



Jornal do Síndico

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano 27 - Edição 332 - Junho 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



O DIA DOS PORTEIROS

O Dia do Porteiro – o dia 9 de junho foi escolhido pela Federação Nacional dos Sindicatos de Trabalhadores de Edifícios e Condomínios como a data oficial que celebra o “Dia do Porteiro”. Acredita-se que junho seja o mês dedicado a esta profissão, pois é também o mês de São Pedro, considerado o “porteiro do céu”. Seja por qual for o motivo, o Dia do Porteiro serve para lembrarmos a relevância deste profissional tão representativo dos condomínios de todo o Brasil, e fundamental para o pleno funcionamento predial. Veja a nossa homenagem na página 3.

PARABÉNS A TODOS OS PORTEIROS!

MANUTENÇÃO 04	ADMINISTRAÇÃO 08	MANUTENÇÃO 11	LEGISLAÇÃO 12
Limpeza semestral de caixas d’água pode evitar doença pulmonar	NBR 16.280 garante ao síndico poderes de fiscal de obras	Fechamento de Sacada: O que é importante saber antes de iniciar a obra	Acusações falsas levam condomínio à obrigação de indenizar ex-síndico

RODRIGUES GONÇALVES
 Engenharia e Arquitetura Ltda.

CRG

- 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

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
 PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
 Manutenção Predial e Reformas

LAUDO DE VISTORIA

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

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

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

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

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

2265-7002 - 2557-5168

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21

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

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Redação:
Cecília Lima

Assessoria Jurídica:
Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24,542

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

FRANQUEADOS:

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

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

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

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

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

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

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

Niterói/RJ - 21 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 |

Ao entrarmos no mês de junho, chegamos ao meio do ano de 2022. Este ano de renovação, em uma nova fase de pandemia, mais branda, mas que também trouxe consigo desafios aos síndicos e moradores de condomínios. Para algumas regiões, o mês é de festividade, com festas juninas, em outras não. Seja onde estiver, para o síndico, todos os meses são de trabalho, organização e disciplina para administrar o condomínio, zelando pelo seu pleno funcionamento em todos os aspectos: estrutura preservada e segura, funcionários desempenhando seus papéis adequadamente, documentos e encargos em dia, rotinas e serviços

em pleno funcionamento para o bem-estar do morador. A legislação dá ao síndico de condomínio grandes poderes, mas com isso também vêm junto grandes responsabilidades. Você sabia que o síndico pode interromper o curso de uma obra particular – mesmo esta sendo realizada em uma unidade privativa – a qualquer momento, de forma totalmente legal? Isso é possível, desde que ele justifique que há intervenções nocivas ao condomínio (seja um dano estrutural, perturbação do sossego e condições sanitárias, por exemplo). Isso já era, de certa forma, subentendido, já que o síndico é o administrador do condomí-

nio, porém veio a ser uma regra formalizada em 2014, com a vigência da NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - (que trata de reformas em unidades condominiais e também nas áreas comuns de edificações brasileiras), a qual tem força de lei. Com isso, passou a ser obrigatória a submissão de um projeto prévio assinado por responsável técnico junto ao síndico para qualquer intervenção, mesmo que em área privada, dentro do condomínio. É importante mencionar que ao longo desses últimos oito anos, após essa medida, observou-se um aumento substancial na emissão de ART (“anotações” de engenheiros) e RRT (“re-

gistros” de arquitetos), com documentos ilegítimos, isto é, quando um profissional técnico o “vende” sem de fato se comprometer com a execução do serviço, meramente para que a obra seja liberada, fato esse que tem sido identificado em alguns condomínios brasileiros. O síndico deve estar sempre alerta a este tipo de conduta, acompanhar e fiscalizar a obra de perto e manter um diálogo franco junto aos condôminos. Saiba mais sobre este e outros assuntos em nossa edição junina do **Jornal do Síndico**, a sua melhor leitura!

INDICADORES ECONÔMICOS							
		FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	ANO	2 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5976	0,5558	0,6671	2,23	6,45
Poupança (2)	(%)	0,5000%	0,5976	0,5558	0,6671	2,23	4,75
TR*	(%)	0,605	0,971	0,555	0,1302	0,38	0,43
TJLP	(%)	0,4601	0,5096	0,5513	0,5697	2,63	5,67
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,3440	0,3023	0,4133	1,62	3,44
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,66	0,89	0,83	1,04	4,36	7,94
UPC ***	(%)	23,55	23,55	23,59	23,59	0,21	10,18
Salário Mínimo	(R\$)	1.212	1.212	1.212	1.212	2,18	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 / 2198287.2816

ESPECIAL Por Redação |

DIA DO PORTEIRO - 09 DE JUNHO

A profissão está mais viva do que nunca!

Apesar das possibilidades ofertadas pelas portarias remotas, equipadas com câmeras de vídeo, catracas e portas com acesso por biometria, a presença física do porteiro ainda não foi deixada de lado nos prédios residenciais. Ao contrário disso, embora haja uma recente popularização dos equipamentos que substituem este profissional, há muitos condomínios que não abrem mão dele em troca da tecnologia. “Na verdade, o que se busca atualmente é um trabalho coordenado entre o porteiro aliado das tecnologias disponíveis”, comenta Aparecida Dias, gestora de relacionamento com o cliente em uma empresa que administra condomínios em Recife (PE). Segundo a profissional, a opção por portaria virtual geralmente é motivada por questões fi-

nanceiras, visto que manter uma escala de funcionários na portaria demanda um custo considerável das receitas. “O que vemos na prática é que, em se tendo orçamento pra tal, os porteiros são mantidos e inclusive, quando o assunto é levado aos moradores, a maioria opina a favor de preservar a portaria presencial”, comenta Aparecida. Ela lembra que outro fator limitante é a dificuldade de algumas pessoas, principalmente idosos, têm em usar os recursos tecnológicos necessários para o modelo de portaria remota. “Também há de se considerar o bem-estar e o fato de que muita gente já associa o porteiro ao edifício, em alguns casos eles são tão antigos na função quanto o próprio condomínio e, portanto, conhecedor do imóvel e seus morado-

res”, acrescenta. Dias afirma que um “meio termo” encontrado por alguns condomínios, a fim de equilibrar as contas, é mesclar portaria presencial e virtual, montando uma escala em que haja porteiro físico apenas em um turno. “A escolha muda de acordo com o perfil do prédio: por exemplo, se os condôminos recebem muitas encomendas, a preferência será por ter um porteiro no turno diurno, já se o interesse é em oferecer mais segurança para quem chega à noite no edifício, opta-se pelo turno noturno”, explica. Os porteiros estão na linha de frente do condomínio e, quando bem treinados, são extremamente importantes para a segurança do prédio. É nesse ponto que deve entrar a coordenação deste profissional com as tecnologias: alarmes,



circuito fechado de TV, portões, travas biométricas, bem como dominar protocolos de segurança ao receber encomendas, visitantes, prestadores de serviço. Dia do Porteiro – o dia 9 de junho foi escolhido pela Federação Nacional dos Sindicatos de Trabalhadores de Edifícios e Condomínios como a data oficial que celebra o “Dia do

Porteiro”. Acredita-se que junho seja o mês dedicado a esta profissão, pois é também o mês de São Pedro, considerado o “porteiro do céu”. Seja por qual for o motivo, o Dia do Porteiro serve para lembrarmos a relevância deste profissional tão representativo dos condomínios de todo o Brasil, e fundamental para o pleno funcionamento predial.

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

THOR

SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO

AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

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

Albuquerque Projetos e Reformas

REFORMAS E CONSULTORIAS

PRECISANDO DE ART ? PRECISANDO DE CONSULTORIA PARA O CONDOMÍNIO OU APARTAMENTO? R\$ 250,00

SERVIÇOS

Auto Vistoria PredialR\$ 1.000,00

Vistoria de MarquiseR\$ 950,00

ART + Consultoria para Apartamentos e Condomínio..R\$ 250,00

Reforma e Pintura de Fachadas.....Consulte

REFORMAS GERAL EM APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS

Email: empresasengenharia@hotmail.com

21.96970-2092 **CREA-RJ**

Bumerangue

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PARA CONDOMÍNIOS

+ DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- ✓ Sem limite de visitas de atendimento mensal
- ✓ Atendimento de emergência em 24Hs úteis ou agendado entre as partes
- ✓ Abertura de chamados por whatsapp ou telefone
- ✓ Relatório digital de visita técnica enviado por e-mail
- ✓ Chamados de emergência poderão ser atendidos fora do horário administrativo
- ✓ Visitas periódicas de manutenção preventiva
- ✓ Avaliação do atendimento enviado por e-mail
- ✓ Troca de peças somente com autorização prévia do condomínio

21.3165.7864

21.96455.8574

SERVIÇOS:

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CÂMERAS DE SEGURANÇA

INTERFONES ANTENAS DIGITAIS

PORTÕES AUTOMÁTICOS

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

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

MANUTENÇÃO Por Redação |

Limpeza semestral de caixas d'água pode evitar doença pulmonar

Recurso de importância vital, a água que nos é fornecida passa por processos de tratamento e desinfecção que envolvem técnicas de filtração e adição de produtos químicos desde a estação hidráulica na concessionária até o armazenamento nas caixas dos condomínios. É lá que ela fica momentos antes de chegar às torneiras, chuveiros e outros pontos de consumo doméstico.

Diante disso, percebemos como é grande a importância do condomínio na saúde dos seus membros, já que uma má conservação das caixas d'água pode impactar diretamente em ocorrência de doenças nos moradores. Portanto, realizar a limpeza periódica das caixas d'água residenciais é fundamental para garantir uma água livre de bactérias e sujidades. No geral, os fabricantes re-

comendam que as caixas d'água recebam uma atenção especial a cada seis meses, com a limpeza e desinfecção do reservatório e das tubulações do imóvel.

“Doença dos Legionários” – Uma das enfermidades que pode surgir em decorrência da falta de limpeza em caixas d'água é a Legionelose, infecção respiratória causada por bactérias do gênero Legionella. Trata-se de pneumonia que costuma acometer principalmente adultos com mais de 50 anos, fumantes e pessoas imunodeprimidas. Ela é transmitida principalmente pela inalação de gotículas de água suspensas no ar e, como podem colonizar os sistemas de água quente e fria, torna chuveiros, torres decorativas potenciais locais de transmissão.

A questão tem tamanha importância sanitária que a

ABNT possui uma norma especialmente para tratar disso: a NBR 16.824 (Sistemas de distribuição de água em edificações – Prevenção de Legionelose – Princípios gerais e orientações), importante para o conhecimento dos síndicos. É recomendado que os síndicos realizem algumas medidas de controle para limitar o crescimento e propagação da bactéria Legionella, tais como: garantir o nível de cloro residual livre está chegando entre 0,2 e 2 mg/L nos pontos de consumo para eliminar não só as bactérias Legionella mas também outros microorganismos.

Manutenção semestral – Muitas empresas oferecem o serviço de limpeza da caixa d'água domiciliar. Apesar de não ser exigido por lei, é recomendável a realização anual de análises de potabilidade da água. A limpeza



é simples e deve ser programada com antecedência, com frequência semestral, pois deixará os condôminos sem água por até três horas. A participação de todas as unidades que utilizam a mesma caixa d'água no momento da limpeza das tubulações com a abertura de torneiras, chuveiros e acionamento das descargas também é muito importante para a eficácia do serviço. Com a limpeza da caixa

d'água, pode-se aproveitar para identificar possíveis vazamentos na tubulação. Ao se fechar todas as torneiras do imóvel e prender a boia do reservatório, o medidor deve parar e se manter estável na mesma posição durante todo o procedimento (até a soltura da boia). Caso haja movimentação no medidor, é possível que haja algum vazamento hidráulico causando desperdício de água e dinheiro.

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

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

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

ENERGIA SOLAR



Embora esteja se popularizando e ganhando mais adeptos em empreendimentos residenciais, a energia solar ainda é um modelo que demanda um considerável investimento financeiro para ser colocada em prática. Contudo, ao levantar esta possibilidade, é preciso considerar outras características deste tipo de energia, as quais a torna vantajosa em relação a outros modelos e que proporcionam um bom custo-benefício. Uma dessas características é a durabilidade dos equipamentos: o conjunto de placas e inversores têm uma vida útil aproximada de 30 anos, o que retarda bastante a necessidade de novos investimentos. Outro ponto a se comentar é a economia gerada que varia de 50% a 95%

na conta de luz. Com isso, estima-se que os custos feitos para instalação de placas solares sejam pagos pelo dinheiro poupado com a redução de despesas. O baixo custo de manutenção é um outro atrativo da energia solar, visto que painéis ou placas utilizadas na captação e conversão de raios em energia são bem resistentes e têm pouca necessidade de manutenção, precisam apenas de uma limpeza simples anualmente.

ECONOMIA NOS BANHEIROS

De acordo com a estimativa da ONU, 5 bilhões de pessoas ficarão sem água por pelo menos um mês ao ano até a metade do século – o que corresponde à metade da população mundial estimada para a data. Diante deste cená-



rio iminente, é nossa obrigação usar os recursos hídricos com racionalidade dentro do condomínio e estimular os moradores a fazerem o mesmo dentro de suas casas. Os banheiros são, em especial, locais onde costuma-se ocorrer bastante desperdício. Confira dicas para evita-lo!

Checar vazamentos: por ser uma área molhada, é comum que eles apareçam em lavabos ou vestiários do condomínio. Portanto, é importante fazer uma análise cautelosa procurando infiltrações, goteiras, manchas de mofo ou abaulamentos em paredes ou teto. Vazamentos silenciosos podem ser responsáveis por impactos significativos na conta de água ao final do mês. Instalar descarga com válvula de dupla ação para que o usuário possa escolher o volume de água a ser gasto de acordo com a necessidade. Outra dica importante é colocar cartazes alertando para o fechamento das torneiras enquanto não estiverem sendo usadas.

LIMPEZA DE REDE DE ESGOTO

Manter a rede de esgotamento do condomínio desobstruída é fundamental, pois é nela que serão despejados todos os efluentes para posterior deságue na rede urbana. Caso haja problema nesta, toda a distribuição hidráulica do imóvel fica comprometida. É impor-



tante conscientizar os condôminos sobre seus hábitos, pois a principal causa dos entupimentos em redes de esgotos é o descarte incorreto de detritos do dia a dia, uma vez que tudo que é jogado em ralos e pias vai diretamente para a rede de esgoto: embalagens plásticas, absorventes, fraldas, cabelos, etc. Fazer uma campanha por boas práticas é a primeira ação a ser tomada.

Em segundo plano, realizar medidas preventivas também é importante. O desentupimento de regularidade periódica, sob pressão ou vácuo, irá preventivamente evitar maiores complicações. Especialistas recomendam que as manutenções preventivas sejam feitas a cada seis meses em condomínios residenciais, a fim de evitar obstruções na rede de esgoto e garantir o seu bom funcionamento.

ALUGUE CONOSCO:
 ☎ (21) 2289-1494
 📞 (21) 99888-3669

ALUGUEL FACILITADO

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

LAUDO DE VISTORIA

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

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

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 caixas d'água, sob pena de multa de até 8.853,10 UFIRS

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 31
 www.cilconservadora.com.br
 e-mail: contato@cilconservadora.com.br

Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
 Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

IR/AR/ENGENHARIA
 30 ANOS

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

mais de **2000!**
obras executadas

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

☎ 2220-1512 / 2524-3445 📞 96418-7249

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

MEIO AMBIENTE Por Redação com TJDFT |

6 Regras para o descarte de lixo em condomínios

Estima-se que cada indivíduo produza de 800 gramas a 1 quilo de lixo por dia! Sabe-se, ainda, que essa média pode ser ainda maior de acordo com que se aumenta o nível econômico das pessoas. Imaginando um condomínio em que vivam milhares de moradores, podemos ter a dimensão do que representa a questão do lixo no cotidiano das cidades atualmente. Infelizmente, é comum vermos erros sendo cometidos no descarte de resíduos em edifícios residenciais, o que contribui para o agravamento do problema. Para contornar isso, é preciso um esforço coletivo entre síndico, funcionários e condôminos, no intuito de adotar práticas corretas na coleta, descarte e armazenamento do seu lixo. Em cenários menos amisto-

sos, a multa deve ser aplicada aos que reincidirem em maus hábitos. Confira a seguir, 6 regrinhas básicas que podem ajudar o síndico a gerenciar melhor a questão do descarte do lixo no condomínio:

1) Os resíduos devem ser acondicionados em reservatórios com tampa: esta medida é fundamental para evitar o acesso por parte de pragas urbanas, tais como ratos ou baratas, que costumam se beneficiar desses locais como fonte de alimento e abrigo. Obviamente, os usuários devem manter o reservatório sempre fechado, após colocar o lixo.

2) Escolha um contêiner de acionamento por pedal: a desculpa dada por muitas pessoas que teimam em largar os seus sacos de lixo do lado de fora do re-

servatório apropriado é a de que têm nojo de tocar a tampa dele. Para evitar isso, um tonel com abertura por pedal resolve o problema.

3) Reserve uma área adequada para armazenagem: o lixo do condomínio deve ficar em um local coberto, que não fique exposto a possíveis chuvas nem à luz do sol em demasia. Essas condições vão garantir a conservação dos detritos pelo tempo necessário até que eles sejam removidos em definitivo.

4) Sinalize muito bem a área de descarte: o local escolhido para colocação do lixo deve ser de amplo conhecimento dos condôminos, funcionários e, se possível, até de visitantes, para que não haja qualquer desculpa de colocação de lixo em local indevido.

5) Proíba lixeiras em



escadas: prática ainda muito comum em residenciais no Brasil, a colocação de certos ou tonéis em escadas e corredores é proibida pelo Corpo de Bombeiros, pois atrapalha rotas de fuga em eventuais momentos de emergência. O prédio pode deixar de receber o auto de vistoria por isso.

6) Separação do lixo:

fazer uma coleta seletiva é uma ótima ideia para o meio ambiente, porém não é tão simples de implementar na prática junto a tantas pessoas. Contudo, lançar a ideia de fazer uma seleção parcial, separando o lixo orgânico do inorgânico (lixo molhado e seco) é plenamente viável. Invista nessa campanha com os condôminos!



**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%
NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

47 ANOS
Especialidade Qualidade Segurança

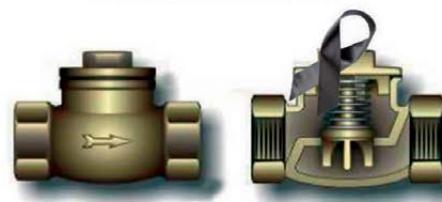
icil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

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

SEU CONDOMÍNIO Por Redação com TJDFT |

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes na sua calçada

O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) define como 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”. Sabemos que cada imóvel é responsável pela manutenção de sua calçada, de acordo com o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 a qual dispõe sobre as especificidades do passeio.

Nesse sentido, compreendemos que a manutenção dos condomínios deve abranger os limites para além dos muros, incluindo também o perímetro da calçada. A res-

ponsabilidade sobre tudo o que possa estar contido nela varia de acordo com o código de obras e posturas de cada município: arbustos, árvores, canteiros, postes de iluminação ou sinalização, hidrantes, lixeiras, bicicletários, entre outros.

Justamente por isso, é recomendável não vir a promover reformas e manutenções na calçada, sem antes tomar conhecimento do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, haja vista algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas.

Responsabilização indeniza-

tória – Em algumas situações, a intervenção do condomínio na calçada pode resultar em uma responsabilização jurídica. Foi o que ocorreu no Distrito Federal quando uma idosa tropeçou e se feriu em hidrante construído na calçada em frente ao edifício, tendo a face machucada (“fratura do osso nasal direito, trauma de face, edema labial superior e edema periorbitário bilateral”, conforme consta nos autos, em laudos médicos).

A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal manteve, por unanimidade, sentença que condenou condomínio do Cruzeiro Novo (DF) a pagar indenização por danos morais à senhora machucada, diante do grau da ofensa moral sofrida.

O colegiado entendeu como suficiente a quantia de R\$ 3.500 para compensar os danos vivenciados pela autora.

Ao analisar o caso, a magistrada julgadora do caso registrou que o Código Civil prevê a obrigação de reparar o dano àquele que o causou, bem como dispõe que a indenização é medida com base na extensão da lesão. “Resta incontroverso que a caixa de hidrante, construída em alvenaria pelo condomínio recorrente, foi a causa do acidente provocado na autora/recorrida. Ademais, o hidrante foi construído sem nivelamento com a calçada e sem destaque ou sinalização à época do fato”, relatou a julgadora.

Em contrapartida, o residencial declarou em suas alega-



ções que a autora tropeçou por estar desatenta e que não haveria provas da correlação entre a queda e o dano no rosto da vítima. Assim, solicitou a revisão da sentença para julgar improcedente o pedido da autora ou, alternativamente, a redução do valor a ser pago em danos morais.

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: fakininstalacoes@gmail.com **2135-2600 / 96437-3170**

ADMINISTRAÇÃO Por Redação com TJSC |

NBR 16.280 garante ao síndico poderes de fiscal de obras

Desde 2014, foi acrescida às obrigações do síndico, a função de fiscalizar todas as obras executadas dentro do condomínio, sejam elas realizadas em áreas comuns ou privativas. Isso se deve à NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual estabeleceu as etapas de obras de reformas e listou os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade. Isso significa que, mesmo sendo uma obra particular, ela deve passar pelo crivo do síndico. Em verdade, a norma vem para formalizar algo que já está implícito dentro da atribuição do síndico que é a de zelar pela estrutura física do condomínio no seu

dever legar de diligenciar a conservação do prédio. Todo o passo a passo começa quando o morador interessado submete o projeto de reforma ao síndico. Este documento deve conter a descrição de tudo o que será feito, bem como o prazo (proposta de cronograma com etapas a serem entregues). No que diz respeito à execução de obras e reformas que incluam construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos, reformas para substituição de revestimentos, manutenções diversas na parte hidráulica, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, sistema de gás, elevadores, entre outras, é fundamental que o síndico exija do profissional contratado comprovações

de sua habilitação e compromisso para o serviço. O projeto deve ser assinado por um responsável técnico, seja engenheiro ou arquiteto, e conter a descrição de tudo que será feito. Profissionais credenciados ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) emitirão uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), já os especialistas vinculados ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) emitirão um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica). Ambos documentos são laudos que visam a garantir a viabilidade da obra. De posse disso, o síndico tem um amparo legal caso ocorram sinistros e também se vier a ocorrer desobediência ao que foi previamente acordado entre



as partes. Segunda etapa – Após aprovar o projeto, o síndico tem efetivamente a função de acompanhar e fiscalizar a execução da obra, verificando se ela está transcorrendo de acordo com o projeto previamente apresentado. Uma medida preliminar básica a ser tomada é a estipulação de horários pelo condomínio, visando a preservação do sossego da vizinhança e segurança no acesso ao interior do prédio. O usual é que se use o horário das 8 às 17 horas em dias úteis para a reforma,

tendo previamente o cadastro dos trabalhadores que precisarão entrar no prédio na portaria, o que evita a entrada de pessoas estranhas. NBR 16.280 tem força de lei e dá ao síndico autoridade suficiente inclusive para suspender a obra, caso ele julgue que a sua realização não está coerente com o que foi previamente acordado com o respaldo do responsável técnico e se entender com isso que o condomínio pode ter algum tipo de prejuízo material ou imaterial com a continuidade das atividades.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS





CASINHA PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS TOP FRESO



PRODUTOS PARA MANUTENÇÃO E LIMPEZA



CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS

CASCATAS

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ **(21) 2771-5331 / 2772-3763**

www.tuttishoprecomal.com.br

BEM-ESTAR Por Redação |

Estados brasileiros alertam para casos de leptospirose e combate a ratos

Entre as chamadas “pragas urbanas”, o rato é uma das mais preocupantes quando são causas de infestações no contexto dos condomínios, isso por que esses animais indesejáveis, além de transmitirem uma péssima imagem de sujeira e desleixo, ainda podem causar danos estruturais, corroer móveis e fiações. Outro ponto relevante a abordar é que os roedores podem ser vetores de doenças sérias e isso é uma questão sanitária de interesse público.

No estado do Rio de Janeiro, secretarias de saúde estão alertando para a necessidade de medidas de combate aos ratos mediante o aumento recente de casos de leptospirose, uma das doenças que essas pragas urbanas transmitem. Desde janeiro, foram notificados pela Coordenadoria da Vigilância em Saúde quase 200 casos no RJ. Na Bahia, foram notificados 46 casos de leptospirose neste ano, de acordo com a Se-

cretaria da Saúde do Estado. Dessas ocorrências, 21,7% ocorreram em Salvador, a capital.

A leptospirose é uma doença infecciosa grave, causada pela bactéria *Leptospira interrogans* e que pode levar rapidamente à morte por ocorrência de hemorragias em órgãos internos. A contaminação dos seres humanos se dá por contato direto ou indireto com urina de ratos que possuem a bactéria em seus rins, o que também pode infectar ratos saudáveis e contribuir para o ciclo da doença. Desse modo, percebemos como é importante fazer o controle da proliferação destes animais nos ambientes urbanos para evitar o aumento nas notificações da doença.

Desratização – Assim como qualquer outro método de controle de pragas, o extermínio de ratos também deve ser executado apenas por empresas especializadas, com responsável técnico e

registro validado pela Anvisa em dia. Também é interessante coletar – sempre que viável – junto a outros condomínios comentários e referências sobre as experiências obtidas, tanto em relação ao atendimento prestado como sobre o resultado em si, se foi considerado efetivo dentro das possibilidades.

A análise técnica irá definir se o procedimento de desratização terá finalidade curativa (já existem ratos e eles precisam ser exterminados) ou preventiva (não existem ratos ou esses já foram exterminados em procedimento anterior e agora só se deseja manter o prédio limpo e livre dos animais). O profissional irá descobrir primeiramente qual a espécie que habita o prédio e quais os possíveis locais de ninhos e a partir daí se monta uma estratégia.

Sabendo a espécie de rato, sabe-se também quais as suas características e hábitos. Os mais comuns em zonas urbanas são os ratos



pretos, os camundongos e as ratazanas. A equipe instala armadilhas e iscas para capturar os bichos. Caso haja um número volumoso, pode ser que sejam necessárias algumas rodadas de armadilhas. Há também a aplicação de produtos raticidas que garantem que os ratos mantenham distância, mas esse efeito é limitado, pois há um prazo de validade para a eficácia dessas substâncias. Por isso, a execução de desratizações preventivas segue sendo im-

portante mesmo após o extermínio total de uma infestação de ratos.

Fora isso, é válido fazer um apelo junto aos moradores em prol de mudança de hábitos, visto que más práticas como acúmulo de lixo, guardar objetos sem uso, móveis velhos, caixas em espaços do condomínio como escadas e garagens são um chamariz para todo tipo de praga urbana, pois oferece o abrigo ideal para ratos e outros tipos de animais se proliferarem.

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!

Classíndico

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Autovistoria



FAK
INSTALAÇÕES
ELÉTRICAS
LAUDO DE AUTO VISTORIA
☎ **96437-3170**
email: fakinstalacoes@gmail.com

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



SITTA
REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS
ORÇAMENTO GRÁTIS

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

☎ **96448-4463**
sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br

Bloqueador de Ar



BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

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

CIL
CONSERVAÇÃO INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua João Nogueira, 210 - Centro - São Paulo - Estado de SP

Engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



LAUDO DE VISTORIA

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

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

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



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

Brinquedo



TUTTI SHOP RECOMAL



FRESO
Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

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

RODRIGUES GONÇALVES
Engenharia e Arquitetura Ltda.



CRG

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

Orçamento sem compromisso
Financiamento próprio

☎ 21 99977-8048 21 99964-6204
Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves2021@gmail.com



VÉRTICE
ENGENHARIA

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

- 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

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

Assim é o **Jornal do Síndico**. Uma publicação mensal que está há 28 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 / 98198-1766
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
karla@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).



MANUTENÇÃO

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

Fechamento de Sacada em Condomínio: Saiba o que é importante saber antes de iniciar a obra

Você pretende realizar o fechamento da sacada do seu apartamento?

Muitos condôminos acabam optando pelo fechamento das sacadas de seus apartamentos seja para aumentar a área de convivência, evitar ações do tempo, etc. Porém, o problema é que alterações como esta podem afetar a fachada do prédio, que é área comum do condomínio.

Por isso para evitar transtornos, é necessário seguir as regras da convenção, regimento interno, deliberações em assembleias ordinárias e/ou extraordinárias e, ainda, legislação vigente.

Assim, antes de realizar qualquer alteração na sua sacada, é importante consultar o síndico do seu condomínio para entender o padrão adotado.

E para ajudar você, segue algumas dicas a serem observadas antes de decidir pelo fechamento da sacada da sua unidade.

- Dica 1: Entenda como deve ser a estrutura

Antes de fechar a sua sacada, saiba que existem dois tipos de fechamento que podem ser adotados:

1. A cortina de vidro retrátil: esta é mais comum, pois permite abertura completa de

quase todo o espaço;

2. Caixilhos de alumínio e vidros fixos ou deslizantes: pouco utilizados, pois permite apenas a abertura parcial da varanda.

Importante ressaltar que no fechamento da sacada, a aplicação do vidro deverá ser do tipo laminado ou temperado, para evitar estilhaçamentos caso sejam quebrados por conta de impactos.

- Dica 2: Quem é o responsável pelo fechamento das sacadas

O fechamento da sacada é responsabilidade do proprietário da unidade, o qual irá arcar com as despesas e também com as possíveis consequências trazidas com o descumprimento das normas.

Logo, ao contratar uma empresa para realizar o fechamento da sacada, certifique-se de que, além de fornecer mão de obra qualificada para o serviço, não realize apenas a instalação, mas sim instale seguindo as normas internas do condomínio e legislação.

- Dica 3: Cumprir as exigências condominiais

Assim que a sua sacada for fechada, o síndico vai verificar se os padrões estabelecidos foram atendidos.

Por este motivo, o síndico é quem você deve recorrer

antes de iniciar a obra, pois ele poderá lhe ajudar quanto a cumprir as exigências do condomínio e garantindo assim tranquilidade durante a obra.

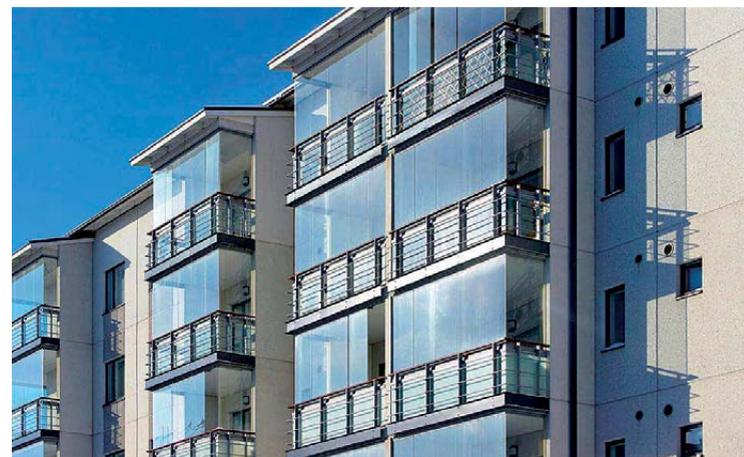
É importante você saber que o projeto de fechamento da sacada deve atender a NBR 16259/2014 (sistemas de envidraçamento de sacadas), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Também é necessário apresentar o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou a Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT) específico para o respectivo fechamento.

Mas e se meu condomínio não tiver regras para o fechamento da sacada?

Mesmo que o condomínio não possua normas internas específicas quanto ao fechamento de sacadas, a legislação deve ser cumprida.

Para realizar obras de forma mais tranquila e equilibrada é importante você contar com uma Assessoria de qualidade.

Embora o fechamento da sacada não seja uma obra complexa, estar atento às diversas normas e questões envolvidas vai ajudar você a evitar muitas “dores de cabeça”, inclusive processo judi-



cial para desfazer sua obra de fechamento da sacada. Saiba que, atualmente, o entendimento que prevalece na jurisprudência dos tribunais é de que o conceito jurídico de fachada abrange todas as faces do condomínio edilício, ainda que não visíveis de forma imediata aos transeuntes. Conforme artigo 1.336, II e III do Código Civil, é dever do condômino não realizar obras que comprometam a estabilidade e a segurança da edificação, ou importem em alteração da sua fachada. Ainda o artigo 10 da Lei nº 4.591/64 dispõe que é proibido a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada, bem como que o proprietário, ou titular de direito à aquisição de unidade, po-

derá fazer obra modifique a fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Logo, é proibido ao condômino promover obras que importem em alteração da fachada da edificação, salvo se obtiver autorização unânime dos condôminos.

Não a obtendo, poderá ser compelido a desfazer as alterações introduzidas no imóvel.

Por isso, se você pretende fechar sua sacada deve seguir o padrão de fechamento do seu condomínio, nunca destoando do padrão, bem como a legislação.

Visite nosso Blog <http://simonegoncalves.com.br/blog/> e Instagram: @simonegoncalves.com.br

SÍNDICOS AGUARDEM!

Aplicativo de produtos e serviços

Jornal do Síndico
A informação dirigida

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA

SAIBA MAIS

☎ 2210-2902 / 98198-1766

Cadastre-se para o lançamento. Email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



LEGISLAÇÃO Por Redação com TJSP |

Acusações falsas levam condomínio à obrigação de indenizar ex-síndico

O cargo de síndico nem sempre é envolto por uma atmosfera completamente pacífica. É válido lembrar que, em alguns casos, a depender do porte do empreendimento (população e nível socioeconômico) as receitas em circulação podem chegar a um montante similar aos recursos de um pequeno município ou empresa bem-sucedida, sem exageros. Diante deste cenário, muitas disputas (e polêmicas) costumam surgir, tornando principalmente a troca de gestões um momento de elevada tensão.

Isso porque geralmente quem entra, vem com uma justa, mas às vezes excessiva, sede de “justiça”, isto é, o intuito de verificar a probidade das contas no mandato anterior, confrontar gastos, bater balancetes e tudo o mais, para checar se está tudo em ordem. Sabemos que infeliz-

mente a corrupção existe e há muitos casos de síndicos que comprovadamente desviavam recursos do condomínio e são obrigados a ressarcir após, entretanto, é preciso máxima cautela na hora de levantar alegações!

A acusação de apropriação indevida de receitas do condomínio é algo muito sério e não pode ser feita sem provas. O uso rotineiro de redes sociais atualmente naturalizou certos comportamentos, em que se acredita que é permitido falar o que quiser no meio virtual, porém não é bem assim, e xingamentos, calúnias e difamações nesses espaços podem ser igualmente alvo de ações judiciais, assim como crimes cometidos “ao vivo”.

Dever de indenizar – Em São Paulo, a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deu provimento a recurso de ex-síndico contra um con-

domínio em ação de danos morais. O montante indenizatório foi fixado em R\$ 5 mil. Participaram do julgamento, que teve votação unânime, os desembargadores Tercio Pires e Lino Machado.

Consta dos autos que o condomínio ajuizou ação de prestação de contas contra o ex-síndico que, na época, estava sendo questionado em relação a seu mandato. Ocorre que, na petição inicial, ele foi acusado de uma série de condutas irregulares, tais como uso indevido de receitas auferidas, aplicação de multas descabidas, recolhimentos fiscais indevidos, contratação de serviços por preços excessivos, entre outras que, além de não terem sido comprovadas, repercutiram negativamente na imagem do recorrente.

A relatora do recurso, desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, afirmou que houve abuso



de direito por parte do condomínio ao apontar, em ação de prestação de contas, condutas do apelante que nada tinham a ver com a demanda, “mas que foram lá lançadas obviamente com o fito de induzir acerca da índole do demandado”, completou. A magistrada ressaltou que tais práticas não foram demonstradas nos autos da ação de prestação de contas, “tanto assim que as contas

apresentadas pelo então síndico foram tidas como boas, apesar do déficit existente no valor de R\$ 3.869,24, inclusive em sede recursal”. “De rigor concluir que houve excesso por parte do apelado quando da elaboração da petição inicial, o qual é passível de caracterização de dano na seara moral”, concluiu. A apelação pode ser consultada sob o nº 1008738-63.2019.8.26.0011.

Jornal do Síndico Distribuição Gratuita
A informação dirigida

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO

ASSINATURA ANUAL R\$100,00

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL
Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço, o mais completo veículo de comunicação na área condominial.
ASSINE AGORA!

Para obter outras informações entre em contato:
Tel.: (21) 2210-2902
e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

PARA AMPLIAR os seus
NEGÓCIOS
Jornal do Síndico
2210-2902
O CANAL CERTO

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico Distribuição Gratuita
A informação dirigida

FAZ A DIFERENÇA

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