

Jornal do Sainformação dirigida

Ano 27 - Edição 330 - Abril de 2022 - Rio de Janeiro www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



(21) 96433-7079 www.m2el.com.br

(21) 3529-7770

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



SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas

Impermeabilizações
Pinturas

Hidráulica e Elétrica Telhados

Manutenção e Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS 96448-4463 3254-4467

sittareformasprediais.com.bi

contato@sittareformasprediais.com.br

Serviços emergenciais podem ser contratados sem passar por assembleia



Erecomendável que o síndico convoque assembleia extraordinária assim que possível para elucidar os termos da situação emergencial perante os condôminos. Matéria na página 03.

MANUTENÇÃO 04 Piscinas com água esverdeada têm solução Piscinas com água

esverdeada têm solução

MEIO AMBIENTE 06

Descupinização deve ser realizada anualmente

SEU CONDOMÍNIO 11

Multas condominiais e a transferência da dívida para o proprietário

ADMINISTRAÇÃO 12

Saiba as principais funções do Zelador do seu Condomínio

RODRIGUES GONÇALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.



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

Orcamento sem compromisso

21 99977-804821 99964-6204

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



www.proargreformas.com.br

contato@proargreformas.com.b

LAUDO DE VISTORIA

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

\(\alpha\)2323-4447\(\alpha\)99955-3108\(\Omega\)\(\alpha\)96493.9945\(\Omega\)







ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit equipamentos eletrônicos

- VENDA - INSTALAÇÃO CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

2265-7002 - 2557-5168

NOSSA MENSAGEM

EXPEDIENTE

lornal & Sindico

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

Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21

Rua: Capituí, 250 A Jardim Carioca Ilha do Governador - RJ - Cep: 21921-180. PUBLICIDADE: 2210-2902

Autorizado pela Publik Editora Ltda. para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria lurídica: 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

EDITORIAL Os Editores I

m marco, completaramse dois anos que o coro-■navírus chegoù ao Brasil. Nessa trajetória de 24 meses muita coisa mudou. Apenas agora em abril começamos a ver, de fato, que as coisas parecem estar aos poucos voltando aos seus locais de origem. Até aqui, pelo menos seis capitais e quinze estados brasileiros já relaxaram a exigência de máscaras faciais, esta que foi a principal exigência no combate à disseminação do patógeno durante a crise sanitária global. Assim como aconteceu lá no início, quando começaram a instituir a obrigatoriedade delas, agora também os condomínios ficam na dúvida: cobrar

ou não cobrar o uso? Esses períodos de transição são sempre complicados, pois em nenhum momento houve no Brasil uma coordenação coesa nacionalmente no combate à pandemia. Logo, as decisões foram sendo tomadas em tempos diferentes em cada estado, o que gera ruídos de comunicação e insegurança.

O que deve prevalecer é o bom senso. Embora o uso da máscara ainda seja obrigatório nacionalmente de acordo com a Lei 14.019, de julho de 2020, os estados e municípios têm a prerrogativa para decidir suas orientações de combate à pandemia. Ou seja, é necessário analisar cada contexto para

decidir sobre o assunto.

Se o seu condomínio está tranquilo, a maioria das pessoas está saudável, o índice de contaminações está baixo e o seu estado ou cidade já liberou a exigência das máscaras, é natural que esse seja o caminho a seguir. Agora, se no seu prédio há muitos idosos, gestantes, indivíduos imunossuprimidos (doentes em quimioterapia, transplantados, pessoas com doença autoimune) ou está tendo vários casos de Covid, este não parece ser o momento apropriado para suspender o uso da proteção facial, mesmo que haja uma portaria ou decreto local que libere a obrigatoriedade das máscaras.

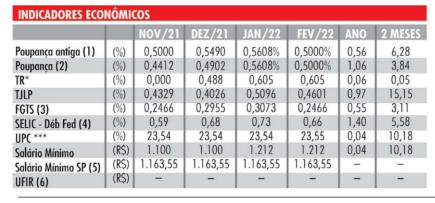
Abordamos essa questão em nossa matéria de "Bem-estar" desta edição.

Outro assunto importante do ponto de vista legal que é de interesse de todos os síndicos é a respeito da prática de revista de funcionários e prestadores de serviço no condomínio. Um advogado convidado esclarece os termos dessa situação e nos explica porque ela é ilegal, mesmo quando aprovada por moradores em assembleia e prevista na Convenção, e pode levar o condomínio a ter de arcar com ações indenizatórias na Justiça.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

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

* TR - Taxa Referencial; ** Débitos Federais; ***









ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Serviços emergenciais podem ser contratados sem passar por assembleia

verdade que a transparência precisa ser um ■valor essencial à gestão de qualquer síndico, haja vista que sua missão é trabalhar em prol da coletividade. Além do mais, como sabemos, as deliberações do condomínio devem passar pelo crivo da assembleia - órgão soberano na tomada de decisões - a qual, a partir do amplo debate entre condôminos legitima a aprovação ou desaprovação de contas, obras, orcamentos, aquisições, entre outras pautas relevantes.

Mediante esses fatos, questiona-se se o síndico possui a prerrogativa de contratar, por conta própria, algum serviço ou iniciar uma obra sem antes obter a permissão da assembleia condominial. A resposta é: sim, porém a legislação ampara esta decisão unilateral apenas em circunstâncias especiais.

A excepcionalidade se dá quando há o caráter de urgência, ou seja, quando há risco iminente para a segurança, integridade ou bem-estar coletivo, com a finalidade direta de proteger e zelar pelo patrimônio. Essa contratação de urgência é permitida sem a autorização prévia da assembleia em situações que demandam celeridade e que aguardar todo o processo demorado de convocar e realizar uma reunião acarretaria maiores prejuízos ao condomínio.

Mais que isso, o Código Civil abre a possibilidade para que qualquer condômino, além do próprio síndico, celebre contratos de prestação de serviços emergenciais, no caso de incapacidade ou omissão do administrador. A princípio, o artigo 1341, assinala que "a realização de obras no condomínio

depende: I - se voluptuárias, de voto de dois tercos dos condôminos: II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos".

Em parágrafo seguinte, o artigo acrescenta as situações excepcionais: "§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente", registra-se.

Desnecessário lembrar que o caráter de urgência deve estar muito bem documentado para que se justifique a tomada de decisão a despeito da ausência de discussão prévia junto assembleia. Quanto aos gastos o CC acrescenta: "§ 3º Não sendo uraentes. as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas ex-

cessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico. ou. em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de



interesse comum".

É recomendável que o síndico convoque assembleia extraordinária assim que possível para elucidar os termos da situação emergencial perante os condôminos, expor gastos e, caso seja preciso realizar novas despesas, aprová-las junto à assembleia. A transparência na administração é sempre uma qualidade presente em uma gestão respon-











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

MANUTENÇÃO Por Redação |

Piscinas com água esverdeada têm solução

piscina do condomínio mudou de cor de uma hora para outra, saindo do lindo azul turquesa translúcido e adquirindo um tom esverdeado turvo? Calma! Não há motivo para pânico, pois não será necessário esvaziar todo o tanque para poder consertar o problema. Essa situação é mais comum do que se imagina e ocorre quando a água não está nas condições adequadas, ou seja, por falta de ajuste correto.

Tudo se dá devido a uma hiperproliferação de microalgas, que se incrustam nas paredes e no piso da piscina, e também ficam sobrenadantes na água, proporcionando a tonalidade verde. Essas algas geralmente são trazidas pelo próprio vento, pássaros ou insetos, vindas oriundas de vegetações próximas e, quando encontram um ambiente propício, proliferam-se.

Tal ambiente é oferecido por uma piscina que não é escovada semanalmente, não é aspirada regularmente, não recebe cloro ou produtos algicidas em dose e periodicidade recomendadas pelos fabricantes. Em outras palavras, as algas prosperam e sua proliferação fogem ao controle em ambientes que nós mesmos, por descuido ou desconhecimento, propi-

Remediando o problema - O primeiro passo é interditar a área. O banho de piscina no condomínio deve ficar suspenso até que a água volte à coloração normal e esteja novamente em condições de salubridade. Deve-se corrigir a alcalinidade da água para ficar entre 80 e 120 ppm e o pH para 7,2 (próximo ao das lágrimas); cálcio entre 250 e 450 ppm. Importante frisar que a alcalinidade baixa é um fator relevante para a questão já que isso favorece a turbidez da água e facilita que ela adquira o tom esverdeado. Além disso, faz com que o cloro perca seu potencial algicida. o que abre caminho para a intensa proliferação das microalgas.

Existe uma etapa do processo de recuperação que requer trabalho braçal, pois sabendo que grande parcela das algas está incrustada nas paredes e piso do tanque, é necessário fazer uma boa escovação para desgrudar esse material. Com essa liberação, elas passam a ficar suscetíveis à ação do cloro e algicidas que venham a ser aplicados na

Alguns fabricantes recomendam realizar um "tratamento de choque" para a limpeza de piscinas esverdeadas: aplicar 14g para cada 1000 litros de água da piscina. De preferência deixar agir por 24 horas, com o filtro na opção "filtrar". Após isso, espera-se que a sujeira esteja floculada, ou na superfície ou no chão da piscina. Esse material deve



ser recolhido com a peneira e aspirado. O filtro deve seguir trabalhando até que a água esteia completamente clara. Atenção: o uso para condôminos e visitantes só deverá ser autorizado após reteste dos parâmetros de salubridade da água: verificar novamente alcalinidade e pH. É importante observar o pH só pode

oscilar em uma faixa muito restrita, entre 7,1 - 7,3, visto que alterações maiores que isso podem acarretar desconforto nos banhistas, tais como ressecamento e ardência em pele e mucosas, cabelo, conjuntivite química. Além disso, prejuízos materiais como corrosão a escadas, motores, encanamentos, etc.

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

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

ENTRE EM CONTATO

E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

Jornal & Síndico

T 2210-2902

- 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 | Redação com Assessoria |

CARRINHOS DE CARGA



Os carrinhos de carga são grandes aliados dos moradores na hora de conduzir alguns tipos de carga, como sacolas de supermercado, desde a entrada do prédio ou garagem até o destino final. Eles são patrimônios de uso coletivo do condomínio e não devem servir exclusivamente a ninguém, o que deve ficar claro a todos. Portanto regras claras devem ficar estabelecidas no uso deste equipamento. A mais básica delas é: se usou, devolva-o ao mesmo local de onde o retirou! Com frequência, há queixas de moradores que levam os carros para apartamentos e, após a descarga, abandona-os em quaisquer locais, seja o hall do andar ou do bloco, dentro de elevadores, etc.

Há, ainda, uma falta mais grave que deve ser advertida e penalizada pelos síndicos quando identificada. Há moradores que chegam a se apropriar de carros, retendo-os em casa por vários dias para uso doméstico ou atividades de seu próprio interesse, o que vai totalmente contra os princípios da coletividade. Para resolver isso, é interessante que o carrinho adquirido já venha com um dispositivo de trava com chaves ou cartões numerados, identificando o número do apartamento que está utilizando-o em cada empréstimo.

POCOS ARTESIANOS

Em tempos de crise hídrica, os poços artesianos passaram a ser uma estratégia atrativa para muitos edifícios em busca por um melhor gerenciamento da demanda por água, seja para contornar a escassez (em algumas regiões) ou pelo interesse em obter autonomia é independência. Alguns passos devem ser seguidos durante o processo de planejamento, perfuração e instalação



de poco nos condomínios, sendo o primeiro deles a contratação de geólogo regulamentado junto ao CREA para estudo do terreno escolhido, avaliação hidrogeológica, estimar o volume e qualidade da água disponível.

Havendo viabilidade, após reunir todos os dados necessários do terreno, ele elabora um projeto de perfuração. Esta etapa é desempenhada por empresas especializadas, com as quais o síndico deve procurar fazer diferentes cotações. de posse do projeto, pois os valores de orcamento podem variar no mercado. Para tanto, é fundamental que haja o máximo de detalhamento nas descrições de materiais, equipamentos e atividades a serem executadas. Assim. é mais fácil fazer um comparativo entre os serviços, visto que quando há descrições genéricas ou lacunas no plano, abrem-se margens para que as empresas ofereçam metodologias diferentes.

PORTAS CORTA-FOGO

As portas corta-fogo são aquelas que orientam rotas de fuga e evacuação em caso de incêndio, geralmente demarcam a passagem para as escadarias, sendo essenciais para que o condomínio possa obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua NBR 11.742, esses equipamentos têm por objetivo ser um obstáculo, impedindo ou pelo

www.proargreformas.com.br

contato@proargreformas.com.br



menos retardando de 60 a 120 minutos a propagação de chamas, fumaça e calor em uma situação de incêndio. Para tanto, as portas de emergência devem ser estrategicamente instaladas em passagens que façam conexões de um ambiente para outro.

Há indicação de uso das portas cortafogo nos seguintes locais, de acordo com a NBR 11.742: como já citado, nas escadas de emergência de edifícios e suas respectivas câmaras; em áreas de refúgio; em paredes utilizadas na separação de riscos industriais e comerciais e compartimentos de áreas, desde que utilizadas exclusivamente para passagem de pessoal; áreas de acesso restrito, que tenham ligação direta com as rotas de fuga; acesso às passarelas e outros locais que interliguem edifícios; portas em corredores que tenham acesso as rotas de fuga; acesso a locais de medição, proteção e transformação de energia elétrica.

LAUDO DE VISTORIA IMPERMEABILIZAÇÃO HIDRÁULICA • TELHADO LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA

PINTURA EXTERNA E INTERNA

REFORMAS EM GERAL





MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



CAIXA D'ÀGUA POLUÍDA

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

/ 2524-3445 © 96418-7249

obrigatóriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas ede caixas d''agua, sob pena de multa de até8.853.10 UFIRS CONSERVADORA INTERNACIONAL L PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA www.cilconservadora.com.br Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140 Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973 e-mail: contato@cilconservadora.com.br

TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECAIS * CÓLERA * ETC..

PARA REFORMAR SEU CONDO

EIO AMBIENTE Por Redação |

Descupinização deve ser realizada anualmente

sentes por toda parte, muitas vezes vivendo em equilíbrio com os seres humanos sem causar danos. Os problemas começam a surgir quando surtos de proliferação ocorrem em algumas espécies que podem causar danos à saude ou danos materiais, quebrando o equilíbrio existente e demandando intervenções. No cenário das chamadas "pragas urbanas", uma com que os síndicos, zeladores e moradores de condomínios precisam se preocupar é o cupim.

Apesar de parecerem todos iguais, estima-se que existam no Brasil cerca de 300 espécies, de acordo com pesquisa da Unesp (Universidade Estadual de São Paulo), sendo as duas mais prevalentes: Coptotermes gestroi e Cryptotermes germis. O cupim é um inseto que se organiza em forma de

grandes colônias, assim como as formigas. Ele costuma ser uma "praga silenciosa", a destruição causada por ele pode demorar anos para acontecer. mas tem consequências desastrosas. O grande desafio é identificar precocemente sinais da presença do inseto para combate-lo e, se possível, prevenir sua instalação.

Detectando o impostor - O cupim tem atração por estruturas de madeira, de onde obtém seu alimento. A presença do animal costuma deixar "pistas", para as quais devemos estar atentos sempre que se realiza uma limpeza, manutenção ou faxina, pois esses rastros podem significar o caminho para esconderijo de cupins. Por exemplo, o "pó" marrom junto a portas, rodapés, móveis, janelas é uma evidência de cupins, uma vez que isto é o excremento do inseto misturado a restos de madeira consumida

Eles também costumam deixar como rastro tracejados em paredes ou tetos, em forma de túneis que ao serem tocados podem se esfarelar. Esses túneis de terra são os condutos que as colônias de cupins utilizam para se deslocar em busca de comida. Logo, uma atenção muito especial deve ser dada ao que tem por trás destas paredes, principalmente se elas já estiverem abauladas ou com algum furo. Pode haver um ninho dentro.

Remediando o problema -Para contornar a situação, a contratação de equipe especializada é imprescindível. Apenas um profissional da área conseguirá fazer o diagnóstico da gravidade do problema, realizando a identificação da espécie de cupim que está acometendo o local. A partir da reunião de informa-



ções da realidade do condomínio, pode-se direcionar qual técnica é a mais adequada para tratá-lo.

Atualmente, existem diferentes protocolos cupinicidas e as vias de administração também são múltiplas. O produto químico inseticida pode ser pulverizado no ambiente; pode-se banhar, pincelar ou imergir a área afetada ou até mesmo injetar inseticida dentro de espaços infestados. Tudo vai depender da situa-

ção imposta. Após 6 horas depois do serviço (passado período de cristalização), os moradores já podem ocupar á área, salvo indivíduos e animais que demonstrem maior sensibilidade. Nesses casos, recomenda-se afastamento por pelo menos 48 horas. O efeito residual do cupinicida aplicado some após 12 meses e, por isso, é recomendável renovar a descupinização anualmente para prevenir novas infestações.



RODRIGUES GONÇALVES

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

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



Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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

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

O Bloqueador de ar "Bloq-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

BEM-ESTAR Por Redação |

Liberação das máscaras: como fica a situação dos condomínios

om a diminuição progressiva de novos casos de infecção e óbitos por Covid-19 e o consequente amortecimento da pandemia, mais flexibilizações vão sendo feitas nas medidas restritivas antes impostas para a contenção da transmissibilidade do coronavírus. Até a escrita deste artigo, pelo menos seis capitais e quinze estados brasileiros já relaxaram a exigência de máscaras faciais, esta que foi a principal exigência no combate à disseminação do patógeno durante a crise sanitária global.

Seguindo portarias e leis municipais e estaduais, os condomínios adotaram tal obrigatoriedade entre seus funcionários, moradores e visitantes, cobrando o uso desse acessório em ambientes abertos e fechados. Todavia, diante do cenário atual, surgem dúvidas sobre como proceder em relação a isso.

O assunto é complexo, pois não existe uma orientação coordenada a respeito de condutas relacionadas ao enfrentamento da pandemia de Covid-19 no país como um todo. Embora o uso da máscara ainda seja obrigatório nacionalmente de acordo com a Lei 14.019, de julho de 2020, os estados e municípios têm a prerrogativa para decidir suas orientações de combate à pandemia.

Entre as localidades que derrubaram a exigência do uso de máscaras, há aquelas que hoje permitem a dispensa dessas apenas em áreas abertas, mas mantêm a necessidade em locais fechados (a exemplo dos elevadores sociais e de serviço) e há também os estados e municípios que eliminaram todas as exigências, seja para áreas abertas ou fechadas.

Em uma primeira análise, os condomí-

nios residenciais podem se respaldar na decisão de seu estado ou cidade para liberar o uso de máscara em locais abertos (áreas da piscina, churrasqueira, quadra poliesportiva, playground, jardins, etc), bem como liberar ou não o uso em áreas fechadas do prédio (como academia, elevadores, etc.), a depender de portarias locais. Contudo, ressalta-se que também não estaria ilegítimo caso o condomínio optasse por manter a exigência pelo uso de máscara em suas dependências a despeito de portaria local contrária, haja vista que, conforme mencionado, permanece válida legislação federal de 2020 a qual exige o uso de máscara facial em ambientes públicos. Entretanto, devemos salientar que o tema não deve virar motivo para conflitos na convivência condominial. É papel do síndico zelar pela salubrida-



de do condomínio e é isso que deve ser explicado aos moradores sempre. Apesar dos felizes avanços conquistados, o fim da pandemia ainda não foi decretado no Brasil.

É importante frisar que a máscara é uma importante ferramenta de proteção contra o vírus e o seu uso deve ser uma recomendação, não necessariamente uma obrigação. Pessoas com saúde fragilizada (doenças autoimunes, gestantes, em tratamento quimioterápico) ou indivíduos com sintomas gripais ou outras doenças transmissíveis pelo ar devem usar máscara sempre.









MEIO AMBIENTE Por Redação

Calçada também faz parte do condomínio: cuide!

ma das obrigações do síndico é zelar pela integridade, segurança e manutenção das estruturas físicas do condomínio, bem como preservar sua plena funcionalidade, garantindo assim que os moradores possam usufruir de uma rotina com conforto e sem perturbações. Para tanto, na maioria das vezes, a preocupação está voltada, sobretudo, aos espaços internos do prédio, onde ficam as áreas de uso comum e equipamentos coletivos.

Entretanto, no lado externo, existe uma linha limítrofe entre o que é privado e o que é público, as calçadas. Quanto a isso, fica a pergunta, quem cuida do que fica "da porta pra fora"? A resposta para esse questionamento pode variar a depender de cidade a cidade, mas, de modo geral, é o imóvel no qual a calcada está situada.

O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) dispõe sobre as especificidades do passeio. Essas são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. Nesse sentido, é fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio.

Passeio público - De acordo com o CTB (Código de Trânsito Brasileiro), define-se por calçada a "parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins". É válido ressaltar que preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegura-

do pela Constituição Federal. que em seu artigo 5º, inciso XV. garante o direito de ir e vir. A manutenção predial deve incluir, também, a conservacão dessa importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade das vias de passeio deve ser preservada para que o livre caminhar seia viabilizado.

Além disso, estamos falando também de um elemento relevante para a valorização do imóvel como um todo. Uma calçada conservada, que obedece a regras de acessibilidade e esteticamente planejada é, sem dúvidas, ponto positivo que agrega valor ao prédio, elevando seu



padrão. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, destruídas, que não seguem leis de acessibilidade, sujas, com vegetação não aparada podem desvalorizar o imóvel, passando uma péssima impressão.

Reformas e adequações -Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas

Faz-se necessário frisar que, assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.



SEGURANÇA Por Redação com TJDFT |

Tutor deve ser responsabilizado por ataque

de cães contra moradores em condomínio

presença de cães em condomínios residenciais já tem seu respaldo consolidado pelas cortes legislativas do país em jurisprudências prévias. Contudo, essa permissão se dá desde que o convívio desses animais com os moradores não prejudique a segurança, a salubridade e o sossego do ambiente. Caso algum desses princípios seja lesado, é legítimo que o tutor seja responsabilizado e que, até mesmo a depender da gravidade dos fatos, o animal em questão seia banido.

Entre as faltas graves, podemos citar a agressão como uma dessas, visto que se trata de um dano direto à integridade física de outro indivíduo. Evento ocorrido em Ceilândia (DF) ilustra situação deste tipo, onde a 3ª Vara Cível condenou dona de um cachorro de grande porte foi condenada a indenizar uma criança por danos causados pelo animal.

Enquanto a criança brincava com um animal de pequeno porte do vizinho na área Pet Play do condomínio, a ré chegou ao espaço com três

cachorros de grande porte e Ao julgar, o magistrado exos soltou. De acordo com o autor do processo, os cães estavam sem focinheira. Relata-se que, ao ser solto, o cachorro da raça Bull Terrier o atacou com mordidas no pescoço e nas pernas. Afirma ainda que o animal não atendeu aos comandos da dona para que cessasse o ataque. O autor sustenta que, no caso, a ré deve ser responsabilizada pelo comportamento do animal, acrescentou o desejo de condenação do condomínio por culpa na vigilância da área comum.

Por sua vez, afirmou que houve negligência dos pais da criança, que a deixaram desacompanhada em espaco exclusivo para animais. Sustenta ainda que o condomínio também deve ser responsabilizado, uma vez que, à época dos fatos, não havia regulamentação expressa sobre o uso do espaco onde ocorreu o acidente. O condomínio, em sua defesa, declara que o local estava sinalizado e que não pode ser responsabilizado. Afirma ainda que deu suporte à família.

plicou que a responsabilidade pelos atos praticados por animal recai indubitavelmente sobre seu dono. De acordo com o iuiz. houve negligência por parte da proprietária do animal quanto ao dever de guarda. "A culpa, no caso do acidente envolvendo as partes, é da requerida, dona do animal, que, acreditando em um animal irracional (...) retirou dele a focinheira è a coleira, dentro de um espaço público", registrou destacando que "o fato do autor da demanda estar sozinho no condomínio, local seguro, não configura negligência dos pais no dever de guarda e vigilância de seus filhos, quando o mesmo é vítima de ato ilícito provocado por terceiros, seja por pessoa seja por animal".

No caso, além dos danos materiais, a dona do cachorro deve indenizar o autor pelos danos estéticos e morais. "Comprovadas as lesões sofridas pela parte autora em decorrência do ataque do animal de propriedade do réu, restam configurados iqualmente



ter sido derrubada e arrastada, pelas pernas, por um cão feroz, bem como ao fato de que experimentou uma infecção em razão da mordida que sofrera", pontuou o julgador.

O magistrado explicou ainda que o condomínio não possui responsabilidade no caso. "No que diz respeito à responsabilidade do condomínio, essa não existe, uma vez que ele coloca placas no local; reserva um local exclusivo para que os condôminos levem seus animais até lá, e ainda, cerca o lugar com grades de ferfujam daquele local. Não pode exigir do condomínio que ele impeça uma criança de brincar com um animal naquele local pelo fato de não estar acompanhado de seus pais. Isso é uma exigência fora do normal".

Dessa forma, a dona do animal foi condenada ao pagamento de R\$ 20 mil pelos danos morais e de R\$ 5 mil a título de danos estéticos. A ré terá ainda que pagar o valor de R\$ 12.294,75 pelos danos materiais. Os pedidos em relação ao condomínio foram julgados improcedentes. Cabe recurso da sentença.



O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Alpinismo



ZA DE VIDROS E CRISTAL

v.libertyvertical.com 🖂 libertyvertical@yahoo.com.br

Autovistoria



Bloqueador de Ar



Bringuedo



Desentupidora



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

EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com

RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia



OBRAS E REFORMAS EM GERAL **ORCAMENTOS S/ COMPROMISSO** PREDIAL LTDA. PAGAMENTOS FACILITADOS

 RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS •IMPERMEABILIZACÕES •HIDRÁULICA •TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

21.99341-9240 S 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

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

ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES

ENTRE EM CONTATO

210-29



Engenharia

NOVA VISA

CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO E IMÓVEIS **DESDE 1992**

ARQUITETURA - ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS

- PINTURAS DE FACHADAS EM GERAL: FINANCIAMENTO PRÓPRIO
- ASSENTAMENTO, SOBREPOSIÇÃO.

FM ATÉ 48 MESES

- LAVAGEM E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS E CERÂMICAS;
- APLICAÇÃO DE TEXTURAS (TRAVERTINO E RÚSTICA):
- AUTOVISTORIAS PREDIAIS.

E-mail: novavisaoargemp@gmail.com

(21) **99621-8090** (21) **99710-8090**





- Pinturas e Revestimentos
- Instalações
- Reformas em geral Impermeabilização
- Orcamento sem compromisso

21 99977-804821 99964-6204

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

SOLUCÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORCAMENTO GRÁTIS

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

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

A PARTIR DE: **TEMOS UMA PROPOSTA UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.**

FACA PARTE DESSE MERCADO



Chegue na frente de seus concorrentes.

Fale com 10.000 síndicos sem marcar hora

Para anunciar ligue: [el.: 2210-2902

Um de nossos representantes irá visitá-lo

email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



SEU CONDOMÍNIO Por Rodrigo Karpat*

Multas condominiais e a transferência da dívida para o proprietário

questão do que compete ao proprietário e ao inquilino sempre gera algum tipo de dúvida no mundo condominial, isso porque muitas vezes há certo desconhecimento da lei n^{o} 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida informalmente como Lei do Inquilina-

Ali estão dispostas as principais diretrizes quando falamos nos direitos, deveres e obrigações do inquilino e do proprietário.

Porém, existem algumas questões que acabam não estando dispostas de forma clara na lei, o que faz com que haja um impasse sobre certos assuntos. Uma dessas é a questão das multas condominiais aplicadas a inquilinos. Todo tipo de multa ou advertência invariavelmente está em nome da unidade condominial em questão e, em teoria, quem estiver usufruindo dela, no caso o inquilino, é quem deverá arcar com esse pagamento.

Mas há uma questão em relação a isso: caso esse inqui-

lino não paque essa multa, o condomínio, ao acionar judicialmente alquém, deverá acionar o proprietário, isso porque a relação jurídica do condomínio é para com o locador (proprietário).

Esse assunto voltou a chamar a atenção por conta de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). Um inquilino foi multado diversas vezes por atitudes que violavam a convenção e o regimento interno, e não pagou a dívida para com o condomínio. Este caso tem uma particularidade: a proprietária faleceu e o viúvo ("inquilino") permaneceu no imóvel por força de uma decisão judicial.

Com isso, o condomínio entrou com uma ação de cobrança contra o espólio da proprietária, com o argumento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais é daquele que consta como titular da unidade e não, necessariamente, do ocupante do imóvel e autor das infrações.

Porém, os desembargado-

res da 25ª Câmara de Direito Privado discordaram. Disseram que a multa não constitui despesa ordinária ou extraordinária e que tais valores correspondem a uma penalidade que visa reprimir o comportamento do infrator (processo nº 1119253-58.2020.8.26.0100). Com isso, essa decisão acabou diferenciando de outras decisões sobre o mesmo assunto, fazendo com que surgisse uma brecha na jurisprudência voltada para o

A grande maioria das decisões entendem que dívidas de condomínio (e nesse caso, as multas se enquadram nisso) estão atreladas ao imóvel e, dessa forma, são imputáveis ao proprietá-

No meu entendimento, compreendo que a decisão do tribunal foi acertada. Nós já vimos algumas decisões nesse sentido no passado quando existe essa impossibilidade de se cobrar do proprietário por diversos motivos como o falecimen-



to, por exemplo, no caso em questão.

De qualquer forma, por esse tipo de cobrança em relação às multas, de fato, não fazer parte de despesas ordinárias ou extraordinárias, é acertada a cobrança em face daquele que reiteradamente descumpriu as normas.

Ainda assim, no caso da possibilidade de se cobrar do proprietário, esse tem o direito de regresso contra o ocupante. Ele pode repassar a cobrança dessa multa ao inquilino, já que esse foi o causador desse débito. Claro que, dependendo de cada caso, a questão pode se estender na justica, a fim de que essa decida quem deve pagar a dívida condominial advinda de multa.

*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP.









ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS

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

Saiba as principais funções do Zelador do seu Condomínio

Zelador assim como o Síndico possui paimprescindível para que a gestão do seu condomínio seja mais eficiente.

A função do Síndico está cada vez mais complexa tendo o Zelador como seu "braço-direito" no dia a dia. A escolha do Síndico é realizada através de eleição em Assembleia Geral Condominial, já o Zelador pode ser terceirizado ou contratado.

Porém, é importante que não haja confusão entre o que é função do Síndico e o que é função do Zelador, uma vez que eles tem tarefas e responsabilidades diferentes.

A clareza quanto a esta distinção se faz necessária, pois assim os moradores tem mais segurança em quais momentos acionar um e outro.

Funções do Zelador do seu Condomínio

A principal função do Zelador é zelar pelo Condomínio e pelas atividades realizadas no ambiente condominial.

Este zelo busca manter a harmonia, bem-estar e segurança de condôminos, moradores, visitantes, funcionários e prestadores de servicos.

Como "braço-direito" do Síndico coordenará o dia--a-dia do condômino, além de atuar como intermediário entre Síndico e condôminos.

Entre as diversas funções que o Zelador possui, conheça as 10 principais:

- Manter o Síndico informado sobre todos os acontecimentos importantes do condomínio, sempre repassando as reclamações dos condôminos:
- Zelar pela boa convivência

e sossego no condomínio, de acordo com a Convencão e Regimento Interno:

- Fiscalizar diariamente as áreas comuns:
- Acionar polícia e/ou bombeiros, em caso de necessidade:
- Inspecionar a prestação do serviço de terceiros (no condomínio):
- Treinar novos funcionários:
- Providenciar materiais para que os demais colaboradores executem suas tarefas com segurança;
- Realizar o controle de manutenções preventivas;
- Acompanhar mudanças que chegam e saem do condomínio:
- Distribuir correspondências, encomendas e circulares emitidas pelo condomí-

A escolha do Zelador deve ser realizada de forma cuidadosa, para conseguir



identificar o profissional mais adequado ao perfil do condomínio.

Isso porque o condomínio responde objetivamente por atos danosos praticados por seus empregados ou prepostos no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele, conforme

artigos 932, inciso III e 933 do Código Civil.

Como podemos concluir o Zelador é essencial para o bom funcionamento do condomínio, no entanto, há uma grande diferença entre as funções e responsabilidades deste e as do Síndi-





Ligue: 2210-2902 email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Acesse a edição on line: www.jornaldosindicorio.com.br