

SR PORTEIRO. FAVOR ENTREGAR ESTE JORNAL AO SÍNDICO. OBRIGADO!



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

[f jornaldosindicorio](https://www.facebook.com/jornaldosindicorio) [f jornaldosindiconiteroi](https://www.facebook.com/jornaldosindiconiteroi) [@ @jornaldosindicorio](https://www.instagram.com/@jornaldosindicorio) [@ @jornaldosindiconiteroi](https://www.instagram.com/@jornaldosindiconiteroi)

Ano 35 - Edição 374 - Dezembro de 2025 - Rio de Janeiro e Niterói | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
Pro:Arq
Manutenção Predial e Reformas
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!
• PINTURA EXTERNA/ INTERNA
• IMPERMEABILIZAÇÕES
• TELHADOS
• REFORMAS EM GERAL
• LAUDO DE VISTORIA PREDIAL
(21) 96493.9945

Condomínio e Festas de Fim de Ano: Direitos e Limites dos Condôminos Inadimplentes.

Página 08



A todos os síndicos, clientes e amigos: Feliz Natal e um Próspero Ano Novo!

FocoSeg
Segurança e saúde ocupacional

Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

- MEDICINA DO TRABALHO -
ASO - Admisional, Periódico e Demisional

- SEG. DO TRABALHO -
Programas Ocupacionais, Laudos Técnicos, LTCAT e PPP

- TREINAMENTOS -
CIPA, Brigada de Incêndio, NR 33 e NR 35

ATENDIMENTO EM TODO O ESTADO DO RIO DE JANEIRO!

21 4144-2154
21 97442-5207

D. Arakaki Engenharia
Atendimento no Rio de Janeiro e Grande Rio.
Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas
Telhados - Impermeabilização
Instalações - Reforma geral

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

21 97579-2103 | 98360-1998

20 Anos 20.000 obras executadas

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

IMPERMEABILIZAÇÃO
• Playground
• Lajes Caixa D'Água
• Barriletes Piscina Subsolo

REFORMA
• Internas • Externas

TELHADO
• Madeira • Metálico

TRATAMENTO ESTRUTURAL
• Lajes
• Pilares
• Vigas

10 ANOS DE GARANTIA

Email: martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

2568-2234 | 99949-8130

Sede própria: Rua Hilário Ribeiro, 188 Praça da Bandeira/RJ

D'SOUTO
REFORMAS EM GERAL

Recuperação de Fachadas:

Pintura
Pastilha
Granito
Laudos
Drenos

(21) 97668-0649
(21) 99092-7292

dsoutoreformas.com.br
dsoutoreformas@gmail.com

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X

Rua Sete de Setembro, 71 (Sala 1501) - Centro, RJ

Construtora Capital Projetos

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de **FACHADAS**. Consulte financiamento sem juros!

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO | LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - [contato@capitalprojeto.com](mailto: contato@capitalprojeto.com)

21 96481-8039 | 21 2298-9535

Engeservice Engenharia

RECUPERAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
REFORMA E CONSTRUÇÃO
PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
AUTOVISTORIA PREDIAL (Lei N° 6.400)

INSTALAÇÕES:
ELÉTRICAS - HIDRÁULICAS ESGOTO-GÁS - INCÊNDIO

(21) 99823-7423 / 99805-0716

Rua Francisco Sá, 95 - Loja L - Copacabana

www.engeserviceengenharia.com.br

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:



CNPJ: 12.865.011/0001-13
• Edição de Jornais
• Edição Livros e Revistas
• Material Gráfico
• Marketing Redes Sociais

Rua Raul Alfredo de Andrade, 763
Maricá - RJ - Cep 24910530
21.2391-1151 21.96911-3049

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

Aracaju/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

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

Rio de Janeiro e Niterói/RJ - 21 2391.1151
15.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
niteroi@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 |

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Nesta edição, você encontrará o conteúdo de sempre: curadoria qualificada, informação atualizada e dicas que auxiliam síndicos e condôminos interessados em participar da gestão. Dezembro é o momento de revisitar o que foi vivido: desafios diários, decisões difíceis, melhorias silenciosas, conflitos que exigiram equilíbrio e vitórias que muitas vezes apenas o síndico percebe em sua totalidade. O ano de 2025 trouxe uma realidade ainda mais complexa para a administração condominial. A função — exercida por síndico morador ou profissional — exigiu atualização constante diante

de novas normas, tecnologias, demandas dos moradores e uma conjuntura econômica que obrigou a rever prioridades e orçamentos. Segurança ganhou novas camadas com aplicativos de entrega e maior fluxo de prestadores. A eficiência energética deixou de ser tendência e virou necessidade. E a comunicação transparente tornou-se indispensável. Ao mesmo tempo, 2025 marcou um avanço na maturidade da gestão. Os condomínios caminharam para a profissionalização com processos mais estruturados e síndicos mais preparados. Cresceu a procura por cursos, ferramentas de controle financeiro e manutenção preventiva,

e os moradores passaram a entender melhor que administrar um condomínio é uma atividade técnica, estratégica e de grande responsabilidade. Nesse cenário, o síndico — tantas vezes incompreendido — reafirmou sua importância como eixo central da vida condominial. Sem ele, nenhum prédio se mantém funcional e seguro. A função vai além de cobrar regras ou mediar conflitos: envolve planejamento, prevenção, administração, relações humanas e compromisso com o coletivo. Ao fim do ano, é justo reconhecer que cada síndico, profissional ou voluntário, atuou como gestor de expectativas, articulador de soluções e ponto de equilíbrio entre

NOSSA MENSAGEM

vizinhos com hábitos distintos. O cansaço é natural, afinal, são 12 meses de decisões que impactam a vida de dezenas ou centenas de pessoas. Mas também é legítimo sentir orgulho ao perceber que os problemas foram solucionados, o patrimônio preservado e a comunidade permaneceu unida. Dezembro é, portanto, um convite à pausa: agradecer, revisar processos, reconhecer erros, celebrar acertos e planejar o novo ciclo. Que 2026 traga mais harmonia nas assembleias, colaboração entre moradores, transparência nas administrações e maior valorização da figura do síndico, essencial para que tantas famílias encontrem no lar o que mais desejam: tranquilidade.

A&E
SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Responsável Técnico:
Engenheiro Eletricista Anderson Figueira | Crea 2018118709

• Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
• Serviços elétricos de baixa e média tensão
• Instalação e manutenção de SPDA (pára-raios) conforme NBR 5419 • Laudos técnicos
• Instalação de padrões de entrada

21 97005-1753 www.aeleticas.com.br

REFORMA VERTICAL

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ
CAU/RJ 271320-9

2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br

ESTA OBRA É SEGURADA PELA: Liberty Seguros

MARANATA SERVIÇOS

* Reformas de Fachadas
* Telhados em Geral * Impermeabilizações
* Projetos e Construções
* Elétrica e Hidráulica
* Limpeza e Revitalização de Fachadas
* Colocação de Mármores e Granitos
* Esquadria de Alumínio
* Instalação de ancoragens com alpinismo

PARCELAMOS SUA OBRA

21.3741-2546 21.96650-8627

AR Construções e Manutenção Ltda



• Construção • Reformas • Elétrica
• Hidráulica • Ar condicionado
• Estruturas Metálicas • Pintura

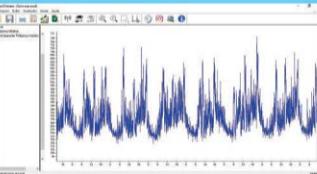
21.96854-8711

[arconstrucoes2025](http://arconstrucoes2025@gmail.com) alessandrerogerio13@gmail.com

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

CARRO ELÉTRICO – ABNT NBR 17019

• Verificação de disponibilidade de carga elétrica na rede do condomínio, para avaliar a quantidade de pontos de carros elétricos possíveis;
• Análise de demanda de carga com equipamento eletrônico de medição digital;
• Projeto e implantação de infraestrutura em garagens;
• Instalação de ponto de recarga individual e coletivo;
• Implantação de gerenciamento de carga inteligente;
• Aumento de carga.
• Manutenção preventiva de subestações (casa de força)




Mais informações:


Telefones para contato:
(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 – WhatsApp
e-mail: claraeletrica1@gmail.com
CNPJ - 10.226.386/0001-08 - Insc. Municipal 140.469-8
Registro CREA-RJ – 2008213318 – Registro Corpo de Bombeiros 02-231

VERTICAL CONSTRUÇÕES
CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica
Instalação Hidráulica • Pastilhamento
Pintura Externa • Pintura Interna • Telhado

Parcelamos em até 24 vezes

Praça Condessa Paulo de Frontin, 39 Loja B - Rio Comprido - RJ
www.verticalconstrucoes.com.br
E-mail: correio@verticalconstrucoes.com.br

2502-2617

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

CADASTRADO NO:
CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Rio de Janeiro

(21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419
engenharia@verticeenge.com.br
adm1@verticeenge.com.br
www.verticeenge.com.br

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Limites legais do uso indiscriminado de procurações em assembleias condominiais

Em muitos condomínios, o instrumento da procuração é amplamente utilizado para garantir a participação daqueles que não podem estar presentes em assembleias. No entanto, quando esse recurso é exagerado, principalmente nas eleições condominiais, ele pode comprometer a legitimidade das decisões e gerar controvérsias jurídicas e éticas. A legislação brasileira permite a representação por procuração, mas a ausência de regras claras sobre limites pode abrir brechas para abusos, colocando síndicos e condôminos em rota de colisão.

Para o advogado especialista em direito condominial Fernando Zito, a situação exige atenção: "Não há limite legal para o número de procurações que uma pessoa pode receber, mas isso não significa que

não haja riscos. Em assembleias de condomínio, pode ocorrer que uma única pessoa portadora de muitas procurações represente uma quantidade desproporcional de votos, o que enfraquece a participação democrática." A origem desse cenário está no Código Civil, que, nos artigos 653 e 654, prevê a possibilidade de outorga de mandato por procuração. No entanto, como destaca o advogado Roberto Piernikarz, "a lei em si não impõe limite, o que limita são as cláusulas da convenção condominial ou do regulamento interno". Ou seja: a decisão sobre quantas procurações cada



pessoa pode carregar cabe ao próprio condomínio. Há casos em que essa concentração de poder causa desconforto entre os condôminos, especialmente quando envolve eleições para síndico ou decisões estratégicas. Já houve proposta legislativa para limitar a uma única procuração por pessoa, o Projeto de Lei nº 7.594/14, mas ela não avançou: uma comissão da Câmara entendeu que a outorga de procuração é "ato de vontade e de confiança" e que impor limite poderia violar o direito de representação.

No entanto, síndicos responsáveis podem evitar esses abusos por meio de regras preventivas. Uma convenção bem redigida pode estabelecer limites para o número de procurações por pessoa, proibir que figuras de poder,

res conferidos e finalidade específica. Se a convenção condominial exigir, também pode ser necessário que a assinatura do outorgante seja reconhecida em cartório. Sem esses cuidados, assembleias podem se tornar vulneráveis a contestações judiciais, sobretudo quando houver suspeita de exagero no uso de mandatos.

O cenário sugere que a melhor forma de prevenir a concentração de votos e garantir processos mais justos é por meio de uma convenção clara e participativa. Síndicos e conselhos devem discutir com os moradores a necessidade de estabelecer regras razoáveis e justas para o uso das procurações. Dessa forma, evita-se que a representação legítima se transforme em meio de manipulação, preservando a lisura das decisões condominiais.

ROPE RIO
ALPINISMO

ENGENHARIA DE TRABALHO EM ALTURA E ESPAÇOS CONFINADOS

PARCELAMOS SUA OBRA

PREDIAL • INDUSTRIAL • NAVAL
COBRIMOS ORÇAMENTO DE EMPRESA LEGALISTA
TEMOS EQUIPE DE RESGATE 24H.

Cobrimos ofertas de empresa legalista
Agende sua visita técnica gratuita.

• (21) 98637-2929 • (21) 97165-5893
 contato@roperio.com.br www.roperio.com.br

Lealdade, se eu peço, receberá

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

- PINTURA EXTERNA/ INTERNA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL
- LAUDO DE VISTORIA PREDIAL



• 21.2323-4447
• 21.96493.9945 • 21.99955-3108



@proarq.reformas contato@proarqreformas.com.br

**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
TOTALS * LODO * COLIFORMES FECALIS * 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

IMPERMEABILIZAÇÕES

- ✓ CAIXAS D'ÁGUA / CISTERNAS
- ✓ TELHADOS / LAJES DE COBERTURA
- ✓ PINTURA EM GERAL
- ✓ LAUDO DE VISTORIA

NÃO SEJA MULTADO

21.2323.4447 21.99955-3108

@proarq.reformas contato@proarqreformas.com.br



ISTAL

PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- Retrofit de fachada;
- Pintura externa e interna;
- Restauração de pastilhas;
- Autovistoria predial
- Lavagem e Teste de percussão em fachadas;
- Impermeabilização em geral;
- Modernização de portarias e playground;

"HÁ 27 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS".

2622-0038 99955-7967

email: istalreforma@gmail.com
www.istalconstrucoes.com.br @istalconstrucao

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Medição individual de água: economia real ou custo adicional para o condomínio?

Com a crescente preocupação com o consumo sustentável de água e uma cobrança mais justa entre moradores, muitos síndicos voltam os olhos para a individualização dos medidores de água. A mudança surge não apenas como uma estratégia para reduzir desperdícios, mas também como uma forma de garantir que cada condômino pague pela própria utilização, combatendo distorções comuns quando a conta é rateada de forma coletiva.

No Condomínio Jardim dos Girassóis, em Campinas, a síndica Mariana Reis sente que essa mudança já não é apenas uma opção, mas uma necessidade. "Percebíamos que alguns apartamentos usavam muito mais água, mas todos pagavam praticamente a mesma coisa. Com a individualização, esperamos que o desperdício diminua e que todos tenham uma cobrança mais justa", explica Mariana. Ela conta que, após consulta técnica, o condomínio aprovou a instalação de

hidrômetros individuais, com planejamento de leitura remota e monitoramento dos consumos.

Segundo dados de entidades especializadas, condomínios que adotam a medição individual podem reduzir o consumo em 25% a 50%, dependendo do perfil de uso e da tecnologia empregada. Em um prédio hipotético com 100 unidades e quatro moradores em cada apartamento, isso representa uma economia de até 4,4 milhões de litros de água por ano. Essa diminuição significativa é atribuída à consciência que o condomínio gera quando os moradores passam a acompanhar seu próprio consumo e identificar vazamentos ou desperdícios facilmente.

Há também um impacto na justiça social: enquanto no modelo coletivo morador A paga tanto quanto morador B, mesmo consumindo menos, na medição individual cada um arca com o que realmente usa. Essa equidade tem sido apontada como um dos grandes

ganhos da individualização. Além disso, uma lei federal (Lei nº 13.312/2016) obriga, para novos condomínios, a instalação de hidrômetros individuais nas unidades, reforçando a tendência regulatória para esse modelo.

Por outro lado, a transformação exige um investimento que nem sempre é trivial. A adaptação hidráulica de prédios mais antigos pode elevar significativamente o custo por unidade, chegando a valores entre R\$ 320 e R\$ 1.600 por apartamento, dependendo da estrutura existente. Já em edificações modernas, projetadas para individualização, o valor costuma ser menor, e o retorno pode vir em apenas alguns anos, especialmente se combinado a hábitos mais conscientes de consumo.

Além da economia para o condomínio como um todo, a medição individualizada pode valorizar o imóvel. Moradores tendem a enxergar esse sistema como um benefício real, uma vez que ele não apenas reduz desperdi-



cio, mas também promove transparência e justiça na cobrança.

Para Mariana, o desafio agora está em engajar todos os moradores nessa nova cultura. "Instalar os hidrômetros foi apenas o primeiro passo. Precisamos educar, explicar o sistema, mostrar relatórios e usar os dados como ferramenta de sustentabilidade", afirma. Com esse compromisso, o Jardim dos Girassóis espera não apenas reduzir suas contas de água,

mas também contribuir para a preservação do recurso e construir um modelo de convivência mais justo e eficiente.

A individualização de medidores de água emerge, assim, como um caminho concreto para modernizar a gestão condominial. Apesar dos custos iniciais, os ganhos em economia, transparência e sustentabilidade podem transformar essa iniciativa em um dos pilares da administração inteligente.

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

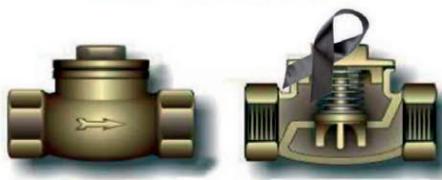
Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

35%
NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 32

cil
47 ANOS
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



Ao 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 deixar de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes à água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

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

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

ARTE DE REFORMAR

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAVAGEM DE PASTILHAS PINTURA
- EXTERNA E INTERNAS
- APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO
- INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA

DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30

Email: artedereformar@outlook.com.br

• (21) 99561-5728 / 97343-1326



Tip To N

LIPTON COMERCIAL LTDA
Promoção Casa a Jardim

- Mesas e Cadeiras De Jardim;
- Caixa Correio;
- Postes, Luminárias;
- Tampas cisterna e esgoto;
- Ponteiras, Pinhas, grelhas;
- Suportes, Grades, Seka piso;
- Materiais elétricos diversos.

Lipton Comercial

Tampões - vários Formatos
Porta para forno de Pizza
Seka piso - O Ralo com inclinação
Forno para fogão a lenha

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói

21.2722-4694 **21.98578-8391**

S.S. CONTABILIDADES

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional • Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal
- Assessoria e Legalização de Empresas

21 2620-6600 / 2618-0617
[contato@sscontabilidades.com.br](mailto: contato@sscontabilidades.com.br) • www.sscontabilidades.com.br

QUALIDADE EM SERVIÇOS
Desde 1982



MC UNIFORMES
PERSONALIZADOS
VESTINDO PROFISSIONAIS

Uniformes Profissionais, Sapato, meia, gravata e cinto, Bordado computadorizado, Estamparia própria

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDOMÍNIOS

Rua Barão do Amazonas, 251 - SI -Centro - Niterói - Rio de Janeiro

21.2621-4755 **21.99424-8603**

www.mcuniformes.com.br / email: uniformesmc@gmail.com

JURÍDICO Por Kênio Pereira |

Obra no Apartamento por defeito de responsabilidade do condomínio

Quando os encanamentos de água ou esgoto do edifício passam por dentro de determinado apartamento, é comum que a reparação crie transtornos à moradia, tais como mau cheiro, poeira ou movimentação de operários. Nessas situações, o morador, tem o direito de exigir que o condomínio arque com despesas de hotel, de modo a minimizar os incômodos decorrentes da obra que torna a moradia insustentável.

Com o passar das décadas, os encanamentos de ferro se deterioram, lajes e telhados se desgastam, resultando em infiltrações e vazamentos que exigem obras invasivas. Esses transtornos não podem gerar prejuízo financeiro excessivo apenas para o proprietário da unidade afetada. Tratando-se de problemas estruturais ou em áreas comuns, a responsabilidade é coletiva: todos os condôminos devem contribuir para os custos de reparação quanto para

as consequências diretas da intervenção.

Em inúmeros condomínios, alguns moradores agem com egoísmo e falta de empatia, negando auxílio ao vizinho que mais sofre com os impactos das manutenções. É o caso de proprietários de lojas ou apartamentos térreos que abrigam caixas de esgoto, ou dos moradores das coberturas que sofrem com problemas no telhado.

Rotineiramente, as obras são mal fiscalizadas, e os operários transitam pela unidade como se fosse um canteiro de obras, causando danos a móveis, pisos, janelas e cortinas. Quando o prejuízo é evidente, o condomínio tenta se eximir da responsabilidade, alegando que o morador deve acionar diretamente o prestador de serviços que, muitas vezes, sequer é identificado.

Contudo, a lei é clara: cabe ao condomínio indenizar o morador prejudicado e, se for o caso,

buscar posteriormente o resarcimento junto ao responsável pelo dano. Transferir ao morador o ônus de ingressar em juízo contra terceiros é inaceitável. A obra é de interesse da coletividade, e essa coletividade é quem responde pelos danos e indenizações dela decorrentes. O proprietário da unidade que sofrer intervenção para reparos que afetem a coletividade deve adotar cautelas antes de permitir o início da obra, tal como contratar um advogado especializado para acompanhar a negociação e elaborar um Termo de Compromisso que estabeleça condições claras: prazo de execução, fiscalização, indenização por eventuais danos, obrigação de restabelecer o imóvel ao estado original, dentre outras.

Não são raros os casos em que apartamentos permanecem danificados por meses e até anos devido ao descaso do síndico e demais condôminos, que ignoram as consequências do



próprio ato. Muitas famílias enfrentam sofrimento emocional e perda patrimonial, enquanto os vizinhos seguem confortáveis em suas unidades isentas desses transtornos.

Diante dessa realidade, agravada pela crescente falta de solidariedade e pelo individualismo, é indispensável que o morador formalize a responsabilidade do condomínio antes do início das obras. O Termo de Compromisso deve garantir tanto o direito de habitar um imóvel em condições adequadas quanto o resarcimento integral de eventuais danos.

*Advogado e consultor da Presidência da OAB-MG, vice-presidente da Comissão Especial de Direito Condominial da OAB Federal e diretor da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário | contato@keniopereiraadvogados.com.br | Tel. (31) 97139-1474

CERNIGOI - ENG^a EM MANUTENÇÃO PREDIAL

70 Anos
Tradição e Confiança

Sua obra gerenciada por Engenheiros

2502-9007 | 98592-1916

Financiamos em até 36x

Garantia de Obra: AXA, CREA-RJ, MAPFRE

FACHADAS - RESTAURAÇÕES
IMPERMEABILIZAÇÕES
TELHADOS
REFORMAS EM GERAL

recreio

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

CARRO ELÉTRICO
POSTO DE RECARGA

*** MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO**
*** PARA-RAIOS * PROJETOS**
*** INSTALAÇÕES PREDIAIS * HIDRÁULICA**

e-mail: claraeletrica1@gmail.com
(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 - WhatsApp

FACHA REFORMAS Itda

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) 3577-0595 / 98366-5068
e-mail: fachareformas@hotmail.com

Eldorado
Engenharia e Construções Ltda.

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA

Pintura interna e externa / Recuperação estrutural / Fachadas / Impermeabilizações
Instalações elétricas e hidrosanitárias / Projetos de arquitetura / Perícia
Auto vistoria / Avaliações prediais/ Laudos técnicos

www.eldoradoengenharia.com.br - eldorado@eldoradoengenharia.com.br
Rua Nascimento Silva, 16/301 - Ipanema/RJ

recreio

ROPE RIO
ALPINISMO

Engenharia de Trabalho em Altura e Espaços Confinados

21 98637-2929
21.97165-5893

•TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS
•CISTERNAS •LAJES •TELHADOS **ALPINISTAS CERTIFICADOS**

Parcelamos a sua Obra
Visita Técnica Grátis
irata Brasil

Cobrimos ofertas de empresa legalista

recreio

MORAES
ENGENHARIA

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
AUTOVISTORIA VISTORIA PREDIAL
ESPECIALISTA EM FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE FACHADAS.
LAUDO TÉCNICO e LAUDO DE MARQUISES
PROJETOS E CONSULTORIA
MANUTENÇÃO PREDIAL

(21) 97688-0054
Instagram: @moraesengenharia
moraesengenharia21@gmail.com

CONVÍVIO Por Redação |

Como o bom senso evita conflitos e fortalece a convivência nos condomínios

A convivência em condomínios depende de regras claras, comunicação eficiente e, sobretudo, bom senso no uso das áreas comuns. Em um cenário em que academias, salões de festas, churrasqueiras, piscinas e espaços gourmet se tornaram diferenciais valorizados pelos moradores, também cresceram os conflitos envolvendo horários, reservas, barulho e manutenção. A convenção e o regimento interno dão as bases para a organização desses espaços, mas nem sempre são suficientes e especialmente quando são omissos ou desatualizados diante das novas necessidades dos condôminos.

De acordo com administradoras e síndicos experientes, grande parte dos problemas surge quando as normas são interpretadas de forma flexível demais, ou quando a convivência fica dependente apenas da "intuição" das pessoas sobre o que é permitido. É o caso, por exemplo, de academias que viram local de reuniões sociais, churrasqueiras transformadas em festas improvisadas e piscinas usadas por visitantes em excesso. Sem regras precisas, cabe

ao síndico intervir mais vezes do que o desejável, e isso costuma gerar desgaste para todos.

No Condomínio Jardim das Araucárias, na zona norte de Curitiba, a síndica Helena Duarte viveu esse desafio recentemente. Após a inauguração de um novo espaço gourmet, a demanda disparou e as reservas começaram a gerar disputas. "A convenção era de 2004 e não contemplava esse tipo de área. Não havia regras sobre limite de convidados, horários nem frequência máxima de uso por unidade. Ficou claro que depender apenas do bom senso dos moradores não funcionaria", conta Helena. Segundo ela, a solução veio com a elaboração de um aditivo ao regimento interno, detalhando critérios técnicos e inserindo orientações práticas. A medida incluiu exigência de limpeza após o uso, cadastro prévio de visitantes e proibição de eventos com cobrança de ingresso, algo que havia começado a aparecer em alguns condomínios da cidade. "Percebemos que o bom senso só se estabelece quando há parâmetros claros. As pessoas tendem a agir pensando no



coletivo quando sabem exatamente o que se espera deles", afirma.

Juristas especializados alertam que convenções omissas podem abrir espaço para judicialização, especialmente quando conflitos envolvem privacidade, barulho, danos a equipamentos ou uso exclusivo de áreas que deveriam ser compartilhadas. Em casos extremos, moradores acionam a Justiça para contestar punições aplicadas pelo síndico, o que poderia ser evitado se as regras fossem objetivas. Além disso, a falta de normas atualizadas pode comprometer até a manutenção dos espaços, já

que não há previsão de responsabilidade pelo uso inadequado.

Outro ponto que exige atenção é a adequação da convenção aos novos formatos de convivência. Com o aumento das entregas por aplicativos e o crescimento dos espaços de coworking dentro dos condomínios, surge a necessidade de regras específicas sobre circulação de prestadores de serviço, reserva de salas e tempo de permanência. Sem diretrizes, situações corriqueiras se transformam em debates intermináveis nas assembleias. Para especialistas, o bom senso deve ser o fio con-

dutor da convivência, mas não substitui a necessidade de normas claras e atualizadas funcionam como apoio para decisões equilibradas, garantindo que o uso das áreas comuns seja democrático, seguro e prazeroso. E, quando há espaços ainda não regulados, o diálogo entre moradores, conselho e síndico é fundamental para estabelecer diretrizes antes que surjam conflitos.

Como resume a síndica Helena Duarte, "as áreas comuns são o coração de um condomínio. O bom senso mantém o ritmo, mas é a convenção bem feita que dá a cadência".

RESCUE
Engeservice Engenharia

INSTALAÇÕES:
ELÉTRICAS - HIDRÁULICAS ESGOTO - GÁS - INCÊNDIO

(21) 99823-7423 / 99805-0716
Rua Francisco Sá, 95 - Loja L - Copacabana
www.engeserviceengenharia.com.br

CDF Contábil
Contabilidade Digital Fácil

CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

21.964123-1337

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 1980

AUTO VISTORIA PREDIAL

- Restauração
- Impermeabilização
- Pinturas
- Revestimento • Pastilhas
- Limpeza com jato H2O

SEGURANÇA E QUALIDADE **REFORMA PREDIAL**

Serviços para Condomínios

Ligue (21) 2616-3526 • 98345-5130
CONSTRUTORA.GOMESALMEIDA@GMAIL.COM

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

CARRO DE CARGA E GALÕES
CARRO DE MANGUEIRA
ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR
QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO
TAPETE
AÇO INOX
PLACAS SINALIZADORAS
CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE
ENCERADEIRA
CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

TRAVA DE CHAVE
TRAVA DE CARTÃO
EMBALADOR GUARDA CHUVA
CINZEIROS EM PVC E INOX
PROTECTOR DE PARA-CHOQUE
ESPELHO CONVEXO
SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios
21.98638-4309
21.98450-5754
Sábado-Domingo-Feriados
liguetelecondominio@gmail.com

CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros
BICICLETÁRIOS
COLETORES 240LTS
COLETORES 120LTS
COLETORES 660LTS
COLETORES 1100LTS
REFIL PARA EMBALADOR
CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO
PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO
50LTS
MOP ÁGUA REFIL MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

**DRA. SIMONE GONÇALVES**Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial Email: contato@simonegoncalves.com.br
Visite nosso Blog <http://simonegoncalves.com.br/blog/> e Instagram: @simonegoncalves.com.br

Condomínio e Festas de Fim de Ano: Direitos e Limites dos Condôminos Inadimplentes

As festas de fim de ano são momentos de celebração e convivência entre familiares, amigos e, também, entre vizinhos.

No entanto, em muitos condomínios, esse período também traz à tona uma questão polêmica: condôminos inadimplentes podem usar as áreas comuns, como salão de festas, churrasqueira ou piscina?

A discussão sobre o uso de áreas comuns por condôminos inadimplentes e seus familiares sempre ganha força nesse período, especialmente quando há inadimplência acumulada.

Embora a legislação trate dos direitos e deveres dos condôminos, a interpretação sobre o uso das áreas comuns em caso de inadimplência sempre gera controvérsias.

Isso porque o síndico está diante da necessidade de equilibrar o direito de convivência com a aplicação das penalidades previstas em lei e na convenção condominial.

Mas o que diz a Lei?

Embora o condomínio tenha direito de cobrar judicialmente as cotas em atraso e aplicar as penalidades financeiras previstas na convenção e no Código Civil, não é permitido restringir o uso das áreas comuns por condôminos inadimplentes e seus familiares.

Medidas como impedir a

reserva do salão de festas, o uso da piscina, churrasqueiras ou a participação em confraternizações de fim de ano configuram sanções consideradas ilegais.

Isso porque, segundo o Código Civil, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais comproprietários" - artigo 1.335, II.

Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, os condôminos têm o direito de usar e gozar também das áreas comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. Além disso, o Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre condomínio edilício, determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores", conforme artigo 1.334, IV. Desse modo, é ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de di-



reito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Isso visto que o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para cobrança de cotas condominiais, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente. Veja:

a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, artigo 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restrin-

do artigo 1.337, caput, sendo obrigado a pagar multa em até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV).

Como se vê, quando o legislador quis restringir ou condicionar direitos do condômino, em razão de inadimplência, o fez expressamente.

Assim, embora o condomínio tenha direito de cobrar judicialmente as cotas em atraso e aplicar as penalidades financeiras previstas na convenção e no Código Civil, não é permitido restrin-

gir o uso das áreas comuns por condôminos inadimplentes e seus familiares. Medidas como impedir a reserva do salão de festas, o uso da piscina, churrasqueiras ou qualquer outra área comum.

Em situações envolvendo inadimplentes, é papel do síndico agir com equilíbrio entre o cumprimento da lei e a manutenção da harmonia entre os moradores.

A gestão condominial moderna busca priorizar o diálogo, a transparência e soluções conciliatórias, evitando constrangimentos e fortalecendo o senso de comunidade, especialmente em épocas que simbolizam união e convivência pacífica.

Manter regras claras, registrar decisões em assembleia e buscar orientação jurídica são passos essenciais para garantir um fim de ano tranquilo, justo e em conformidade com a lei.

Se o seu condomínio enfrenta dificuldades em como lidar com a inadimplência sem violar direitos, ou deseja revisar a convenção para evitar conflitos futuros, é recomendável buscar orientação jurídica especializada.

Um acompanhamento adequado garante segurança nas decisões do síndico e evita questionamentos judiciais que podem gerar custos e desgaste para todos os envolvidos.

CDF - Contábil
Contabilidade Digital Fácil

Garantia de 100% Satisfação

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional · Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal · Registro e Legalização de Empresas

21 96413-1337 ☎ Rua XV de Novembro, 106
SI 309 - Centro, Niterói-RJ

KAIZEN
SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

CAU/RJ Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral
- Hidráulica e Elétrica - Gesso
- Impermeabilização - Autovistoria Predial

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS
kaizenserv@hotmail.com
Responsável Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0

21.98847-8540 ☎ 21.2626-3360

LIBERTY VERTICAL
Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

✓ Inspeção de drops object (verificação de possíveis objetos que possa vir a cair)
✓ Limpeza de Vidros e Cristalização ✓ Manutenção e pintura de fachada predial
✓ Instalação de Banners ✓ Impermeabilização ✓ Teste de percussão
✓ Instalação de para raios ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

irata Brasil
CREA-RJ

21 99521-1700 ☎ www.libertyvertical.com libertyvertical@yahoo.com.br