



# Jornal do Síndico

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano 27 - Edição 333 - Julho de 2022 - Rio de Janeiro  
[www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro](http://www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro) | email: [riodejaneiro@jornaldosindico.com.br](mailto: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](http://www.m2el.com.br)  
[contato@m2el.com.br](mailto: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](http://sittareformasprediais.com.br)  
[contato@sittareformasprediais.com.br](mailto:contato@sittareformasprediais.com.br)



## PRESTADORES DISFARÇADOS AINDA SÃO UM GOLPE COMUM

Você sabia que aproximadamente 90% das invasões a condomínios ocorrem pela porta da frente? Este alarmante dado estimado por especialistas na área nos chama a atenção para o fato de que um considerável número de "furos" na segurança predial se dá com os criminosos adentrando o prédio sob o recurso de disfarces. Confira na página 7.

**e** FINANÇAS 03  
 O QUE É O "PRO LABORE" DO SÍNDICO?

MANUTENÇÃO 04  
 ELEVADOR NÃO É BRINQUEDO

LEGISLAÇÃO 08  
 Vagas de garagem não podem ser ocupadas por não condôminos

SEU CONDOMÍNIO 09  
 Procedimento de impermeabilização é vital para o condomínio

**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](mailto:rodrigues.goncalves2021@gmail.com)

**ENCARTE FÁCIL**

AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR  
**A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA**

É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE  
**INFORME-SE**  
 email: [riodejaneiro@jornaldosindico.com.br](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)

**21.98198-1766**

**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](http://www.proarqreformas.com.br)  
[contato@proarqreformas.com.br](mailto: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](mailto:longit@longit.com.br)

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

**2265-7002 - 2557-5168**

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO  
 - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

**EXPEDIENTE**



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

**EDITORIAL** Os Editores |

Ninguém é obrigado a ocupar o cargo de síndico, sabemos que assumir esta responsabilidade é um ato voluntário, mas nem por isso tal tarefa é de algum modo simples ou fácil de ser desempenhada. Mesmo contando com o auxílio de uma administradora ou assessorias, aquele que decidir ser síndico irá abdicar, em alguma medida, de seu próprio tempo em favor das questões do condomínio.

Observamos que, ao longo dos tempos, o perfil de administrador também mudou. Se antes o cargo de síndico costumava ser ocupado alguém

com afinidade por questões burocráticas, geralmente um aposentado, hoje necessitamos de indivíduos mais dinâmicos, que tenham domínio de tecnologia, noções em Direito trabalhista, tributário e civil, esteja atento às exigências contábeis, saiba liderar, gerir funcionários, ter boa interlocução com diferentes grupos de pessoas e, principalmente, que esteja disposto a informar-se e atualizar-se constantemente, pois há novidades diárias no universo dos condomínios, seja no que diz respeito à legislação, jurisprudências, novos equipamentos e funcionalidade,

boas ideias a serem colocadas em prática.

Mesmo sendo um cargo de ocupação voluntária, sabemos que é complicado exigir que alguém se dedique tanto a uma função sem receber absolutamente nada em troca. É por isso que os síndicos podem, por lei, ser remunerados pelos serviços prestados no exercício do mandato. A forma desta compensação deve estar prevista na Convenção condominial, em item específico sobre o tema, tendo sido aprovado por 2/3 da assembleia.

Em artigo nosso desta edição na editoria de "Finanças",

você pode ler um pouco mais sobre as duas modalidades de recompensa: o pagamento indireto (através da isenção parcial ou total de taxa condominial) ou direto, por meio de pagamento de pro labore, um valor pecuniário destinado mensalmente ao síndico em recompensa pelo seu trabalho.

Como funciona no seu condomínio? Tire suas dúvidas sobre pro labore do síndico nesta edição e veja outras novidades sobre o universo dos condomínios com o seu **Jornal do Síndico!**

Tenha uma excelente leitura!

**NOSSA MENSAGEM**

**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 / 21 98287.2816**

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

**FINANÇAS** Por Redação |

# O QUE É O “PRO LABORE” DO SÍNDICO?

Embora voluntária, a tarefa de ser síndico de um condomínio não é nada fácil. Ela exige que o indivíduo abra mão do tempo em que poderia estar dedicando-se a questões particulares para dedicar-se aos problemas coletivos. Além disso, as necessidades atuais demandam cada vez mais conhecimentos e habilidades especializadas: noções em Direito, Contabilidade, tributação, zeladoria, gestão de pessoas, conciliação de conflitos, comunicação, entre outros atributos. Nesse sentido, é consenso que o condômino que se dispõe a exercer o cargo de síndico tem por merecimento ser recompensado pelo seu serviço prestado. Esta compensação vem por meio de uma remuneração, a qual pode ser indireta ou direta. A primeira opção, forma indireta, é o síndico ser isento (total ou parcialmente) do pagamento da

taxa condominial mensal. A segunda é a remuneração direta por meio de pagamento de um pro labore. O termo em latim significa, literalmente, “pelo trabalho”, ou seja, trata-se da recompensa designada pelo trabalho feito. Quem determina a escolha por um ou outro meio de remuneração não é o síndico! A opção pelo modo de recompensá-lo pelos serviços prestados deve estar prevista na Convenção do condomínio (com item específico para o tema, sendo obrigatória a aprovação e assinatura de □ dos condôminos para entrar em vigor), bem como os demais detalhes, tais como: se a isenção da taxa condominial é total ou parcial, se em caso de pro labore quanto será o valor e qual a periodicidade de reajuste, como será reajustado (se segue o salário mínimo ou outro índice). É importante lembrar que este

pagamento não corresponde a um salário e, portanto, não deve ser assim chamado. Não incide sobre ele as regras trabalhistas, logo não há pagamento de 13º, recolhimento de FGTS, pagamento de férias. O valor deve ser um consenso decidido em assembleia, a valer o que os moradores considerarem justo e razoável dentro do que o condomínio pode arcar. O reajuste pode ser anual ou por mandato. É importante lembrar que o síndico que tiver isenção da taxa condominial ou remuneração direta deve incluir o benefício na sua declaração de Imposto de Renda como “outras receitas”, uma vez que o valor é referente a um pagamento por serviço prestado. De acordo com o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário, apesar de exercerem atividades fundamentais



para o pleno funcionamento do condomínio e que – digase de passagem, requerem tempo, dedicação e esforço – nem sempre os síndicos recebem a recompensa que lhes é devida. “Não há lei que sugira um piso ou teto para o mesmo, normalmente gira em torno de dois a três salários mínimos”, comenta Dias.

O advogado acrescenta que o síndico possui algumas garantias como prazo do mandato (segundo ditames da Legislação e Convenção para destituição), irredutibilidade de honorários dentro do mesmo mandato sem sua concordância, recolhimento do INSS patronal, no caso de pessoa física.

**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 Predial .....R\$ 1.000,00

Vistoria de Marquise .....R\$ 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 |

# ELEVADOR NÃO É BRINQUEDO

O mês de julho coincide com férias escolares e, nos condomínios, isso significa maior presença das crianças nos espaços comuns: áreas de lazer, playground, quadras, piscina e, conseqüentemente, um sobe e desce nos elevadores do prédio. Contudo, é válido lembrar que o uso deste meio de transporte demanda cuidados, principalmente se leva pequenos passageiros! Precisamos ser justos e frisar que ao síndico cabe a obrigação para com a manutenção dos equipamentos prediais, mas aos moradores cabe o uso correto desses. Vistorias de checagem de funções, troca de peças desgastadas, revisão mecânica, revisão elétrica são funções que devem ser realizadas por técnicos responsáveis regularmente e o síndico deve ser cobrado por isso.

No entanto, os condôminos também precisam fazer sua parte, usando adequadamente os elevadores.

Nesse mês de férias, o recado deve ser dado principalmente às famílias que possuem crianças, pois com frequência elas são responsáveis pelo uso incorreto dos elevadores, o que vem a interditá-los e demandar mais manutenções que de costume. Além disso, ressalta-se também os riscos que o próprio usuário corre, no caso a criança desacompanhada, ao utilizar o elevador incorretamente.

Portanto, algumas orientações devem ser passadas aos moradores com o intuito de informar e conscientizar quanto ao uso racional deste meio de transporte que tanto nos ajuda nos edifícios. Essas são algumas das precauções ne-

cessárias para a condução de crianças no elevador, lembrando que a companhia de um adulto é fundamental:

**1)** Lembre: o elevador é um meio de transporte, não é local para brincadeiras. Portanto, é proibido gritar ou pular dentro dele. Os saltos podem ocasionar a interrupção do trajeto.

**2)** Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas; elas devem estar sempre acompanhadas de um indivíduo adulto que se responsabilize.

**3)** O interfone é uma ferramenta essencial para comunicar-se com o lado externo, caso o elevador pare. Então, é terminantemente proibido que crianças brinquem com esse objeto tão importante.

**4)** Crianças devem ser orientadas a sempre se certificarem de que o



elevador está nivelado com o andar antes de adentrar ou sair da cabine.

**5)** Não é permitido que se apertem todos os botões do painel de uma

só vez. Além de atrasar a viagem – e com isso desperdiçar tempo e energia – a “brincadeira” pode danificar as teclas do painel e causar prejuízos.

## 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 |

## GERADOR DE ENERGIA



O investimento em um equipamento deste porte não costuma sair barato. A depender das especificações do fabricante e porte do condomínio, o custo inicial pode ser na faixa de R\$ 60.000, considerando um equipamento com potência de 150 KVA (quilo volt amperes) em torno de R\$ 40 mil e com R\$ 20 mil de despesas em insumos e mão de obra para instalação. Nessa situação, o condomínio garantiria autonomia de energia durante 8 a 12 horas, dependendo da carga exigida pelos condôminos.

## VOTANTES

É assumindo o cargo de síndico pela primeira vez que, muitas vezes, o indivíduo terá seu primeiro contato com determinadas burocracias adminis-



São apenas alguns segundos de intervalo entre a falta de energia e o acionamento de um gerador. Nos condomínios, esses equipamentos são essenciais para alimentar elevadores, bombas d'água, portões eletrônicos, dispositivos de segurança eletrônica e os apartamentos numa eventual interrupção no fornecimento de energia pela concessionária. Além dessa situação, o gerador também pode ser ligado em horários de pico, quando ocorrem maiores oscilações na rede elétrica que causam as "quedas" de energia, assim mantendo a rotina dos moradores estável.

trativas e algumas palavras de um vocabulário que talvez não faça parte de seu cotidiano usual. Aos poucos, faz-se necessário familiarizar-se com alguns termos comumente utilizados no jargão dos condomínios para poder exercer uma gestão eficiente. A assembleia condominial é um dos momentos em que podem surgir dúvidas especialmente sobre os tipos de maioria exigida para deliberações. Primeiramente, precisamos compreender o que é quórum: trata-se do número mínimo de votos necessários para deliberações. Pode ser livre ou qualificado. Em relação às maiorias, podemos ter três tipos. A maioria absoluta (totalidade do condomínio, unanimidade); maioria simples (é também a maioria dos presentes, corresponde a 50% mais um dos que compareceram à assembleia); por fim, há a maioria qualificada (depende de cada convenção e pode ter diferentes quóruns específicos, geralmente representa dois terços dos condôminos).

## CURSOS DE APERFEIÇOAMENTO

O perfil do síndico mudou muito nos últimos anos e o mesmo podemos dizer dos condomínios! Esses estão cada vez maiores em dimensão e po-



pulação, com orçamentos vultosos e dinâmicas complexas. Tudo isso exige muito de quem se propõe a administrá-lo e, portanto, cresce a procura por cursos que possam ajudar os gestores a lidarem melhor com as novas demandas condominiais.

Já existem no mercado diversas formações, presenciais e à distância, voltadas para a especialização de síndicos, nas quais se exploram habilidades de comunicação, tecnologia, contabilidade, legislação tributária e trabalhista, gestão de pessoas, o entendimento básico de manutenções preventivas e corretivas, entre outros conhecimentos extremamente necessários na administração condominial. Tudo isso com o intuito de suprir estas lacunas e formar síndicos mais eficientes e capacitados.



**ALUGUEL FACILITADO**

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

ALUGUE CONOSCO:

☎ (21) 2289-1494

☎ (21) 99888-3669



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



**CIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.**  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140  
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

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

**RAMAL 31**

www.cilconservadora.com.br  
e-mail: contato@cilconservadora.com.br





**IR/AR/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

## MANUTENÇÃO Por Redação |

# Síndicos têm obrigação legal de recarregar extintores

Existem determinadas despesas na zeladoria de um condomínio em que é válida aquela máxima do “é preferível pagar para não usar”. A aquisição e manutenção de extintores é exemplo de situação em que se encaixa este tipo de raciocínio, visto que tais equipamentos são utilizados em caso de emergência com fogo, ou seja, incidentes indesejáveis.

Apesar de não quisermos necessitar nunca ter de recorrer a um extintor, é imprescindível que o dispositivo esteja disponível e funcionando para ser acionado a qualquer momento, afinal nunca é possível prever quando será demandado. A existência de extintores de incêndio em quantidade e localização adequadas conforme laudo técnico de vistoria do Corpo de Bombeiros é obrigatório

em todos os edifícios.

Além disso, é válido ressaltar que esses equipamentos precisam ser calibrados com periodicidade anual e a recarga deles é uma obrigação legal do síndico. Para extintores de CO<sub>2</sub>, é recomendada vistoria semestral. É importante que o síndico tenha o custo com essas manutenções já previsto no orçamento anual, pois são gastos ordinários, assim evita-se “surpresas” e cotas extras, acarretando transtornos maiores para os moradores. Existem diferentes tipos de extintores, a variar de acordo com a substância contida em seus cilindros. O que dita a escolha por cada um é o direcionamento para o tipo de fogo que ele combate. Nesse sentido, a melhor orientação sobre quais extintores devem ser destinados para o seu condomínio pode ser dada pelo Corpo de Bombeiros

ao emitir o Auto de Vistoria (AVCB), obrigatório para todos os condomínios.

**Incêndios Classe A** – fogo envolvendo papel, madeira, tecidos ou materiais sólidos em geral. Usa-se extintor contendo água pressurizada.

**Incêndio Classe B** – fogo com líquidos inflamáveis. Usa-se extintor com pó químico seco.

**Incêndio Classe C** – fogo que alcança equipamentos elétricos energizados. Usa-se extintor com gás carbônico.

**Incêndio Classe D** – fogo relacionado a metais inflamáveis. Usa-se extintor com pó químico especial.

**Vandalismo e desperdício** – A recarga é uma obrigação do síndico, mas o fato dele cumprir este deve ainda não é uma garantia de que os extintores estarão em plena disponibilidade quando houver um momento de real neces-

sidade. Isso porque infelizmente existe o mau uso desses equipamentos dentro do condomínio: atos de vandalismo, roubo ou brincadeiras por parte de crianças causam danos e prejuízos aos cofres coletivos.

Os extintores possuem dispositivo de acionamento único, ou seja, ao serem usados uma vez terão de ser recarregados novamente. Isso é um problema quando crianças mexem no objeto por curiosidade, acionando a válvula e inutilizando para um novo uso imediato. Há também os adolescentes, e até mesmo adultos, que retiram os extintores do local estipulado pelo Corpo de Bombeiros ou praticam furto.

Tudo isso traz prejuízo financeiro e, principalmente, coloca em risco a segurança do condomínio, pois se houver uma real ocorrência de in-



cêndio, o equipamento não estará disponível para uso! Diante dessas práticas, não adianta colocar lacres ou correntes para dificultar o acesso aos extintores, pois assim também estará dificultando o acesso em uma possível situação de emergência (fogo). É importante tentar identificar os responsáveis por meio de câmeras de vigilância e aplicar multa. No caso de crianças, os pais ou responsáveis deverão ressarcir o prejuízo integralmente. Fora isso, vale informar e conscientizar sobre a necessidade de manter os extintores sempre aptos e acessíveis ao uso.



## RODRIGUES GONÇALVES

**Engenharia e Arquitetura Ltda.**

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

**Orcamento sem compromisso**

**Financiamento próprio**

**21 99977-8048**

**21 99964-6204**

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

## BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ

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

35%

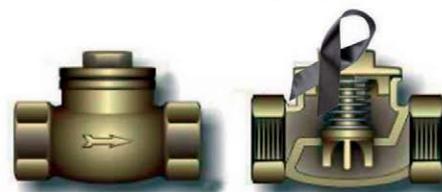
NA CONTA DA CEDAE

**47 ANOS**  
Experiência  
Qualidade  
Segurança

**PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA**  
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

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

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



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

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

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

# TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação com TJDFT |

## Prestadores disfarçados ainda são um golpe comum

Você sabia que aproximadamente 90% das invasões a condomínios ocorrem pela porta da frente? Este alarmante dado estimado por especialistas na área nos chama a atenção para o fato de que um considerável número de “furos” na segurança predial se dá com os criminosos adentrando o prédio sob o recurso de disfarces. Os golpes são diversos: a grávida pedindo para usar um banheiro ou o indivíduo que chega assustado pedindo ajuda após um suposto “assalto”, há o falso agente sanitário de combate à dengue, o carteiro que na verdade não trabalha para os correios ou o “entregador” que não veio entregar nada, mas sim buscar (e ilícitamente!).

Entre tantos, um dos mais comuns é o disfarce do falso funcionário de concessionária de energia, internet ou TV a cabo. A tática se repete em várias cidades: os criminosos chegam, geralmente em dupla, vestindo fardamento caracterizado com cores e marca idênticas às da empresa original, além de equipamentos como escadas, maleta de ferramentas, cabos e afirmam que têm visita técnica agendada. Diante de um porteiro descurado, podem acessar o condomínio sem que seja checada a informação e sem autorização. Já dentro do prédio, eles se veem livres para tentar adentrar portas de apartamentos que porventura estejam abertas para praticarem furtos e saírem silenciosamen-

te ou, eventualmente, chegam até mesmo a render moradores efetivamente. Exemplo recente desse tipo de golpe corriqueiro ocorreu em Jundiaí (SP), quando um grupo de homens disfarçados de prestadores de serviços invadiram, no início da tarde do dia 6 de junho, um residencial no bairro Vianelo. Já dentro do condomínio, os ladrões conseguiram invadir um apartamento, roubaram relógios, joias e obrigaram um morador a realizar transferências por PIX no valor de R\$ 60 mil. Os criminosos conseguiram evadir do local. Para coibir tais invasões é importante investir não só nos equipamentos de segurança, mas também nos recursos humanos, isto é, treinar

muito bem os porteiros para saber executar protocolos de segurança, checagem de visitantes e identificar situações suspeitas. Ao receber prestadores de serviço, é recomendado solicitar crachá e documento com foto, coletar os dados do funcionário. Averiguar com o condômino a autorização para o prestador entrar é fundamental e essa regra jamais deve ser quebrada. De preferência, o serviço deve ser comunicado à portaria com antecedência, inclusive. Se mesmo assim o porteiro levantar suspeita, é válido fazer uma checagem diretamente



com a empresa em questão, telefonando e questionando se tal serviço foi agendado. Um ponto importante a ressaltar é que esses procedimentos devem ser executados sem exceções, pois o porteiro precisa ter a confiança de que não será intimidado por algum morador ou pelo próprio síndico no intuito de quebrar as regras em favor de alguém. Assim poderá realizar seu trabalho com sem medo de ser rigoroso.



**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



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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

**TELEFONES**

**(21) 96479-3698**

**(21) 97041-0628**

email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso



## 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**

**LEGISLAÇÃO** Por Redação |

# Vagas de garagem não podem ser ocupadas por não condôminos



**A**té pelo menos uma década atrás era possível que um condômino negociasse a ocupação de sua vaga de garagem para alguém externo ao condomínio. Fosse para locação ou até mesmo venda do espaço, havia permissão para abrir a garagem do prédio para não-condôminos, desde que tal vaga fosse antes ofertada primeiro aos próprios moradores, o que poderia ocorrer em assembleia ou com o simples informativo no quadro de avisos. Nesse cenário, não era incomum que as pessoas com vagas excedentes as negociassem com terceiros, o que acarretava, em certa medida, fragilidades à segurança predial, pois isso significa abrir o acesso ao interior para pessoas estranhas. Vale lembrar

que ao entrar em uma garagem, o condutor do carro passa a ter acesso também a escadas e elevadores, o que possibilita seu tráfego em áreas comuns para as quais não foi autorizado a transitar. As regras para o uso da garagem foram endurecidas em abril de 2012, com a vigência da Lei Federal 12.607/12, a qual proibiu a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. A legislação alterou a redação do artigo 1331 do Código Civil, que permitia a comercialização das vagas se a convenção do condomínio não determinasse o contrário. Frisa-se que a Lei Federal 12.607/12 não proíbe a locação das vagas para outros condôminos, pelo contrário, esta passa a ser a única opção do morador que tem

uma vaga a mais. A prática pode continuar a ser feita desde que haja acordo entre as partes. É válido esclarecer que condomínios que possuam garagens com matrículas separadas, são unidades autônomas e podem ser negociadas da mesma forma que as unidades imobiliárias. Novas mudanças à vista - A partir de 2012, as garagens só puderam ser alugadas ou vendidas com previsão expressa da convenção. Caso não exista autorização expressa, a convenção poderá ser modificada pela aprovação em assembleia de dois terços dos condôminos. A regra vale para proprietários de apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com exceção para os edifícios garagens. Entretanto, há em trânsito

uma proposta de modificação da legislação que regula o tema, visando a acabar com a possibilidade de inserir na convenção a permissão para locação de vagas a não moradores. De autoria do Deputado Federal, Carlos Bezerra (MT), o Projeto de Lei n. 1.274/21 (PL), em trâmite na Câmara dos Deputados, proíbe a alienação ou o aluguel de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio residencial. A proposta será analisada em caráter conclusivo pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados. De acordo com o texto apresentado pelo Deputado, o PL altera o § 1º do art. 1.331 do Código Civil, acrescentando, ainda, o art. 1.331-A,

para proibir a alienação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio residencial. Na Justificação, o autor do PL argumenta que a Lei n. 12.607/2012, deu nova redação ao § 1º do art. 1.331 do Código Civil para autorizar a alienação e a locação de vagas de garagem, desde que exista expressa autorização na convenção de condomínio. Tal modificação, de acordo com Bezerra, “embora se amolde perfeitamente a condomínios empresariais, pode acarretar riscos à segurança dos moradores nos edifícios exclusivamente residenciais. A circulação de terceiros na garagem e consequentemente em parte das áreas comuns desvirtua sua finalidade e prejudica o recato dos moradores.”.

**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**

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação |

# Procedimento de impermeabilização é vital para o condomínio

O cuidado com a impermeabilização de superfícies é um assunto sério para o condomínio, isso porque a deterioração contínua causada pela umidade e eventuais infiltrações leva a processos danosos à estrutura que podem vir a comprometer a segurança predial. Nesse sentido, o síndico deve estar atento ao cronograma de manutenções de seu edifício para garantir que esteja em dia a impermeabilização de lajes, terraços, coberturas, mezaninos, subsolos, reservatórios, etc.

Cada um desses locais terá uma vida útil prevista pelo seu fabricante, a qual pode ser consultada no manual entregue pelo construtor, bem como suas próprias regras da ABNT para instalação e manutenção. Todavia, de modo genérico, a partir do 10º ano de uso, os sistemas de impermeabilização já demandam substituição. Sabendo disso, é fundamental que o gestor já faça um pla-

nejamento financeiro incluindo tais despesas, evitando assim “gastos de última hora” para fazer um serviço que não é barato.

Para a execução da tarefa, é preciso ter cautela na contratação de profissionais, fugindo de “improvisos” e prezando por empresas reconhecidas na área, com especialistas registrados no CREA/CAU. Deve ser elaborado um detalhamento do serviço, em etapas, com as devidas regras da ABNT que estarão sendo obedecidas, bem como um cronograma de cumprimento.

É válido ressaltar que a empresa também fica responsável pela segurança do trabalho dos funcionários e o descarte adequado de resíduos, conforme legislação. Ao término, a impermeabilização ganha um prazo de garantia e, a partir desse, é possível já programar a próxima manutenção.

Os prejuízos decorrentes da falta de conservação ou, ainda, da execução de serviços

mal feitos podem ser desastrosos e trazer muita dor de cabeça ao síndico e moradores: pintura de paredes e teto manchadas e emboloradas, danos a instalações elétricas (com eletrônicos queimados), pastilhamento, cerâmicas e azulejos que se soltam facilmente, além de insalubridade para a saúde humana devido à proliferação de fungos, vírus e bactérias.

Mais importante que tudo isso, em casos avançados, infiltrações podem alcançar estruturas nobres do edifício promovendo oxidação e corrosão de armações metálicas vitais para a sustentação do prédio!

Escolhendo impermeabilizantes – Após a devida limpeza e preparação da base, com remoção da antiga proteção e nivelamento de irregularidades, é hora de executar o serviço. A manta asfáltica é um método muito popular de impermeabilização em condomínios, por apresentar bom custo-benefício.



Ela é comercializada em forma de rolo de material pré-fabricado, flexível, de espessura variável, a depender da finalidade (local de instalação). O investimento na impermeabilização com manta asfáltica não é baseado apenas no preço de mercado do rolo da manta escolhida, pois deve ser agregado também a mão de obra, projeto e outros insumos. Outra opção para impermeabilizar superfícies é a membrana líquida, popularmente chamada de “manta líquida”. Esta é preferencialmente destinada a áreas em contato direto e constante

com água, a exemplo de caixas d’água, piscinas, fontes, tanques.

Trata-se de composição fluida de acrílico, poliuretanos monocomponentes, bicomponentes, e também asfaltos, além de outros tipos de materiais que será “derramada” sobre a superfície que se deseja impermeabilizar (após processo de preparo). A aplicação tem como vantagem não usar produtos inflamáveis e poder ser feita a frio. Após secagem, a membrana formada protege a superfície tanto contra a água, quanto dos raios solares.

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](mailto:riodejaneiro@jornaldosindico.com.br)  
[www.jornaldosindico.com.br](http://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**  
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua São Agostão, 214 - Castelo - São Paulo - Instalada em 1973

## 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.



- 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

# SAIBA OS CUIDADOS NECESSÁRIOS PARA A DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO DO SEU CONDOMÍNIO

O Código Civil/02 dispõe em seu artigo 1.347 que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. Quem for eleito síndico será responsável pelo condomínio devendo exercer uma boa administração, no entanto, é fundamental que conheça não apenas o que pode fazer, mas também até onde vão os “poderes”.

No âmbito condominial é comum a insatisfação de condôminos com a gestão do síndico, situação que, muitas vezes, resulta na adoção de medidas extremas, como sua destituição da função. Assim, neste artigo, vamos ajudar você a entender porque a decisão de destituir o síndico do seu condomínio deve ser tomada apenas quando for inevitável.

Nossa legislação traz como procedimento para a destituição do síndico a convocação de assembleia para este fim específico, devendo constar no edital os motivos da destituição. Engana-se quem pensa que o processo de destituição do síndico é simples, pois é um processo bem desgastante e por isso, tendo em vista tratar-se de ambiente coletivo, é essencial buscar caminhos

alternativos.

Importante salientar que a destituição do síndico não deve ser utilizada por motivos particulares dos condôminos, devendo visar sempre o bem da coletividade. Caso o síndico seja resistente ao diálogo e as irregularidades identificadas permaneçam então é hora de buscar a sua destituição. Mas fique atento, pois a destituição do síndico realizada de forma errada poderá trazer prejuízos ao condomínio.

### Quais as situações podem levar a destituição do Síndico do seu Condomínio?

O trabalho do síndico é essencial à vida condominial e o exercício desta função está cada vez mais complexo, o que consequentemente gera maiores responsabilidades. Veja situações que podem levar a destituição do Síndico do seu Condomínio:

- Cometer práticas irregulares: O Síndico deve estar sempre alinhado com os interesses do condomínio. Assim, as práticas irregulares não tratam somente de apropriação de valores do condomínio, por exemplo, vai mais além.

Isso porque é dever do síndico agir com zelo/cuidado considerando o condomínio como um todo.

Porém, caso o desvio de recursos seja o motivo da

destituição do síndico, antes de ser convocada assembleia para tal fim sugere-se seja realizada uma auditoria para identificar e detalhar as irregularidades, pois cabe a quem alega o fato prová-lo. Também é preciso ficar atento, pois dependendo da forma como for descrito os motivos da destituição no edital, poderá ensejar uma ação judicial. Cuidado!

- Não prestar contas: A legislação dispõe que o síndico convocará, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Dentre as várias obrigações do síndico, prestar contas à assembleia, anualmente (e quando exigidas) é uma das mais delicadas, já que ele é o responsável pelas receitas e despesas relativa a cada ano, logo, deverá ter uma gestão transparente sobre como está aplicando os recursos do condomínio.

Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo!

- Gestão Insatisfatória/Irregular: Outro fator que pode levar a destituição do síndico é o descumprimento das suas obrigações.



Dentre os deveres do síndico, gerenciar contas de consumo e administrar serviços terceirizados são tarefas básicas deste gestor.

Aqui se trata da administração conveniente do condomínio, porém é uma questão subjetiva, uma vez que depende muito do perfil de cada empreendimento.

### Quem deverá assumir o cargo após a destituição do síndico?

Se o condomínio optar pela destituição do síndico, deverá atentar para o procedimento quanto a quem e como ele será substituído.

Na prática muitos entendem que quem assume, de forma direta, é o subsíndico, o qual exercerá o chamado “mandato-tampão”, e na falta deste outra pessoa, geralmente um dos conselheiros.

Porém, o Código Civil dispõe que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

Logo, a convocação da assembleia para a destituição deverá conter também pauta de eleição do novo síndico porque apenas o síndico eleito é o representante legal do condomínio.

A destituição do síndico é um procedimento que causa muitos transtornos e conflitos dentro do condomínio, por isso é importante sempre buscar o diálogo ou outras formas de solucionar os problemas.

Para a destituição de síndico ser realizada de forma segura procure uma assessoria jurídica de sua confiança.

## 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 |

# ANIMAIS SILVESTRES NO CONDOMÍNIO: A QUEM RECORRER?

Com alguma frequência, surgem nos noticiários relatos de animais “exóticos” que aparecem em localidades inesperadas, causando espanto nos moradores. Cobras, jacarés, bichos-preguiça, capivaras, pássaros silvestres e até mesmo grandes felinos como onças são alguns dos “visitantes” que já foram encontrados em condomínios residenciais Brasil afora. A situação é inusitada e o síndico deve saber como agir caso venha a ser surpreendido com algo deste tipo.

Primeiramente, é válido fazermos uma breve análise do processo de urbanização pelo qual vem passando muitas regiões e que vem modificando o cenário

do meio ambiente. Nesse contexto, o aumento populacional e a demanda por moradias levaram ao crescimento da área urbana das cidades e, com isso, consequentemente, à diminuição de zonas rurais e matas nativas em detrimento da disseminação de empreendimentos habitacionais e outros serviços.

Com efeito, o resultado dessas intervenções não é tão difícil de prever: a natureza perde seu espaço e os animais que compunham aquele cenário original ficam, de certa forma, ameaçados. Dessa forma, ao vermos os tais bichos exóticos dentro de estacionamentos, condomínios e casas, deve ficar a reflexão sobre quem está de fato “invadindo” o

ambiente de quem.

Visitantes inusitados – No dia 11 de junho, uma raposa foi pega pelo Corpo de Bombeiros em um condomínio no bairro da Aclimação, município de Uberlândia (MG). O animal foi resgatado com auxílio de enforcadores e um cobertor, colocado em gaiola e depois solto em seu hábitat. Também em Uberlândia, em abril, uma onça sussuarana foi flagrada por câmeras do circuito de vigilância de um residencial localizado próximo a uma mata de cerrado. Na ocasião, o bicho fez um “passeio” de madrugada e foi embora por conta própria sem ser capturado.

Nem sempre haverá a necessidade de prender o animal e retirá-lo do ambiente.



Deve-se avaliar se há risco à segurança e salubridade dos moradores. Também no mês de junho deste ano, em Piracicaba (SP), uma jiboia foi identificada em uma árvore dentro de um condomínio no bairro Jardim São Francisco. A situação foi averiguada pelo Corpo de Bombeiros do município que optou por não remover a cobra, visto que o réptil estava a cerca de 12 metros do solo, sem oferecer riscos e, segundo relatos de moradores, já é uma antiga moradora de anos do local, sem incidentes. A orientação é de voltar a chamar a corporação caso a cobra desça.

Como proceder no condomínio – Embora inesperado, o aparecimento de um animal silvestre no condomínio não deve ser motivo para pânico. A primeira medida é isolar a área da melhor maneira possível, evitando que curiosos – principalmente crianças – se aproximem do bicho para filmar/fotografar ou mesmo para tentar alimentar, pois qualquer mo-

vimentação não planejada pode ser um perigo para a segurança do indivíduo. Em hipótese alguma deve-se maltratar ou tentar matar o animal, sob o risco de incorrer em crime ambiental. O síndico ou zelador deve contatar com brevidade o órgão competente em seu município para agir neste tipo de situação. De modo geral, o corpo de bombeiros é uma corporação habilitada para a abordagem desses animais. Também é possível acionar a Polícia Militar de Proteção Ambiental e, por fim, verificar se o seu município possui um CETAS (Centro de Triagem de Animais Silvestres), órgão presente nos estados, vinculado ao IBAMA, que recebe animais silvestres por entrega voluntária, resgate ou oriundos de apreensão de fiscalização. Lá os bichinhos são recuperados e destinados ao meio ambiente por meio de soltura ou encaminhamento para empreendimentos de fauna devidamente autorizados.

**ASA ENGENHARIA**  
Construções, Reformas e Pinturas

**35 ANOS DE EXPERIÊNCIA**

- RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

☎ (21) 99866-6070 / 99312-5563  
e-mail: asaeng@gmail.com

**PARA AMPLIAR os seus**

**NEGÓCIOS**  
**Jornal do Síndico**

**2210-2902**

**O CANAL CERTO**

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

**Jornal do Síndico**  
A Informação que Você Precisa!

☎ **2210-2902** On-Line ☎ **98198-1766**  
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br