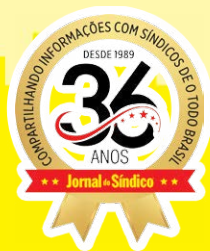


SR PORTEIRO. FAVOR ENTREGAR ESTE JORNAL AO SÍNDICO. OBRIGADO!



Jornal do Síndico

A informação dirigida

Facebook: [jornaldosindicorio](#) [jornaldosindiconiteroi](#) Instagram: [@jornaldosindicorio](#) [@jornaldosindiconiteroi](#)

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

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

eSocial

Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

- MEDICINA DO TRABALHO - ASO - Admissional, Periódico e Demissional
- 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

Atendimento no Rio de Janeiro e Grande Rio.

D. Arakaki Engenharia

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 <ul style="list-style-type: none">• Playground• Lajes Caixa D'Água• Barriletes Piscina Subsolo	REFORMA <ul style="list-style-type: none">• Internas • Externas TELHADO <ul style="list-style-type: none">• Madeira • Metálico	TRATAMENTO ESTRUTURAL <ul style="list-style-type: none">• Lajes• Pilares• Vigas
---	--	--

Email: martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

☎ 2568-2234 ☎ 99949-8130

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

10 ANOS DE GARANTIA

CREA-RJ 1984106546

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

☎ 96493.9945

RJCFORT
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

Segurança e Conforto ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral
Restauração / Pintura / Pastilhas
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X
Orçamento sem compromisso

☎ 3588-9331
☎ 97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjconstrufort.com.br

DSOUTO
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

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

☎ 21 96481-8039 | 21 2298-9535

Construtora Capital Projetos

30 Anos
Reforma Predial

EE
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/jornaldosindico

Publicação Mensal da:

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

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

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.brO 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

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.

NOSSA MENSAGEM

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.aeeletricas.com.br

MARANATA SERVIÇOS

- * Reformas de Fachadas
- * Telhados em Geral
- * Impermeabilizações
- * Projetos e Construções
- * Elétrica e Hidráulica
- * Limpeza e Revitalização de Fachadas
- * Colocação de Mármore 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

AR CONSTRUÇÃO 21.96854-8711

arconstrucoes2025 alessandrorogério13@gmail.com

REFORMA VERTICAL

RECUPERAÇÃO MANUTENÇÃO INSPEÇÃO PREDIAL PINTURA

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ
CAU/RJ A 271320-9

21 2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br ESTA OBRA É SEGURADA PELA: Liberty Seguros

Clara Elétrica Projetos e Instalações Ltda.

35 anos DE EXPERIÊNCIA

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 subestação (casa de força)

Mais informações: 21 3619-5844 / 21 96424-9762 – WhatsApp

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

VERTICAL 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

CADASTRO NO: **CREA-RJ**

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

21 99152-2040 / 99911-6120 21 2225-1587 / 2558-5419

engenharia@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br

Rua Conselheiro Olegário, 46 - casa Maracanã - Cep: 20.271-090 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 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 Piernikar, "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,

como o próprio síndico, sejam procuradores, ou exigir reconhecimento de firma no documento. Essa regulação interna ajuda a garantir que a assembleia reflita a vontade coletiva, e não o domínio de poucos. Há ainda a questão da validade da procuração em si: ela deve conter qualificação das partes, data, pode-

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

PARCEAMOS 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, receberei

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

Manutenção Predial e Reformas

@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 TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECALIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 e Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 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

47 anos de experiência

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

IMPERMEABILIZAÇÕES

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

NÃO SEJA MULTADO

ProArq

Manutenção Predial e Reformas

21.2323.4447 21.99955-3108

@proarq.reformas contato@proarqreformas.com.br

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%

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

35%
NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21) 2502-4122
RAMAL 32

47 ANOS
Experiência Qualidade Segurança

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

ARTE DE REFORMAR

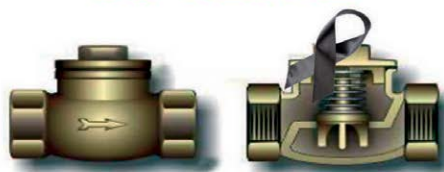
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAVAGEM DE PASTILHAS PINTURA
- EXTERNA E INTERNAS
- APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO
- INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA

DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30

Email: artedereformar@outlook.com.br

(21) 99561-5728 / 97343-1326

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar "Bloq-ar" 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 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 d'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.

LIPTON COMERCIAL LTDA

Promoção Casa a Jardim

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

Tampões - vários Formatos

Porta para forno de Pizza

Seka piso - O Ralo com inclinação

Forno para fogão a lenha

f Lipton Comercial

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

QUALIDADE EM SERVIÇOS
Desde 1982

☎ 21 2620-6600 / 2618-0617

contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

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, negado 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 ressarcimento 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 do 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 garan-

tir tanto o direito de habitar um imóvel em condições adequadas quanto o ressarcimento 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

- FACHADAS - RESTAURAÇÕES
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL

Sua obra gerenciada por Engenheiros

Garantia de Obra:

2502-9007 | 98592-1916

@cernigoi_construtora

Financiamos em até 36x

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

35 anos
de experiência

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

CARRO ELÉTRICO
POSTO DE RECARGA

e-mail: claraeletrica1@gmail.com

(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 - WhatsApp

FACHA REFORMAS Ltda

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

(21) (21) 3577-0595 / 98366-5068

e-mail: fachareformas@hotmail.com

Eldorado
Engenharia e Construções Ltda.

60 Anos
de Qualidade

21 2247-8527 21 99983-0099

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

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

Parcelamos a sua Obra

Visita Técnica Gratuita

Alpinistas Certificados

www.roperio.com.br contato@roperio.com.br

Lealdade, se eu te peço, receberá

MORAES
ENGENHARIA

CREA RJ 2021109035

- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- AUTOVISTORIA VISTORIA PREDIAL
- ESPECIALISTA EM FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE FACHADAS.
- LAUDO TÉCNICO e LAUDO DE MARQUES
- 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 delas", 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-

dução da convivência, mas não substitui a necessidade de normas. Regras 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".

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

C D F 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
QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO
CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE

CARRO DE MANGUEIRA
TAPETE
ENCERADEIRA

ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR
PLACAS SINALIZADORAS
CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO
TRAVA PARA CARRINHO COM CHAVE
EMBALADOR GUARDA CHUVA
ESPELHO CONVEXO
SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS

CINZEIROS EM PVC E INOX
PROTECTOR DE PARA-CHOQUE
COLETORES 240LTS
COLETORES 120LTS
COLETORES 660LTS
COLETORES 1100LTS

REFIL PARA EMBALADOR
CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO
PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO
MOP ÁGUA REFIL MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

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

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

01 | ALPINISMO INDUSTRIAL

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PG.05
LIBERTY VERTICAL.....(21) 99521-1700 | PG.08
REFORMA VERTICAL.....(21) 97279-8063 | PG.02

ENGENHARIA DE TRABALHO EM ALTURA E ESPAÇOS CONFINADOS
• PREDIAL • INDUSTRIAL • NAVAL
(21) 98637-2929 (21) 97165-5893

02 | 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

03 | CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 | PAG.04
CDF CONTÁBIL.....(21) 964123-1337 | PAG.08

04 | ELÉTRICA | PARA-RAIOS

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.
35 anos
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

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ
Serviços Elétricos
Responsável Técnico:
Engenheiro Eletricista Anderson Figueira | Crea 201818709
• Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
• Serviços elétricos de baixa e média tensão
• Instalação e manutenção de SPDA (para-raios) conforme NBR 5419 • Laudos técnicos
• Instalação de padrões de entrada
21 97005-1753 **www.aeeletricas.com.br**

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

05 | ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ATENDIMENTO NO RIO DE JANEIRO E GRANDE RIO
D. Arakaki Engenharia
Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.
Manutenção Predial - Fachadas
Telhados - Impermeabilização
Instalações - Reforma geral
20 Anos
20.000 obras executadas
95% das nossas obras são por indicação de clientes!
21 97579-2103 | 98360-1998

AR Construção
Construção • Reformas • Elétrica
Hidráulica • Ar condicionado
Estruturas Metálicas • Pintura
21.96854-8711
@arconstrucoes2025 alessandrorogerio13@gmail.com

05 | ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PAG.04
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.06
FACHA REFORMAS LTDA.....(21) 98366-5068 | PAG.05
ISTAL REFORMAS.....(21) 99955-7967 | PAG.03
MARANATHA SERVIÇOS.....(21) 96650-8627 | PAG.02
MORAES ENGENHARIA.....(21) 97688-0054 | PAG.06

Construções, Reformas e Pinturas
43 ANOS DE EXPERIÊNCIA
• EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS
• RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
• INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
21.99312-5563 / 21.99866-6070
e-mail: asaeng@gmail.com

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

CERNIGOI - ENGª EM MANUTENÇÃO PREDIAL
70 Anos
• FACHADAS - RESTAURAÇÕES
• IMPERMEABILIZAÇÕES
• TELHADOS
• REFORMAS EM GERAL
Sua obra gerenciada por Engenheiros
2502-9007 | 98592-1916

Eldorado
Engenharia e Construções Ltda.
60 Anos
21 2247-8527 / 21 99983-0099
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

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
21 96481-8039 | 21 2298-9535

KAIZEN
SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES
21.98847-8540
21.2626-3360
PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X
ORÇAMENTO GRÁTIS
- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral - Hidráulica e Elétrica
- Gesso - Impermeabilização - Autovistoria Predial

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA
Obra com Seguro de Responsabilidade Civil
• IMPERMEABILIZAÇÃO • REFORMA
• TRATAMENTO ESTRUTURAL • TELHADO
2568-2234 / 99949-8130
martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

05 | ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02

RJCFORT
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
Síndico, Valorize Seu Condomínio!
3588-9331
97531-7459
Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.
Reformas de fachadas em geral
Restauração / Pintura / Pastilhas
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.
PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X
Orçamento sem compromisso
Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjconstrufort.com.br

ROUTO
REFORMAS EM GERAL
Recuperação de Fachadas:
Pintura - Pastilha - Granito - Laudos - Drenos
(21) 97668-0649 / (21) 99092-7292

VÉRTICE ENGENHARIA
✓ Restauração de Fachadas
✓ Manutenção Predial
✓ Impermeabilizações
✓ Pinturas em Geral
✓ Telhados
CADASTRO NO: CREA-RJ
VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS
(21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419

06 | SEGURANÇA DO TRABALHO

FocoSeg
Segurança e saúde ocupacional
ASO - Admissional, Periódico e Demissional
- SEG. DO TRABALHO -
Programas Ocupacionais, Laudos Técnicos, LTCAT e PPP
- TREINAMENTOS -
CIPA, Brigada de Incêndio,
21 4144-2154
21 97442-5207
Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional
- MEDICINA DO TRABALHO -

07 | EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

TELECONDOMÍNIO.....(21) 98450-5754 | PAG.06

08 | GUARDIÃO DE PISCINAS

SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS
• TRATAMENTO • VOLUME • LIMPEZA DE PISCINAS
• SERVIÇO DE PRIMEIROS SOCORROS
21.98167-7627 / 21.99808-7123
DEUS É FIEL
PEDRO DIOGO
www.guardiaodepiscinaniteroi.com.br
Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt

09 | IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERMEABILIZAÇÕES
✓ CAIXAS D'ÁGUA / CISTERNAS
✓ TELHADOS / LAJES DE COBERTURA
✓ PINTURA EM GERAL
✓ LAUDO DE VISTORIA
21.2323.4447 / 21.99955-3108
NÃO SEJA MULTADO
Manutenção Predial e Reformas

10 | JARDINS / CASA / DECORAÇÃO

LIPTON CASA A JARDINS.....(21) 2722-4694 | PAG 04

11 | PROPAGANDA - CLASSIFICADOS

Classíndico
Anuncie Fácil
21.99500-9454

**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 compossuidores" - 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 regimento 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 restringido (artigo 1.335, III);

c) é possível incidir a sanção do artigo 1.337, caput, sendo obrigado a pagar multa em até o quintuplo 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 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.

C D F - Contábil
Contabilidade Digital Fácil



- 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

- 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 percursão
- ✓ Instalação de para raios
- ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

LIMPEZA DE FACHADA (VIDRO E ALUMÍNIO) VALOR PROMOCIONAL R\$19,99 O M²

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