



# Jornal do Síndico

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano 27 - Edição 326 - Dezembro de 2021 - Rio de Janeiro

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

**Mel<sup>2</sup>** 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



*Feliz Natal e Próspero Ano Novo!*

O ano de 2021 foi repleto de dificuldades, mas, ao olharmos para trás, precisamos agradecer a sorte de termos juntos, conseguindo superar os dias mais difíceis com garra e fé.

Aos nossos Clientes, Parceiros e Amigos, desejamos um ano de prosperidade, com muita saúde e realizações!

Que venha 2022!

**SEGURANÇA 04**

Abuso de velocidade deve ser coibido em vias internas do condomínio

**LEGISLAÇÃO 07**

Hidrômetro único: Cobrança de água por consumo presumido é ilegal

**SEU CONDOMÍNIO 08**

Uniformização de colaboradores transmite mais profissionalismo e segurança

**MANUTENÇÃO 11**

Vazamentos no condomínio: reconheça sinais de um encanamento falho

## 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

- 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

## 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. 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 |

**O** mês de dezembro chega trazendo novos planos e perspectivas. Após atravessar mais um ano difícil enfrentando uma pandemia devastadora, hoje temos, enfim, um vislumbre de tempos melhores. Após quase dois anos de perdas humanas e prejuízos materiais imensuráveis, conseguimos agora com o avanço da vacinação e diminuição de casos e óbitos pela Covid-19 pensar em termos uma vida mais próxima da normal em 2022.

A rotina dos condomínios mudou drasticamente nos últimos tempos. Precisamos nos adaptar à frieza do distanciamento, fechamos nossos espaços coletivos, impusemos regras de convivência, protocolos sanitários, etc. Como sempre, as mudanças

causam desconforto e críticas, mas sem dúvidas houve firmeza por parte dos gestores na hora de conduzir atitudes pensando no bem maior da coletividade.

Grandes lições serão tiradas desses tempos de crise. Paciência, resiliência, solidariedade e também esperança. Chegamos agora ao fim de 2021 um pouco mais leves, pois certamente o que havia de pior já passou. Agora é hora de olharmos para frente e fazer planos para 2022.

Quais são os pontos positivos e negativos do seu condomínio? Em que ele precisa melhorar? Para alguns, a carência principal é estrutural, o que demanda planejamento financeiro para obras de melhoramentos ou manutenções essenciais. Noutros casos, o problema é a inadimplência –

questão que aumentou bastante durante a pandemia – então deve-se pensar estratégias de cobrança.

Se o seu condomínio faz parte do seletivo grupo que está com tudo em dia, manutenções, caixa, contas, talvez seja a hora de pensar em como investir para torná-lo mais sustentável. Já pensou em investir em energia solar? Sistema de reuso de águas pluviais? Essas e outras iniciativas são temas frequentes no **Jornal do Síndico**.

Nosso veículo de comunicação é especialista no universo dos condomínios e melhor amigo dos síndicos, sempre auxiliando na tomada de decisões e fornecendo informação de qualidade atualizada. Aqui você encontra os contatos dos melhores forne-



cedores para tudo o que o seu condomínio precisa. Conte com o **Jornal do Síndico** para uma melhor gestão em 2022! Tenham todos um excelente Natal e próspero Ano Novo!

**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 - Déb 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<sup>a</sup> Kátia Maria C. Carvalho**  
Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

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

**2609-6817**  
**99793-0124**

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

**VÉRTICE ENGENHARIA**

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

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

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

**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

**DECORAÇÃO** Por Redação |

# Decoração natalina coloca condomínio em clima de fim de ano

**D**ezembro é um mês de celebrações e, seja de maneira mais discreta ou exuberante, quase todo mundo gosta de ornamentar o ambiente onde se convive. Trazer um pouquinho de decoração natalina significa trazer pra perto de si também a esperança por dias melhores e a satisfação em celebrar os festejos de fim de ano.

Nos condomínios, o investimento em decoração natalina é variável a depender do porte de cada edificação, bem como do interesse dos moradores, visto que nem sempre isso é uma prioridade. Entretanto, convém ressaltar que alguns aspectos devem ser observados no que se refere à segurança e qualidade dos enfeites adquiridos e instalados.

A primeira orientação a ser seguida é evitar a compra de materiais falsificados ou de

procedência duvidosa. Ainda que esses possuam um custo bastante atrativo, eles podem conter armadilhas. Além de oferecerem geralmente qualidade e durabilidade inferiores, esses produtos podem conter partículas ou tinturas tóxicas, com metais pesados, que podem fazer mal saúde humana e também de animais domésticos.

Deve-se dar preferência a itens que contenham o selo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e atentar para o acondicionamento após o uso conforme orientações do fabricante, afinal o que queremos é que os enfeites durem vários fins de ano sem precisar reinvestir e, para isso, necessitam boa conservação. Todos os materiais decorativos costumam ser altamente inflamáveis e, por isso, devem ser mantidos – seja quando em uso ou guardados

– longe de fonte de calor.

No que se refere à decoração luminosa, a Abracopel (Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade) traz dicas específicas: evitar reparos e emendas, evitar conexões ou “T” (coloque os enfeites diretamente nas tomadas próximas ao ponto de utilização), não utilizar as tomadas de ambientes como lavanderias, banheiros, varandas e outros locais que possam ser molhados, em áreas externas usar apenas produtos apropriados para este fim (fiação protegida para chuva).

#### De olho na conta de luz

De acordo com o IBGE, o preço da energia elétrica acumulou aproximadamente 25% de aumento em 2021, sendo que em algumas cidades esta variação foi ainda maior. Em decorrência da atual crise hídrica (e risco de apagão), a qual o país atravessa,



sa, os consecutivos reajustes da tarifa na conta de luz devem deixar o custo por um fim de ano “colorido” e ornamentado mais salgado.

Dessa maneira, alguns ajustes e adaptações na decoração natalina são recomendados a fim de não extrapolar no consumo de energia. A primeira dica é apostar preferencialmente nos enfeites que não precisam de eletricidade: árvore de natal

com bolas coloridas e penduricalhos, guirlandas natalinas, miniaturas de Papai Noel e outros enfeites temáticos.

Para quem não abre mão das tradicionais luzes e pisca-piscas, uma alternativa é delimitar um número restrito de horas para o funcionamento. Por exemplo, ao invés de deixar as lâmpadas funcionando toda a noite até o amanhecer, apenas ligar das 20h às 22h.

**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**  
 ☎ 021 98287.2816 📞 99234-8889 📞  
[www.jbimpermeabilizacao.com.br](http://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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)  
[www.jornaldosindico.com.br](http://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](mailto:versaillesdobrasil@hotmail.com)  
[www.versaillesdobrasil.com.br](http://www.versaillesdobrasil.com.br)

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

Deus é bom

**SEGURANÇA** Por Redação |

# Abuso de velocidade deve ser coibido em vias internas do condomínio

Um dos problemas que afetam o cotidiano nos grandes centros urbanos é o volume crescente de veículos motorizados. Tal como um reflexo do que há no mundo externo, os condomínios residenciais expressam essa realidade, contando com um número cada vez maior de carros, caminhonetes, motos, etc. Paradoxalmente, o espaço físico para viabilizar a mobilidade é reduzido, o que torna o manejo de estacionamentos e vias internas um grande desafio. Em grandes condomínios, os percursos internos se assemelham a ruas de uma verdadeira cidade, com pavimentação própria, sinalização e, eventualmente, obstáculos. Como tal, os condutores devem obedecer às normas para dirigir com segurança e não ofertar riscos aos demais moradores. Contudo, o que frequentemente é constatado é o abuso de velocidade dentro do perímetro interno de condomínios, o que acarreta

perigos, além de infringir leis. Embora sejam propriedades privadas, os condomínios estão submetidos à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), além das normas específicas de suas Convenções e Regulamentos Internos. De acordo com o CTB, “são consideradas vias terrestres as praças abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo”. Todos esses espaços são sujeitos, portanto, à legislação nacional. Em sendo uma via de trânsito interna, as vias condominiais (tipo locais) têm como velocidade máxima permitida 30 km/h. Entretanto, há de se observar a particularidade de edificações pequenas, com espaço restrito, poucas vagas e veículos, onde há apenas a via da classe particular, o limite é de 10 km/h a 20 km/h.

Evitar excessos – A educação e conscientização dos moradores é, inicialmente a postura mais indicada para se coibir o abuso de velocidade em veículos motorizados. É preciso esclarecer, primeiramente, os grandes riscos humanos que essa prática acarreta: atropelamentos, sobretudo de crianças que costumam brincar livremente pelas áreas comuns. Em seguida, riscos patrimoniais: choque contra outros veículos ou contra estruturas do próprio prédio, causando prejuízos. A primeira abordagem junto aos moradores deve ser sempre pedagógica e, para isso, é útil a distribuição de folhetos, manuais, informações em quadros de avisos ou campanhas pelos meios de comunicação disponíveis. Persistindo as infrações, é hora de partir para ações mais interventivas. No âmbito das vias de trânsito, além de toda a sinalização conforme ordena o CTB, é possível instalar redutores de velocidade em pon-



tos estratégicos e até mesmo radares. O circuito de câmeras com a finalidade de identificação dos infratores também ajuda a inibir os atos. Em última instância, é necessário aplicar penalidades pecuniárias. É importante deixar claro que o síndico não possui a prerrogativa de aplicar multas de trânsito. O

que ele pode fazer, na verdade, é aplicar uma multa que esteja prevista em Convenção para aqueles condôminos que descumprirem determinada regra. Portanto, a infração de trânsito, para receber uma multa condominial, deve constar no rol de penalidades na Convenção e Regimento interno do prédio.

**Sr.(a) Síndico(a). Somos uma empresa de automação predial e atuamos nos seguintes segmentos abaixo:**

**Vendas, Instalação e Manutenção.**



**CENTRAIS DE ALARME**



**ANTENA COLETIVA**

**CFTV**



**CENTRAIS DE PORTARIA**

**AUTOMAÇÃO PORTAS E PORTÕES**



**CONTROLE DE ACESSO**



**LUZ DE EMERGÊNCIA**

• Luz de presença  
• Cancela

• Cerca elétrica  
• Sonorização

*Faça-nos uma consulta sem compromisso*

**Qualidade em Atendimento**



Av. Nelson Cardoso, 795 - Gr. 206  
Taquara - Jacarepaguá  
Rio de Janeiro - RJ - Cep: 22730-000  
PABX: (21) 2179-4499

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida  
Distribuição Gratuita

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

# DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

## CALOR ATRAI CUPINS



O aumento da temperatura na estação mais quente do ano traz um inconveniente relacionado à maior proliferação de insetos. Entre esses, destaca-se o cupim, uma vez que tais animais têm hábitos que se beneficiam do calor e umidade para favorecer períodos de acasalamento. Assim como as abelhas, os cupins se organizam em uma sociedade com operários, soldados, reis e rainhas, onde cada membro desempenha uma função específica. O alimento base destes insetos é a celulose, substância presente na madeira, fato que pode acarretar uma série de problemas, caso a proliferação deles fuja do controle.

Troncos de árvores (que podem vir a tombar), móveis, portas, paredes, forros, rodapés, estruturas de madeira... Tudo em que há celulose pode ser atrativo para uma infestação de cupins,

resultando em sérios prejuízos patrimoniais ao condomínio. Além disso, em alguns casos, há riscos de acidentes decorrente da instalação de colônias de cupins. Para evitar problemas, remédios caseiros não são o ideal. É fundamental acionar uma equipe de dedetização profissional. Ademais, é importante manter cuidados preventivos, cuidando da limpeza, não acumulando entulhos e papéis.

## PRESO NO ELEVADOR

No âmbito do condomínio, a melhor maneira de evitar incidentes é zelar pela manutenção regular dos seus equipamentos. Mesmo assim, ninguém está isento de passar por imprevistos. Dessa forma, é importante que todos os condôminos e funcionários sejam orientados sobre como proceder em casos emergenciais, a exemplo do elevador ficar preso. Esse tipo de



problema é algo que assusta a maioria das pessoas, mas com calma e fazendo os passos adequados é simples de se resolver. A primeira atitude a se tomar é manter a calma e, se estiver acompanhado, procurar acalmar também esta pessoa.

Instintivamente, a primeira reação de algumas pessoas ao se depararem com o elevador enguiçado é tentar abrir a porta. Isso não deve ser feito, pois pode acabar provocando acidentes. Em vez de tentar abrir a porta ou o teto, o mais correto é acionar o alarme ou utilizar o interfone para contatar a portaria. Não havendo interfone, deve-se tentar usar o celular para telefonar para pedir ajuda a alguém, de preferência o síndico ou algum funcionário, mas também é válido ligar para algum vizinho ou parente. Nem o síndico, nem porteiros ou zeladores estão habilitados para fazerem o resgate. Eles devem acionar o pedido de ajuda à equipe especializada, seja os bombeiros ou empresa de manutenção.

## ASSEMBLEIA RESOLUTIVA

A assembleia do condomínio é o espaço aberto para o debate entre administração e moradores em busca de consenso para deliberações pertinentes à rotina coletiva. Este evento consiste na reunião de vários indivíduos com pensamentos diversos, muito facilmente o debate saudável se transforma em dis-



cussão negativa e improdutiva, caso a reunião não seja bem conduzida. Portanto, torna-se um desafio importante transformar este espaço de discussão em um encontro produtivo e, de fato, resolutivo. O primeiro passo é estabelecer uma pauta já no ato de convocação com os assuntos que serão tratados na assembleia. Deve-se evitar o tópico "assuntos diversos", pois a falta de objetividade abre espaço para que a discussão se disperse. Também é interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião a fim de otimizar o tempo oferecido nas pautas pré-estabelecidas apenas. Procurações: logo no início da assembleia, o presidente deve recolher com os representantes de ausentes as procurações para anexá-las à lista de presentes. Lembre-se que a lista de presentes deve ser preenchida no início da reunião e anexada à ata da assembleia correspondente, no Livro de Atas do condomínio. Se esse momento ficar para o final, pode ser que alguém esqueça de ser registrado.

**Sr. Síndico (a)**

Isto está esquentando sua cabeça?

- SER SINDICO
- 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

**IR/AR/ID/AR 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****COTIDIANO** Por Redação |

# Síndico pode tirar férias?

É chegado o mês de dezembro e, com a aproximação do fim do ano, muita gente se prepara para fazer uma pausa das suas atividades, descansar, fazer uma viagem com a família. O síndico, assim como qualquer outra pessoa, também tem seu direito a repouso e lazer, então como fica o condomínio quando ele precisa sair em recesso?

Em primeiro lugar, convém lembrar que o síndico morador, diferentemente do síndico profissional, não possui vínculo empregatício com o condomínio, portanto suas férias não são remuneradas e não precisam necessariamente estarem previstas. Já o síndico que é contratado, este sim possui um contrato o qual estipula regras previstas pelas leis trabalhistas, o que deve ser obedecido.

Para o síndico morador viabilizar seu período de descanso é preciso apenas um pouco de organização para, preferencialmente, não se ausentar em um momento turbulento ou com muitas pendências a resolver. Outro ponto a se observar é repassar ao substituto a autoridade sobre as responsabilidades do condomínio.

Para isso, deve-se checar o que dispõe a Convenção: algumas indicam o subsíndico, outras o presidente do conselho fiscal ou conselho consultivo como pessoa que ocupa as atribuições de gestor do condomínio na ausência temporária do síndico. Durante o exercício do cargo, convencionou-se ser justo que o substituto receba o mesmo benefício do qual goza o síndico, seja a isenção da taxa condominial ou pagamento de pro labore.

Ao transferir seu cargo temporariamente, além de comunicar a administradora bem como os condôminos de sua ausência, o síndico deve colocar o substituto a par de tudo o que deve ser feito no período: contas a pagar, agendamento de manutenções, caso haja alguma assembleia agendada e todas as demais pendências que possam estar previstas. Também é importante deixar uma lista com contatos de emergências para contornar problemas em equipamentos e estruturas que demandem rápida intervenção.

É desnecessário, portanto, ressaltar que não é viável que síndico e subsíndico ou então síndico e presidente de conselho tirem férias simultaneamente. Deve-se entrar em consenso para que pelo menos um dos dois esteja disponível para assumir o posto de



administrador, já que o condomínio não pode ficar sem síndico.

Em segunda análise, a mesma cautela deve ser tomada em relação às férias de zeladores e gerentes, caso o condomínio os possua. Preferencialmente, as férias desses profissionais não de-

vem coincidir com o recesso do síndico, já que esses são trabalhadores que entendem intimamente a rotina do condomínio e são capazes de resolver muitas coisas na ausência do síndico. É mais cuidadoso aguardar o retorno do síndico para que eles saiam de férias.



## RODRIGUES GONÇALVES

**Engenharia e Arquitetura Ltda.**

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

**Orcamento sem compromisso**

**Financiamento próprio**

21 99977-8048  
21 99964-6204

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

**BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ**



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



**35%**

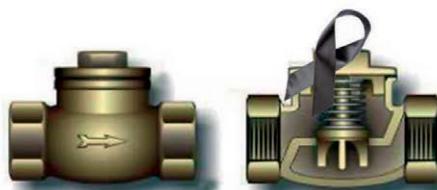
**NA CONTA DA CEDAE**



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

**47 ANOS**  
 Especialidade Qualidade Segurança  
**CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.**  
 PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
 Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

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



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

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

**LEGISLAÇÃO** Por Redação com TJDFT |

## Hidrômetro único: Cobrança de água por consumo presumido é ilegal

Embora a individualização dos hidrômetros seja uma tendência na atual construção civil e os novos empreendimentos já sejam entregues neste modelo, sabemos que uma grande quantidade de imóveis mais antigos ainda possui um sistema de cobrança que possui hidrômetro único, o que acarreta algumas dificuldades na hora de dividir os custos entre os contribuintes. Uma dessas é a chamada modalidade de cobrança por consumo presumido na qual se multiplica a tarifa mínima pela quantidade de unidades do condomínio. Entretanto, este método de aferição já não é considerado legal, sendo o correto fazê-lo pelo consumo real.

Este fato levou a 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distri-

to Federal e Territórios a manter sentença que condenou a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB) e declarou como ilegal a tal medição de consumo de água. Diante disso, a prestadora de serviço foi condenada a devolver os valores cobrados de forma indevida.

Autor da ação judicial, o condomínio em questão narrou que suas unidades residenciais possuem apenas um único hidrômetro e que, com base em lei anterior, a Caesb efetuava a medição e cobrança da tarifa de águas e esgoto, de forma presumida, multiplicando a tarifa mínima pelo número de unidades residenciais.

No entanto, alega-se que a legislação que permitia esse tipo de cobrança foi revogada e que conforme entendimento atua-

lizado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a medição deve ser realizada pelo consumo real. Como a ré (CAESB) continuou efetuando o cálculo por multiplicação, requereu que a medida fosse declarada ilícita e que os valores cobrados indevidamente fossem devolvidos. Por sua vez, a Caesb defende que não cometeu ilegalidade, pois o método de medição e cobrança aplicado possui respaldo em legislação específica. Assim, requereu a improcedência dos pedidos.

Todavia, ao proferir a sentença, o juiz da 1ª Vara Cível de Águas Claras explicou que o caso se enquadra em julgamento proferido pelo STJ, que fixou o entendimento de ser ilegal "a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de eco-



nomias existentes no imóvel, quando houver único hidrômetro no local". Assim, declarou a ilegalidade da cobrança de forma presumida e determinou a devolução de valores pagos indevidamente.

Ambas as partes recorreram: a Caesb reforçou seus argumentos de defesa para que a sentença fosse reformada e o condomínio argumentou para que a devolução dos valores pagos indevidamente ocorresse em dobro. Contudo, os desembargadores entenderam que a

sentença deveria ser mantida e concluíram: "A cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo, multiplicado pelo número de economias existentes no condomínio edifício que possui um único hidrômetro, é ilegal. A cobrança deve observar o consumo real aferido (Tema 414 do e. STJ)." Contra a decisão da Turma, a Caesb apresentou outro recurso (embargos de declaração), que foi rejeitado pelo Colegiado, por unanimidade.

**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 **(21) 2135-2600 / 96437-3170**

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação |

# Uniformização de colaboradores transmite mais profissionalismo e segurança

Existe uma máxima popular a qual afirma que “a primeira impressão é a que fica”. No que se refere ao ambiente condominial, sem dúvidas, isso diz respeito, dentre outros fatores, a vários aspectos estéticos e comportamentais de quem nos recebe na portaria, desde a vestimenta que está trajando até o seu gestual e forma de se comunicar.

A questão da adequação da indumentária não se restringe aos porteiros apenas, mas também aos demais funcionários: zeladores, trabalhadores de serviços gerais, vigilantes, etc. O que transmite melhor imagem de segurança, profissionalismo e credibilidade: um funcionário vestindo suas roupas pessoais, com um calçado qualquer (às vezes um chinelo) ou aquele que veste o uniforme padrão

com a identificação do edifício em que trabalha?

Esta reflexão nos coloca diante da importância do uniforme no ambiente laboral. Embora ele não seja obrigatório por lei e, portanto, não exigido em muitos condomínios, há aqueles que priorizam o uso de roupas personalizadas por seus colaboradores como forma de promover mais segurança, conforto, identificação do funcionário e do prédio, transmitindo uma imagem de mais organização e profissionalismo.

Obrigatoriedade e fornecimento – Cabe ressaltar que, quando obrigatória a utilização diária de uniforme durante expediente, a disponibilização desse item passa a ser um ônus do empregador. É válido lembrar que o uniforme deve ser fornecido completo, ou seja, com todas as peças

necessárias para o trabalhador desempenhar suas funções.

É vedado incumbir ao empregado o dever de arcar com quaisquer peças de vestuário que sejam consideradas obrigatórias. Por exemplo, se o condomínio exige calça, camisa e gravata deve entregar os 3 itens. Não pode fornecer apenas a calça e a camisa e solicitar que o empregado venha de gravata.

Outro ponto a ser destacado é a quantidade de peças. Sabemos que roupas e acessórios sofrem desgaste natural e também precisam ser continuamente higienizadas. A depender da cidade e região, a frequência de lavagem pode necessitar ser maior. Isso deve ser ponderado na hora do fornecimento do uniforme, de forma a prover peças suficientes para garantir que o



funcionário tenha condições de realizar o asseio.

Deveres do colaborador – Citadas as obrigações do patrão, é preciso ressaltar também as responsabilidades do empregado no trato de seus uniformes. Após receber as peças, a lavagem e manutenção delas passa a ser de sua alçada e ele deve zelar para mantê-las em perfeito estado de conservação, limpas e passadas.

Além disso, deve-se lembrar que o uniforme é de uso exclusivo em ambiente de trabalho, não podendo o funcionário usar essa vestimenta em outras ocasiões. Ao ser desligado do cargo, principalmente por uma questão de segurança, o empregado deve entregar seus uniformes, uma vez que esses servem como identificação do condomínio, facilitando o acesso a este.

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

CASCATAS



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



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

**BEM-ESTAR** Por Redação com Assessoria |

# Bicicleta compartilhada é nova tendência em segmento condominial

**M**udam-se os tempos, mudam-se os hábitos. É sabido que as necessidades individuais naturalmente se modificam de acordo com as mudanças que vão ocorrendo na sociedade. Exemplo disso são as novas tendências no que diz respeito à mobilidade. Com exigências por maior sustentabilidade, menos impacto ambiental e também menor custo, cresce a demanda por veículos ecologicamente corretos e mais gente está abrindo mão do próprio carro em nome do uso de um transporte alternativo. Foi especificamente no contexto a partir da pandemia de Covid-19 que assistimos a um verdadeiro “boom” das bicicletas, pela possibilidade de “fugir” das aglomerações. O que já vinha sendo uma tendência forte nas cidades, agora se consolida como grande pro-

cura. De acordo com a Associação Brasileira do Setor de Bicicletas (Aliança Bike), em meados de 2020 (entre os meses de junho e julho), registrou-se um aumento de 118% das vendas desse item em comparação com o mesmo período de 2019. Os atrativos para o uso da bicicleta são vários: além de ser utilizar um meio de transporte não poluente, barato e flexível, que dribla os grandes congestionamentos urbanos, o ato de pedalar traz grandes benefícios à saúde e pode ser um reforço ao sistema imunológico. É com este apelo que vem surgindo uma nova tendência no segmento condominial: as bicicletas compartilhadas. Iniciativa inovadora - Assim como vieram os minimercados, a ideia é ofertar um serviço a mais ao condômino proporcionando comodidade e prati-

cidade na hora de ter acesso a uma bike, sem precisar necessariamente adquirir uma. A iniciativa, que já é bastante popular em vários países, tem adeptos no Brasil, em algumas cidades, onde os bicicletários coletivos geralmente ficam em parques ou avenidas. Com o maior interesse da população, o intuito agora é levar isso para mais perto, fazendo com que o usuário já possa ter acesso a uma bicicleta no próprio condomínio. A WKoerich, construtora catarinense vem desenvolvendo projetos diferenciados, atrelando produtos e serviços em seus empreendimentos, é uma das pioneiras na região a disponibilizar esse tipo de comodidade para o novo perfil de consumidor pós-pandemia. O sistema de bicicletas compartilhadas já está disponível em três condomínios residenciais



e dois empreendimentos da hotelaria com assinatura da empresa. “A sistemática integra nossos projetos há alguns anos, não apenas pelo ineditismo, mas por termos a compreensão de que precisamos desenvolver possibilidades que contribuam para o avanço das cidades. Além da adoção de espaços públicos, que geram engaja-

mento com as comunidades, temos que pensar e propor ações sustentáveis também para os moradores”, comenta Sabrina Petermann, gerente de marketing da WKoerich. Segundo a construtora, a iniciativa foi tão bem aceita que todos os novos empreendimentos estão sendo projetados com o sistema de bicicletas compartilhadas

**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!**

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES  
(21) **96479-3698**  
(21) **97041-0628**  
email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

**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 pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

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

**cil** CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua São Leopoldo, 516 - Copacabana - São Paulo - Estado de SP

## 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

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**  
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

**LAUDO DE VISTORIA**

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

**ProAra**  
Manutenção Predial e Reformas  
www.proarareformas.com.br  
contato@proarareformas.com.br

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

## Engenharia

**FACHA REFORMAS Ltda**

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

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

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

**RODRIGUES GONÇALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.**

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

Orçamento sem compromisso  
Financiamento próprio

**CRG**  
☎ 2290-6302 TELEFAX 2290-8356  
Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)  
email: rodrigues.goncalves@ig.com.br

**VÉRTICE ENGENHARIA**

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

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

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

**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

# 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

**32** anos  
Jornal do Síndico

**Empresas & Negócios**  
MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2020

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

ENTENDA A NR 35 E AS RESPONSABILIDADES COM O TRABALHO EM ALTURA

O futuro da segurança do seu condomínio

**THOR**  
REPARAÇÃO DE FACHADAS • IMPERMEABILIZAÇÃO  
ALVENARIA • TELHADOS • REFORMAS E RETO  
Visita Técnica e Orçamento sem compromisso  
☎ 3860-0348 / 97967-6222  
Acesso Mais Seguro para Condomínio e Seguro

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGIT  
PROTEÇÃO 24 HORAS (TVT INFONE) INTER UNIF DIGITAL

Rio de Janeiro

Ultima edição  
Classíndico

**MANUTENÇÃO** Por Redação |

# Vazamentos no condomínio: reconheça sinais de um encanamento falho

Você sabia que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a “escapes”, como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição. É o que estima um levantamento feito pelo Instituto Trata Brasil e pela Water.org e divulgado em junho deste ano, o qual demonstra que o desperdício de água aumentou pelo terceiro ano seguido no Brasil.

Nos condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam atentos aos sinais de possíveis infiltrações:

Despesa aumenta – a conta não está batendo com

o consumo? Se você está notou uma mudança no padrão das cobranças que não é compatível com o que vem sendo gasto de água é porque algo está errado. Esta água pode estar vazando para um local desconhecido.

Paredes – é importante estar atento à aparência das paredes, pois o problema pode estar através delas. Sinais de umidade ao simples toque podem ser uma dica. Além disso, indícios de mofo, alteração na coloração, bolhas, manchas, descamação da pintura, “embarrigamento” são fortes achados que apontam para vazamentos.

Goteiras – As mesmas alterações de cor, bolor e pintura das paredes se aplicam aos forros e tetos. Aqui, entretanto, por ação gravitacional temos um outro sinal bastante específico: as goteiras. Em casos de tetos de gesso, corre-se o risco,

inclusive de descolamento de placas, devido à umidade excessiva.

Piso – um sinal mais grave que pode ocorrer é o afundamento do piso e, quando isso ocorrer, providências devem ser agilmente tomadas. É preciso lembrar que vazamentos hidráulicos podem comprometer seriamente estruturas vitais para a edificação, quando não consertados brevemente, além do prejuízo e desperdício gerados.

Objetos domésticos – Em caso de vazamento, é provável que o condômino note também alterações em alguns itens presentes na sua própria casa, a exemplo de cortinas úmidas ou já mofadas, móveis mofados, tapetes e carpetes úmidos. O cheiro dos ambientes, de modo geral, é alterado.

É válido lembrar que os condomínios geralmente são compostos por dois tipos de sistemas de tubu-



lações: um vertical (que distribui água no prédio) e um horizontal (este conduz a água do sistema vertical para o interior das unidades). De mesma maneira, os sistemas de esgoto possuem ramais análogos, tanto verticais quanto horizontais.

Assim, pressupõe-se que

sinais de vazamento nas paredes sugerem alterações no sistema vertical (responsabilidade do condomínio), portanto o síndico deve ser comunicado rapidamente. Caso o vazamento seja identificado em um dos ramais das unidades, o conserto será responsabilidade do proprietário.

Sr Síndico, consulte nossos

# CLASSIFICADOS

**RATEK**  
Saúde Ambiental

TUDO PARA DEDETIZAÇÃO  
LIMP. E IMPERMEABILIZAÇÃO  
DE CAIXA D'ÁGUA.

☎ 2135-4004  
(21) 99844-2752

A MAIS DE 10 ANOS NO  
CONTROLE DE PRAGAS

**Andaimes Rápido**

☎ (21) 2289-1494  
☎ (21) 99888-3669

ALUGUEL FACILITADO

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

**QUER VENDER?**  
**AGORA FICOU FÁCIL**

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS  
**CLASSIFICADOS**

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

**DIREITOS E DEVERES** Por Dr. Rodrigo Karpát\*

# PESSOAS QUE COMPÕEM O CONDOMÍNIO

**S**e há uma questão que levanta uma série de dúvidas é saber quais são as partes que compõem o condomínio e quais são os seus direitos e deveres no dia a dia dos condomínios. As questões levantadas são muitas, e uma das principais em relação a esse tema, é o que diferencia o condômino do morador, por exemplo. Esse tema vem à tona principalmente quando falamos em participação e voto em assembleias, assim como em relação a inadimplência, e a isso outras dúvidas se juntam como: quais são os direitos do síndico ou quais as funções do subsíndico ou do conselho fiscal.

**Condômino**

Conforme o art. 1.334, § 2º, do Código Civil, os condôminos são os titulares da unidade imobiliária, e ainda que não exista um instrumento registrado, quando forem titular do direito de aquisição, promitentes compradores ecessionários são considerados condôminos nos termos da lei.

Em outras palavras, o proprietário do bem, o titular da unidade, será aquele que constar da matrícula, ou, ainda, aquele que mesmo sem a devida anotação na matrícula possui o bem com animus domini, com ânimo de dono, o que ocorre por exemplo em um compromisso particular de compra e venda não levado a registro. Aquele que teve o bem adquirido por meio do compromisso de compra e venda é proprietário nos termos da lei.

O inquilino, o ocupante ou qualquer outro que esteja na posse do bem sem o status legal de proprietário não são condôminos, pois não são proprietários do bem (art. 1.334, § 2º, do CC), e nem sequer podem estar presentes nas assembleias, conforme aduz o artigo 1.335, inc. III, do Código Civil. Dependendo do regime de casamento, o cônjuge que não concorreu para a aquisição do apartamento não é considerado proprietário e, desta forma, não é condômino.

Como exemplo vamos utilizar um casamento realizado antes do advento da Lei 6.515, de 26/12/77, a Lei do Divórcio, quando até então o regime legal tradicional era o da comunhão universal de bens, o que fazia do casal condôminos. Após 1977, o regime tradicional passou a ser a comunhão parcial de bens, quando somente os bens adquiridos após a data do casamento serão comuns ao casal, sendo que os bens adquiridos por cada um individualmente antes da constância do casamento permanecem de propriedade exclusiva do cônjuge que adquiriu o respectivo bem sem a ajuda do seu parceiro, inclusive bens cuja aquisição decorreu de uma causa anterior ao casamento, como por exemplo uma herança ou um investimento financeiro, não se comunicam com o patrimônio do cônjuge no regime

de comunhão parcial de bens. Desse modo, o cônjuge que não tiver concorrido para a compra do bem antes do casamento, ou que seja fruto de valor ou herança, não será condômino; será apenas o cônjuge do condômino.

No caso da união estável, que é a convivência duradoura e com o ímpeto de constituir família, sem prazo mínimo de duração de convivência, a situação pode se complicar ainda mais, uma vez que à união estável sem registro formal se aplica o regime de comunhão parcial de bens (art. 1.640 e 1.725 do CC). Assim, por cautela, o parceiro que não constar como proprietário, para que possa exercer o direito de voto ou demais direitos inerentes ao proprietário, deverá apresentar declaração de união estável ou não poderá fazer jus, por exemplo, ao direito de voto em assembleia.

O filho não é condômino, mas sim filho do proprietário, e somente poderá estar presente nas assembleias ou representar seus familiares mediante procuração.

**Inquilino**

O inquilino é uma figura que faz parte do universo do condomínio e tem direitos e deveres dentro do condomínio. Tem o dever de: cumprir o regimento interno e convenção, cumprir as deliberações em assembleia. Tem o direito de: usufruir as áreas comuns e os benefícios que teriam os proprietários enquanto estiver na posse do bem.

A relação direta do locatário é com o locador, que, por força de um contrato de locações, transfere uma das características da propriedade – a posse – ao inquilino, o qual poderá usar o bem no período de vigência do contrato. Em função da transferência da posse, o proprietário, no período que perdurar a locação, não pode utilizar das áreas comuns, pois perde o direito ao uso do imóvel. No caso de assembleia de condomínio, todavia, o proprietário poderá estar presente para deliberar os assuntos concernentes à ordem do dia.

Legalmente a responsabilidade pelo pagamento dos encargos do imóvel, tais como IPTU e quota de condomínio, são do proprietário, inclusive o não pagamento poderá ensejar a perda do bem, após o devido processo legal. No entanto, quando previsto no contrato de locações, ou seja, por vontade das partes, a responsabilidade pelo pagamento dos encargos passa a ser de obrigação do inquilino (art. 25 da Lei 8.245/91). Mas isso não lhe garante direito sobre deliberar quanto às despesas ou votar em assembleia (isso pode acontecer somente quando o locador não comparecer às reuniões assembleares).

**Morador**

São moradores todos aqueles que habitam o edifício ocupando as suas unidades, mesmo de forma

provisória. O morador pode ser o próprio condômino, seu filho, cônjuge, o inquilino, assim como seus dependentes. Até um funcionário do condomínio pode ser enquadrado como morador, desde que resida no condomínio. O morador não tem os direitos inerentes aos condôminos, salvo se for condômino. Seus direitos estão atrelados ao que determinar a convenção condominial, o regimento interno e as deliberações da assembleia.

**Síndico**

A palavra síndico deriva do grego syndikos e significa “aquele que assiste com justiça, administrador, defensor, procurador”.

O síndico pode ser pessoa física ou jurídica, morador ou não do condomínio, a quem cabe representar o condomínio ativa e passivamente, assumindo diversos direitos e deveres. Em seu artigo 1.348, o Código Civil traz um rol exemplificativo (enunciativo), uma vez que o síndico possui muito mais funções. Exemplos comuns de deveres dos síndicos são o de zelar pelas partes comuns do edifício, de prestar contas sempre que exigidas (no mínimo uma vez ao ano), de cuidar das despesas do condomínio e, quando necessário, cobrar os condôminos para que paguem suas devidas taxas ou multas.

Atualmente é comum a eleição de síndico profissional, de pessoa estranha ao condomínio. A possibilidade de eleição de síndico profissional perdura, mesmo que a convenção disponha de forma diversa, uma vez que prevalece a norma de direito público (lei) sobre a convenção (norma de direito privado): “Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” E quando houver divergência o ideal seria atualizar a convenção de acordo com o Código Civil de 2002, para não gerar confusões internas.

**Subsíncico**

O subsíncico tem todas as atribuições do síndico, mas somente assume as funções no caso de ausência temporária ou permanente do titular. É cultural nos condomínios que o subsíncico participe dos atos de gestão muitas vezes em conjunto com o síndico.

No caso de renúncia, morte ou qualquer outra ausência permanente, o subsíncico assume interinamente e deve convocar uma nova assembleia para eleição do novo representante legal. Ele não assume o cargo pelo prazo restante do mandato, salvo se assim estiver definido de forma expressa na convenção.

Já na hipótese de uma ausência provisória, o subsíncico assume interinamente o condomínio, não podendo esquecer que alguns atos são exclusivos do síndico, “persona-



líssimos”, e podem fulminar prejuízo ao condômino no caso de ausência deste, como por exemplo assinatura em bancos, renovação de certificados digitais, presença em audiências trabalhistas (dependendo do entendimento da vara em questão). O Código Civil não prevê a figura do subsíncico, então a função somente existirá se houver previsão em convenção.

**Conselho fiscal – do Código Civil**  
De acordo com o art. 1.356 do Código Civil, “poderá haver um conselho fiscal, composto de três membros eleitos na assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. Se houver previsão na convenção, a eleição do conselho é obrigatória; caso contrário, o condomínio não precisa sequer ter um conselho.

Geralmente composto de três membros efetivos e três suplentes, o conselho fiscal tem a função de examinar as contas do síndico e emitir parecer para a assembleia, favorável ou não, sobre a aprovação das contas. Destaca-se que o conselho não aprova contas, apenas emite parecer favorável ou desfavorável à sua aprovação. E a assembleia poderá acatar ou não o seu parecer, aprovando ou rejeitando as contas do período. Nada impede que o conselho tenha outra finalidade, desde que descrita em convenção ou delegada em assembleia.

O conselho fiscal, quando ausente a figura do conselho consultivo, tem funcionado na prática como órgão de auxílio à gestão, e não apenas

fiscalizador. Como já mencionado, é importante que as funções do conselho fiscal, além da prevista em lei, sejam aprovadas em assembleia ou constem da convenção do condomínio.

**Conselho consultivo – da Lei do Condomínio**

O conselho consultivo está previsto no artigo 23 da Lei 4.591/64, cabendo a ele assessorar o síndico “na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas”. A principal função do conselho consultivo é ouvir o síndico e discutir com ele as decisões administrativas do condomínio.

Por ter um papel mais amplo que o conselho fiscal, o conselho consultivo é um órgão mais genérico, o que abre margem para que, por vezes, seus membros ajam com excesso no exercício da função. Assim, não é aceitável que os conselheiros interfiram em atos de gestão aos quais não foram designados ou para os quais não possuam previsão legal. Bom, agora você sabe quais são as principais partes que compõem um condomínio e isso é extremamente importante. Pois é no entendimento do ordenamento social do condomínio que podemos saber quais são as questões que nos competem como moradores, condôminos, síndicos, subsíncicos etc. e a partir desse entendimento poderemos agir dentro dos nossos direitos e deveres para a criação de uma “microsociedade” mais democrática, plural e que seja um espaço de entendimento e não de conflitos.

**SOBRE KARPAT ADVOGADOS - DR. RODRIGO KARPAT**

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

Nesse sentido, veja-se o entendimento do TJ/RJ: APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. ELEIÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADE NA CONVOCAÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR CONDÔMINO. NÃO ASSISTE RAZÃO AO RECORRENTE. INEXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL, LOGO INEXISTE PROIBIÇÃO PARA ELEIÇÃO DE PESSOA NÃO CONDÔMINA. POR OUTRO LADO, O ART. 1.347, DO CCB AUTORIZA A ELEIÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL, PODENDO SER, INCLUSIVE EMPRESA ADMINISTRADORA. EDITAL DE CONVOCAÇÃO CONVOCANDO OS CONDÔMINOS PARA A ELEIÇÃO DE REPRESENTANTE LEGAL DO CONDOMÍNIO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA QUE SE TORNA IMPERIOSA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (BRASIL. TJ-RJ - APL: 03594332920158190001. Décima Segunda Câmara Cível. Data de Publicação: 17/03/2017)