as Finanças do Condomínio em época de Pandemia?**

para um gerenciamento das contas eficiente.

- **Despesas (Contas a Pagar):** é qualquer gasto que o condomínio realize para manter o seu funcionamento e atender as demais demandas da gestão, sendo que as despesas ordinárias são aquelas previsíveis e conhecidas, já as extraordinárias as desconhecidas e imprevistas.

Assim, para garantir a manutenção dos serviços necessários ao condomínio, é imprescindível manter um controle eficaz de todas as contas a pagar.

Esse controle evitará possíveis cortes, por exemplo, água/energia elétrica, ou suspensão de algum serviço terceirizado, por exemplo, limpeza e jardinagem, além de, também, evitar pagamento de multas e juros.



É por isso a importância e obrigatoriedade de apresentar-se uma previsão orçamentária na AGO anual (artigo 1.350 do CCB).

Quando possível, é recomendável que na previsão inclua-se 24 meses, sendo 12 meses passados e 12 meses

com o previsto. As finanças do condomínio, quando bem organizadas, demonstram uma gestão transparente e eficaz.

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

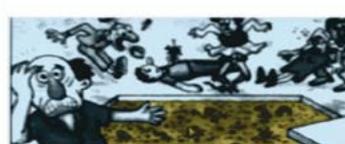


www.proarqreformas.com.br  
contato@proarqreformas.com.br

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 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



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



IRAIDA AIR  
ENGENHARIA

30 ANOS



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

mais de 2000!  
obras executadas

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

☎ 2220-1512 / 2524-3445 📞 96418-7249

# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

**FINANÇAS** Por Redação |

## Quando e como usar as reservas do condomínio

Em tempos de crise, ter um dinheirinho guardado pode ser a salvação para os momentos de “aperto” quando nos deparamos com contas imprevistas, não é mesmo? Assim como nas finanças domésticas, a lógica de “poupar para emergências” também é válida para os condomínios, visto que esses – em sua maioria – sobrevivem com um orçamento limitado, em que o fluxo entre entradas e saídas opera em um equilíbrio com pouca margem.

Para esta finalidade é que deve existir o fundo de reserva, o qual consiste em uma arrecadação extra de periodicidade mensal – que varia entre 5% a 10% da taxa condominial – e visa à garantia de suporte mediante despesas extraordinárias e inesperadas. Para ser legal, o fundo de reserva deve constar na convenção do condomínio e caso ela não preveja a alíquota, a assembleia deverá deliberar o percentual.

É válido destacar que este é um compromisso de responsabilidade exclusiva de proprietários, inquilinos não são obrigados a pagar.

De acordo com a advogada Suse Duarte Cruz Kleiber, consultora jurídica condominial e autora do livro “Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial”, a destinação do que se fará com os recursos do fundo pode ser decidida de diferentes maneiras, tudo depende do que está disposto nas regras do condomínio: “algumas convenções preveem um valor a ser arrecadado e, ao este ser alcançado, determina seu uso - como uma pintura de fachada - ou impõe que sua destinação seja decidida por assembleia, normalmente atendendo às questões emergenciais, a exemplo de um vazamento severo ou queima de placa de elevador”, exemplifica.

Em todas as circunstâncias,

Suse recomenda que o síndico aja com o máximo de transparência ao acionar o fundo, buscando ser claro em suas justificativas. “Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema, afinal, tudo que é arrecadado no condomínio pertence a todos os condôminos, mormente esses valores extras cuja utilização deverá ser decidida pelo colegiado”, pontua a advogada especialista em matéria condominial.

Como usar o fundo de reserva? – O principal objetivo dele é poder custear despesas necessárias ao condomínio sem comprometer outras que já fazem parte do conjunto de ações rotineiras dele, ou seja, funcionando literalmente como uma “poupança” à parte do caixa principal de custeio ordinário. Partindo dessa premissa, é importante ressaltar que o acesso ao fundo de re-



serva deve ser, portanto, uma excepcionalidade e não virar uma constância. Uma vez que se passe a contar com o dinheiro que há no fundo, todos os meses, para fechar contar ordinárias, é sinal que ele se descaracterizou e perdeu sua razão de existir.

São exemplos de uso possíveis: manutenções diversas (o já citado manejo de elevadores, bombas d’água, encaunamentos, reparos elétricos

emergenciais, desentupidoras, etc.); obras (geralmente demandam alto custo, como reformas de pilares, retrofit, construções de novos ambientes, troca de piso, troca de esquadrias, aumento de muros, etc) ou ainda investimento em equipagem (aquisição de bens diversos aos condomínios, sobretudo os recém ocupados, estruturas de lazer e esporte, itens de segurança, etc.).



**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**  
Experiência  
Qualidade  
Segurança

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

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

Após o instalar a válvula bloqueadora de ar “Bloq-ar” após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes '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

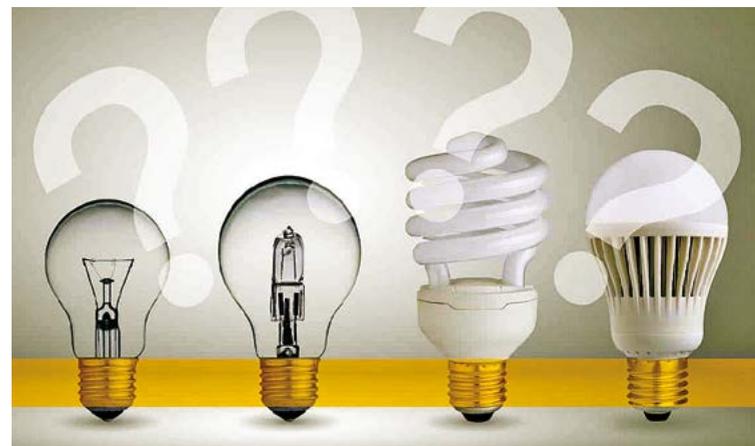
**REPETECO** Por Redação com Assessoria |

## Você sabe o jeito certo de escolher lâmpadas LED?

A tecnologia “Light-Emitting Diode” já não é exatamente uma novidade para os brasileiros. Há muitos anos ela chegou ao mercado nacional na forma das conhecidas lâmpadas LED (iniciais do sistema microeletrônico) e foram conquistando os usuários com promessas de alta durabilidade aliada a eficiência, e conseqüente maior economia. Apesar de ser vendida a um preço superior aos incandescentes ou fluorescentes, os modelos do tipo LED se consolidaram, estando presentes na iluminação de grande parcela de edifícios comerciais e residenciais. Porém, será que ter uma ideia genérica de que lâmpadas LED são mais “econômicas” é o suficiente para fazer uma boa escolha para quem está pensando em poupar dinheiro na conta de energia? É preciso mais informações para se tomar decisões assertivas na hora de optar pelo melhor

para o condomínio. Saiba o jeito certo de escolher essas lâmpadas e faça o melhor investimento com os recursos disponíveis. A falha mais comum na hora de fazer uma opção é tentar aplicar para as lâmpadas do tipo LED o mesmo parâmetro usado para outros tipos. Acontece que, no passado, muitos usuários se baseavam apenas no Watts, que é uma unidade de potência, na hora de adquirir seu modelo fluorescente ou de filamento. O Watt (W), entretanto, corresponde à quantidade de energia que uma lâmpada consome, mas isso não tem relação com a quantidade de luz que ela produzirá. A lógica da compra deve se basear em saber o quanto a lâmpada vai iluminar, gastando menos energia possível. Essa capacidade de iluminação, ou seja, a quantidade de fluxo de luz que a lâmpada vai emitir é expressa em Lúmen (lm) e deve, portanto, ser o

principal critério de escolha. Em outras palavras, pode-se obter uma mesma intensidade de iluminação com lâmpadas de diferentes potências. Por exemplo: uma incandescente de 60 W corresponde a uma fluorescente compacta de 15 W, que por sua vez equivale a uma LED de 9 W. Dentre as três, quem ganha a batalha? Um comprador desavisado, sem a devida instrução talvez escolhesse a primeira, por acreditar que ela ilumina mais, mas esta não é uma boa alternativa. Todos os modelos citados no exemplo proporcionam fluxo luminoso semelhante, mas é justamente a de menor potência que faz com que as LED tenham a melhor eficiência luminosa. Isso só é possível, pois atualmente existe tecnologia capaz de proporcionar um produto que oferta quantidade de luz maior sem que isso necessariamente esteja atrelado ao consumo de maior potência.



Em síntese, ao comparar duas lâmpadas com a mesma potência, a mais vantajosa é a que oferecer mais lúmens, pois haverá a mesma iluminação gastando menos energia. Uma dica é observar o rendimento luminoso, o qual indica quantos lúmens são produzidos a cada Watt de energia consumido. Quanto maior o valor, mais vantajosa é a

lâmpada. As informações de potência (Watt), emissão de luz (lúmen), bem como comparativos entre modelos fluorescentes e incandescentes constam nas embalagens das lâmpadas LED. Vale a pena gastar alguns minutos a mais na hora das compras para fazer as escolhas certas e assim obter melhor investimento financeiro.

**PREVENIR** **SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

**CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA**

FROTA PRÓPRIA  
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

**(21) 3149-7879**  
interseg.ise@gmail.com  
www.interseg.com.br

**CFTV**

**CÂMERAS COM INFRAVERMELHO**  
**CÂMERAS COLORIDAS**  
**MONITORES PROFISSIONAIS**

**J.A. ARAÚJO ENGENHARIA**

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

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

**Sr. Síndico (a)**

Isto está esquentando sua cabeça?

SER SÍNDICO RESPONSABILIDADE CIVIL REGIME INTERNO

NOVO CÓDIGO CIVIL ASSEMBLÉIAS INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIAÇÃO CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO

Nós podemos tornar seu, ofício simples.

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

**FAK Instalações Elétricas**

**LAUDO DE AUTÓ VISTORIA**

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

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

**REPETECO** Por Jornalista e colaboradora do **Jornal do Síndico** - \*Andréa Mattos |

# Água de chuva em jardins e garagens

**A água tornou-se um bem raro, caro e de luxo até, em alguns países, devido, principalmente, ao grande desperdício que se assistiu nos últimos anos. Agora, o racionamento e a implantação de medidas de economia já não garante o abastecimento nas residências. A captação de água de chuva é uma alternativa para tornar a água mais acessível.**

A diminuição da água disponível, nos próximos anos, vai exigir que os condomínios, shoppings centers e outros grandes estabelecimentos adotem novos sistemas para otimizar o uso. O aproveitamento da água das chuvas já é uma realidade em muitos condomínios, com grande sucesso, com a coleta e armazenamento de água de chuva para uso em lavagens de pisos, carros e irrigação de jardins. O seu funcionamento se dá a partir da coleta de água pelas calhas no telhado do prédio, e armazenada em uma cisterna no térreo ou subsolo. Para fazer chegar esta água às torneiras do térreo e subsolo, instala-se um sistema de recalque (bomba d'água e encanamento).

Já foram implantados estes processos algumas inovações,

que produzem uma água de melhor qualidade, como a instalação de equipamentos que filtram a água coletada, mas este procedimento é opcional, que não compromete o uso da água, pois ela não está recomendada para o uso doméstico. Alguns cuidados, porém, devem ser tomados, antes e depois da instalação dos equipamentos. O telhado concentra grandes impurezas, principalmente quando há um longo período de escassez de chuva, exigindo sempre uma limpeza profunda.

O reservatório também pode ser um risco para a saúde dos moradores e funcionários caso não adote uma manutenção periódica de limpeza e conservação. A construção de um reservatório para a captação da água da chuva necessita de um sistema de recalque, deve

ter um projeto de engenharia para que não desperte riscos de saúde e acidentes.

### Vantagens

Tanto no Brasil quanto na Europa, o sistema de captação de água de chuva já é bastante utilizado com o sucesso, provando que o investimento garante economia e vantagens, além, é claro, de proporcionar benefícios para toda a localidade, já que diminui a probabilidade de enchentes. Em Florianópolis (SC) e São Paulo (SP), já há projetos de lei para tornar obrigatório o aproveitamento das águas de chuva em edifícios. Um shopping paulista, por exemplo, economiza cerca de 7 mil m de água. Em média, o custo para condomínio está em torno de R\$ 6 mil, incluindo equipamentos e tanque de 3 mil litros.



### Reuso de água

Além da captação de água de chuva, os condomínios também podem optar pelo sistema de reuso de água. Trata-se da implementação de uma pequena estação de tratamento de águas de uso "nobre" (banho e pia) para neutralização em fins "menos nobres" como descargas, lavagens de pisos e outros. No Brasil o sistema está sendo bastante utilizado por indústrias, e começa a ser utiliza-

do em novos condomínios. Na Índia, em função da escassez de água, alguns edifícios comerciais têm estações próprias de tratamento de esgoto, e reutilizam a água tratada para alimentar o ar-condicionado, economizando até 250m por dia. Em São Paulo (SP), está sendo implementado no aeroporto de Cumbica um sistema para tratar a água usada na lavagem de aviões e hangares, reutilizá-la nos banheiros.

## 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	ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS GERAIS
2	COMERCIO DE VAREJA
3	COMERCIO DE SERVIÇOS
4	COMERCIO DE ALIMENTOS
5	COMERCIO DE BEBIDAS
6	COMERCIO DE PRODUTOS DE LIMPEZA
7	COMERCIO DE PRODUTOS DE CUIDADO PESSOAL
8	COMERCIO DE PRODUTOS DE BELEZA
9	COMERCIO DE PRODUTOS DE SAÚDE
10	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS
11	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
12	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
13	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
14	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
15	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
16	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
17	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
18	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
19	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
20	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
21	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
22	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
23	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
24	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
25	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
26	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
27	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
28	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
29	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
30	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
31	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
32	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
33	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
34	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
35	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
36	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
37	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
38	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
39	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
40	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
41	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
42	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
43	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
44	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
45	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
46	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
47	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
48	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
49	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
50	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
51	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
52	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
53	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
54	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
55	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
56	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
57	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
58	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
59	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
60	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
61	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
62	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
63	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
64	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
65	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
66	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
67	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
68	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
69	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
70	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA
71	COMERCIO DE PRODUTOS DE ACESSÓRIOS DE MODA

- ✓ 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?**

**PET** Por Redação |

# 5 regrinhas de convivência para pets em condomínio

Aparentemente, o brasileiro aprecia bastante a companhia de um animal de estimação. Pelo menos é o que sugerem as estatísticas, visto que o nosso país ocupa o terceiro lugar no ranking dos que possuem maior quantidade desses “amigos”. Os números são expressivos: segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet), existem em lares brasileiros cerca de 54,2 milhões de cães, 39,8 milhões de aves, 23,9 milhões de gatos, 19,1 milhões de peixes e mais de 2,3 milhões de bichos diversos, totalizando a impressionante marca de 139,3 milhões de animais. No contexto dos condomínios, em que as habitações são próximas e um certo contato entre vizinhos é inevitável, manejar a convivência pode ser um desafio quando se é dono de um (ou mais de um) pet. É importante salientar, a propósito, que – assim como tudo o que diz respeito ao condomínio – há regras a serem cumpridas e os animais de estimação, por

meio de seus tutores, devem ser conduzidos a se adaptarem a elas, raramente o contrário: regras se adaptando às demandas individuais de condôminos e seus bichinhos. Pensando nisso, confira 5 regrinhas básicas de convivência para pets que moram em condomínio e que nunca devem ser esquecidas:

**1) Apenas sob comando do tutor** – as queixas de animais soltos são frequentes em condomínios e isso pode causar medo, constrangimento e até favorecer ataques a outros moradores, caso o pet seja agressivo. Além disso, é importante respeitar o direito dos outros moradores de não quererem proximidade. Portanto, seja cão, gato, ave ou qualquer bicho que for, a regra é clara: só deve ser transportado sob o comando do dono: com uso de uma coleira, segurando nos braços, ou caixa apropriada.

**2) Áreas comuns não são para passeio** – Ambientes como playground, área de lazer, quadra poliesportiva, jardins, garagens e todos os

outros internos do condomínio são destinados aos condôminos, mas muitas vezes são usados por tutores de pets, principalmente cães, para passeio diário. Além do uso inadequado, muitos moradores não limpam a sujeira que seus animais deixam, transformando áreas coletivas do prédio em verdadeiros banheiros públicos.

**3) Cuidado com barulho excessivo** – Bichinhos de estimação são seres vivos e ninguém espera que sejam mudos. É natural que emitam sons e tenham sua própria forma de se comunicar. No entanto, o ruído advindo deve se manter dentro da razoabilidade. O tutor deve estar atento à possibilidade de estar incomodando a vizinhança com latidos, miados ou outros sons produzidos por seu pet e buscar providências quanto a isso. Isolamento acústico ou um adestramento são soluções que podem ser pensadas.

**4) Saúde em dia** – Preservar a saúde e o bem-estar do animal que está sob sua responsabi-

lidade é obrigação de qualquer dono, independentemente dele habitar um edifício residencial ou não. Contudo, em se tratando de um condomínio, em que o contato entre o pet e outras pessoas, bem como do pet e outros bichos será mais frequente e próximo, é fundamental que cuidados sejam tomados no tocante a vacinação, por exemplo, e monitoramento de sintomas de eventuais doenças ou parasitas. Isso porque a doença de um bicho poderá se propagar com uma facilidade maior do que se ele vivesse em um outro domicílio.

**5) Não se deve impor contato** – algumas pessoas naturalmente se afeiçoam a animais e buscam se aproximar espontaneamente. Porém é relevante salientar que, em um condomínio,



essa iniciativa deve partir de forma voluntária da outra pessoa e não do tutor, de forma impositiva. Por exemplo: se o dono está com o animal e chama o elevador, verificando que este está ocupado, a atitude correta é ceder a vez esperar uma nova viagem ou apenas aceitar entrar caso o outro ocupante convide e afirme que não se incomoda em viajar acompanhado do animal.

# 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

Digitallabs Tecnologia

CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Câmeras - Interfones - Portões Automáticos

A partir de R\$ 300,00 mensais

Fone ( 21) 3165-7864

(21) 9 6455-8574

www.digitallabs.rio.br

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

# Classíndico

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

## Alarmes

**PREVENIR** SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

**CFTV**

**CIRCUITO FECHADO DE TV**  
ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA  
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

**(21) 3149-7879**  
interseg.ise@gmail.com  
www.interseg.com.br

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO  
CÂMERAS COLORIDAS  
MONITORES PROFISSIONAIS

## Brinquedo

**TUTTI SHOP RECOMAL**

**FRESO**  
Uma fábrica de alegria

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

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ  
(21) 2771-5331 / 2772-3763  
www.tuttishoprecomal.com.br

## 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

Para tristeza dos criminosos, chegamos.



Ligue agora Gabriel.com.br

**21 96677-3261**

## Desentupidora

**J.A. ARAÚJO ENGENHARIA**

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

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

**FACHA REFORMAS Ltda**

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

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

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

## Autovistoria

**FAK**

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS  
LAUDO DE AUTO VISTORIA

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

## Engenharia

**EUME** 20 ANOS DE TRADIÇÃO

EMPREENDEIMENTOS URBANÍSTICOS MODERNA ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 02.476.637/0001-84

Impermeabilização, Recuperação Estrutural e Recuperação em Geral Construção, Reformas, Pintura em Geral, Polimentos

(21) 96873-5933  
eumeengenharia@gmail.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.

TEL: (21) 2502-4122  
RAMAL 32

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

o instalador a válvula bloqueadora de ar "Bloc-Ar" após o hidrômetro, no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, 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 atuando em suas tubulações de alimentação dos reservatórios.

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

O Bloqueador de ar "Bloc-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº M14000206-B, fabricado em bronze 3-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

**ProArq**  
Manutenção Predial e Reformas

**LAUDO DE VISTORIA**

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

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

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

**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

**PERMACRYL REVITALIZE**

Micro revestimento decorativo acrílico. Produto de alto padrão, indicado para pintura 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 NO **Jornal do Síndico**

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO



Ligue agora e se informe

**2210-2902**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



**SITTA** SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

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

**96448-4463**

sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br

**ADMINISTRAÇÃO** Por Redação |

# Conselho fiscal, sua relevância e atribuições

A existência de um conselho fiscal nos condomínios não é obrigatória por lei, embora seja recomendada. A constituição dele, de acordo com o artigo 1.356, do Código Civil, é facultativa, podendo “haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”.

Se na convenção condominial constar a previsão do conselho, a formação dele passa a ocorrer juntamente à eleição de síndico. Qualquer condômino, mesmo inquilino, ocupante, procurador ou outra pessoa com alguma relação com a comunidade pode ser, em tese, eleita para o conselho. Basta, portanto, disponibilizar-se para o cargo, mas é importante, antes, saber um pouco mais sobre do que se trata esta missão.

Se for alguém com conhecimento prévio nas áreas de Contabilidade, Direito e Administração, melhor, mas isso não é um requisito.

Justamente por não ser de natureza obrigatória, o conselho fiscal, bem como sua relevância e atribuições são pouco reconhecidas. Como o próprio nome já sugere, sua finalidade básica é fiscalizar a gestão do condomínio, fazendo o monitoramento criterioso do andamento das manutenções, checando as transações financeiras e, quando necessário, fazendo os questionamentos pertinentes, cobrando do síndico uma atuação sempre transparente.

Isso não implica dizer que síndico e conselheiros fiscais devam obrigatoriamente rivais e viver em pé de guerra, conflitando autoridades. Pelo contrário, o conselho fiscal pode e deve auxiliar o exercício do mandato do síndico,

criando um ambiente colaborativo e compartilhando a responsabilidade pelo manejo orçamentário do condomínio, desde que haja permissão da assembleia para essa ingerência. Dessa forma, a sobrecarga de trabalho diminui e também as chances de possíveis fraudes e desvios.

Outras oportunidades em que os membros do conselheiro podem ajudar é na tomada de decisões que interferem na saúde financeira do condomínio, como por exemplo: onde investir os recursos do fundo de reserva a fim de obter melhor rentabilidade; qual seguro contratar; com que banco fechar e quais taxas negociar; definir estratégias para cobrar os inadimplentes.

Os membros eleitos para o conselho fiscal exercerão mandato de até dois anos, conforme dispõe a lei 4.591/64, podendo esses membros serem reeleitos



quantas vezes a assembleia desejar. Se a convenção do condomínio não conceder ao conselho fiscal outras atribuições, a competência deste se limitará a dar parecer sobre as contas do síndico, anualmente, na ocasião da Assembleia Geral Ordinária prevista no art. 1.350 do Código Civil. É importante ressaltar que o síndico não pode ser conse-

lheiro fiscal durante o seu próprio mandato, uma vez que uma das principais funções deste comitê é justamente fiscalizar e emitir pareceres sobre as ações executadas pelo síndico. É sua obrigação disponibilizar demonstrativos mensais para análise do conselho, bem como fornecer quaisquer documentos solicitados para conferência.

Sr Síndico, consulte nossos

## CLASSIFICADOS

**RENOVE**brasil.com

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

playgrounds playgrounds

grama sintética container

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

**CONSEV MANUTENÇÃO PREDIAL LTDA**

Pinturas - Revestimentos  
Instalações Elétricas e Hidráulicas  
Impermeabilizações  
Estudos e Projetos

PARCELAMOS EM ATÉ 15 VEZES

CNPJ 10.320.854/0001-09 - Rio de Janeiro

☎ 2484-5458  
(21) 96487-3241  
(21) 96941-9484  
email: consev2@gmail.com

**Andaimes Rápido**

☎ (21) 2289-1494  
☎ (21) 99888-3669

ALUGUEL FACILITADO

- ANDAIMES SUSPENSOS MECÂNICO E ELÉTRICO
- CADEIRINHA INDIVIDUAL
- ANDAIME TUBULAR
- KIT DE SEGURANÇA
- MARTELETES
- BETONEIRA

**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

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação |

# Pavimentando as ruas do condomínio

**A**o nos referirmos a um condomínio não estamos falando exclusivamente do edifício em si, mas de toda a área que ele compreende. Nisso, além do perímetro dos muros, estão as áreas cobertas e descobertas, o que inclui a pavimentação de suas vias. Embora não receba a atenção devida pela maioria dos moradores – e alguns síndicos – o pavimento geralmente só começa a ser alvo de discussões quando começa a dar alguma dor de cabeça.

Buracos, fissuras e desnivelamentos são exemplos de problemas que vão surgimento com o decorrer do tempo e a partir do desgaste por diferentes tipos de veículos e pedestres, sinalizando que um novo projeto deve ser pensado para ser posto em prática. Nesse sentido, alguns critérios devem ser considerados e conversados entre síndico, moradores e uma equipe de profissionais com responsável

técnico credenciado ao CREA, orienta o engenheiro civil João Paulo Cordeiro.

“A escolha dos materiais para a pavimentação deve aliar os interesses das pessoas que moram no condomínio, nos quesitos estéticos, usabilidade, conforto, sendo conjuntamente orientados por parâmetros de qualidade e adequação à finalidade, bem como durabilidade, características físicas, necessidade de manutenção, etc. Essa parte cabe ao especialista avaliar e indicar a melhor opção. Tudo isso deve ser conversado e demonstrado, a fim de se chegar a um projeto cujo valor seja palpável para o caixa do condomínio, explica João Paulo”.

O engenheiro acrescenta que existem no mercado diferentes tipos de pavimentações, sendo que algumas são mais específicas para rodovias, outras para zonas urbanas e há também as que são mais frequentes em prédios condominiais. “O que dita essa dis-

tinção é a estimativa de fluxo de veículos e também o peso deles, pois isso gera atrito e desgaste. Por exemplo, uma estrada por onde transitam caminhões diariamente é diferente de uma via dentro de um condomínio residencial. O preparo do solo, materiais e a manutenção divergem”, exemplifica Cordeiro.

O tipo de pavimento mais usado em condomínios é o pavimento asfáltico, por apresentar um bom custo-benefício e durabilidade de 5 anos. O valor do projeto depende de algumas variáveis, sendo uma delas justamente a já mencionada média de tráfego e peso dos veículos. Isso influencia no número de camadas de asfalto que serão aplicadas. Com o passar dos anos, são necessárias manutenções corretivas. Para tanto, é preciso contratar empresa especializada que realizará processos como fresagem (o desbaste) e recapeamento, novas pinturas, e serviço de tapa buracos.



Uma opção mais tradicionalista que ainda possui adeptos atualmente é o calçamento em paralelepípedos, o que confere uma estética peculiar. O método tem vantagens e desvantagens. Além do charme especial, outras vantagens são a durabilidade e a possibilidade de as pedras serem retiradas e depois realocadas, caso haja necessidade de obras subterrâneas.

No entanto, por serem pedras verdadeiras, tornam-se pouco vantajosos caso a pavimentação seja necessária para longas extensões, também não é o mais indicado em terrenos com declive. Por fim, porém menos populares, há também as pavimentações em blocos e também a de concreto, que gera um custo muito alto para condomínios, embora não tenha contraindicações.

## 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 tablóide zela pelos interesses do seu público, formado por **hospitais**, administradores de **empresas** e **milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis**.

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



■ **Karla Santos**

☎ 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).

