



Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 27 - Edição 329 - Março de 2022 - Rio de Janeiro

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

Mel
ENGENHARIA

Valorizando seu imóvel!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Parcelamos a sua obra!

(21) 3529-7770
(21) 96433-7079

www.m2el.com.br
contato@m2el.com.br
Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

SITTA

REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados

Manutenção e
Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467

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

Fachada em Condomínios: Saiba o que é considerado alteração!



A alteração de fachada em Condomínios é um assunto polêmico e precisa ser analisada, já que pode acarretar prejuízo direto no valor dos imóveis do prédio. Importante saber que fachada não se limita ao que é visível e sim a todas as faces externas do imóvel, ou seja, frontal, laterais e posterior.

Veja a matéria na página 11.

NESSE DIA INTERNACIONAL DA MULHER, LEMBRE-SE QUE A MELHOR FORMA DE HOMENAGEM É O SEU AMOR E RESPEITO.

8 DE MARÇO - DIA INTERNACIONAL DA MULHER

SÍNDICOS

AGUARDEM!

Jornal do Síndico
Aplicativo de produtos e serviços

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA
SAIBA MAIS

☎ 2210-2902 / 98198-1766

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

LAUDO DE VISTORIA

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

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

RODRIGUES GONÇALVES
Engenharia e Arquitetura Ltda.

CRG

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

Orçamento 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

VÉRTICE
ENGENHARIA

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

CREA-RJ

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

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

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. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

EDITORIAL Os Editores |

No mês de março, queremos aproveitar a ocasião do Dia Internacional da Mulher (em 8 de março) para parabenizar especialmente todas as síndicas do Brasil e saudá-las por serem imprescindíveis em suas funções. Ao longo de décadas, muitas figuras femininas têm ocupado espaços de liderança frente a seus condomínios e fazem isso com maestria. A conciliação de conflitos, o manejo das finanças, bem como conservação predial e a alta exigência por conhecimentos muito específicos são desafios que todo síndico enfrenta, mas que as mulheres, em especial, por vezes enfren-

tam sob olhares de desconfiança ou descrédito pelo simples fato de serem mulheres. Oportunamente neste mês, gostaríamos de frisar que no mundo atual não há mais espaço para este tipo de preconceito e, além do mais, já está mais do que provado que as síndicas mulheres são plenamente capazes de executar excelentes gestões, deixando uma marca positiva na administração de seus prédios. No Brasil de 2022 não há espaço para o machismo, assim como também não deve haver para outros tipos de discriminação. É por isso que nesta edição trazemos um artigo sobre o dever de se comba-

ter práticas preconceituosas dentro dos condomínios, seja entre moradores, entre esses e funcionários ou até mesmo partindo do próprio síndico. Infelizmente, os relatos de comentários e ações que envolvem racismo, homofobia, preconceito contra religiões, etc. se multiplicam atualmente. Em nosso texto trazemos exemplos de casos em que esses conflitos chegaram a Justiça. Lamentavelmente, falta tolerância e sobra desrespeito em muitos ambientes. Nesse cenário de tanta discórdia, precisamos fazer nossa parte como conciliadores. O respeito ao próximo deve ser sempre uma bandeira a se

defender nos condomínios, afinal este tipo de moradia pressupõe – de forma inegociável – a convivência entre indivíduos que tem culturas, costumes, personalidades e opiniões distintas. A noção de empatia, a capacidade de colocar-se no lugar do outro, é fundamental para a preservação de um ambiente harmonioso e civilizado que é o que todos nós desejamos aos nossos condomínios. Assim como o **Jornal do Síndico**, leve você esta mensagem adiante! Desejamos a todos uma excelente leitura!

NOSSA MENSAGEM

INDICADORES ECONÔMICOS							
		NOV/21	DEZ/21	JAN/22	FEV/22	ANO	2 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000	0,5490	0,5608%	0,5000%	0,56	6,28
Poupança (2)	(%)	0,4412	0,4902	0,5608%	0,5000%	1,06	3,84
TR*	(%)	0,000	0,488	0,605	0,605	0,06	0,05
TJLP	(%)	0,4329	0,4026	0,5096	0,4601	0,97	15,15
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2955	0,3073	0,2466	0,55	3,11
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,59	0,68	0,73	0,66	1,40	5,58
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,55	0,04	10,18
Salário Mínimo	(R\$)	1.100	1.100	1.212	1.212	0,04	10,18
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	-	-
UFIR (6)	(R\$)	-	-	-	-	-	-

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

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

Drª Kátia Maria C. Carvalho
Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:
Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.
2609-6817
99793-0124
email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br

VÉRTICE ENGENHARIA
VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS
• Restauração de Fachadas
• Manutenção Predial
• Impermeabilizações
• Pinturas em Geral
• Telhados
(21) 2556-0231 / 2558-5419 **(21) 99152-2040 / 99911-6120**
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ
www.verticeenge.com.br | engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

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 - Sl 102 - São Cristóvão - Rio de Janeiro RJ

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
214101-3168 / 21 98287.2816

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.**

COTIDIANO Por Redação |

Combate ao preconceito deve ser uma bandeira dentro do condomínio

O ambiente condominial impõe maior convivência e interação entre pessoas, as quais podem ter pensamentos, opiniões e personalidades diferentes. Até aí tudo bem. O convívio com o diferente faz parte da dinâmica em sociedade. Entretanto, o problema começa a surgir quando tais diferenças se acentuam e um indivíduo utiliza uma característica do outro para julgá-lo, utilizando a discriminação como recurso para proferir ofensas.

Nesse contexto, é importante lembrar que no nosso país existem leis que condenam atitudes discriminatórias, seja por raça, cor, culto, orientação sexual. Também devemos ressaltar que o condomínio deve coibir veementemente tais comportamentos e isso deve partir primeiramente da postura do próprio síndico ou

síndica junto a funcionários e outros condôminos. Em segundo lugar, é válido que o condomínio ajude a conscientizar os moradores sobre o tema, seja por meio de comunicados, cartazes ou durante assembleia.

Os casos de discriminação em condomínios só aumentaram nos últimos anos, demonstrando ser um reflexo dos tempos de intolerância que vivemos atualmente. Além daqueles que chegam efetivamente se tornam processos na Justiça, há também os pequenos incidentes que muitas vezes não são judicializados. Portanto, estima-se que o comportamento discriminatório seja ainda mais presente do que supomos.

No início deste ano, A 25ª Vara Criminal de São Paulo condenou, por injúria racial e ameaça, homem que profe-

riu ofensas antissemitas contra vizinho. Consta nos autos que as partes anteriormente haviam se desentendido por causa de vaga na garagem. No dia dos fatos, a vítima estava parada com sua moto, conversando com funcionários, quando o acusado o ofendeu com frases antissemitas – “Hitler estava certo” e “a raça de vocês não presta”. Quando o vizinho pegou o celular para gravar o ocorrido, o réu tomou-lhe o aparelho e proferiu ameaças. Os seguranças do condomínio que presenciaram o ocorrido confirmaram as ofensas racistas e a ameaça. Outro exemplo, também julgado no Tribunal de Justiça de São Paulo, se deu em decisão contra uma empresa de serviços e mão de obra a qual terá de indenizar em R\$ 30 mil um porteiro chamado de “negro safado” por um zela-

dor. Segundo o processo, o empregado controlava a entrada e a saída dos veículos de um condomínio em Cajamar, município que fica a 30 quilômetros de São Paulo. As ofensas partiram do zelador do residencial, que se referia ao empregado, “inclusive para os moradores e demais empregados”, como “macaco”, “negro safado” e “gay”.

Legislação – Muitas vezes, os termos “calúnia”, “injúria” e “difamação” são erroneamente banalizados e até mesmo tratados como sinônimos pelos leigos para denominar qualquer tipo de insulto, o que não é correto juridicamente. A



calúnia (artigo 138 do Código Penal) é quando alguém está imputando falsamente a outro um fato definido como crime. Já a difamação (artigo 139 do Código Penal) se dá quando um indivíduo atribui fato ofensivo à reputação de outro perante à coletividade. Por fim, tem-se a injúria (artigo 140 do Código Penal) a qual consiste na formulação de um juízo de valor sobre outra pessoa.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

ANUNCIE E APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico
A Informação é o Poder

FAZ A DIFERENÇA

WHATSAPP
21. **98198-1766**

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO
AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

21 **3860-0348 / 97967-6222**

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

ARTRIO ENGENHARIA
Você conhece você confia

30 Anos

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

www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br
Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema

2523-4040

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO

Ligue agora e se informe
2210-2902

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Bumerangue

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PARA CONDOMÍNIOS + DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

☎ 21.3165.7864
☎ 21.96455.8574

SERVIÇOS:
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CÂMERAS DE SEGURANÇA
INTERFONES PORTÕES AUTOMÁTICOS ANTENAS DIGITAIS

comercial@bumerangue.rio.br bumerangue.rio.br

Av. Pastor Martin Luther King Jr, 126 - Del Castilho - Nova América Offices, Torre 3000 / sala 817 - RJ

MANUTENÇÃO Por Redação |

7 serviços de manutenção preventiva que o seu condomínio não pode negligenciar

Sabemos que a principal obrigação do síndico é zelar pela estrutura e pelo bom funcionamento do condomínio. Essa responsabilidade está determinada no Código Civil, item II do artigo 1.348, o qual indica o síndico como o representante oficial do condomínio, de forma ativa ou passiva, sendo sua atribuição realizar ações em defesa do patrimônio, dos direitos e dos interesses coletivos. Nesse sentido, o “cuidar” vai muito além de consertar aquilo que está quebrado ou substituir o que já não serve: há de se antecipar aos danos com o intuito de evitá-los ou minimizá-los.

As manutenções são diferenciadas em: rotineiras, corretivas e preventivas. Essas últimas devem ser programadas com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, bem como relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação. Embora, com frequên-

cia, haja síndicos que buscam suprimir algumas medidas preventivas com o ilusório intuito de “conter gastos”, é sabido que tal atitude, ao final, pode render baixas mais significativas aos cofres do condomínio, além de colocar em risco a segurança e bem-estar de todos. Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo. Desse modo, concluímos que vale aqui o velho ditado de que “é melhor prevenir do que remediar”. Confira a seguir 7 serviços essenciais de prevenção que não podem ser negligenciados pelo condomínio!

Elevadores – Eles são considerados meios de transporte e, assim como qualquer veículo, necessitam de manutenção para funcionar adequadamen-

te, caso contrário acidentes fatais podem ocorrer. Em um cenário menos grave, a simples interdição de um elevador já causa transtorno aos moradores, principalmente àqueles que moram em andares superiores.

Interfones – É fundamental que haja a comunicação 24h disponível entre portaria e diversas áreas do condomínio, seja para obter autorização para visitantes, avisar sobre encomendas, repassar comunicados importantes. Caso existam elevadores, é importante checar regularmente o estado dos interfones para chamados de emergência dentro deles.

Câmeras de vigilância – Muitas vezes, as câmeras são as únicas testemunhas de fatos ocorridos no condomínio que descumprem regras, servindo assim para a responsabilização justa dos autores. Outra utilidade fundamental é a de vigiar o perímetro a fim de proporcionar maior segurança ao prédio.

Instalações hidráulicas

– Estima-se 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. Por isso, a distribuição hidráulica deve ser periodicamente revisada.

Instalações elétricas – O mesmo se aplica às redes elétricas, que também devem passar por manutenção com equipe especializada a fim de evitar sobrecargas, danos a equipamentos e, principalmente, eventos que possam provocar incêndios.

Extintores de incêndio – E por falar em fogo, os extintores são itens essenciais ao prédio e que devem ter sua validade



checada e trocas programadas. Além disso, a instalação deve estar nos locais orientados pelo plano do Corpo de Bombeiros. Esse é o tipo de objeto que desejamos nunca ter de manusear, mas que devem estar permanentemente aptos ao uso.

Instalações de gás – Nem todo condomínio possui distribuição de gás, mas essa é uma manutenção preventiva imprescindível àqueles que contam com um sistema do tipo. O teste de estanqueidade deve ser realizado por empresa capacitada em um intervalo máximo de 12 meses.

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

Assim é o **Jornal do Síndico**. Uma publicação mensal que está há **31 anos** no mercado carioca, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevante e de qualidade. Assim como o síndico o tablóide zela pelos interesses do seu público, formado por **hospitais**, administradores de **empresas** e **milhares de síndicos de condomínios residenciais e comerciais**. Nele estão notícias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis**.

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

Jornal do Síndico

☎ 2210-2902

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

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

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



DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

LIMPEZA DE SOFÁS



Eles podem estar presentes no hall ou outros espaços do condomínio, sempre com o intuito de criar um ambiente mais aconchegante para moradores e visitantes. Para alguns, os sofás são itens indispensáveis no prédio! Porém não basta comprar um móvel de qualidade, é também necessário estar atento aos cuidados para que ele tenha uma longa vida útil e esteja adequado ao uso sem proporcionar riscos a saúde. Isso porque além de acumular poeira, os sofás podem servir de abrigo a ácaros, bactérias, fungos e até mesmo alguns insetos como cupins ou pulgas e carrapatos, caso haja contato com pets. Portanto, a higienização dos estofados é importante para preservar os sofás. Uma modalidade prática e

eficiente de limpeza é a realizada a seco, a qual pode ser feita no próprio prédio, sem necessidade de deslocamento do móvel. A escolha por contratar uma empresa profissional ou realizar a própria limpeza vai depender do tipo de sofá. Para isso, é preciso observar a categoria na qual o revestimento se encaixa (observar etiqueta). As recomendações são as seguintes: P - processo de lavagem seja a seco; W - processo de lavagem úmido, em que podem ser utilizados produtos específicos e ingredientes caseiros, como água, vinagre, detergente, e outros líquidos específicos; F - processo de lavagem a seco profissional.

FOSSA SÉPTICA

Ainda existentes em várias localidades (principalmente as que não contam com rede de saneamento regular), as fossas sépticas demandam



cuidados específicos, a fim de evitar a contaminação de solos, lençóis freáticos e mananciais. Além da responsabilidade ambiental, outro fator motivador para realização de limpezas periódicas é a preocupação com a salubridade do ambiente, evitando maus odores e também a ocorrência de doenças de veiculação hídrica, como cólera, amebíase, infecções parasitárias, disenterias bacterianas.

A maioria dos especialistas recomenda que o reservatório seja esgotado, no mínimo, uma vez a cada três anos, sendo essa periodicidade variável de acordo com o tamanho da fossa e a quantidade de pessoas que utilizam o sistema. A higienização é feita em 2 etapas, sendo a primeira um processo de drenagem por sucção para, posteriormente, ser feita a limpeza efetiva dentro da fossa séptica. É válido ressaltar que tal serviço é licenciado por órgãos reguladores e somente empresas autorizadas podem fazer a limpeza, o transporte e o descarte de efluentes.

LIXO ELETRÔNICO

O avanço da tecnologia e o aumento do poder aquisitivo da população são dois dos fatores que podem ajudar a justificar a considerável elevação na produção de lixo eletrônico, ou seja, aqueles produtos eletrônicos que deixaram de ser úteis e provavelmen-



te já foram substituídos por novos. Diferentemente de outros itens, esses não podem ser descartados de maneira convencional, pois além de vidro ou plástico, costumam possuir componentes diversos, inclusive alguns nocivos à natureza. Algumas dicas podem ajudar a realizar o seu descarte correto. Confira.

Antes de se desfazer de um computador, tablet ou celular, é fundamental apagar os seus dados pessoais e retirar as baterias, pois elas contêm elementos químicos. Jamais tente abrir ou quebrar ou desmontar o produto, pois isso pode liberar componentes potencialmente prejudiciais dentro dele. Os eletrônicos devem ser descartados inteiros, desligados e limpos nos pontos de coleta apropriados, os quais você pode encontrar no site da Associação Brasileira de Reciclagem de Eletroeletrônicos e Eletrodomésticos (abree.org.br/pontos de recebimento).

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de pautas, artigos, notícias do segmento para:

Jornal do Síndico
A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!

☎ **2210-2902** On-Line 📞 **99666-9309**
e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

LAUDO DE VISTORIA

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

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

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

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

IRRAIDAIR ENGENHARIA
30 ANOS

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

mais de 2000!
obras executadas

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

☎ **2220-1512 / 2524-3445** 📞 **96418-7249**

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Condomínios devem incentivar consumo racional de água

Diferentes regiões brasileiras enfrentam desde outubro de 2020 uma crise de escassez hídrica, devido à irregularidade no período e volume de chuvas. Tal cenário crítico se desdobrou em impactos financeiros na vida dos brasileiros, como o aumento das tarifas de água e, principalmente, de energia elétrica, uma vez que nosso país depende basicamente de usinas hidroelétricas. Esse panorama serviu para alertar as pessoas sobre a necessidade de se fazer um uso mais racional de recursos.

Além da economia de energia, a racionalização da água também deve ser buscada no âmbito dos condomínios. Nesse sentido, não falamos apenas

na responsabilidade ambiental com a causa, mas também no manejo financeiro dos caixas administrativos, tendo o resultado benéfico de se poupar dinheiro ao final do mês nas contas ordinárias de manutenção predial.

Embora nem todos os estados estejam sofrendo com a crise hídrica, adotar medidas de uso racional da água só traz benefícios. Confira 5 boas dicas de como economizar!

Identificar e reparar problemas – tanto os síndicos e zeladores, quanto os próprios moradores devem estar atentos à existência de possíveis vazamentos em unidades privativas ou áreas comuns. Esses devem ser consertados o mais breve possível, visto que a des-

pesa com o reparo será inferior ao desperdício provocado por infiltrações, por menores que sejam.

Gotejamento - A conferência periódica de válvulas, conexões hidráulicas e torneiras presentes nas áreas de uso comum serve para identificar precocemente o surgimento de goteiras. O mesmo deve ser incentivado entre os condôminos. O pinga-pinga desnecessário é literalmente dinheiro escoando pelos ralos.

Hidrômetros – sabemos que a responsabilidade e comportamento dos moradores tende a se diferenciar a depender de como a conta de água é cobrada: se contabiliza o consumo de cada unidade ou se o gasto de todos é socializado e repar-

tido igualmente, sendo incluso na taxa condominial. Assim, a individualização dos hidrômetros, embora demande um investimento inicial para ser posta em prática, confere um resultado de economia posteriormente, já que a medida estimula que cada família adote hábitos mais sustentáveis.

Torneiras inteligentes – a instalação de dispositivos como arejadores e temporizadores nos pontos de consumo evita o desperdício. Os arejadores nos dão a impressão da saída de um maior volume e pressão de água, já que essa passa a ser liberada misturada com ar. Os temporizadores, por sua vez, limitam o intervalo de liberação da água, evitando que o usuário saia e deixa a



torneira aberta. O acionamento pode ser por pressão ou por sensor de presença, em vez de um registro.

Sensibilizar os moradores – Por fim, mas não menos relevante, temos o dever de conscientizar o condomínio sobre o tema. Para tanto, é válido fazer uma campanha educativa com cartazes nos elevadores e áreas comuns, avisos em banheiros e também envio de comunicados individuais, com dicas de economia e incentivando o consumo racional de água.



**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 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

47 ANOS
Experiência Qualidade Segurança

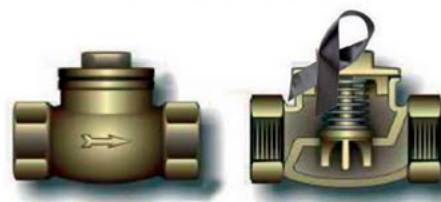
icil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 3542 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

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

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

MEIO AMBIENTE Por Redação |

CONDOMÍNIOS E OS CUIDADOS COM A DENGUE

Com a chegada das chuvas, além de todos os problemas que ela causa e que, infelizmente, levam à tragédias, como ocorreu em Franco da Rocha (SP), a tendência é que, após a chuva, surja um outro problema muito comum: a dengue.

Isso ocorre porque poças acabam se formando e, como já é sabido, água parada é terreno fértil para a proliferação do mosquito *Aedes aegypti*, o causador da dengue.

Tendo isso em vista, é preciso que a gestão, funcionários e moradores estejam atentos para isso, a fim de evitar focos de dengue no condomínio. Já passamos por um período difícil com a ômicron e a h3n2, então, precisamos evitar um novo problema como esse.



Sendo assim, primeiramente, a gestão precisa fazer uma inspeção periódica nas áreas comuns a fim de detectar possíveis focos. Para isso, devem ser observados canos, buracos, vasos, laje, calhas etc.

Outro ponto de extrema importância é verificar as caixas d'água e cisternas, caso essas fiquem destampadas, é preciso fechá-las.

Já em relação aos moradores, é preciso que esses verifiquem floreiras e

vasos que ficam expostos nas sacadas/varandas das unidades, assim como esquadrias/canaletas das janelas que também são locais onde a água pode ficar parada. Caso isso ocorra, esses precisam ser esvaziados prontamente.

Durante a inspeção, no caso de o condomínio ter em algum local um grande foco de larvas em desenvolvimento, é de extrema importância chamar uma empresa especializada em dedetização para que esta possa analisar a situação e higienizar o local totalmente a fim de garantir a segurança para todos que coabitam esse espaço.

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



PREVENIR **SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

CIRCUITO FECHADO DE TV
ALARME TELEFONIA
PORTÃO AUTOMÁTICO
ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
 Venda, Locação, Instalação e Manutenção

(21) **3149-7879** (21) **96899-4960**

interseg.ise@gmail.com
 www.interseg.com.br

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFSSIONAIS

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

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

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

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

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: fakinсталacoes@gmail.com

2135-2600 / 96437-3170

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Caixa de ferramentas: como montar um kit de sobrevivência para o condomínio

Quem nunca precisou realizar um pequeno reparo em casa e constatou que algo simples pode se tornar um verdadeiro desafio quando não se possui a ferramenta essencial para executar tal tarefa? No contexto dos condomínios, isso pode ser um desafio diário, visto que a manutenção e conservação predial com frequência exige habilidades como apertar ou afrouxar parafusos, fazer um furinho na parede, trocar uma torneira ou maçaneta, ajustar dobradiças, entre outras tarefas de pequeno porte que quase sempre ficam a cargo do zelador.

É por isso que todo condomínio precavido deve possuir um bom kit de ferramentas, para que esses pequenos ajustes do cotidiano possam ser feitos com rapidez e eficiência. É interessante que o

síndico tenha um inventário de todos os itens disponíveis, adicionando as respectivas datas de validade (quando for o caso) e que essa listagem vá sendo atualizada de acordo com novas aquisições. Esse controle ajuda a evitar perdas e saber o prazo para se fazer trocas ou reposições. Outro ponto sensível a ser destacado é quanto a proibição de “empréstimos”, seja para funcionários, para moradores que desejam realizar serviços domésticos ou para o próprio síndico. É importante destacar para todos que a caixa de ferramentas é um patrimônio coletivo, pertence ao condomínio e não deve servir a necessidades particulares, de modo a impedir o manuseio incorreto e possível dano, perdas de itens e até mesmo furtos.

Conteúdo indispensável –

Mas o que não pode faltar dentro de uma caixa de ferramentas para o condomínio? É claro que os recursos podem ser mais ou menos sofisticados, a depender de quanto se está disposto a investir, porém há coisas básicas que não podem ficar de fora.

Um conjunto de chaves é fundamental: chave inglesa, chaves de fenda com ponta chata, chave Philips, chave para torque. Além delas, precisamos de parafusos, porcas e buchas de variados tamanhos. Alicates, pregos e martelo também devem estar no kit. Equipamentos como furadeira e parafusadeira podem ser bons investimentos, pois certamente ajudarão na rotina do condomínio.

Outros serviços demandaram uso de veda rosca, fita isolante, fita vedante, fita colante dupla face, lixas e serras.



Utensílios que ajudam quem está executando o serviço: tesoura ou estilete, fita métrica, trena, nível de bolha de ar, lanterna, um benjamins (ou “T”); uma extensão com conexão elétrica, além de, é claro, uma boa maleta para guardar todo o kit.

Afora as ferramentas, uma dica boa é ter sempre por

perto alguns produtos novos para repor outros inutilizados rapidamente. Por exemplo: lâmpadas, bem como suportes plafon ou lustres no mesmo padrão usado em todo o condomínio; maçaneta; resistência elétrica; interruptores de uma ou mais teclas; placa cega para fechar saída de fios e placa de tomadas.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS





**CASINHA
PETIT STANDARD**



**PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESCO**



**PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA**



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

CASCATAS

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

ESPECIAL Por Redação |

Certificação digital: COMO EMITIR E COMO RENOVAR

O certificado digital é obrigatório aos condomínios desde 2013, embora ainda haja os que permanecem em situação irregular. Trata-se de um instrumento que permite a geração de uma assinatura autenticada de forma virtual, mas que proporciona a mesma validade jurídica de uma assinatura manuscrita, sendo um recurso ainda mais fundamental nos tempos atuais em que há limitações à execução de tarefas presencialmente devido à necessidade de distanciamento. Sem esta ferramenta obrigatória, o síndico não consegue realizar várias de suas obrigações, o que vem a trazer consequências no âmbito da legalidade, seja em termos contábeis ou trabalhistas, por exemplo. Entre outras finalidades, a certificação digital é necessária para cumprir com

o envio de informações sobre funcionários à conectividade social da Caixa Econômica Federal e proceder obrigações fiscais. Emissão de assinatura – O certificado digital tem o intuito de assegurar a confiabilidade e autenticidade de dados, garantindo que a assinatura correspondente é de fato legitimada pela pessoa física ou jurídica que a emite. Desse modo, assim como outros documentos, ele possui uma validade e precisa ser renovado periodicamente. Primeiramente, devemos recordar como se faz a certificação inicial. Para tanto, é necessário que o indivíduo se dirija a uma Autoridade de Registro (AR) ou Autoridade Certificadora (AC) com documentos seus e/ou da pessoa jurídica que representa. Alguns exemplos de unidades

que possuem a autorização para emitir certificados digitais pelo Instituto Nacional de Tecnologia da Informação (ITI): Certisign, Serasa Experian, Caixa Econômica Federal e SERPRO.

No caso dos condomínios, a documentação exigida para emissão de assinatura digital é composta por: cartão de CNPJ do condomínio; cópia da Convenção; instituição do condomínio, disponível por meio do cartório de imóveis; especificação do condomínio (documento referente ao projeto do empreendimento feito pela construtora); ata de eleição registrada e assinada com firma reconhecida do atual síndico; comprovante de residência do síndico, bem como RG e CPF (ou CNH) do síndico.

Renovação de autenticidade – Após algum tempo, que



geralmente é de três anos, o usuário pode começar a receber avisos sobre a necessidade de atualizar seu certificado. Essa renovação na maioria das Autoridades Certificadoras é feita de modo simples, online, desde que não haja alterações nos dados fornecidos. Caso contrário, deve-se comparecer presencialmente

com a documentação. A renovação 100% online se dá em etapas de conferência de dados, assinatura de termo, cadastro de senha e pagamento da taxa cobrada (variável entre R\$ 200,00 e R\$ 400,00, aproximadamente). Isso deve ser feito enquanto a mídia (cartão inteligente ou token usb) está conectada.



DIA INTERNACIONAL DA MULHER

Competentes, determinadas, carinhosas, batalhadoras, amigas, racionais, amadas, fortes, talentosas, emotivas, vencedoras, românticas, belas, inteligentes, cheirosas, estilosas, tímidas, choronas, vibrantes, encantadoras, ousadas, delicadas, sensíveis, sedutoras, dedicadas...

**A NOSSA SINCERA HOMENAGEM AS MULHERES
PELA SUA IMPORTÂNCIA NA SOCIEDADE.**

Classíndico

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Alpinismo



Liberty Vertical
Alpinismo Predial
Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

✓ LIMPEZA DE VIDROS E CRISTALIZAÇÃO
✓ LIMPEZA DE FACHADAS

☎ 21 99521-1700

www.libertyvertical.com | libertyvertical@yahoo.com.br

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
CONSERVAÇÃO E REPARAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
PIONERA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Nelson Rodrigues, 512 - Casimiro - São Paulo - Estado de RJ

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



ABR PREDIAL LTDA.

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

- RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES • HIDRÁULICA
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

21.99341-9240 ☎ 21.2235-8436
abrpredial@gmail.com | www.abrpredial.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

www.proarareformas.com.br
contato@proarareformas.com.br

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

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA A PARTIR DE: **R\$ 200,00**

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

ENTRE EM CONTATO
FAÇA PARTE DESSE MERCADO

☎ 21 2210-2902

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



Engenharia



CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO E IMÓVEIS DESDE 1992

ARQUITETURA - ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS

- * PINTURAS DE FACHADAS EM GERAL;
- * ASSENTAMENTO, SOBREPOSIÇÃO, LAVAGEM E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS E CERÂMICAS;
- * APLICAÇÃO DE TEXTURAS (TRAVERTINO E RÚSTICA);
- * AUTOVISTORIAS PREDIAIS.

FINANCIAMENTO PRÓPRIO EM ATÉ 48 MESES

E-mail: novavisaoarqemp@gmail.com

☎ (21) 99621-8090 ☎ (21) 99710-8090



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



SITTA
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

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

☎ 96448-4463

sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br



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

Chegue na frente de seus concorrentes.

Fale com 20.000 síndicos sem marcar hora

Para anunciar ligue: Tel.: (21) **2210-2902**

Um de nossos representantes irá visitá-lo

Jornal do Síndico
A informação dirigida

email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

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

Fachada em Condomínios: Saiba o que é considerado alteração!

A alteração de fachada em Condomínios é um assunto polêmico e precisa ser analisada, já que pode acarretar prejuízo direto no valor dos imóveis do prédio. Importante saber que fachada não se limita ao que é visível e sim a todas as faces externas do imóvel, ou seja, frontal, laterais e posterior. Desse modo, pode-se entender que as faces externas são aquelas que constituam o conjunto harmônico de formas e cores derivado da identidade arquitetônica concebida para o condomínio. Logo, considera-se fachada toda área externa que compõe o visual do condomínio, dentre elas as paredes externas, sacadas, janelas, esquadrias, portas, portões de entrada e saída além de outras que compõem a harmonização do prédio. Se você mora ou tem imóvel em condomínio, é importante saber que no Código Civil temos os direitos e deveres dos condôminos. Vejamos: "Art. 1.335. São direitos do

condômino:
I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; Art. 1.336. São deveres do condômino:
I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes". Além dos referidos artigos, também temos o artigo 10 da Lei nº 4.591/64, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias: "Art. 10. É defeso a qualquer condômino:
I - alterar a forma externa da

fachada;". Como se vê, decorre da lei a proibição da alteração da fachada e, geralmente, também consta na convenção do próprio condomínio. Atualmente, o entendimento dominante em nossa jurisprudência é de que o conceito jurídico de fachada abrange todas as faces do condomínio edilício, ainda que não visíveis de forma imediata aos transeuntes, ou seja, os pedestres. Tanto os Código Civil quanto a Lei 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente. Porém é importante salientar que mesmo a legislação dispondo sobre a proibição de alteração, ainda assim é possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos, conforme dispõe o artigo 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964. Logo, há possibilidade de le-



gitimar alterações através de assembleias devendo tais alterações serem inseridas na Convenção Condominial. Para melhor elucidar, por exemplo, temos que a mudança na cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do condomínio e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, desse modo, passível de desfazimento, uma vez que contraria o Código Civil - artigo 1.336, III e a Lei nº 4.591/1964, artigo 10. Isso porque é proibido aos condôminos proceder alteração da fachada, estabelecida pelo modelo padrão do condomínio, com alteração

de cores, sem prévia autorização dos demais. Vale destacar que, mesmo havendo violações à lei e/ou irregularidades, por outros condôminos, inclusive com a aceitação do condomínio, não serve como referência para continuar ocorrendo mais violações e/ou irregularidades. A alteração da fachada dos condomínios é assunto que traz dúvidas para síndicos e condôminos. Quando falamos em condomínio é preciso ter clareza que a regra geral é a de que é proibido aos condôminos realizarem modificações nas fachadas sem o consentimento dos demais.

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

A Maneira mais
Inteligente de
Você entrar nos
Condomínios

Anuncie!
Jornal do Síndico

☎ 2210-2902 / 2524-9679

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

QUER VENDER?
AGORA FICOU FÁCIL

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS

CLASSIFICADOS

ESPECIAL Por Redação com TJDFT |

Desabamento em BH alerta para prevenção e tratamento de infiltrações

No início de 2022, um prédio residencial localizado em Belo Horizonte ganhou as manchetes da mídia e compartilhamentos de fotos em redes sociais devido ao desabamento parte de sua área de lazer. Embora as fortes chuvas que acometeram a capital mineira no período tenham contribuído para o fato, tal incidente acendeu o alerta para síndicos e gestores de condomínio estarem mais vigilantes quanto à existência de vazamentos hidráulicos nas estruturas de seus imóveis.

O ocorrido se deu no mês de janeiro, no bairro Buritis, necessitando que os moradores evacuassem o edifício não apenas uma vez, mas duas vezes. Primeiramente, no dia 9 houve um desmoronamento parcial da área de lazer, quando – de acordo com o Corpo de Bombeiros – não se verificou dano estrutural no prédio, sendo afetada apenas a área onde a quadra está localizada. Posteriormente, no dia 27 de janeiro, novo desabamento ocorreu

na área de lazer e os condôminos também precisaram deixar o imóvel por ordem da Defesa Civil, que vistoriou o espaço. Não houve registro de feridos e nem de danos em vizinhos.

A causa do problema? Possivelmente infiltrações e vazamentos. Em nota, Defesa Civil enfatizou que “a responsabilidade de manutenção, estabilidade, conservação, fechamento, segurança e salubridade do imóvel é do proprietário, conforme artigo 8º da Lei Nº 9725 Código de Edificações do Município de Belo Horizonte”. Além disso, os responsáveis pelos condomínios foram orientados a manter o isolamento e providenciar ações para mitigação dos riscos e recuperação do local”.

O sinistro ocorrido em Belo Horizonte serve para sensibilizar todos que vivem em condomínios, especialmente aqueles que o administram, no sentido de identificar e tratar precocemente falhas no sistema hidráulico, visto que o vazamento inadequado de

água pode levar à oxidação de estruturas de sustentação, deslocamento de revestimentos, além de notórios danos à estética do imóvel, sem contar com os prejuízos à salubridade devido a maior proliferação de mofo.

Se por um lado é verdade que o período de chuvas contribui negativamente para surgimento e agravamento de infiltrações – especialmente em áreas mais vulneráveis, como coberturas – é também verdade que outros vazamentos podem ocorrer, independentemente da ação das chuvas, durante o ano inteiro, devido a problemas nas instalações hidrossanitárias, seja por falta de manutenção, entupimentos, projetos executados com insumos de baixa qualidade ou mau dimensionamento (quando não se calcula corretamente as perdas de carga das conexões e o volume do fluido não é proporcional ao diâmetro da tubulação).

Manutenções obrigatórias - A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimen-



Vídeo: parte de prédio desaba em Belo Horizonte | Bandjornalismo

tos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais

aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação). 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 com vistorias em dia.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico
A informação virada

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO
Ligue **2210-2902**
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

Jornal do Síndico

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

Nós podemos tornar seu, ofício simples.
Ligue: **2210-2902** email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br