

John Sainformação dirigida

Ano 27 - Edição 325 - Novembro de 2021 - Rio de Janeiro www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



- 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 Rl



contato@sittareformasprediais.com.br



DOTTAL OS CALLES

SPENDENCE STATE

SPEND

MANUTENÇÃO

Mármore e granito: saiba como preservar a beleza das pedras naturais ADMINISTRAÇÃO 07

Formalizando protocolo para entrega de encomendas SEGURANÇA 09

Cuidados necessários ao manipular água sanitária **FINANCAS**

Como funciona uma auditoria contábil no condomínio

SÍNDICOS AGUARDEM

Aplicativo de produtos e serviços

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA

Jornal do Sindico

√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 lancamento. Email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br





Nossa mensagem

EXPEDIENTE

Jornal & Síndico

www.jornaldosindico.com.br www.facebook.com/jornaldosindico

Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21

Rua: Capituí, 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. Átila 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 |

nfim chegamos a mais um mês de novembro" E mais uma vez, com justiça, celebraremos um Dia do Síndico desejando a todos os nossos fiéis leitores e todos os síndicos e síndicas do Brasil um excelente 30 de novembro, parabenizando-os pelos serviços prestados e pelo espírito de coletividade ao assumir esta função.

Sabemos que as atribuições legais deste cargo estão previstas no artigo 1348 do Código Civil. Entre elas: convocar a assembleia dos condôminos; prestar contas à assembleia; elaborar o orçamento do condomínio; realizar o seguro da edificação; cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento interno e as deliberações das assembleias.

Em princípio, a lista não nos pa-

receria tão longa se não fossem as "entrelinhas". Ao prever o cumprimento da Convenção, a lei espera do síndico múltiplos papéis. Existem obrigações relacionadas a manutenções, zeladorias. obras, normas técnicas, legislações trabalhistas, gestão de funcionários, tributos e encargos, demandas internas de comunicação e manejo de conflitos e muito mais. Além disso, soma-se o fato de os condomínios atuais estarem cada vez mais populosos e muitos agregarem um maior grau de complexidade.

É por isso que, muitas vezes, não exageramos ao dizer que o síndico é essencialmente um indivíduo multitarefas ou, pelo menos, deve ser um curioso, visto que há de se buscar entender um pouco de cada coisa para prover uma

melhor administração: entender o mínimo de manutenção (elétrica, hidráulica, higienizações), cobranças, aspectos contábeis e jurídicos, ter habilidades de comunicação e resolutividade. Além disso, é claro, boa vontade para

representar os interesses da co-

letividade.

Diante de tal cenário desafiador, é natural que o síndico necessite de um apoio para desempenhar suas funções da melhor maneira possível, beneficiando o todo. Por isso existem as administradoras de condomínio, como forma de prover um suporte, ajudando a preencher lacunas que possam existir na administração condominial, partilhando assim as responsabilidades de coordenar as demandas, embora o representante legal do condomínio seja,

em última instância, o síndico ou a síndica.

Nesta caminhada de buscar conhecimento, atualização e informação de qualidade, o gestor conta também com toda a tradicão já consolidada há mais de duas décadas do Jornal do Síndico. Nosso veículo de comunicação especializado em pautas de interesse condominial busca auxiliar o síndico em sua traietória, fornecendo notícias, artigos, dicas de como melhorar o condomínio. Aqui você também encontra sempre um fornecedor para aquilo que precisa, entre os contatos dos nossos mais diversos parceiros comerciais.

Desejamos a todos um Feliz Dia do Síndico!

CREA-RJ

* 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, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 — último valor: R\$ 1,0641; BTN + TR cheia — suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.





- Impermeabilizações
- Pinturas em Geral
- Telhados

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

Av. Pedro II, 284 - Casa - Šão Ćristóvão - RJ

☆ www.verticeenge.com.br
 engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

Bravo 1

Contratos, Atas etc.

email: kamar1@uol.com.br

www.katiamariacarvalho.adv.br

99793-0124

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

bravolassessoria@gmail.com | www.bravol.com.br Rua Ferreira de Araújo 78 - SI 102 - São Cristóvão - Rio de Janeiro RJ



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

12 (21) 99866-6070 / 99312-5563

e-mail: asaeng@gmail.com

MANUTENÇÃO

Por Redação |

Mármore e granito: saiba como preservar a beleza das pedras naturais

mármore e o granito são pedras nobres frequentemente utilizadas na arquitetura dos condomínios, pois com elas, transmite-se a imagem de imponência, elegância e sofisticação. Outras características que fazem com que esses materiais sejam um clássico atemporal é a versatilidade – podem ter diversas destinações – e também a boa durabilidade e resistência.

Seja com a finalidade de recobrir escadarias, muretas, bancadas, paredes externas ou internas, bem como pisos, seja qual for a pedra eleita - o mármore ou o granito - cumpre bem o seu papel. Contudo, para preservar as características originais e garantir todas as qualidades prometidas, alguns cuidados devem ser tomados pela equipe de manutenção. Para a limpeza de peças em

mármores e granitos nunca

devem ser usados produtos químicos abrasivos, visto que esses podem aumentar a porosidade da pedra, favorecendo o surgimento de manchas, além de deixá-los com aspecto sem brilho e textura áspera. Agentes à base de hipoclorito de sódio (água sanitária), amoníaco, soda cáustica ou qualquer ácido estão proscritos! Instrumentos que possam riscar ou arranhar (escovas, vassouras de cerdas duras, palha de aco, etc.) devem ser evitados pelo mesmo motivo.

A higienização pode ser realizada apenas com água e sabão de pH neutro, sempre secando após, a fim de evitar manchas. Esse cuidado com a pigmentação é importante, pois alguns tipos de pedra (sobretudo as de coloração mais clara) têm uma facilidade maior a alterarem sua coloração natural, devido a capacidade da

pedra em absorver líquidos em certa medida.

Desse modo, a colocação de mármore ou granito de cor clara em locais em que há manipulação de comida, como espaço gourmet, copa de salão de festas, área de churrasqueira, por exemplo, deve ser ponderada. Vinho, líquidos oleosos, refrigerantes, materiais com corantes fortes, ferrugem, entre outros colorantes, são inimigos máximos da sua pedra natural e poderão causar danos irreversíveis a ela. É importante deixar avisos em locais visíveis aos condôminos em áreas de uso comum, solicitando a rápida higienização caso algo seja derramado.

Além da manutenção de rotina, é possível dar uma turbinada no aspecto geral das peças em mármore e granito com produtos de uso profissional e polimento. Mas, atenção, esses



só devem ser manipulados por equipe especializada, sob o risco de o suposto "benefício" resultar em prejuízo. É preciso alertar que há produtos destinados a mármore são proibidos para granito e vice-versa. haja vista que são pedras de origens geológica distintas.

Saiba mais

Tanto o mármore quanto o granito são pedras extraídas da natureza com variadas cores e texturas, as quais passam por

um processamento que vai da extração, posterior laminação e polimento, até chegar às mãos do consumidor final. A primeira é uma rocha metamórfica de origem calcária que passou por condições de temperatura e pressão elevadas para se formar. Já a segunda pedra, o granito, é um tipo de rocha ígnea com aspecto mais grosseiro em que se consegue identificar os principais componentes: feldspato e quartzo.





Versailles do Brasil

Engenharia & Arquitetura

Manutenção Predial

- Pintura de Fachada
- Pintura externa interna
- Para-raios e aterramento
- Hidráulica em geral
- Lavagem de Pastilhas Granito
- Laudos Técnicos
 - Troca de Colunas Barriletes

Tubulação de água quente

• Recuperação e reforço estrutural

- Dreno Ar Condicionado
- Impermeabilização Caixa d'água Auto vistoria

Financiamento próprio em até 30 meses

Contato:

2236-6836 / 3283-4133

99712-9779 **9**

 □ versaillesdobrasil@hotmail.com www.versaillesdobrasil.com.br

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

ESPECIAL Por Redação |

5 Mitos e verdades sobre os síndicos de condomínio



dia 30 de novembro é a data destinada às celebrações em homenagem ao Dia do Síndico. Dignas homenagens, diga-se de passagem, visto que essa figura exerce importante papel no contexto do condomínio edilício. Ao assumir esta posição de liderança, o síndico representa os interesses da coletividade e é por eles que irá trabalhar, suas ações são pautadas em nome do bem comum.

De fato, hoje em dia, todo mundo que escolhe morar em um condomínio sabe que este possuirá um síndico ou síndica. Contudo, o que nem sempre se sabe é exatamente quais são as atribuições e obrigações deste cargo, bem como até onde vai a autoridade dele, embora essas sejam de livre acesso público, uma

vez que as funções e deveres do síndico estão descritas no artigo 1.348 do Código Civil, ou seja, são previstas em lei. Devido ao desconhecimento de ambas as partes, muitas vezes, por parte de condôminos e dos próprios síndicos, algumas confusões são feitas, pois não há uma compreensão correta dos direitos e deveres do posto. Confira agora 5 mitos e verdades sobre o tema.

1 – Síndico tem direito a salário – Verdade. O termo correto neste caso não seria "salário", pois não se trata de uma relação de trabalho formal. Entretanto, o síndico pode sim ser remunerado pelo tempo que dedica à administração do condomínio desde que este pagamento esteja previsto na Convenção (aprovação por 2/3 da assembleia). A gratificação pode ser indireta (isenção da taxa condominial) ou direta (recebimento de pro-labore). 2 - O síndico deve estar 24h por dia à disposição do condomínio – Mito. Exercer o cargo não condiciona o indivíduo a ter sua privacidade ou sossego invadidos a qualquer momento para resolver demandas do condomínio. O síndico pode estabelecer horários para se dedicar a isso e é recomendável que estabeleça um canal de comunicação fixo com o qual os moradores possam entrar em contato formalmente para apresentar queixas ou sugestões (e-mail, por exem-

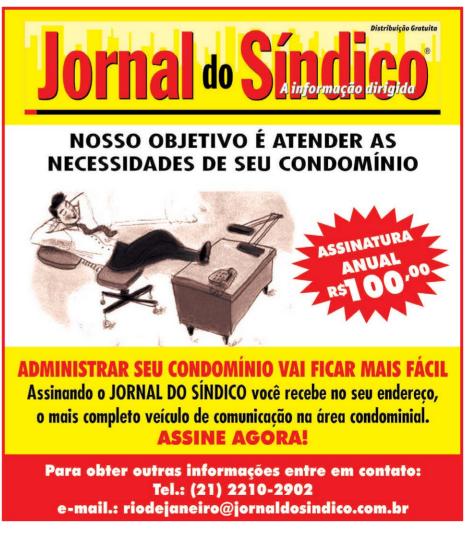
3 – Síndico pode adentrar apartamentos – Depende. Inicialmente, o que deve prevalecer é o direito à privacidade e inviolabilidade do domicílio particular, portanto o síndico tem seu acesso limitado às unidades privativas, necessitando de permissão para qualquer tipo de vistoria. Contudo, abre-se exceção em casos extremos, quando há riscos para a saúde ou segurança. Por exemplo: se há vazamento de gás e o morador não está em casa ou se há indícios de violência doméstica/acidentes.

4 – O síndico não pode expor os inadimplentes – Verdade. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) diz que é crime utilizar de ameaça, coação, constrangimento físico ou moral, fazer afirmações falsas para amedrontar o consumidor ou perturbálo em seu local de trabalho, descanso ou lazer. A exposição pública dos nomes dos

inadimplentes se configura nesse tipo de situação, bem como outras tentativas de intimidação como negar acesso a elevadores ou áreas de lazer, desativar tags de acesso à portaria ou recolher controle de portão eletrônico, entre outras práticas abusivas.

5 - O síndico não responde pelo condomínio após término do mandato - Mito. Ele responderá sim, caso fique comprovada relação de atos ou omissões praticadas em sua gestão com algum prejuízo causado ao condomínio. Portanto, sua responsabilidade civil e criminal não termina imediatamente junto ao término do mandato ou destituição do cargo. Em outras palavras, deixar de ser síndico não livra a pessoa de responder pelo que praticou enquanto estava como gestora.





DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

O PORTÃO ELETRÔNICO



Queridinhos do momento, os cactos são a aposta para decorar ambientes dando um toque verde e muito estilo. Com versatilidade, eles vão dos ambientes externos aos internos e podem ser encontrados em diversos tamanhos, desde os grandes que podem ficar no piso às miniaturas. As plantas da família Cactaceae possuem características em comum: entre elas a de possuírem espinhos e visual com formatos exóticos, sem folhas, com uma excelente adaptação ao clima da maior parte do nosso país, o que requer uma manutenção pouco complicada. São cerca de 2000 espécies catalogadas, então há muita opção para escolher!

Para os cuidados de um cacto, é importante lembrar que a planta é típica de ambientes áridos, portanto não tolera grandes quantidades de água ou umidade em excesso. Ele não deve ficar

em local que possa ser exposto à chuva ou outros respingos (água de ar condicionado, por exemplo). Além disso, é preferível que o vaso seja um recipiente em cerâmica e que tenha uma boa drenagem para não acumular água. É aconselhável utilizar terra adubada com nitrogênio e fósforo, a fim de prover os nutrientes necessários à planta. Outra recomendação importante é sempre fazer a jardinagem com luvas de manipulação e óculos de proteção, visto que essas plantas possuem espinhos e podem provocar acidentes.

AROMATIZADOR

Já pensou em ter um hall de entrada do prédio e corredores que recepcionam moradores e visitantes com um aconchegante perfume? Isso é possível com a instalação de dispositivos aromatizadores em locais estratégicos. Trata-se



de equipamentos programados para disparar pequenos jatos de essência em ciclos que podem ser determinados de acordo com o gosto do cliente (intensidade da fragrância e frequência da liberação). Outros produtos usam tecnologia de dispensação contínua, com evaporação ou nebulização do perfume, de modo a espalhar o aroma pelo am-

A escolha pelo melhor item vai considerar as características do imóvel. Além de agregar mais qualidade de vida e bem-estar aos moradores, ofertando um ambiente mais agradável, livre de maus odores, o uso dos aromatizadores em prédios residenciais e corporativos vai ao encontro do que hoje se chama "marketing olfativo". Essa tendência compreende que apresentar um espaco perfumado significa trazer imediatamente a ideia de limpeza, elegância e requinte, o que contribui para a valorização do imóvel como um todo.

POTABILIDADE DA ÁGUA

Prédios que se abastecem com água proveniente de poços artesianos ou mesmo de concessionárias certificadas devem providenciar a adequada limpeza e manutenção de seus reservatórios e ramais de distribuição, bem como periódicos testes de qualidade da água. A água oferecida aos condôminos deve ser analisada a partir de alguns critérios físico-químicos (parametrizados pelo Ministério da Saúde, por meio de portaria governamental). Deve-se avaliar sua



coloração, odor, turbidez, acidez, bem como a presenca de microrganismos potencialmente patogênicos, ou seja, causadores de doenças em humanos. É uma responsabilidade do síndico providenciar a verificação continuamente da qualidade da água distribuída, idealmente a cada 6 meses (ou menos).

Os testes de salubridade vão verificar a presenca de agentes potencialmente causadores de doenças como dengue, leptospirose, esquistossomose, conjuntivites, hepatite A e enfermidades gastrointestinais causadoras de diarreia, vômito. Há também que se monitorar a possível presença de componentes químicos nocivos, como compostos BTEX (grupo de compostos formado pelos hidrocarbonetos: benzeno, tolueno, etil-benzeno e os xilenos), que podem advir de vazamentos de postos distribuidores de combustíveis próximos aos poços artesianos, que são prejudiciais à saúde humana.









PARA REFORMAR SEU

COTIDIANO Por Redação

Lugar de lixo é no lixo

o longo deste ano, a bancária Vera Lúcia Porto, síndica de um residencial composto por 3 blocos na cidade de Vila Ve-Iha (ES) vem tentando mudar um mau hábito praticado por moradores do prédio que administra: o de depositar o lixo doméstico nos corredores e hall dos andares. Tal prática, comum em vários condomínios, acarreta transtornos à salubridade local e gera conflitos entre moradores e funcionários.

A síndica relata que isso sempre ocorreu em casos pontuais, esporadicamente, mas que durante o período de pandemia se intensificou. "Desde que teve início o período de maior restrição devido à pandemia, acredito que muitas pessoas ficaram mais em casa e pararam de sair até para pôr o lixo fora. Outro

fator que acho que contribui é que há uma população de idosos considerável no prédio que talvez tenham uma certa limitação de mobilidade, mas a maioria tem funcionário doméstico", conta.

Qual é exatamente o problema? Vera afirma que em vez de os condôminos descerem ao pátio (térreo) e depositarem seus resíduos nos coletores apropriados para esta finalidade, muitos preferem colocar suas sacolas e caixas nas portas dos apartamentos. Resultado disso é, em primeiro lugar, o aspecto visual horrível para quem transita no espaço e, em segundo lugar, há o mau odor que é liberado dos detritos que às vezes passam dias sem serem recolhidos.

Outra questão a ser destacada, segundo a síndica, é o favorecimento à proliferação

de pragas, como ratos, baratas e formigas, entre outros bichos, que são atraídos pelo cheio e pelos líquidos liberados pelo material orgânico acumulado e. além disso. encontram em caixas e sacolas o esconderijo perfeito. "Tudo isso gera não só conflitos entre os vizinhos, pois obviamente as pessoas se incomodam em ter o andar do prédio desse jeito, mas também gera questões com funcionários, porque não é atribuição da equipe de limpeza fazer esta coleta", pontua Vera.

Ela conta que a situação já foi levada a discussão em assembleia e já foi tentado dialogar, individualmente, com os moradores que persistem com a prática. Sem sucesso quanto às tentativas amigáveis, a estratégia agora será partir para a penalização



conforme prevê a Convenção do condomínio: aplicação de multa sempre que a infração for identificada e com fração adicional para cada dia que o lixo permanecer no local incorreto sem a devida limpeza. A orientação da assessoria jurídica do condomínio é tentar documentar tais atos como puder, relato em livro de ocorrência, com foto ou vídeo, se possível.

Sabemos que a vida em coletividade requer, acima de tudo, respeito mútuo. É preciso saber respeitar os espaços compartilhados e zelar pelo bem-estar de todos, conjuntamente. Quando falamos da convivência em condomínio, geralmente são mencionados os 3 "S". São eles: saúde, segurança e sossego. A lei entende que cada condômino tem o direito de usufruir de sua propriedade como quiser, desde que não prejudique um ou mais itens desse citado tripé. Diante da situação relatada, claramente percebemos que tal equilíbrio está rompido, portanto é justa a aplicação de medidas que visem a coibir a reincidência.



RODRIGUES GONÇALVES

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

№ 99977-8048 1ELEFAX 99964-6204

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria) email: rodrigues.goncalves2021@gmail.com



Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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 dágua 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

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Formalizando protocolo para entrega de encomendas

internet trouxe muitas facilidades à vida cotidiana e uma delas foi justamente o fácil acesso a mercadorias dos mais diversos tipos. Hoje em dia é possível comprar de tudo sem sair de casa, com um simples toque na tela do smartphone ou computador. Resultado dessa mudança de comportamento de consumo foi notada também nos condomínios, os quais passaram a receber um fluxo cada vez maior de pacotes e encomendas em suas portarias.

Com a chegada da pandemia de Covid-19 ao Brasil, em março de 2020, e as consequentes restrições de deslocamento e aglomeração, as compras remotas tiveram uma verdadeira guinada, o que também foi percebido nos prédios, onde se situa o ponto final de chegada dos pacotes. Esse cenário de transição demanda, na maioria das vezes, algumas tomadas de decisões organizacionais,

a fim de estabelecer um protocolo efetivo para recepção, armazenamento e entrega de todas as encomendas, evitando extravios e transtornos para os moradores e para o condomínio.

Estabelecendo regras - O primeiro passo para organizar o fluxo de entrega de pacotes é criar uma lista de regras e repassar isso, uniformemente, a todos os funcionários que serão responsáveis pela portaria ou por eventuais recebimentos (o zelador, por exemplo). Não adianta o protocolo ser seguido por uns e ser desobedecido por outros. Tal atitude só gera ruído de informações dentro do condomínio e confusão entre os moradores. É preciso manter a equipe bem treinada.

Armário ou prateleira apropriada – Os pacotes devem ser acondicionados em local seguro, garantindo que não sofram avarias (quebra, umidade, etc.). De preferência, deve haver nichos para cada apartamento. Não havendo espaço disponível, a separação pode ser por andar ou por bloco. É interessante criar algum tipo de classificação que facilite a localização.

Comunicar condôminos - É importante que o porteiro comunique o morador da chegada de sua encomenda. Além de ser um gesto de cortesia, isso acelera o processo de entrega, fazendo com que o pacote fique o menor tempo possível na portaria ocupando espaço. A medida também diminui o risco de que a encomenda sofra algum dano antes de chegar ao seu destinatário. Caso transcorram alguns dias sem a retirada, é válido fazer um novo comunicado.

Registro em planilha – O funcionário responsável por receber o pacote dos Correios ou transportadora deve anotar o dia e hora da chegada, bem como a identificação do des-

tinatário, em uma planilha. Esse instrumento pode ser em papel, ao invés de eletrônico, para facilitar o trânsito.

Retirada autorizada – O pacote só será entregue mediante assinatura do destinatário ou de pessoa por ele autorizada na planilha

da portaria, constando data e hora da retirada. Este é o item mais importante de todas as regras, pois a maior parte dos desentendimentos em relação a encomendas se dá justamente por pacotes "perdidos" que foram retirados, mas não se sabe por quem, nem o dia. A informalidade e a confiança em demasia pode ser o fator gerador de conflito entre morador e condomínio/funcionários. Portanto, é preferível pecar pelo excesso de zelo.



Porteiro não é entregador – É preciso deixar claro junto a todos os moradores que o porteiro é um funcionário do condomínio e não de particulares. Logo, não é atribuição sua fazer nem um tipo de entrega em domicílio. Todos os pacotes devem ser retirados pessoalmente por seus donos ou por pessoas por eles expressamente autorizadas na portaria ou local outro designado pelo condomínio para dispensação de encomendas.







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



LEGISLAÇÃO Por Redação com TJSP

Locação de curta temporada: Morador consegue na Justiça anulação de multas por praticar aluguel em aplicativo

os últimos anos, vimos surgir diversas plataformas digitais que aproximam clientes e fornecedores de serviços diversos por meio da internet: vendas, trocas, transporte, alimentação e, entre esses, um dos nichos que teve sua ascensão foi o de hospedagem de curta temporada. Se para algumas pessoas esta representa uma oportunidade de negócio e obtenção de renda, para outros significa transtorno e preocupação.

O tema dos aluguéis por curta temporada vem sendo um entrave comum em condomínios residenciais por todo o Brasil, especialmente nas grandes cidades e naquelas com ofertas turísticas. Isso se deve às mudancas na rotina que sofre alguns prédios, por terem um alto fluxo de "moradores" novos em intervalos curtos de tempo, os quais nem sempre se adaptam às regras do regimento interno de cada lugar. Se por um lado temos a posição de síndicos e de condôminos que se incomodam com a alta rotatividade propiciada pelos anúncios em aplicativos - a exemplo do Air BNB ou do OLX – alegando transtornos à segurança e sossego da coletividade, por outro lado temos também a posição de condôminos proprietários que, como tais, querem exercer seu direito de propriedade e para tanto defendem o direito natural do proprietário a locar seu imóvel por temporada, limite de 90 dias, (conforme regulamenta a Lei 8.245-91 especificamente pos actor a conforma capacida de se accompans a consequence a consequence

Conforme esperado, esta controvérsia motiva diversos litígios judiciais e, aos poucos, vai-se construindo um entendimento sobre o tema, que é algo tão recente em nossa sociedade. Em abril deste ano, a 4ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) ratificou – ao julgar o recurso especial nº 1.819.075/RS – a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada, bem como o fracionamento de imóvel (aluquel de cômodos separadamente), fazendo como intermediário ou não o uso de ferramentas eletrônicas a exemplo do aplicativo Air BNB ou similares.

Embora o entendimento da Corte Superior não seja vinculante, isto é, não é obrigatório ser seguido por todos os demais iuízes, ele dá força à ideia de que, primeiro, é preciso rever os limites permitidos às locações em edifícios exclusivamente residenciais de modo a vetar eventuais desvios de destinação do imóvel e, segundo, o condomínio deve ter autonomia para regulamentar - por meio de assembleia e registro em convenção - os termos adequados para a locação por temporada em suas dependências.

Novos desdobramentos – Mais recentemente, a Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Vinhedo (SP) anulou 2 multas impostas por condomínio (um total de R\$2.055,00) a proprietário que alugou apartamento para terceiros via plataforma virtual, bem como determinou que não sejam impostas sanções ou criados empecilhos em razão das locações realizadas por qualquer meio, pelo menos até que convenção de moradores vede expressamente a



conduta. O proprietário entrou na Justiça a fim de reverter as sanções e conseguir o direito de continuar a alugar o imóvel como bem desejar.

Na sentença, o juiz Juan Paulo Haye Biazevic afirmou que a locação de imóvel por curtíssimo espaço de tempo não caracteriza uso comercial. Segundo o magistrado, o aluguel por meio de plataforma virtual só pode ser proibido se os moradores do condomínio expressamente determinarem que tal locação viola

o uso residencial. "Pertence às pessoas envolvidas o poder de declarar que esse tipo de contrato extrapola os limites lícitos do exercício do direito de propriedade, declaração que deve estar expressa na convenção de condomínio ou no estatuto da associação que reúne os moradores dos loteamentos fechados", escreveu o juiz. "Ausente vedação expressa, mantém-se incólume o direito de propriedade e o poder do proprietário de celebrar locações para temporada", concluiu.



SEGURANÇA Por Redação com Assessoria

Cuidados necessários ao manipular água sanitária

xtremamente popular no ■ Brasil, a água sanitária ganhou ainda mais destaque e espaço no mercado desde o início da pandemia de COVID-19. A razão é simples de explicar: o produto tem características alvejantes, sanitizante e microbicidas, simples utilização, é fácil de encontrar e muito barato! Com tantas vantagens, facilmente podemos entender porque ela é tão presente em lares brasileiros.

Apesar de possuir vários benefícios, a água sanitária como qualquer outro produto químico – deve ser usada com cautela, visto que pode oferecer riscos à saúde de seres humanos e animais domésticos. Na indústria, o composto tem o nome oficial de hipoclorito de sódio e sua concentração nas formulações de venda livre para uso doméstico

varia de 3% a 8%. Já aquelas destinadas à limpeza profissional (sanitização de estabelecimentos comerciais, instituições de serviços de saúde, fábricas. locais de grande circulação de pessoas) podem trazer concentrações que variam de 10% a 12%.

Neste segundo caso, é importante frisar a necessidade incondicional do uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos indivíduos que manipularão a água sanitária: luvas, óculos e roupas apropriadas para o serviço de higienização. Por conter uma concentração mais elevada de hipoclorito de sódio, os produtos de uso profissional demandam condições especiais de armazenamento e transporte. Por isso, é fundamental ter uma equipe bem treinada para fazer o melhor uso dos benefícios desinfetantes oferecidos por este produto, porém com seguranca, sem colocar a integridade do próprio usuário ou de terceiros em risco.

Mesmo o uso doméstico deve ser feito com cautela, para evitar uma superexposição, bem como derramamento acidental na pele, olhos ou até mesmo ingestão. É o que orienta João Čésar de Freitas, diretor comercial da Katrium, indústria química presente no mercado brasileiro e de outros países do Mercosul. "Trata-se de um composto químico que, apesar de ser amplamente conhecido pela população, sendo usado nos lares, hospitais, comércio e indústria. é considerado substância perigosa para a saúde - exigindo procedimentos adequados de uso e descarte", pontua.

"Via de regra, as pessoas adquirem o produto e vão logo



usando, sem ler cuidadosamente as informações adicionais dos rótulos, mas em muitos casos ele ainda precisa ser diluído. Geralmente, são quatro partes de água para cada parte de água sanitária", orienta Freitas.

Ele chama atenção também para um dos maiores riscos quando se usa áqua sanitária, que é misturar com outros produtos e menciona vídeos tutoriais da internet que ensinam "misturas" suspeitas com promessas de limpeza mais eficiente, mas que na verdade têm um potencial perigoso. "As pessoas se esquecem de dizer que, de-

pendendo da combinação de produtos, pode haver formação de gases altamente tóxicos. Isso inclui a mistura de água sanitária com produtos ácidos, amônia e até mesmo vinagre", alerta o diretor da Katrium.

A inalação de gases oriundos dessas misturas pode provocar sintomas são semelhantes aos de envenenamento, podendo causar tosse, irritação e queimação na pele e até mesmo delírio. Neste caso, além de procurar um local arejado, se os sintomas forem fortes e persistentes, é importante procurar o serviço de saúde mais próximo.







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

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Autovistoria



Bloqueador de Ar



Bringuedo



Desentupidora



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

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

Engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



LAUDO DE VISTORIA

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

.@12323-4447@199955-3108©@196493.9945©



Engenharia



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





SOLUCÕES PARA CONDOMÍNIOS **ORCAMENTO GRÁTIS**

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

0**96448-4463** ★ sittareformasprediais.com.br

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

Assim é o Jornal do Síndico. Uma publicação mensal que está há 28 anos no mercado carioca, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevente e de qualidade. Assim como o síndico o tablóide zela pelos interesses do seu público, formado por hospitais, administradores dê empresas e milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais. Nele estão noticias 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 & Síndico

T 2210-2902 / 98198-1766 👂

e-mail: riodeianeiro@iornaldosindico.com.br karla@jornaldosindico.com.br

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

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 Negócio).



FINANÇAS Por Redação |

Como funciona uma auditoria contábil no condomínio

adas as devidas proporcões. os condomínios possuem em alguns aspectos características que os assemelham a empresas, daquelas que possuem diversos acionistas. Tal como essas, a transparência na gestão de contas deve ser uma prioridade e, por isso, elas passam por etapas de checagem e validação de procedimentos a fim de minimizar as chances de haver fraudes. Afinal. é o dinheiro de todos que está em jogo.

Importando a ideia do mundo corporativo, a execução de auditorias contábeis é também uma realidade para condomínios, sobretudo aqueles de grande porte que movimentam grandes montantes de valor mensal. Contudo, a iniciativa é válida para todo e qualquer condomínio edilício. Na maioria das vezes o serviço é solicitado pelo Conselho Fiscal, mas ele pode também ser acionado pelo próprio síndico, seja para dar início ou finalizar seu

mandato. Em alguns casos, um morador ou grupo de moradores pode solicitar auditoria particular e até se voluntariar a pagar por isso, porém a aprovação deve ser feita em assembleia para que os documentos seiam liberados.

Qual é a sua finalidade? - O objetivo geral da auditoria é o de certificar que as contas (entradas e saídas) estejam apoiadas em documentos válidos de acordo com as demandas financeiras, jurídicas e fiscais no contexto do condomínio e, com isso, protegê-lo não apenas de fraudes internas, mas também de complicações externas, seja por não pagamento de tributos ou encargos trabalhistas, leis do município, estado ou união, por exemplo.

A periodicidade dessa checagem é variável e depende do objetivo específico que se pretende com o ato: desejase prevenir ou investigar irregularidades? Em uma analogia, um médico diante de um paciente saudável e sem queixas fará apenas uma

avaliação de rotina a fim de prevenir os problemas mais recorrentes de acordo com o seu perfil; já diante de um paciente sintomático, o médico fará um escrutínio mais detalhado, focando as áreas mais importantes.

De forma similar podemos dividir as auditorias em dois tipos. Há as preventivas, geralmente feitas com mais regularidade (mensal ou bimestralmente), consiste em um check-up nas despesas do mês e, em caso de não conformidade, as falhas são corrigidas pontualmente. Há a auditoria investigativa, a qual se procede quando já se há uma suspeita de irregularidade prévia ou quando o síndico deseja assegurar a transparência de sua gestão e, para isso, faz questão de documentar o período do seu mandato ou anterior a ele. A auditoria investigativa é mais detalhada, abarca um período mais longo de atividades e tem como resultado final a produção de um rela-



Como contratar uma auditoria – É válido ressaltar que uma auditoria não é uma simples conferência de dados. Há de se frisar o caráter pericial deste procedimento e, quando feito pelos profissionais habilitados, tem valor documental. Muitas administradoras de condomínio ofertam este serviço, sendo importante verificar se ele é executado por contadores (consultar Conselho Regional de Contabilidade -CRC) ou economistas (consultar Conselho Regional de Economia - CORECON).

Contudo, atenção, se o seu condomínio é gerido por uma administradora e você deseja realizar uma auditoria para checar a probidade das contas, esta deve ser contratada de forma independente. pois sendo realizada pela própria empresa administradora pressupõe-se conflito de interesse. Os valores pagos em auditorias são muito variáveis nos estados brasileiros e dependerá do período de tempo compreendido na análise, sendo valorado um preço por cada mês a ser auditado

Síndico, consulte nossos



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

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

FINANÇAS Por Dr. Rodrigo Karpat*

CONDOMÍNIOS: PRESTAÇÃO DE CONTAS

prestação de contas é uma obrigação do síndico instituída pelo artigo 1.348, VIII do Código Civil, o qual aduz dentre outras obrigações do síndico a de prestar contas em assembleia anualmente ou, frise-se, quando exi-

Desta forma, para que a gestão seja transparente, é salutar que o síndico contrate empresas de gestão condominial que disponibilizem os balancetes de forma analítica mensalmente atrás de portais na internet com acesso restrito aos condôminos, bem como, de forma sintética disponibilize a prestação de contas no boleto de condomínio inerente ao mês anterior. Deve o síndico e sua administradora prestar a qualquer tempo os esclarecimentos necessários a gestão, lembrando-se sempre que tais solicitações não atentam contra o síndico ou não contam desconfiança necessariamente, pois assim como uma empresa deve prestar esclarecimentos aos seus sócios, o síndico deve prestar esclarecimentos aos condôminos.

Uma vez ao mês a pasta de prestação de contas contendo a movimentação do mês anterior, com os documentos originais, deve ser entregue pela administradora ao síndico e demais membros do corpo diretivo para análise e considerações. Documento que o condômino pode ter acesso.

As pastas devem ficar prefe-

rencialmente no condomínio e serem disponibilizadas aos condôminos sempre que solicitadas. Porém, por se tratar de documentos originais, se tem por hábito que as mesmas sejam examinadas junto com um representante do condomínio ou administradora, nada de irregular na solicitação. E caso o condômino queira fazer uma análise mais profunda, poderá solicitar cópia das pastas à administradora mediante o pagamento das despesas com o xerox e envio dos documentos. Não obstante os Tribunais entendam que os condôminos não tenham legitimidade para requerer em Juízo de forma isolada ação de prestação de contas. Tem o condômino o direito de exigir que as contas sejam prestadas nos termos do 1.350§ 20 do Código Civil uma vez ao ano em assembleia. O que é diferente de pedir prestação de contas.

Quanto a ilegitimidade do condômino isoladamente pedir prestação de contas:

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Ilegitimidade do condômino para, individualmente, exigir contas do síndico - Artigo 22, § 1º, alínea f, da Lei 4.591/64 - Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, não cabendo a um ou alguns condôminos, de forma individual postular tais contas- Sentença mantida. Apelação não provida.

10034923720158260590 1003492-37.2015.8.26.0590, Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 19/10/2015, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2015)

Cabe ao condomínio ou ao condômino nos termos do Art.1.350, parágrafo 2º, do Código Civil, requerer a assembleia para a prestação de contas e não ingressar com ação de prestação de contas contra o síndico. Nesse sentido:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DESPESAS CONDOMINIAIS ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO CONTAS DO SÍNDICO QUE DEVEM SER JULGADAS PELA ASSEM-BLEIA, CABENDO AO CONDO-MÍNIO, NA OMISSÃO, EXIGIR A SUA APRESENTAÇÃO. SEN-TENÇA TERMINATIVĂ CONFIR-MADA. Recurso desprovido.

(TJ-SP 00438044320098260506 0043804-43.2009.8.26.0506, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 06/11/2014, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/11/2014)(GRIFEI)

De toda forma, é certo que a prestação de contas é e sempre será o calcanhar de Aquiles do síndico, não por que este tenha cometido alguma irregularidade, mas porque uma assembleia mal conduzida, ou a falta de clareza ao apresentar as contas poderá acarretar em não



aprovação da mesma. Sem se falar em dissidências políticas que podem levar a não aprovação de contas, pura e simplesmente por falta de empatia com a gestão.

Para esses casos o remédio é o sindico saber gerenciar a prestação de contas, contratando empresa administradora de primeira linha para fazer o balancete, formular resumo e apresentação do resultado da gestão em assembleia. Uma auditoria independente também minimiza riscos da gestão, e muitas vezes supre conselheiros desinteressados, que na hora da prestação de contas acabam por atrapalhar a aprovação quando não assinam as pastas de prestação de contas.

SOBRE KARPAT ADVOGADOS - DR. RODRIGO KARPAT

A Karpat Sociedade de Advogados é o maior escritório de direito imobiliário e condominial do país. Cobrindo também as diversas áreas do direito desde 2007, o escritório é responsável por gerenciar mais de 9.000 processos.

Dr. Rodrigo Karpat, advogado militante na área cível há mais de 10 anos, é sócio no escritório Karpat Sociedade de Advogados e considerado um dos majores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país.

Membro efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB São Paulo.

Além de ministrar palestras e cursos em todo o Brasil, Dr. Rodrigo Karpat escreve como colunista do site Síndico Net e do Jornal Folha do Síndico, é consultor da Rádio Justica de Brasília e da OK FM e apresenta os programas Vida em Condomínio da TV CRECI e Por Dentro dos Tribunais do Portal Universo Condomínio.

