



Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 27 - Edição 324 - Outubro de 2021 - Rio de Janeiro

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

Mel² 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



PALMEIRAS SÃO OPÇÃO ELEGANTE PARA COMPOR PAISAGISMO DO CONDOMÍNIO

VEJA MATÉRIA NA PÁGINA 3

e +	ADMINISTRAÇÃO 04 Qual o melhor momento para trocar a Administradora do seu Condomínio?	MANUTENÇÃO 06 A importância dos para-raios nos condomínios	ESPECIAL 08 Lazer para crianças é atrativo forte em condomínios residenciais	PETS 12 Pets em condomínios comerciais
----------------------	---	---	---	---

SÍNDICOS AGUARDEM!

Aplicativo de produtos e serviços

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA

Jornal do Síndico
A informação dirigida

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

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

SAIBA MAIS ☎ **2210-2902 / 98198-1766** 📞

Cadastre-se para o lançamento. Email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

VÉRTICE ENGENHARIA

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

CREA-RJ

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

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

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. Átala 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 Convenção reúne o conjunto de regras que rege a convivência dentro do condomínio. É com base nela que condutas administrativas serão tomadas, normativas serão impostas e eventuais penalidades serão aplicadas. Este documento tão importante deve ser concebido assim que o condomínio é fundado e tão logo comece a ser ocupado, tendo seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis para ser devidamente validado com força de lei. Sabemos, contudo, que, assim como qualquer outro texto, há uma tendência de que a Convenção reflita os entendimentos da época em que foi escrita. Por óbvio, não é possível

prever o futuro, logo, não há como um mesmo texto escrito na data de fundação do condomínio permaneça sempre atual e compatível com todas as demandas que vão surgindo no decorrer do tempo. Precisamos ter em mente que vivemos em um mundo em transição constante. As tecnologias mudam, a sociedade evolui, novos hábitos surgem e com isso, surgem também novos desafios: como fazer valer as regras de Convenções do "passado" em condomínios que vivem o "presente"? Essa é hoje uma questão enfrentada por diversos condomínios fundados há alguns anos e que possuem Convenções um pouco desatualizadas, ou

seja, cujas disposições já não contemplam totalmente as demandas atuais. Diante disso, surge a dúvida: o que fazer? Sim, é possível reformar ou até mesmo recriar uma Convenção do zero! Abordamos este importante tema da atualidade nesta edição do **Jornal do Síndico**, em nossa matéria de "Administração". Nela saiba um pouco mais sobre como lidar com a obsolescência de normas antigas. É possível alterar toda a Convenção, reescrevendo-a ou rerratificando-a, isto é, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. Para ambos os processos é necessário contar com assessoria jurídica especializada a fim de agilizar

a burocracia e minimizar as falhas.

E em se tratando de atualizar e trazer o condomínio para o tempo presente, confira também nesta edição nossa entrevista especial sobre retrofit de fachadas. Nesta conversa, a arquiteta e urbanista Kimberly Pinheiro explica em que consiste este procedimento de "repaginação" de estruturas arquitetônicas antigas. É possível melhorar o antigo, valorizando o imóvel, sem abrir mão completamente das bases estruturais. Chegou a hora de reformar! O **Jornal do Síndico** é sua fonte de informação garantida no universo dos condomínios. Siga conosco e tenha uma ótima leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS

		JUN/21	JUL/21	AGO/21	SET/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000	0,5000	0,5000	-	4,07	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	2,446	2,446	-	1,36	1,84
TR*	(%)	0,000	0,000	0,000	-	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,3763	0,4111	0,4111	-	3,08	4,68
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	-	1,99	3,00
SELIC - Deb Fed (4)	(%)	0,28	0,36	0,36	0,42	2,50	2,98
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.

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

VERTICE 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

Bravo1

SEGURANÇA PATRIMONIAL
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
VIGILÂNCIA E STAFF
PORTARIA COMERCIAL E RESIDENCIAL
SEGURANÇA ELETRÔNICA
RECEPCIONISTA E MANOBRISTA
PLANEJAMENTO PESQUISA SOCIAL
TREINAMENTO E PALESTRA

21.3570-3184 **21.99678-5972**
bravo1assessoria@gmail.com | www.bravo1.com.br
Rua Ferreira de Araújo 78 - SI 102 - São Cristóvão - Rio de Janeiro RJ

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

PAISAGISMO Por Redação |

Palmeiras são opção elegante para compor paisagismo do condomínio

O contato com a natureza tem sido um quesito cada vez mais valorizado em projetos arquitetônicos e paisagísticos da atualidade. Isso por que o verde natural realça a sensação de bem-estar e conforto, além de combinar com diferentes tipos de revestimentos e acabamentos utilizados em edificações residenciais ou corporativas. Nesse sentido, as palmeiras são uma opção de planta que conquista vários adeptos por apresentar elegância e versatilidade.

A aplicabilidade é variável. Elas podem ser usadas em áreas externas, para compor corredores, cercas vivas ou “muros” verdes na entrada no prédio e também no seu interior, isoladas em vasos, em vários ambientes: jardins, deck da piscina, áreas de lazer ou mesmo em áreas cobertas e internas

que possuam boa exposição solar.

Cuidados básicos – A exposição ao sol é uma importante característica a ser considerada. Como típicas plantas tropicais, oriundas de regiões quentes da América do Sul, África e Sudeste Asiático, as palmeiras têm um gosto particular pela tríade “calor, luz e umidade”. Portanto, além de uma exposição satisfatória ao sol, elas necessitam de solo rico em nutrientes, como nitrogênio e fósforo.

Dessa forma, o ideal é que sejam plantadas em uma terra adubada e que permaneça irrigada com frequência. Contar com a ajuda de um profissional experiente para fazer as podas no tempo correto, sem excessos, realizar a fertilização com produtos adequados e o manejo preciso da irrigação garantirá a beleza das plantas e

principalmente a saúde delas, o que é fundamental.

A escolha estética pelo modelo varia de acordo com o projeto paisagístico do ambiente almejado para o condomínio, bem como o gosto particular dos clientes e também de quanto se deseja investir, já que os valores unitários podem ir desde R\$ 50 a R\$ 1000, dependendo do tipo de planta e do seu tamanho. Sabemos que há no mercado muitas variedades e é importante conhecer um pouco de suas características para não ter certas “surpresas”, caso as plantas sejam compradas ainda pequenas, visto que alguns tipos podem alcançar grandes tamanhos! Outra estratégia válida é já adquirir a palmeira em seu tamanho adulto.

Opções de palmeiras ornamentais - Entre os projetos para



prédios, a Palmeira Areca vem sendo uma das mais populares pelo seu baixo custo. Por possuir muitas folhagens, pode ser usada para cercas vivas ou podem ser colocadas isoladamente em locais estratégicos, seja em vasos ou diretamente no solo. A Palmeira Rabo de Raposa é uma das que atinge maior estatura, podendo chegar a até 25 metros de altura. Em seguida, entre as altíssimas, temos a Palmeira Real, planta ornamental que chega a

20 metros de altura, muito usada para formar “corredores”. Igualmente elegante, uma outra opção para o paisagismo é a Palmeira Majestosa, espécie que muito se assemelha a um coqueiro. Temos ainda o exemplo da Palmeira Fênix, planta de origem tailandesa/vietnamita, de visual mais exótico, que cresce lentamente e geralmente não ultrapassa 4 metros de altura, podendo ser melhor acomodada em ambientes fechados.

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

Encarte fácil
AGORA VOCÊ PODE EN CARTAR
A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA.
É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE
INFORME-SE
 ☎ (21) **2210-2902**
 email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

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
www.versaillesdobrasil.com.br
 Deus é bom
 Rua Figueiredo Magalhães 286 sala 314 - Copacabana, RJ [Sede própria]

ADMINISTRAÇÃO Por SIMONE GONÇALVES - Advogada | Email: contato@simonegoncalves.com.br | http://simonegoncalves.com.br/blog/
Advogada e Consultora Especializada em Direito Imobiliário e Condominial

Qual o melhor momento para trocar a Administradora do seu Condomínio?

Na maioria dos condomínios, a gestão condominial é realizada pelo Síndico em conjunto com empresas especializadas na área, as administradoras/imobiliárias.

Equivoca-se quem pensa que a prestação de serviços por uma administradora exclui a função do Síndico.

O Síndico representa legalmente o condomínio, enquanto a administradora presta serviços de administração a este, logo, a existência de um não exclui a do outro.

A escolha da administradora do seu condomínio deve ser cuidadosa e levar em conta diversos fatores, pois para uma gestão condominial eficiente é necessário que o síndico e a administradora tenham ciência das suas responsabilidades.

O Síndico é o representante legal do condomínio, ou seja, é ele que assina pelo condomínio, logo a administradora

contratada deve ser de confiança dele.

Ao optar pela contratação de uma administradora, a qual irá gerir os recursos da massa condominial, o síndico objetiva ter o suporte necessário à sua gestão afim de que possa dedicar-se as questões do dia a dia. As administradoras atuam como prestadoras de serviços, logo, não satisfazendo as necessidades condominiais, o síndico pode trocar a empresa, devendo sempre analisar o melhor custo benefício para o condomínio.

Mas qual melhor momento para trocar a Administradora do seu Condomínio?

Quando o síndico percebe que a administradora não está prestando um bom serviço ao condomínio, primeiramente deverá analisar a convenção. Esta análise permitirá ao síndico identificar se no caso daquele condomínio ele pode decidir trocar a empresa admi-

nistradora ou se deverá convocar uma assembleia para tal.

É importante também sempre analisar as cláusulas contratuais principalmente aquelas que dispõem especificadamente sobre os serviços a serem prestados ao condomínio, bem como renovação automática e rescisão contratual. As cláusulas contratuais devem ser sempre claras e objetivas evitando interpretações dúbias. Antes de assinar o contrato, a dica é, se você leu e não entendeu peça esclarecimento e/ou alteração da cláusula.

Uma situação bem comum de troca de administradora é quando ocorre a eleição de novo síndico, já que esta será sua parceira durante o mandato. No entanto, infelizmente, a má prestação de serviços ainda é o principal motivo para a troca de administradora em condomínios.

Com o aumento da complexi-

dade da gestão condominial, bem como a adoção de tecnologias nos condomínios, nem sempre a administradora presta o suporte necessário.

Há cada vez mais reclamações referente a ineficiência nos serviços oferecidos, falta de assistência do assessor do condomínio, desorganização e/ou falta ou atraso no pagamento das contas e impostos, cobranças extras, dentre outros.

Além disso, outros problemas bem comuns enfrentados pelos condomínios, e que configuram crime, envolvem apropriação indébita de valores do condomínio e mau gerenciamento da conta pool, ou seja, conta bancária coletiva.

Fique atento, pois nesses casos, é imprescindível o condomínio ter uma assessoria jurídica especializada e de sua confiança.

Desse modo, muito cuidado se seu condomínio utiliza o preço como fator determinan-



te para a escolha de uma administradora!

Por isso eleger um síndico que atue com profissionalismo é essencial a vida condominial, pois uma atuação ativa é a melhor forma de evitar prejuízos e situações desagradáveis.

Se a administradora do seu condomínio não está prestando um bom serviço é possível que uma conversa amigável resolva, senão resolver chegou o momento de trocar a administradora.

A contratação da administradora precisa ser vista como um investimento!

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

Jornal do Síndico
Informação Integrada

■ 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).



DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

O PORTÃO ELETRÔNICO



Ter um portão eletrônico em perfeito funcionamento é algo fundamental para o controle de acesso de moradores, visitantes e funcionários e, conseqüentemente, para a preservação da segurança do condomínio. Portanto, para garantir que isso aconteça, é preciso primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade e, posteriormente, proceder as devidas manutenções. A primeira recomendação diz respeito à limpeza: deve-se manter o local próximo ao automatizador (“motor”) sempre limpo e arejado, visando a evitar a proliferação de insetos, bem como o acúmulo de umidade. Deve-se ter cuidado com cães que possam urinar no equipamento e provocar a oxidação de peças. O mesmo se aplica a prédios localizados em regiões litorâneas os quais sofrem com

a chamada “maresia”. Uma maneira de lidar com isso é recorrendo ao processo de galvanização, também chamado galvanoplastia. Em relação aos trilhos, deve-se mantê-los limpos e realizar a lubrificação das engrenagens do sistema. As condições das roldanas dos portões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas, pois se o sistema de rolamento quebra, o portão fica pesado, o que sobrecarrega o automatizador, podendo ocasionar o colapso.

ASSEMBLEIAS ATRATIVAS

Convencer os condôminos a comparecerem às assembleias pode se tornar uma tarefa bastante difícil no contexto de alguns condomínios. Quando a deliberação necessita de um quórum mínimo, a aprovação de determinadas decisões importantes para a coletividade passa a ser um desafio,



o que pode travar a solução de problemas urgentes. Em virtude disso, é melhor tentar pensar maneiras para atrair os condôminos às assembleias do condomínio e convencê-los de que aquele momento é importante e pode ser agradável.

Para isso, algumas estratégias podem ser usadas no intuito de mobilizar o condomínio em torno das reuniões a fim de chamar o maior número de moradores. Dicas: 1) Como síndico, sempre seja pontual no início e rigoroso com a duração; 2) Estimule a gestão participativa no condomínio com criação de comissões; 3) Crie um atrativo pós-assembleia (coquetel, sorteio de brindes, etc); 4) Evite pautas longas e 5) Procure mesclar temas (os mais burocráticos e também aquilo que os moradores anseiam por se manifestarem).

CALHAS

Você já parou para observar para onde vai a água que cai do telhado no seu condomínio quando chove? Quando instalado corretamente e com a manutenção em dia, o equipamento responsável por coletar esta água é o sistema de calhas. Embora sejam mais importantes nos períodos de chuva, as calhas não podem ser esquecidas pelos zeladores e síndicos nos períodos secos do ano! Isso porque da negligência podem surgir problemas



como o acúmulo de lixo, primeiramente, e, em segundo lugar, danos ao material.

O principal cuidado que se deve ter na manutenção das calhas é com a limpeza delas. Restos de vegetais como frutos, galhos e folhas secas são comuns de se acumularem nos condutos, bem como materiais lançados ao telhado pelos próprios moradores de janelas e sacadas como embalagens plásticas, bitucas de cigarro, papéis, dentre outros. Isso tudo obstruirá o fluxo de água, quando chover, anulando a função primordial da calha que é a de canalizar esse fluxo pluvial. Outra questão a se observar é o acúmulo de matéria orgânica especialmente, como frutos e folhas, que contribui para reações químicas de oxidação e corrosão da calha, o que pode resultar em fissuras, quebras e furos com o passar do tempo.

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

- SER SÍNDICO
- RESPONSABILIDADE CIVIL
- REGIME INTERNO
- NOVO CÓDIGO CIVIL
- ASSEMBLÉIAS
- INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIAÇÃO
- CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO

Nós podemos tornar seu, ofício simples.

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

☎ (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

CIL
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA

Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21) **2502-4122**
RAMAL 31

www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br

47 ANOS

IRRAID 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

MANUTENÇÃO Por Redação |

A importância dos para-raios nos condomínios

Raios são descargas elétricas que acontecem na atmosfera e atingem o solo, podendo alcançar grande intensidade (algumas chegam a mais de 30 mil Amperes), o que configura alto potencial destrutivo para estruturas das edificações.

De acordo com o INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais), caem 77.8 milhões dessas descargas por ano no território nacional e a explicação é geográfica: o Brasil é o maior país da zona tropical do planeta - área central onde o clima é mais quente e, portanto, mais favorável à formação de tempestades.

A chegada da primavera demarca o início da temporada de raios no país, a qual se intensifica no verão. Assim, agora é um dos momentos ideais de checar se o condomínio está preparado para recebê-los. É válido ressaltar

a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo o prédio possuindo seguro, estando a manutenção do para-raio desatualizada, o condomínio fica sem poder reivindicar o direito a ressarcimento.

Prevenção universal - Segundo o INPE, a região amazônica registra a maior incidência, mas praticamente todos os estados são afetados e, portanto, precisam ter seus prédios devidamente equipados contra raios. Para tanto, é necessário que a edificação esteja de acordo com a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que prevê instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA).

A finalidade deste sistema é basicamente captar a energia disparada por um raio e redirecioná-la ao solo. É fundamen-

tal que o síndico reconheça a importância do SPDA, visto que ele é uma garantia de segurança tanto para a integridade do condomínio, quanto dos próprios condôminos.

Nesse contexto, devemos ter em mente as ameaças oferecidas por acidentes envolvendo descargas atmosféricas: risco de danos estruturais e morte (choques, incêndios, desabamentos, queima de itens eletrônicos, etc.). Dessa forma, é uma responsabilidade do síndico providenciar a instalação, bem como assegurar o pleno funcionamento dos sistemas de proteção contra raios de forma a evitar acidentes.

O gestor condominial deve fazer isso com equipe técnica (jamais recorra a amadores e "quebra-galhos"), contratando empresa especializada para a realização do serviço dentro do que normatiza a legislação municipal, caso haja leis espe-



cíficas na cidade em questão. Após avaliação técnica, é emitido laudo de conformidade por engenheiros eletricistas, contendo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades

eventualmente encontradas. É importante que o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas seja verificado periodicamente e, de preferência, antes da temporada de maior incidência de raios. A inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses, conforme norma da ABNT. Não negligencie a segurança do seu condomínio!



**RODRIGUES
GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

☎ 2290-6302

TELEFAX 2290-8356

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

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ

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

35%

NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Nogueira, 35-42 - Cabumbi - Sede Própria - 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 '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

FINANÇAS Por Redação |

Cobrança ostensiva de débitos condominiais vem diminuindo a inadimplência

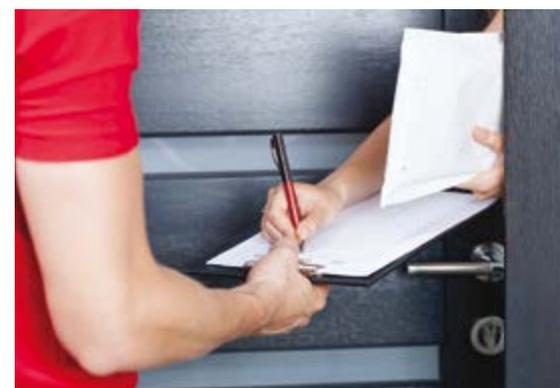
Em abril de 2016, mudanças na legislação possibilitaram maior celeridade na cobrança de taxas condominiais atrasadas, o que antes requeria um processo muito mais demorado que, por sua vez, contribuía para a manutenção de altos índices de inadimplência, um mal grave o qual os síndicos precisam enfrentar em suas gestões. A ação de cobrança contra os devedores não entrava direito na fase executiva, podendo levar até cinco anos para isso ocorrer, dependendo do caso. Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil o rito de cobrança mudou e as ações de cotas em atraso passaram a ser consideradas títulos executivos extrajudiciais, com a citação ao condômi-

no devedor podendo ser feita por Correio, via carta registrada, bastando que o porteiro, um familiar ou vizinho assinasse o aviso de recebimento. Com isso, o condômino tem até três dias para se defender e, caso contrário, a Justiça poderá determinar a penhora das contas bancárias ou do próprio imóvel do inadimplente. O endurecimento das regras contribuíram sobremaneira para um decréscimo dos índices de inadimplência, mesmo estando o país atravessando um mal momento econômico. Por temer as consequências da dívida, muita gente passou a priorizar o pagamento das contas condominiais, o que facilita o trabalho dos síndicos que gerenciam esses recursos para manter o condomínio fun-

cionando em equilíbrio. Mais de um ano depois da alteração no CPC, nos dias de hoje, os resultados dessa cobrança mais ostensiva começam a aparecer: o número de acordos amigáveis firmados por moradores de edifícios residenciais para pagar cotas de condomínio em atraso na cidade de São Paulo cresceu 13,23% entre janeiro e julho deste ano, na comparação com o mesmo período de 2016. É o que informa a Lello, empresa administradora de condomínios com filiais na capital paulista, Grande ABC, interior e litoral do Estado, com base em um universo de 2,4 mil condomínios residenciais. A queda na inadimplência foi sentida na prática pela síndica Diana Morais, moradora de

São Paulo. “Já possuo uma experiência de cerca de dez anos sendo síndica tanto do meu prédio residencial quanto de um outro em que ocupo uma sala comercial e a mudança na postura dos condôminos é perceptível. Se há uma cobrança mais eficiente, as pessoas se esforçam mais para arcar com seus compromissos”, avalia. A realidade expressa na maior cidade brasileira é uma amostra de um panorama geral que se delineia em praticamente todo o resto do país. A Lello atribui essa melhora justamente à mudança da Lei. “A nova legislação tem sido importante para o controle da inadimplên-

cia nos condomínios. Prédios com inadimplência alta, acima de 4,5% dos boletos em aberto após 60 dias, podem ter dificuldades em pagar suas contas valendo-se apenas da arrecadação mensal ordinária. Muitos acabam tendo que usar o dinheiro do fundo de reserva, e isso é ruim, porque começa a faltar recursos para obras de reforma e modernização no condomínio, o que desvaloriza o patrimônio dos moradores, que são seus apartamentos”, afirma Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios.



INTERSEG

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** ☎ **2135-2600 / 96437-3170**

ESPECIAL Por Redação |

Lazer para crianças é atrativo forte em condomínios residenciais

Entre os atributos mais valorizados pelas pessoas que buscam os edifícios residenciais como moradia estão, em primeiro lugar, a segurança e, depois, aspectos relacionados ao lazer e disponibilidade de espaços para serviços.

Nesse sentido, o contexto recente do crescimento das grandes cidades, a inegável criminalidade à qual se é exposto em passeios externos e o custo elevado cobrado em algumas opções de diversão são fatores que contribuem para o fato de equipamentos voltados ao lazer estarem em alta nos condomínios.

Em famílias que possuem crianças, ter alternativas de diversão para os pequenos dentro do próprio condomínio são um grande atrativo e podem ser itens decisivos na hora de escolher onde morar. Aproveitando que no dia 12 de outubro se celebra o Dia das Crianças, o **Jornal do Síndico** lista 5 dicas de como incrementar o lazer voltado ao público infantil e assim valorizar ainda

mais o condomínio!

Brinquedoteca – É possível montar uma sala de brinquedos com investimentos do próprio condomínio ou com doações dos condôminos: carrinhos, miniaturas, bonecas, mobiliários, jogos lúdicos, fantoches, etc. No mercado, é possível encontrar kits com várias modalidades de brinquedos para diferentes faixas etárias voltados a acervo de brinquedoteca. É importante que o síndico possua o inventário de itens (inclusive os doados) para manter controle. As crianças podem levar seus próprios objetos, desde que não ofereçam riscos e fiquem aos cuidados do portador. As chaves do espaço devem ficar na portaria e serem retiradas com a assinatura de um adulto responsável dentro do horário de funcionamento.

Salão de Jogos – Este espaço tem uma proposta um pouco diferente da brinquedoteca, pois abriga outros tipos de jogos que agradam não apenas o público infantil, mas também adoles-

centes e adultos, a exemplo do xadrez, damas, tênis de mesa (ping-pong), sinuca, air game (discos), pebolim (totó) ou mesa para jogos de cartas. O espaço também pode ser montado a partir de um investimento inicial e doações, porém o custo dos itens aqui é mais elevado. É importante estabelecer regras para o acesso, como a proibição de bebidas e alimentos que possam danificar os equipamentos. Pode ser necessária estabelecer limitação mínima de idade.

Playground – Este equipamento deve ser instalado de acordo com o que estabelece a norma 16071 da ABNT, a qual traz disposições gerais também sobre sua manutenção em áreas públicas, escolas, creches e edifícios. O síndico deve possuir um controle de inspeções diárias, semanais e mensais, para checar se os encaixes estão bem presos ou oferecem risco de queda, se há parafusos soltos ou alguma estrutura cortante à mostra, etc. Mediante qualquer problema, o



zelador deve interditar o brinquedo imediatamente até a solução do entrave. A limitação máxima de idade deve ser respeitada, caso contrário o equipamento pode sofrer avarias e oferecer riscos à segurança.

Quadra poliesportiva – Esta é uma opção que também agrada não apenas aos pequenos, mas a toda a comunidade condominial: dos mais jovens aos idosos. Ter uma quadra no prédio significa ter mais espaço para praticar esporte e atividades físicas e assim ter mais saúde. Com finalidade recreativa, esta quadra deverá ter marcações que propiciem a prática de diferentes esportes: futebol, vôlei, basquete, handebol, tênis. Acessórios como redes, cestas podem ficar sob a

guarda do condomínio enquanto não estiverem em uso. Os tipos de piso variam do concreto ao asfáltico, vinílico ou polipropileno.

Piscina infantil – Embora não isenta de alguns riscos, sabemos que a piscina já é uma opção de lazer consagrada para os dias quentes de verão, mas como oferecer este momento as crianças aumentando a segurança e prevenindo acidentes sem abrir mão da diversão? O ideal é ter uma piscina apropriada para crianças pequenas no condomínio, de menor profundidade (máximo de 0,60m). Os acabamentos precisam ser adequados e seguros, como revestimentos antiderrapantes, laváveis e com inclinação suave



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS





**CASINHA
PETIT STANDARD**



**PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESO**



**PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA**



**CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS**

CASCATAS

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

LEGISLAÇÃO Por Redação |

Calúnia, difamação e injúria: como o síndico deve reagir

Exercer o cargo de síndico requer impor limitações e adotar condutas em nome do condomínio que na maioria das vezes não satisfazem a todos e isso significa em muitas ocasiões criar indisposições junto aos condôminos. Até aí, tudo dentro do esperado, uma vez que sabemos que é impossível agradar o tempo todo e em algum momento o síndico será alvo de críticas. O problema passa a existir quando essas ultrapassam o limite do razoável e passam a configurar crimes.

O síndico responde legalmente pelo condomínio e pode, sim, ser cobrado pelas ações durante sua gestão pelos condôminos. Contudo, essa prerrogativa não deve ser confundida com ataques, insultos pejorativos ou provocações vexaminosas, sob o risco de estar incorrendo em crimes

contra a honra. O gestor, por sua vez, precisa ter conhecimento claro sobre quais situações são consideradas abusivas para poder tomar as providências corretas quando vier a ser vítima.

Muitas vezes, os termos “calúnia”, “injúria” e “difamação” são erroneamente banalizados e até mesmo tratados como sinônimos pelos leigos para denominar qualquer tipo de insulto, o que não é correto juridicamente. O primeiro passo é reconhecer a diferença entre cada uma dessas respectivas situações, pois as três podem acontecer no contexto dos condomínios – inclusive simultaneamente – e demandarão providências. Imaginemos um caso hipotético em que a síndica Diana teve uma desavença com o morador José durante uma assembleia em razão de ques-

tionamentos sobre a prestação de contas de uma obra. No outro dia, José escreveu um texto público no grupo de whatsapp do condomínio no qual afirmava que a síndica desviou a quantia de R\$ 5 mil do fundo de obras para sua própria conta e que no dia anterior, durante a assembleia, chegou à reunião com odor de álcool e aparentando estar alterada por estar bêbada e, por fim, que ele não concordava com a gestão dela por acreditar que a síndica é burra e incompetente, além de ladra. Nesta situação simulada temos um exemplo de calúnia (artigo 138 do Código Penal) quando José acusa Diana de ter se apropriado de parte do dinheiro da obra, pois com isso está imputando falsamente a alguém um fato definido como crime. Em segundo lugar temos uma difamação (artigo



139 do Código Penal) ao José insinuar que a síndica chegou à reunião em estado mental alterado por estar alcoolizada, visto que assim ele está fato ofensivo à reputação do indivíduo perante a coletividade. Por fim, tem-se a injúria (artigo 140 do Código Penal) que se exemplifica quando o morador atinge a respeitabilidade da mulher, formulando um juízo de valor sobre ela ao chamá-la de burra, incapaz e ladra. Como poderia reagir a fictícia síndica Joana? É válido lembrar que existe, de acordo com o artigo 38 do Código Penal, o prazo de 6 meses para propor a queixa-crime contra

a pessoa que praticou os crimes de calúnia, injúria ou difamação a contar do dia em que vier, a saber, quem é o autor do crime, caso contrário o direito decaí. Esse instrumento consiste na peça inicial da ação penal de iniciativa privada (artigo 30 do Código de Processo Penal). Cabe à pessoa ofendida procurar um advogado para entrar com essa queixa-crime. A depender da situação, a vítima pode também requerer uma ação cível de danos morais, tendo em vista a humilhação sofrida, o que pode gerar uma condenação pecuniária que será fixada pelo juiz.

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

Ra2 Serviços

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES

Análise de potabilidade e financiamento próprio (21) **96479-3698**

Orçamento sem compromisso (21) **97041-0628**

email: ra2@ra2.com.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

Autovistoria



FAK
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 LAUDO DE AUTO VISTORIA
96437-3170
 email: fakinstalacoes@gmail.com

Bloqueador de Ar



BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE
 Pague somente pelo que você consome e não pelo que não usa.
35%
 NA CONTA DA CEDAE
 TEL: (21) 2502-4122
 RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

A instalação de válvulas bloqueadoras de ar "Bloop-Air" garante a eficiência no uso. Conhecidas como "Bloop-Air", a passagem de ar é interrompida caso não haja fluxo de ar, evitando desperdício de energia elétrica. Este sistema também evita a formação de umidade e o crescimento de fungos e bactérias, melhorando a qualidade do ar interno.

INDICAÇÕES: Para apartamentos de até 30m². O bloqueador de ar "Bloop-Air" é produzido exclusivamente sob o nº MUD002980-B, fabricado em material 100% atômico, ambientalmente sustentável. Produto patentado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

Brinquedo



TUTTI SHOP RECOMAL



FRESO
 Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.
 Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
 (21) 2771-5331 / 2772-3763
 www.tuttishoprecomal.com.br

Desentupidora



J.A. ARAÚJO ENGENHARIA

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

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

Engenharia



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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
 PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



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



VÉRTICE ENGENHARIA

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
 ORGANIZANTE 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 admf@verticeenge.com.br



FACHA REFORMAS Ltda

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

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

Engenharia

RODRIGUES GONÇALVES
 Engenharia e Arquitetura Ltda.



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

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



SITTA SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS
 REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

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

96448-4463
 sittacontato@gmail.com sittaformasprediais.com.br

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO



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



Jornal do Síndico
 A informação dirigida

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO



ASSINATURA ANUAL R\$100,00

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL
 Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço, o mais completo veículo de comunicação na área condominial.
ASSINE AGORA!

Para obter outras informações entre em contato:
 Tel.: (21) 2210-2902
 e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

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

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

21 2210-2902



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




ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Como lidar com a obsolescência das Convenções antigas

Em uma analogia simbólica, a Convenção está para o condomínio edilício assim como a Constituição Federal está para o país. A comparação pode parecer simplista, mas resume o que esses dois documentos têm em comum: ambos servem como texto-base para condutas, tomada de decisões, sendo, portanto, a principal “lei” a ser seguida pelos seus respectivos gestores e comunidade.

Um desafio de muitos condomínios que já possuem pelo menos duas décadas de fundação é lidar com a obsolescência de algumas disposições trazidas em suas Convenções originais. Isso se dá porque a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existiam quando o prédio foi inaugurado anos atrás. Com isso, surge o desafio de atualizar as regras do jogo mediante as demandas do momento.

Entretanto, devido a sua grande importância, já podemos su-

por que – assim como a Constituição – não é tão simples alterar o que está previsto na Convenção condominial, mas é possível fazê-lo em alguns casos. Tais alterações podem se dar de dois modos. É o que explica o advogado Marcos Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ).

“É possível alterar toda a Convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio Edilício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964. Recomenda-se a contratação de assessoria jurídica especializada em Direito Condominial para tanto”, orienta Vasques.

Primeiramente, para se rea-

lizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor. Importante saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia.

Neste ponto surge um desafio que pode tornar o processo de alteração da Convenção condominial um pouco difícil, pois sabe-se que na maioria dos condomínios é complicado reunir grande público de uma só vez nas reuniões. “Nem sempre é fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse



quórum”, esclarece o advogado. Dessa forma, o processo pode ir se dando em etapas.

Sob o ponto de vista burocrático, o advogado Marcos Vasques explica que não há “vantagens” em rerratificar em vez de alterar efetivamente todo o texto da Convenção, já que o processo de aprovação é o mesmo, ou seja, tem-se a mesma dificuldade de aprovação

para ambos objetivos, o que muda é apenas o trabalho de releitura em cima do texto original: “alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quórum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito”, afirma. Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Sr Síndico, consulte nossos

CLASSIFICADOS

ANUNCIE AQUI

**SUPER
DESCONTO**

Ligue Agora e ganhe:

21 2210-2902
21 98198-1766

**Andaimes
Rápido**

☎ (21) 2289-1494
☎ (21) 99888-3669

ALUGUEL FACILITADO

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

**Bauer
Engenharia**

Renato Bauer
Eng. Elétrico crea 2008154037

- ✓ PREVENTIVA E CORRETIVA DE SUBESTAÇÃO.
- ✓ ANÁLISE DO ÓLEO TRANSFORMADOR, FILTRAGEM DO ÓLEO. ✓ REFORMA DE PC
- ✓ INSPEÇÃO COM TERMOGRAFIA
- ✓ MONTAGEM DE PAINÉIS E MANUTENÇÃO DE CASA DE BOMBAS.

☎ (21) 96492-4306
bauerengenharia@outlook.com
bauerengenharia.com

**QUER VENDER?
AGORA FICOU FÁCIL**

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS
CLASSIFICADOS

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

PETS Por Rodrigo Karpat |

Pets em condomínios comerciais

Muitas pessoas já descobriam que ter um animal é ter um companheiro de verdade, além ser um excelente meio de afastar a solidão. Estudos comprovam que eles auxiliam na depressão e ajudam em tratamentos médicos, tais como os animais de assistência emocional e ainda os cães guia.

Nosso país é o 3º em número de pets no mundo, com 139,3 milhões de animais, segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet).

Assim, muitas empresas estão adotando a ideia de ter um animal de estimação dentro da própria empresa, com o intuito de ser uma distração no dia a dia dos funcionários.

A pergunta que fica é: os condomínios comerciais podem ter animais de estimação nas unidades?

Primeiramente precisa ficar claro que ter um animal de estimação em uma unidade é um direito garantido pela Constituição Federal e pelo Código Civil. Isso não quer dizer que você possa fazer o que quiser. Existe um limite

para o exercício desse direito de propriedade e o limite é não perturbar o sossego, saúde, salubridade ou os bons costumes.

Sendo assim, não sendo animal silvestre e/ou proibido pelo IBAMA, o condomínio não pode impedir o condômino de ter um animal de estimação, não importa o tamanho ou o tipo dele. O que importará será se ele cabe no apartamento de forma a não prejudicar o animal e em condições de higiene, desde que não perturbe ou coloque em risco os demais moradores.

Criar regras que limitem o tamanho, porte, raças, é interferir no direito de propriedade segundo as nossas leis. O que pode ser limitada e resolvida é a interferência nociva desse animal, se ele é agressivo, se ele late demais, se está doente, se transita solto em áreas comuns. Caso contrário, a manutenção dele na unidade é exercício regular de um direito.

Porém, quando falamos em empresas em prédios comerciais, muitas delas não são donas da sede, isso quer dizer, não são donas

da unidade e sim está é alugada. Nesse sentido, o condômino é o proprietário e o dono da empresa é o inquilino.

Dessa forma, o proprietário pode escolher para quem locar o seu imóvel, em detrimento daquele que possui um animal de estimação, por exemplo.

Além disso, por se tratar de prédio comercial a situação muda de figura, pois o condomínio não tem a finalidade de moradia e a permissão ou não de animais nos conjuntos dependerá da previsão da Convenção. Em um prédio residencial, impedir que alguém tenha um animal dentro da sua unidade é inaceitável, pois tê-lo é exercício regular do direito de propriedade. Já no prédio comercial, como a finalidade da edificação é diferente, as permissões estão vinculadas à vontade da coletividade. E ainda, no caso de conjuntos locados, deve-se levar em conta a relação entre proprietário e inquilino. Mesmo que o prédio permita, o proprietário pode optar em não locar para alguém que tenha um pet, isso vale para o residencial também.



A prerrogativa de escolha do inquilino é do proprietário, desde que não utilize critérios discriminatórios.

Importante, ter um animal de estimação é uma tarefa e tanto, pois o tanto que eles nos dão de carinho e diversão, também dão de trabalho. Sendo assim, é imprescindível que o animal tenha abrigo, carinho e os cuidados necessários.

No caso de uma empresa, pelo fato de muitas vezes não funcionar no fim de semana, é importante que alguém o leve para casa. Algumas empresas, inclusive, optam por um rodízio entre os funcionários interessados.

Sendo assim, ter um animal

num condomínio comercial é possível desde que seja previsto na Convenção, salvo cães guias e animais de suporte emocional que têm trânsito livre em prédios comerciais independente do regimento. O importante é ficar atento às regras do condomínio para que o seu animal não seja uma “dor de cabeça” para os vizinhos e, a partir daí, é só aproveitar!

*Rodrigo Karpat, 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.

SÍNDICOS AGUARDEM!

Aplicativo de produtos e serviços

Jornal do Síndico

A informação dirigida

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA

SAIBA MAIS

☎ 2210-2902 / 98198-1766

Cadastre-se para o lançamento. Email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

