



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

Ano 27 - Edição 331 - Maio 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

**AUMENTO DOS CASOS DE DENGUE COLOCA ESTADOS BRASILEIROS EM ALERTA**

O fato é que, depois de dois anos em queda, os casos de dengue voltaram a subir em todo o Brasil, oficialmente. Segundo o Ministério da Saúde, o número de infectados subiu 85,6%, avaliando os meses de janeiro à primeira semana de abril do ano passado. Matéria completa na página 03.

**LEGISLAÇÃO 06**

Condomínio é condenado por ameaçar funcionário do prédio, no DF

**MANUTENÇÃO 07**

Prefeitura precisa ser consultada sobre poda de árvores em condomínios

**ADMINISTRAÇÃO 09**

Condomínios respondem judicialmente por negligência em manutenções

**MANUTENÇÃO 11**

Síndico, veja aqui 3 dicas para programar as Manutenções do Condomínio

**RODRIGUES GONÇALVES**  
Engenharia e Arquitetura Ltda.

- 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

**VELOST**  
ELEVADORES

MANUTENÇÃO - CONSERVAÇÃO - MODERNIZAÇÃO

**2018-7588 - 2018-7589 - 98387-7808**

Rua Guilherme Frota, 145, Bonsucesso, Rio de Janeiro/RJ.  
www.velostelevadores.com.br | Email: comercial@velostelevadores.com.br

**PEÇA JÁ A SUA AVALIAÇÃO GRATUITA**

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

**LAUDO DE VISTORIA**

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

**ProArq**  
Manutenção Predial e Reformas

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

**2323-4447 99955-3108 96493.9945**

**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 2391.1151**  
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**  
10.000 Exemplares  
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

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

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

O **Jornal do Síndico** não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da **Bandeira & Marcelo Ltda.**

**EDITORIAL** Os Editores |

No dia 31 de maio é lembrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data que alerta contra os perigos do cigarro, este que é o principal mal causador de doenças evitáveis. De acordo com a Organização Mundial da Saúde (OMS), cerca de um terço da população adulta no planeta é fumante e, portanto, está suscetível a diversas doenças, entre elas câncer em diferentes órgãos.

O Dia Mundial Sem Tabaco faz parte de uma campanha que visa à conscientização, em todo o mundo, especialmente neste mês de maio sobre a necessidade de cessação deste vício. Além de nocivo à saúde humana, o hábito de fumar traz também prejuízos sociais, uma vez que não

é solitário, já que expõe outras pessoas à inalação de fumaça. É sobre este ponto, em especial, que trazemos uma abordagem em nosso artigo de "Cotidiano" desta edição do **Jornal do Síndico**. Se você administra ou já administrou um prédio residencial ou se pelo menos mora em um edifício com certeza já ouviu queixas relacionadas a cigarro: fumantes em áreas coletivas perto de crianças, bitucas de cigarro espalhadas em jardins, fumaça ou cinzas que escapam da varanda de um vizinho para outro, o morador alérgico ou asmático que refere crises por causa do vizinho tabagista e por aí vai... Como o síndico pode manejar esses conflitos? Inicialmente, para limitar as áreas onde se

é permitido fumar, deve-se valer da Lei nacional antifumo (lei 12.564/2011), em vigência desde 2014, a qual proíbe uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo, sejam públicos ou privados. Logo, todas as áreas de uso comum do condomínio estão contempladas por essa lei: pátio, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada. Em relação ao incômodo que se

provoca mesmo quando o cigarro é usado dentro da unidade privativa, nesse caso há pouco o que se exigir ou obrigar. Aqui vale muito mais aquilo que o **Jornal do Síndico** menciona sempre como o melhor parâmetro para tomada de decisões: um bom diálogo, em busca de sensibilizar o bom senso dos moradores. Usar comunicação não violenta pode ser um primeiro passo para solicitar que o morador evite fumar próximo a janelas e assim a fumaça não migre para o vizinho. Nem todas as regras da boa vizinhança e da civilidade estão escritas. O **Jornal do Síndico** acredita que uma gestão eficiente também se faz com a humildade de dialogar e ouvir o que os moradores têm a expressar.

**INDICADORES ECONÔMICOS**

		JAN/22	FEV/22	MAR/22	ABR/22	ANO	2 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5608%	0,5000%	0,5976	0,5558	2,23	6,45
Poupança (2)	(%)	0,5608%	0,5000%	0,5976	0,5558	2,23	4,75
TR*	(%)	0,605	0,605	0,971	0,555	0,21	0,26
TJLP	(%)	0,5096	0,4601	0,5096	0,5513	2,05	5,48
FGTS (3)	(%)	0,3073	0,2466	0,3440	0,3023	1,21	3,27
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,73	0,66	0,89	0,83	3,29	7,11
UPC ***	(%)	23,54	23,55	23,55	23,59	0,21	10,18
Salário Mínimo	(R\$)	1.212	1.212	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

**AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR**

ACEITAMOS CARTOES DE CREDITO E DEBITO

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

**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**

**BEM-ESTAR** Por Redação |

# Aumento dos casos de dengue coloca estados brasileiros em alerta

**A**os poucos o Brasil vai superando a grande pandemia de Covid-19, mas agora uma outra doença, desta vez uma velha conhecida nos noticiários, volta a preocupar as autoridades sanitárias: a dengue, que já se alastra por diversas regiões (inclusive por estados onde habitualmente não costumava progredir), com aumento progressivo de casos e óbitos. Especialistas apontam que o movimento atual talvez possa ser justificado por uma possível subnotificação ocorrida durante os anos críticos de pandemia de coronavírus. O fato é que, depois de dois anos em queda, os casos de dengue voltaram a subir em todo o Brasil, oficialmente. Segundo o Ministério da Saúde, o número de infectados subiu 85,6%, avaliando os meses de janeiro à primeira semana

de abril do ano passado. Outro fator a considerar é o verão de 2022, que foi especialmente mais chuvoso e úmido em várias regiões. Em alguns locais, a doença é uma completa novidade, a exemplo do Rio Grande do Sul, estado que pouco registrou casos de dengue antes deste ano, em comparação a outros estados brasileiros. No dia 20/04, a Secretaria da Saúde anunciou que o RS está em alerta máximo contra a dengue, pois já são mais de 9 mil casos confirmados este ano ocorridos, afetando 177 municípios. Na cidade de São Paulo, os casos de dengue cresceram 40% neste ano: de janeiro ao começo de abril de 2021, foram registrados 1.496 casos, ao passo que neste ano, no mesmo período, 2.105, segundo a Secretaria Municipal

de Saúde. A situação se repete em várias outras capitais Brasil afora, infelizmente. Tal cenário lança um alerta à população de modo a reforçar os cuidados preventivos. Assim como a Covid, a dengue também é causada por um vírus. No entanto, este não é transmitido de pessoa a pessoa, mas sim através da picada do mosquito *Aedes aegypti*. Logo, o combate a esse vetor é a principal forma de se prevenir a proliferação da virose. **Mobilizando a população** – É importante que as pessoas sejam informadas quanto aos sintomas (que diferem dos sintomas clássicos de Covid-19) e quando é necessário buscar assistência médica e, para tanto, é válido afixar material informativo em quadros de aviso. Isso servirá para que, nos condomínios, o síndico

esteja atento ao surgimento de casos de dengue entre moradores e funcionários. A partir disso, considerando que o indivíduo possa ter sido picado no condomínio, é importante buscar focos de larvas do mosquito *Aedes* no perímetro do prédio, a fim de evitar novas contaminações. Portanto, orientações devem ser repassadas à equipe de higienização e também aos condôminos, com o intuito de impedir manutenção de criadouros de mosquito:

- Não acumular água em recipientes ou vasos de plantas;
- Vasos sanitários do banheiro coletivo sempre com tam-



- pa fechada;
- Cuidado para manter lixeiras tampadas e não acumular sacos de lixo;
- Caixa d'água do prédio sempre limpas e fechadas;
- Piscinas devem ser higienizadas regularmente (atenção especial às bordas) e, sempre que possível, cobertas com lona apropriada.
- Fluxo das calhas deve ser observado para que não acumule água das chuvas.

**NÃO SE ESCONDA NA CRISE**

**ANUNCIE E APAREÇA PARA O SÍNDICO**

**Jornal do Síndico**  
A Informação Dirigida

**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

**COTIDIANO** Por Redação |

# Cigarro em condomínio: quais os limites?

O tabagismo é um hábito que costuma incomodar muito quem não o pratica. O odor, a fumaça e as bitucas de cigarro facilmente denunciam a passagem de um fumante por onde quer que ele passe e, dentro do condomínio, quando a convivência se torna algo por vezes sensível, isso pode se tornar um gatilho para conflitos entre moradores e, secundariamente, destes com o síndico.

Em primeira análise, é importante ressaltarmos que há no Brasil uma legislação sobre o tema. Trata-se da “lei antifumo nacional” (lei 12.564/2011) está em vigor desde 2014 e é taxativa quanto de uso de cigarro, cigarrilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo - públicos ou privados. De acordo com ela, é proibido fumar em locais fechados e parcialmente fechados em qualquer um de seus lados por uma parede,

divisória, teto ou toldo. Isso também vale para espaços comuns de condomínios.

Em relação a multas, a legislação fala em penalidades que variam de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão (especialmente para estabelecimentos comerciais), dependendo da infração por descumprimento das normas sanitárias. No âmbito do condomínio, por “áreas restritas” compreende-se: pátio, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Obviamente, nada impede que o cidadão fume dentro de sua própria residência e aquele que o faz está amparado pela lei. Contudo, a razoabilidade e o bom senso devem ser sempre valores norteadores da convivência

pacífica. Fumar em varandas ou próximo a janelas pode levar a fumaça a outros apartamentos, o que pode perturbar pessoas com doenças pulmonares, alérgicos ou que simplesmente não toleram o cheiro. Assim, podendo evitar liberar esta fumaça para fora, evita-se também o conflito com a vizinhança. Cabe lembrar que cinzas e restos de cigarro jamais podem ser jogados de janelas e sacadas.

Você sabia? – No dia 31 de maio é celebrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data criada em 1987 com o intuito de alertar sobre as doenças e mortes evitáveis relacionadas ao tabagismo. Dados da Organização

Mundial da Saúde (OMS) apontam que um terço da população mundial adulta é fumante. O total de mortes por causa do tabaco atingiu 4,9 milhões de pessoas por ano, o que corresponde a mais de 10 mil mortes por dia. Se a tendência de expansão do consumo de cigarros for mantida, esses números aumentarão para 10 milhões de mortes anuais por volta de 2030, sendo

metade delas em indivíduos em idade produtiva (entre 35 e 69 anos).

Aproveite esta data especial para informar os condôminos sobre a Lei Antifumo, os limites de não é permitido fumar dentro do condomínio e, principalmente, para fazer uma conscientização sobre os males do cigarro e um convite à cessação do tabagismo. Todos ganham com o fim deste vício.



## Texturas e Grafiato

### Direto da fábrica

#### Aplicação e Vendas

**FAZEMOS TAMBÉM  
LIMPEZA DE  
FACHADA**



- \* **Textura Rústica**
- \* **Textura de Rolo**
- \* **Arenato**
- \* **Seladora Acrílica**
- \* **Tinta de Piso**
- \* **Liqui brilho**
- \* **Massa corrida**

**Mão de obra especializada  
na aplicação de  
texturas e grafiato**

 **(21) 99830 - 2212**

 **@Rochacryl\_oficial**

**Rocha Cryl**  
O varejão das Texturas

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

Acesse a edição on line: [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

**DICAS | DICAS | DICAS |** Redação com Assessoria |

**ZELADORIA**



O profissional que cuida da zeladoria do prédio deve ter suas atribuições bem determinadas em contrato, a fim de evitar eventuais desvios de função. Segundo a Classificação Brasileira de Ocupações, documento federal que descreve as mais diversas atividades econômicas e profissionais, apresenta-se o seguinte conceito sobre trabalhadores em edifícios, incluindo o zelador: “zelam pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, igrejas e outros. Atendem e controlam a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; recebem objetos, mercadorias, materiais, equipamentos; conduzem o elevador, realizam pequenos reparos”.

O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas. Por exemplo: transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalizar o cumprimento dessas; supervisionar o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecionar áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; checar condições funcionamento de elevadores, sistema elétrico, hidráulico; comunicar ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio; zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício. Termos genéricos como “serviços gerais” devem ser evitados no contrato.

**MOSCAS**

Todos os tipos de insetos incomodam no ambiente doméstico, mas as moscas talvez sejam as mais repugnantes, pois estão sempre se aglomerando onde há matéria em decomposição e outros tipos de sujeira, além de proliferarem rapidamente e poderem transmitir doenças. A presença delas por si só já transmite um aspecto de falta de higiene, algo que ninguém gosta. Para banir estes insetos indesejados, algumas medidas devem ser adotadas. É possível prevenir o surti-

mento delas, ou minimizar a sua proliferação, de forma fácil desde que haja um saneamento adequado do ambiente, bem como eliminando focos de criadouros e fontes de alimentos, realizando armazenagem de correta lixo e acúmulo de matéria orgânica e de alimento devidamente vedados. Estes cuidados são efetivos para evitar as infestações, porém, mesmo assim, há situações críticas em que é necessária a realização de um controle integrado de moscas, realizado por profissionais devidamente capacitados. Para tanto, uma equipe de controle de pragas urbanas deve ser contratada para aplicar produtos específicos para desinfestação de moscas. Tal prática deve ter aprovação do Ministério da Saúde. Evite contratar amadores ou fazer por conta própria, pois o mau uso substâncias químicas pode ocasionar intoxicações e outros danos.

**REVESTIMENTO CIMENTÍCIO**

Aliando sustentabilidade, resistência e design moderno, os revestimentos cimentícios ganharam uma releitura e deixaram de ser sinônimo de pisos de fábrica ou casas sem acabamentos para ganhar status de sofisticação em cenários residenciais, fazendo parte



atualmente da decoração de muitos espaços internos e principalmente externos e não apenas no chão, mas também em paredes de vários prédios e casas. As principais vantagens do material é que ele é antiderapante, tem grande durabilidade e não se degrada com facilidade, sendo também de manutenção simples. O revestimento cimentício não demanda nenhuma mão de obra ou produto específico para realizar a sua limpeza. Apenas o uso de um pano úmido sobre o revestimento e aplicação de cera incolor são medidas suficientes para manter a boa aparência. Outra característica do material que tem atraído cada vez mais adeptos é o conforto térmico que ele proporciona, uma vez que os cimentícios não costumam absorver muito calor ou frio, o que auxilia a preservar uma temperatura constante no ambiente.

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

**Jornal do Síndico**  
A Informação ligada

**A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!**

☎ **2210-2902** *On-Line* 📞 **98198-1766**  
e-mail.: [riodejaneiro@jornaldosindico.com.br](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

**PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!**

**LAUDO DE VISTORIA**

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

**Pro:Arq**  
Manutenção Predial e Reformas

[www.proarqreformas.com.br](http://www.proarqreformas.com.br)  
[contato@proarqreformas.com.br](mailto: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](http://www.cilconservadora.com.br)  
e-mail: [contato@cilconservadora.com.br](mailto:contato@cilconservadora.com.br)

**47 ANOS**

**IR/AR/ID/AR ENGENHARIA**

**30 ANOS**

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

**mais de 2000!**  
obras executadas

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

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

# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

**LEGISLAÇÃO** Por Redação com TJDFT |

## Condômino é condenado por ameaçar funcionário do prédio, no DF



Em um condomínio, onde a convivência entre pessoas diferentes é condição inevitável para se habitar, o respeito é um princípio que deveria prevalecer sobre as relações, seja entre os moradores e seus próprios familiares, entre vizinhos, entre esses e o síndico e também com funcionários e colaboradores do prédio. Contudo, isso nem sempre é o que se verifica e, infelizmente, o que vem sendo percebido é um notório aumento no número de casos de agressões verbais e até físicas dentro dos condomínios. Quando a briga não é entre vizinhos, não é raro que o atrito seja entre algum condômino e o próprio síndico do prédio ou um empregado e, muitas

vezes esses casos chegam a virar disputa judicial. Trata-se de exemplo ocorrido no Distrito Federal, quando em abril a 1ª Vara Criminal do Tribunal do Júri de Águas Claras condenou morador do Condomínio Acqua Village, em Águas Claras, a um ano e um mês de reclusão, pelos crimes de injúria qualificada e ameaça, determinando que o autor dos crimes tenha de pagar indenização de R\$ 2 mil à vítima por danos morais. De acordo com a denúncia do MPDFT (Ministério Público), os fatos aconteceram na manhã do dia 31 de julho de 2018, quando o réu teria ido até a administração do residencial, onde o funcionário trabalhava solicitar a chave do

espaço conveniência. Diante da necessidade e da indisponibilidade de funcionários para acompanhar o condômino, a vítima informou que não poderia atender ao pedido. Consta nos autos que, a partir de então, o acusado ficou irritado e passou a injuriar o funcionário com ofensas à "dignidade e ao decoro, ao se utilizar de elementos referentes à cor de sua pele, chamando-lhe de 'preto burro', 'urubu' e 'macaco'". Além disso, o réu teria ameaçado a vítima de morte. A ação foi presenciada por zelador e por uma moradora do condomínio, que reconheceram o autor das ofensas por fotografia e nas imagens dos delitos.

O réu requereu a absolvição por insuficiência de provas, o perdão judicial ou, alternativamente, a fixação da pena no mínimo legal. Na avaliação do juiz, a autoria dos fatos restou comprovada, sobretudo pela Portaria de Instauração do Inquérito Policial, pela Ocorrência Policial da 12ª DP, pelos arquivos de vídeos do momento dos fatos, bem como pelos depoimentos das testemunhas ouvidas na fase do inquérito e confirmados judicialmente. Na Justiça, o réu confirmou ter se desentendido com o funcionário e que houve xingamentos recíprocos, mas negou ter se valido de elementos relacionados à cor da pele, bem como negou ter ameaçado a

vítima de morte. "A despeito da negativa do acusado, os elementos de prova conduzem à certeza de que ele praticou dois crimes contra a pessoa da vítima: injúria racial e ameaça", concluiu o julgador. A pena final foi estabelecida em um ano de reclusão, pelo crime de injúria qualificada, e um mês de detenção pelo crime de ameaça, em regime inicial aberto. As penas privativas de liberdade foram substituídas por duas penas restritivas de direitos, tendo em vista que o réu preenche os requisitos do art. 44 do CP. O autor dos crimes foi condenado, ainda, a indenizar a vítima em R\$ 2 mil pelos danos morais suportados com as agressões. Cabe recurso da decisão.



**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.

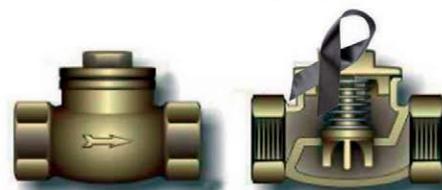
**35%**

TEL: (21) 2502-4122  
RAMAL 32

**47 ANOS**  
Experiência  
Qualidade  
Segurança

**icil**  
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

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



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

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

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

# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

**MANUTENÇÃO** Por Redação |

## Prefeitura precisa ser consultada sobre poda de árvores em condomínios

As mudanças climáticas têm acarretado oscilações bruscas na temperatura, regime de chuvas e outros aspectos relacionados à natureza, o que trouxe, de modo positivo, uma maior preocupação da população com o meio ambiente, de modo geral. Com vistas a esse aspecto e também pensando em um conforto térmico e estético, muitos condomínios estão investindo no plantio de árvores em suas áreas comuns. A prática é obviamente benéfica, mas é preciso atentar para detalhes da manutenção dessas plantas. O que para a maioria das pessoas consiste em um inóceno ato de podar folhagens, aos olhos das autoridades pode chegar a ser interpre-

tado como crime ambiental, trazendo algumas dores de cabeça ao condomínio. Ressalta-se que a Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Nesse sentido, já se entende que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro, como, por exemplo, calçadas e muros ou para mais além de sua circunscrição. A poda nesses espaços pode ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município. As plantas são protegidas e existem penalidades previstas aos condomínios que não seguirem a legislação muni-

cipal. Portanto, é necessário consultar a Prefeitura antes de realizar a poda. Cada cidade possui seus parâmetros e exigências específicos e é preciso observar atentamente todos os requisitos e obrigações necessárias sendo que, geralmente, é a Secretaria de Meio Ambiente é quem fica responsável por conceder as autorizações. Orientações pertinentes – Entre as informações que podem constar nas exigências da prefeitura, algumas orientações podem versar sobre técnica, como os tipos de galhos que podem ser retirados, a época adequada para o corte, retirada de brotos. O ideal é que o serviço seja realizado por um profissional experiente na jardinagem. Também é

recomendável, sempre que possível, consultar a Secretaria antes mesmo do plantio, a fim de obter maiores orientações sobre espécies mais adequadas (evitando as exóticas, ou que não são tão adequadas à região), escolha do lugar, de modo a evitar o encontro com tubulações subterrâneas. O artigo 49 da referida Lei de Crimes Ambientais prevê pena de três meses a um ano de prisão, ou multa - podendo ser ambas as penalidades -, caso o infrator destrua, danifique, lese ou maltrate, “por qualquer modo ou meio, plantas de ornamentação de logradouros públicos ou em propriedade privada alheia”. Essa é uma responsabilidade do condomínio, por ordem de



seu administrador, o síndico, sendo proibida a ação particular de moradores individualmente. Ainda que a árvore em questão esteja próxima a uma determinada unidade, não cabe ao condômino a manutenção desta e ele poderá ser penalizado caso faça alguma intervenção.

**INTERSEG**

**SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

**CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA**

FROTA PRÓPRIA  
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

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

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

**CFTV**

**CÂMERAS COM INFRAVERMELHO**  
**CÂMERAS COLORIDAS**  
**MONITORES PROFISSIONAIS**

**J.A ARAÚJO ENGENHARIA**

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

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

**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: fakinstalacoes@gmail.com

**2135-2600 / 96437-3170**

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação com TJSC |

# Posso alterar o hall do meu andar?

Quando abordamos o tema da alteração de áreas comuns já temos um ponto pacificado que é a inviolabilidade da área externa e seus componentes, isto é, pintura, pastilhamento, varandas, esquadrias, portas externas, guarda-corpos e tudo o mais que está exposto para fora. Contudo, há um outro ponto mais controverso no que diz respeito à alteração de áreas comuns internas da edificação, a exemplo de corredores e hall de cada andar.

Em condomínios mais rigorosos, a própria Convenção já veda explicitamente quaisquer modificações no padrão de cor, textura, acabamentos de paredes, formato de portas e maçanetas. Nessas situações, não há o que se discutir: não é não. Entretanto, há os casos omissos, em que a Convenção não proíbe, mas também não permite,

simplesmente não menciona a alteração destes ambientes internos em cada andar, mas apenas a proibição de alteração da fachada do prédio.

Nesse contexto, especialistas indicam que deve prevalecer sempre o bom senso e o diálogo entre as partes. Primeiramente, é preciso verificar se o hall em questão é exclusivo para um apartamento ou mais. Os vizinhos estão de acordo? São contra tal mudança? São indiferentes? Em segundo lugar, é fundamental notificar o síndico, pelo motivo óbvio de que ele precisa aprovar qualquer obra dentro do prédio, mas também porque ele é o portador das plantas da edificação e, caso necessite fazer alguma intervenção estrutural, ele precisa verificar se esta é possível ou há algum impedimento (coluna de água, instalação de energia, gás, vigas, etc.).

Litígio judicial – Quando fala-

mos que apelar para uma boa conversa é o melhor caminho é porque esta simples atitude pode evitar grandes dores de cabeça futura, como um conflito judicial, e também prejuízos financeiros, como ter que desfazer a obra e reconstruir o que foi desmontado, conforme exemplo narrado a seguir.

Donos de um apartamento localizado em Balneário Camboriú, no litoral norte de Santa Catarina, que alteraram a posição da porta de acesso aos elevadores sociais terão de providenciar a reforma do hall social do edifício, para atender ao formato original. A modificação, feita a bel-prazer, foi executada na unidade sem conhecimento do morador com quem compartilham o uso do hall social, nem aprovação dos demais moradores, em nítido ferimento ao princípio da boa vizinhança.



De acordo com a decisão da juíza substituta Bertha Steckert Rezende, em atividade no 2º Juizado Especial Cível da comarca de Balneário, “é inescusável o dever de reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical, na sua posição original, pois a conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização, a estrutura

divisória que separa a parte individual (apartamento) e a comum (hall social)”. A magistrada fixou o prazo de 60 dias para cumprimento da decisão, prolatada no dia 23 de março. Em caso de descumprimento, os proprietários do apartamento com a entrada modificada serão punidos com multa de R\$ 500 por dia de atraso, até o limite de R\$ 20 mil. A decisão é passível de recurso.

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

CASCATAS



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



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

**ADMINISTRAÇÃO** Por Redação com TJDFT |

# Condomínios respondem judicialmente por negligência em manutenções

A NBR 5674 da ABNT é a normativa que deve guiar os condomínios no que tange aos procedimentos de controle e avaliação da qualidade de manutenção de suas edificações, as quais devem ser planejadas com antecedência, jamais improvisadas. Tais ações são acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU (engenheiros e/ou arquitetos).

Sabemos que existem três tipos de manutenções, sendo as rotineiras aquelas cujo fluxo é constante, com serviços padronizados e cíclicos (por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns). Há as corretivas, as quais 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, por fim, as manutenções preventivas (devem ser programadas pelo síndico com antecedência priorizando as

solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

Por lei, é obrigação do síndico zelar pelo patrimônio, sua estrutura e funcionalidade (expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil). Logo, negligenciar essas etapas de manutenção pode acarretar responsabilização dele. É necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

Responsabilização em acidentes evitáveis – Não faltam exemplos da judicialização de conflitos entre condomínio/síndicos e moradores afetados pela falta de manutenção em seus prédios. Neste ano, o Condomínio Top Life Taguatinga I – Miami Beach foi condenado a indenizar em R\$ 4 mil a título de danos morais um bebê que caiu no vão da

área de lazer do prédio, que estava sem proteção. O juiz substituto da 3ª Vara Cível de Taguatinga (DF) concluiu que o condomínio faltou com dever de cuidado.

Consta nos autos que a autora, à época com 19 meses de idade, brincava na área de lazer do prédio, quando caiu de uma altura de mais de um metro a partir do espaço aberto existente por conta da quebra do vidro de proteção. Diante disso, sofreu ferimentos na testa e na região dos olhos. Os responsáveis defendem que não havia nem sinalização nem isolamento no local, o que poderia ter evitado o acidente. Em sua defesa, o condomínio esclarece que o vidro que cerca a área de lazer se quebrou por conta da chuva e que o local estava sinalizado com cones e fitas zebreadas. Relata que, no momento do acidente, a criança corria livremente pelo espaço, sem acompanhamento de adultos. Sustenta que não houve ato ilícito e que não há dano moral a ser indenizado.



Também no Distrito Federal, neste ano, os desembargadores da 7ª Turma Cível do TJDFT mantiveram a sentença de 1ª instância que condenou o Condomínio do Bloco C da SQN 210 a pagar mais de R\$ 120 mil à seguradora Porto Seguro, pelos danos causados a um morador após a parte do teto da garagem do prédio ter caído em cima de seu carro. A seguradora ajuizou ação, na qual narrou que teve que indenizar prejuízos causados a veículo por ruínas da garagem do edifício. Contou que o problema ocorreu por

falta de manutenção e que a responsabilidade pelo fato seria do condomínio.

O condomínio se defendeu sob o argumento de que não teve culpa pelo acidente, uma vez que ele teria ocorrido por razão de força maior (evento da natureza). Ao decidir, o juiz titular da 21ª Vara Cível de Brasília explicou que segundo o art. 937 do Código Civil, “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”.

## SÍNDICOS AGUARDEM!

Aplicativo de produtos e serviços

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA

SAIBA MAIS

☎ 2210-2902 / 98198-1766

Cadastre-se para o lançamento. Email: [riodejaneiro@jornaldosindico.com.br](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)



# 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**  
CONSERVADORA PREDIAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Teófilo, 314 - Casimiro - São Paulo - SP

## Brinquedo



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 DE 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



**VELOST** ELEVADORES

MANUTENÇÃO - CONSERVAÇÃO - MODERNIZAÇÃO

☎ (21) 2018-7588 - 2018-7589 - 98387-7808

Rua Guilherme Frota, 145, Bonsucesso, Rio de Janeiro/RJ.  
www.velostelevadores.com.br | Email: comercial@velostelevadores.com.br

PEÇA JÁ A SUA AVALIAÇÃO GRATUITA

Chegue na frente de seus concorrentes.

Fale com 10.000 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



**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

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

# Síndico, veja aqui 3 dicas para programar as Manutenções do Condomínio



O objetivo das manutenções do condomínio é conservar a capacidade funcional do prédio, a estrutura, bem como garantir o bem estar e segurança da coletividade.

Como já sabemos, o trabalho do síndico, seja ele morador ou profissional, é fundamental à vida condominial. Assim, buscando manter uma gestão eficiente deverá realizar manutenções preventivas no condomínio.

E, como aqui o foco é prevenir, deve-se incluir todo tipo de serviços e equipamentos que evite ou minimize a perda de seu desempenho ou vida

útil em razão do uso/deterioração.

Nossa legislação determina as funções do síndico mas também poderá haver outras provenientes de imposição através da convenção condominial e/ou regimento interno. As manutenções realizadas no condomínio aumentam a vida útil da edificação e reduzem os custos de conservação aumentando o valor patrimonial do prédio beneficiando a todos.

Muitos condomínios são administrados com poucos recursos, na maioria das vezes, em razão da própria inadimplência de seus condôminos,

por isso, é fundamental gerir estes recursos de maneira inteligente.

3 dicas para programar as Manutenções do Condomínio

Com a programação das manutenções do condomínio o síndico terá a tranquilidade de saber que o prédio está funcionando perfeitamente.

Realizar manutenções preventivas é prática essencial para manter o bom funcionamento dos equipamentos, conservando-os e prolongando a vida útil, além de que se terá um custo consideravelmente menor do que realizar o consertos dos equipamentos após estarem danificados.

**Veja aqui 3 dicas para programar as Manutenções do seu Condomínio:**

- **Realize uma Inspeção Predial:** para iniciar sua programação de manutenções preventivas será necessário realizar um levantamento minucioso de todas as instala-

ções do condomínio. Com a inspeção predial em mãos será possível organizar as manutenções de forma estratégica.

- **Elabore um Calendário de Manutenções:** após realizar a inspeção predial deverá ser verificado a data da última manutenção do equipamento para então organizar a periodicidade das manutenções. O registro das datas são importantes tanto para auxiliar as empresas que realizarão as manutenções, bem como caso ocorra uma fiscalização.

- **Elabore seu Plano de Manutenções:** inspeção predial e calendário das manutenções finalizados é hora de elaborar seu plano de manutenções, ou seja, organizá-las de maneira sistematizada a partir de uma metodologia definida, possibilitando a visualização geral das manutenções de forma ordenada, com prazos e recursos definidos.

Seguindo as 3 dicas acima, o síndico poderá planejar suas ações de manutenção de forma mais eficiente, evitando aumento da cota condominial e/ou endividamento do pró-

prio condomínio.

Mas ao programar as manutenções do condomínio, lembre-se que a programação além de atender as necessidades do prédio também deve estar de acordo com a realidade financeira, logo, haverá casos que a cota condominial e/ou chamada extra poderá ser necessária.

Se você síndico ainda tem dúvidas de como programar as manutenções do seu condomínio, fique tranquilo, pois poderá buscar ajuda de um profissional, por exemplo, um engenheiro, pois ele saberá como adequar seu plano a fim de preservar e/ou adequar as manutenções.

Com uma boa programação periódica será possível diminuir o colapso e deterioração dos equipamentos, máquinas e estrutura geral do condomínio.

Logo, é importante que ao assumir a função de síndico este tenha consciência que além das competências legais é preciso estar atento do quanto essencial é realizar um bom plano de manutenções, prevenindo assim custos que podem ser evitados.

Sr Síndico, consulte nossos

# CLASSIFICADOS

**QUER VENDER?  
AGORA FICOU FÁCIL**

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS

# CLASSIFICADOS

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

*Ligue Agora:*

☎ 2210-2902 📞 98198-1766

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

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

**SEU CONDOMÍNIO** Por Rodrigo Karpát\*

# Desconto pontualidade

O desconto pontualidade é uma prática muito comum nos condomínios e consiste, como o nome diz, em um desconto aplicado na taxa condominial caso o condômino pague antes do vencimento. Caso passe o prazo, o condômino perde o desconto e ainda é acrescida uma multa de até 2% e a cobrança de juros moratórios de 1%.

Esse formato de cobrança, normalmente, foi definido em assembleia e com quórum qualificado. Porém, por mais que a assembleia seja soberana, como comentado outras vezes, no ordenamento jurídico brasileiro, ela não pode se sobrepor as nossas leis.

Isso ocorre, nesse caso, porque o desconto pontualidade, na verdade, incide no que é chamado de *bis in idem*, que nada mais é do que a repetição de uma sanção sobre um mesmo fato. Isso porque ao não

pagar no prazo, ele já pagaria a taxa condominial sem o desconto, some-se a isso que a este é imputada mais uma multa pelo não pagamento no prazo, perfazendo duas sanções para um mesmo fato. Esse tipo de questão, juridicamente falando, é ilegal.

Além disso, o desconto pontualidade acaba indo contra o artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, pois acaba disfarçadamente multando aquele que não paga na data, em mais de 2% sobre o débito original. Esse artigo define que as multas condominiais só podem chegar até 2% sobre o débito. Nesse sentido, como explicitado, esse desconto é ilícito.

Ao burlar o artigo, esse formato acaba sendo um disfarce para a multa que existia anteriormente no antigo Código Civil, que poderia chegar em até 20%.

Além disso, é importante ficar claro que as despe-

sas condominiais são fruto de um rateio baseado na soma de todos os provisionamentos, despesas ordinárias e extraordinárias etc., e aí sim, esse valor é rateado entre os condôminos.

Ao oferecer um desconto sobre o valor original, se todos os condôminos pagarem com desconto, em teoria a conta não fecharia, pois não corresponderia ao valor total de custos do qual foi retirado o rateio em questão. Nesse sentido, o valor real da taxa condominial (sem desconto ou a multa) é um valor irreal, acima do valor correspondente aos gastos.

Tendo isso em mente, é preciso que o condomínio extinga esse tipo de dispositivo, pois, por ser ilegal, o condômino prejudicado pode entrar na justiça contra o condomínio e obter decisão favorável, o que acarretará a devolução em dobro dos valores cobra-



dos de forma ilegal.

A jurisprudência sobre esse tema é amplamente contra a cobrança do desconto pontualidade, mas, em algumas praças, alguns juízes decidem pela legalidade dessa cobrança.

No meu entendimento, assim como apontado acima, essa é uma prática ilegal, pois acaba sendo uma multa disfarçada e que supera, em termos de valor, aquilo que é expresso no código civil.

Tendo isso em vista, a gestão condominial precisa se adequar a isso e o condômino que sofre com esse tipo de cobrança, poderá entrar na justiça a fim de garantir os seus direitos contra o condomínio.

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

## 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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)  
● [www.jornaldosindico.com.br](http://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).

