







Síndico





Gratuito para Síndicos, Administradoras de Condomínios, Departamento de Compras de Construtoras, Hotéis e Shoppings Centers da Grande Vitória e Guarapari.

Ancoragem Predial: OBRIGATORIEDA







condomob.net

Há 20

anos

realizando

sonhos.

▶ CONSTRUÇÕES E REFORMAS

(27) 3345-6848

© (27) 99748-6273

IMPERMEARII IZACÕES



A BELEZA E DURABILIDADE **DO INOX** A SEU DISPOR!

- ► ESCADAS METÁLICAS ► RAMPAS METÁLICAS
- ► CORRIMÃOS ► COBERTURAS PARA GARAGENS
- ► PUXADORES ► GUARDA CORPOS
- ► LETRAS E NÚMEROS ► SOLDAS ESPECIAIS
 - (i) metalone_1

🗾 (27) 3228.0950 🕓 (27) 99962-3801 🖼 contato@metalone.ind.br 🏶 metalone.ind.br



ENGENHARIA E PROJETOS

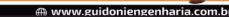
MARCA DE CREDIBILIDADE!!!

ACOMPANHAMENTO DA OBRA FEITA POR ENGENHEIROS

C (27) 3223-3753 🗢 (27) 9 9949-0380

REFERENCIA EM REFORMAS NO ES!

- MODERNIZAÇÃO DE FACHADAS EM ACM
- RESTAURAÇÃO E REVITALIZAÇÃO PREDIAL
 - MAPEAMENTO DE FACHADAS
- PINTURAS ESPECIAIS PARA FACHADAS
- LAVAGEM DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO
- 💴 RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL / IMPERMEABILIZAÇ





PERÍCIAS, AVALIAÇÕES E LAUDOS

- Revitalização de Fachadas
- Pinturas Internas e Externas
- Retrofit

02

- Revestimento Cerâmico
- •Impermeabilização
- Tratamento de Trincas
- Pavimentação Asfáltica
- Hidrojateamento em Fachadas
- Tercerização de Mão de Obra para Construtoras

*Mais de 300 CONDOMÍNIOS reformados na GRANDE VITÓRIA

(27) 98123-9971

■ knpinturas@ig.com.br



Rotacional Engenharia

REFORMAS:

- 'REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- PORTARIA E ÁREA DE LAZER
- PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- ·CALÇADA CIDADÃ
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- ·RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

REGULARIZAÇÃO:

✓VISTORIAS E INSPEÇÕES, PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

ELÉTRICA:

PROJETOS E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E SPDA

Ariê Igor R. Barreto Engenheiro Eletricista CREA-ES 39509/D

Allan Barcelos Barreto Engenheiro Civil CREA-ES 48554/D

¹²⁷ 99658-1703 **№** 99954-5159 | 3208-6049

ORCAMENTO@ROTACIONALENGENHARIA.COM.BR



Projeto de lei proíbe voto por procuração nas eleições para síndico

Projeto de Lei 6291/19 promete uma verdadeira reviravolta nas eleições para síndico. Isso por ele visa proibir o voto por procuração nessas ocasiões, o que já é um hábito na rotina dos condomínios dos quatro cantos do país.

De acordo com autor, o deputado Professor Israel Batista (PV-DF), o voto por procuração tem servido para desvirtuar a vontade de coletividades. Ele afirma que a prática deslegitima os processos eleitorais, o senso de participação comunitária e perpetua no poder grupos que, por algum motivo, tenham esses papéis em mãos.

O advogado especialista em Direito Imobiliário e Condominial, Rodrigo Karpat, concorda com Batista, uma vez que as procurações podem acabar resultando na vontade de um pequeno grupo de pessoas, amigas do síndico que deseja uma reeleição, por exemplo. Por outro lado, o magistrado acredita que a nova dinâmica pode impactar também na vontade daqueles que não gostariam que aquele gestor não muito ético permanecesse no cargo. "Eu entendo que o projeto está se pre-

ocupando apenas com síndicos mal intencionados e vai acabar atingindo também os condôminos bem intencionados", aponta.

Karpat atenta ainda para o fato de que, sem as procurações, as eleições contariam com poucos votos. Hoje, todas as partes fazem uso dos documentos. "Normalmente o síndico tem algumas procurações e os moradores têm outras, então a eleição acaba sendo a vontade da maioria."

Para o advogado, a solução ideal seria encontrar um meio termo no qual a democracia se fizesse valer. "O que a gente tem que tentar inibir são situações errôneas. Por exemplo: ao invés de proibir as procurações, seria conveniente limitar o número delas. Seria muito mais saudável no meu ponto de vista", finaliza.

O projeto tramita em caráter conclusivo e será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. O texto também estende a impossibilidade para votações em associações e cooperativas.

Fonte: www.revistaareacomum.com.br

Pu GI CNP Con con

Publicação Mensal da Gráfica Fazana Ltda CNPJ 06036075/0001-09

DIRIGIDO A:
Condomínios residenciais,
comerciais, administradoras
de condomínios, hotéis e
construtoras da Grande Vitória
e Guarapari.

TIRAGEM: 9.500 exemplares.
(30 mil leitores em média)
Público leitor: Síndicos,
Administradoras e Construtoras

∰ GCONDOMINIOS.COM.BR

Sócia-Proprietária: Poliane Fernandes Contato Publicitário: (27) 99769-2977 (Fabiola)

Diagramação/Design: Profissional Autônomo Jean Nascimento (27) 99826-7963

O JORNAL INFORME SÍNDICO NÃO SE RESPONSABILIZA POR CONCEITOS, IDÉIAS E ARTIGOS ASSINADOS, MATÉRIAS PAGAS E CONTEÚDO DE ANÚNCIOS

© GCONDOMINIOS



Condômino inadimplente

Devedor não deve ser proibido de usar as áreas comuns

Direito de propriedade

Condomínio não pode impedir uso de área comum ou de lazer por inadimplência

juiz de Direito Gustavo Gonçalves Alvarez, de Guarujá/ SP, assegurou a um condômino inadimplente que frequente áreas comuns e de lazer do condomínio. bem como tenha acesso a serviços fornecidos.

O autor teve cortados o fornecimento de gás e serviço de interfone, além de vaga de cortesia e livre circulação nas áreas comuns por inadimplência de cotas condominiais.

Na análise de mérito da matéria, o magistrado afirmou que é "inviável" a restrição de uso, em desfavor do inadimplente, das áreas comuns ou de lazer, sob pena de ofensa ao direito constitucional de propriedade,



bem como corte no fornecimento de gás, serviço de interfone, além da utilização da segunda vaga de garagem quando possível.

"Ademais, como ficaria a situação

do condômino que, após longo período de inadimplência e restrição de uso de área comum, pagasse todo seu débito? Restituiria o condomínio, em seu favor, os prejuízos afetos ao prazo em que o mesmo não pôde se valer das referidas áreas comuns?

Dessa forma, confirmou liminar anteriormente concedida, e determinou ao réu, sob pena de incidência de multa, que não proíba o autor e seus familiares condôminos de utilizarem as áreas comuns e de lazer, assim como restabeleça os serviços suspensos (de gás, interfone, e de utilização da segunda vaga de garagem) em razão de inadimplência das despesas condominiais.

Os advogados Alex Araujo Terras Gonçalves e Renato Pires de Campos Sormani, do escritório Terras Goncalves Advogados, patrocinaram a ação do autor.

www.altaelevadores.com.br Rua Pedro Botti, 86 - Consolação - Vitória

Processo: 1011349-32.2019.8.26.0223

Fonte: www.migalhas.com.br









1271 3026-7063

1271 3026-7089

Lixo pela janela do condomínio

o Art. 938 do Código Civil, diz: Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Dentro de um condomínio os problemas de convivência são inúmeros: um deles é o lixo arremessado pela janela do condomínio.

É responsabilidade do síndico analisar a situação e buscar a melhor solução com o intuito de resolver sem a necessidade de envolver o condomínio em uma ação judicial. Mas se isso não for possível, o que deve ser feito?

O que diz a lei?

Conforme citamos no início deste artigo, está no artigo 938 do Código Civil, que o morador é responsável por qualquer dano que objetos lançados de fora de seu apartamento venham a causar.

Por exemplo: uma foi arremessada pela janela de um apartamento quebrar o telhado de uma casa vizinha, no entanto ninguém viu quem o fez. Nesse caso, quem será responsabilizado?

Quando não é possível identificar o

autor, o condomínio se torna o responsável pelos danos e fará o rateio das despesas entre todos os condôminos. Talvez você esteja pensando sobre o que o síndico pode fazer para evitar este tipo de situação. Este é o próximo tema que vamos abordar!

Qual é o papel do síndico?

Ouando há dúvida sobre o responsável pelo lixo atirado, tanto o síndiquanto os funcionários do condomínio devem ficar atentos para então testemunhar a infração. Uma outra solução é analisar as câmeras de segurança para tentar identificar o infrator e também falar sobre o tema nas reuniões de moradores.

Além disso, é importante orientar os moradores por meio de comunicados, seiam eles nos elevadores e corredores do condomínio ou via meios digitais (site do condomínio, por exemplo).

Ainda assim, se mesmo com todas essas ações o síndico ainda perceber que o infrator continua jogando lixo pela janela do apartamento, deve-se então aplicar uma multa ao condômino infrator. Não existe um valor padrão ou alguma informação sobre quantia a ser paga no Código Civil. O valor da multa deve ser definida em convenção.

Conscientização aos moradores

As bitucas de cigarro estão entre os principais lixos arremessados pela janela do condomínio. É importante que todos tenham ciência dos perigos deste ato. Além de deixar as áreas comuns suias, elas podem causar focos de incêndio, pois ao jogá-las, o vento pode contribuir e fazê-las adentrar em um apartamento vizinho, atingindo alguma cortina ou sofá, causando um princípio de incêndio. E se nenhum morador estiver próximo, isso pode até causar uma tragédia. Sem falar que as bitucas ainda podem entupir um ralo, causando algum tipo de vazamento no condomínio.

Educação e respeito ao próximo com certeza contribuem para eliminar este tipo de transtorno. Como citamos neste artigo, é papel do síndico orientar os condôminos de forma clara e objetiva a importância do cuidado com os vizinhos. Afinal, evitar acidentes e contribuir com a qualidade de vida da comunidade é dever de todo cidadão.

Fonte: www.vidadesindico.com.br



Alta tecnologia em eliminar infiltrações



IMPERMEABILIZAÇÕES:

Lajes, Coberturas, Decks Terraços, Piscinas, Jardineiras Caixas D' água, Poços de Elevadores Aplicação de Anti Corrosivos Execução de Tamponamento Execução de Juntas de Dilatação

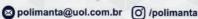
CONSTRUÇÃO CIVIL:

Reformas e Obras Recuperação Estrutural Revitalização de Fachadas Recuperação de Pisos e Revestimentos

CONSULTORIA:

Especificações Técnicas Projetos / Laudos e Avaliações Engenheiro Responsável com ART

(27)3225-0090 /99311-67230



Emitimos Laudo Técnico de Inspeção Predial- Lei Municipal 9418/2018 PORQUE AGORA É LEI!

BOAS VINDAS JÁ NA ENTRADA

TAPETES

Personalize o seu condomínio com a qualidade de quem está há 10 anos no mercado.

- **SOB MEDIDA**
- RETÉM SUJEIRA SECA .
- LAVÁVEL, ANTIFUNGO •
- **BASE ANTIDERRAPANTE**
- PRÓPRIO PARA AUTO TRÁFEGO
- HALL E PORTA DE APARTAMENTO
- ELEVADOR, PISCINA E GARAGEM
- DEMARCADOR DE EXTINTOR
- benditocapacho
- (27) 3209.3696 + 9 9225.6777
- contato@benditocapacho.com.br











PAGAMENTO FACILITADO. CONSULTE NOSSAS CONDIÇÕES ESPECIAIS.

MGM

COBERTURAS

Danos consegüentes de incêndio, fumaça, queda de raios, explosão de qualquer natureza decorrente de queda de aeronaves.

- Danos Elétricos
- Derrame de Chuveiro Automático Sprinklers
- Tanques e Tubulações
- Desmoronamentos
- Vendaval
- Quebra de Vidros
- Incêndio de Conteúdo
- Responsabilidade Civil de Guarda Veículo de Terceiro
- Vendaval/Impacto de Veículo
- Responsabilidade Civil de Síndico ou Condomínio

FAZENDO A DIFERENÇA HÁ **MAIS DE 23 ANOS NO MERCADO** SECURITÁRIO DE SEGUROS.



ESPECIALIZADA EM

SEGUROS CONDOMINIAL

ASSISTÊNCIA 24hrs

- Eletricistas
- Chaveiros
- Serviços Elétricos
 Vidraceiros
- Segura Vigilante
 Assessoria Administratiiva
 - Cobertura Provisória de Telhados

SOLICITE UM ORÇAMENTO



Limpeza

+27 2233-9809 +27 99848-8789



corretor.seguros@mgmonline.com.br



Rua Clóvis Machado, 176, Pilotis Ed. Conilon, Enseada do Suá, Vitória

Fiscalização apreende 5 caminhões por descarte irregular e multas somam R\$ 30 mil

Texto: Eduardo Candeias

🖜 omente neste mês de janeiro, a equipe de fiscalização da Secretaria de Meio Ambiente (Semma) da Serra já realizou cinco flagrantes de caminhões que estavam realizando descarte irregular de entulho no município. Todos os veículos foram apreendidos. As multas totalizam cerca de R\$ 30 mil. As ações foram em Civit I / Maringá,

raípe e em Cidade Pomar.

Na última ação, por exemplo, realizada no sábado (25), um caminhão foi flagrado, às 18h, pela equipe do plantão de fiscalização da Semma lançando resíduos de demolição de uma obra em uma estrada entre os bairros Civit I e Maringá, O caminhão foi apreendido, o transportador e o responsável pela de molição foram multados no valor de R\$

programa de combate ao descarte irregular de entulhos, Serra Limpa é Serra Linda, que atua no município desde 2017. Formado pelas secretarias de Desenvolvimento Urbano, Meio Ambiente, Serviços, Defesa Social e Comunicação, o grupo realiza constantemente blitze para vigiar o transporte de entulho no município, limpeza dos terrenos, campanha de conscientização e aumento na fiscalização e no rigor para combater os

Descarte correto

Os pequenos geradores de entulho podem descartar o material em uma de nossas Áreas de Transbordo e Triagem (ATT): o Projeto João de Barro, localizado na Av. Domingos José Martins, no bairro Novo Porto Canoa; a ATT Barcelona, Av. Região Sudeste, a 500 metros

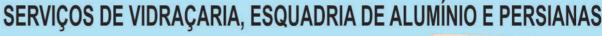
da BR-101, próximo ao Posto BKR; ATT de Nova Carapina II, na Av. Montes Claros, de segunda a sábado, das 8 às 17h. Cada morador pode levar, no máximo, 15 sacos de ráfia ou 15 carrinhos de mão de entulho, por dia.

Para descartar mais de 15 sacos de ráfia, o morador precisa contratar uma cacamba e tem de dar a destinação final correta para o entulho, conforme prevê a lei 4.764, de 28 de dezembro de 2017, que estabelece multa de até R\$ 2.224 para quem não cumpre as regras.











SERVIÇOS DE VIDRAÇARIA E ESPELHOS

Muros | Portões Sacadas de Varanda Guarda Corpo | Corrimão Fechamento de Área Janela/Box Fechamento de Pia Tampos, Mesas e Prateleiras

Vitrines | Divisórias Espelhos lapidados e bistados TRABALHAMOS COM VIDROS ESPECIAIS:

Comum / Laminado/ Temperado Vidro Refletivo (Controle Solar)

Vidro Impresso

Jateado Especial com Verniz em Diversas Cores Vidros com Acabamentos:

· Esmaltados · Insulados

·Craquelados, ·Pintados em Diversas Cores

NOSSOS VIDROS SEGUEM AS NORMAS DE SEGURANÇA REGULAMENTADAS PELA ABNT.





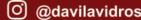
PERSINAS DE: Alumínio | Madeira PVC | Tecidos | Bambu

Em diversas texturas, for Verticais, Retas, Onduladas, Painéis, Sanfond



Orçamento sem Compromisso no local:

(27) 3228-5726 (27) 99968-7715 D'avila Vidraçaria @ @davilavidros



Quando e como ter acesso à documentação do condomínio?

ualquer morador pode e deve ter livre acesso a qualquer tipo de documento relacionado ao condomínio. Os documentos podem estar em poder do síndico, da administradora ou do contador. Mas como e para quem fazer essa solicitação?

O primeiro passo é procurar o síndico, pois mesmo que os documentos não estejam com ele, a responsabilidade por saber onde estão é dele. Ele saberá informar onde os documentos que você precisa estão.

O livre acesso à papelada do

condomínio também inclui os documentos referentes à despesas que ainda não foram aprovadas em assembleia, como por exemplo orçamentos de novas reformas em áreas comuns.

Geralmente, a verificação desses documentos é feita com dia e hora marcada, justamente para que o morador possa ter tempo de ler e analisar todas as informações. Mas lembre-se: essa verificação não é uma prestação de contas individual, portanto, o síndico ou quem estiver sob posse dos documentos não tem obrigação de fornecer ex-

plicações.

E se você ficar em dúvida ou encontrar algo que não concorda? Neste caso, o condômino deverá esperar até a próxima reunião ou assembleia com os demais moradores presentes. A responsabilidade pela guarda dos documentos é do síndico, então não insista caso ele não permita que você leve os documentos pra casa. Faça suas con-

ferências no local combinado com ele e deixe as dúvidas para a próxima reunião.

Fonte: http://blog.condlink.com.br



Shopping das Piscinas

Cercas de Proteção para Piscinas



- Material de Alta Qualidade
 - Parafuso não aparente
- Hastes feitas de alumínio anodizado (Não risca e não mancha)
- Tecnologia anti UV , anti fungos, anti cloro e anti chamas
- Altura de 1.10 metros (ABNT 10339)

DISK CLORO shonningdasniscinases

shoppingdaspiscinases
shoppingdaspiscinas01

vendas.sdpserra@gmail.com 🔾

(27) 99949-5465 (27) 99787-1060 (27)





O síndico pode ser reeleito por meio de ata, dispensando realização de assembléia?

Por Revista Área Comum Postada em 05/11/2019 às 17:54 Leitor: Fábio Morais

Sou síndico de um prédio com apenas 16 unidades e administração simples. Está chegando o segundo ano da minha sindicatura e, consequentemente, uma nova eleição. Todos querem que eu continue à frente da administração e pediram que eu elaborasse uma simples ata de reeleição que todos assinariam a meu favor, sem que fosse necessária uma nova assembleia. Isso pode ser feito?

A eleição de síndico deve preceder uma assembleia geral. Esta é não somente uma obrigação legal, prevista no Código Civil, como também uma obrigação certamente prevista na convenção condominial e regimento interno do seu condomínio. Assim, não apenas por uma questão legal, mas por questão de segurança e transparência dos atos da administração, é imprescindível a instauração de referido procedimento para eleição de corpo diretivo.

Consultoria de Lidiane Praxedes Oliveira da Costa, advogada, professora, palestrante e sócia fundadora do escritório Oliveira Costa Advocacia. @oliveiracostaadvocacia

Sua reforma segura! Manutenção de Condomínios Reforma de Guaritas Reforma de Salão de Festas Projetos: Arquitetônico, Estrutural, Hidrossanitário e Elétrico Laudos Técnicos p/ reformas Regularização de Imóveis Gerenciamento de Obras Avaliação de Estruturas (Orçamento sem compromisso or reconsultoria e projetos) 27 99991-5810 © reconsultoria e projetos



Cotações ON LINE direto no seu Whatsapp, na palma de sua mão:

acesse: www.cotasindicos.com.br



(27) **3100-7070** (27) **99814-0860**

(27) 99855-4771

(21) 99033-411

@ (27) 99266-5939

zcomercial.vitoriaconstru@gmail.com

A REFORMA DE SEU CONDOMÍNIO

COM QUEM ENTENDE

· Revitalização de Fachada

· Lavagem de Fachadas com Hidrojateamento

· Restaurações e Revestimentos em Geral

· Pinturas Internas e Externas

· Reforma de Guaritas

· Demarcação de Vagas de Garagem

· Consultoria, Laudos e Perícias

· Mapeamento de Fachadas



Tenha o MELHOR SUPORTE em elevadores e garanta a acessibilidade em seu condomínio



ELEVADORES NOVOS | ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24H MODERNIZAÇÃO | MANUTENÇÃO | OBRA CIVIL

27 3323-1307 | 3222-4892 | 99279-1709

Av. Jerônimo Monteiro, 124, Ed. Santa Mônica - Centro, Vitória-ES

Matriz: Vitória | Filial Belo Horizonte - MG | Filial Recife - PE | Filial São Gonçalo e Centro - RJ | Bairro Luz - SP



STJ decide que síndico isento de pagar condomínio não deve recolher IR

Primeira Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) decidiu na última quinta-feira (5), por unanimidade (cinco votos a zero), que o síndico que é isento de pagar a taxa do condomínio em troca trabalho na administração do prédio não deve recolher IR (Imposto de Renda).

Os ministros atenderam pedido de um advogado do Rio de Ĵaneiro que tenta reverter a cobranca na Justiça. Eles chegaram à conclusão que, como não se trata de valores recebidos efetivamente, não pode haver cobrança de imposto. Na avaliação dos ministros, não houve aumento de patrimônio e, portanto, não se pode taxar como rendimento tributável.

A decisão foi tomada em caso específico, mas, por ter sido entendimento unânime de corte superior, servirá de base para outros casos semelhantes. A União ainda pode recorrer.

Entenda ocaso - O advogado do Rio aceitou em 2005 atuar como síndico de um condomínio, além de administrar as contas do prédio, em troca de não pagar o valor do condo-mínio. Ele não recebeu dinheiro em troca do serviço. Ao analisar a declaração do IR dele, porém, a Receita Federal considerou que houve omissão em razão de ele não ter declarado o valor correspondente à taxa de condomínio como renda. Diante disso, o órgão gerou cobrança do crédito e o notificou.

O caso foi parar no TRF-2 (Tribu-nal Regional Federal da Segunda Região), que entendeu que "toda ativique envolva algum tipo de remuneração (seja direta ou indire-ta) fica sujeita à tributação do Imposto de Renda". O advogado, no entanto, recorreu ao STJ.

Fonte: Revista Área Comum Postada em 06/12/2019 às 09:20





Reformas em Geral

Mapeamento de Fachadas

Laudos / Vistorias

Manutenção Predial

Revitalização de Fachadas

Recuperação Estrutural

Calçada Cidadã

Fachadas em ACM / Retrofit

Pinturas Internas e Externas

Solicite sua proposta e confira nossos diferenciais

Estamos prontos para atendê-lo:

(27)3026.9966

(27)99949.1338

(27)99653.0939 ecovila.empreendimentos

comercial@ecovilaempreendimentos.com.br

CREA 13025-D/ES



www.ecovilaempreendimentos.com.br



LIGUE E FAÇA SEU (27) 99243-7379 ORÇAMENTO!

Seu dinheiro merece cuidados





PARA SEU CONFORTO E SEGURANÇA, ADMINISTRAMOS SEU CONDOMÍNIO COM ASSESSORIA COMPLETA

ADMINISTRAÇÃO

- RATEIO DE DESPESAS
- GESTÃO CONTÁBIL | PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLÉIAS
- CONFECÇÃO DE ATAS | ORÇAMENTOS E MANUTENÇÕES
- DEPTO DE PESSOAL | RECURSOS HUMANOS
- ASSISTÊNCIA GERAL AO SÍNDICO / VISITAS AO PRÉDIO
- SÍNDICO PROFISSIONAL

FINANCEIRO

- EMISSÃO DE TAXAS
- ORIENTAÇÃO FINANCEIRA
- ANÁLISE DE CUSTOS MENSAIS
- COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS E EXTRAS
- ELABORAÇÃO DE PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

SOLICITE SUA PROPOSTA

- www.fadinicondominios.com.br
- R. Antônio Ataíde, 427 Sl. 203 Centro Vila Velha-ES

JURÍDICO

- COBRANÇA ADMINISTRATIVA E JUDICIAL
 - DIREITO CONDOMINIAL
 - ASSESSORIA JURÍDICA DE COBRANÇA



© (27) 3062-3557

9 (27) **99788-3557**

Informe Publicitário

nvista na engenharia diagnóstica, responsável por atestar a segurança, indicar tecnicamente o que precisa ser feito e, em última análise, averiguar problemas das edificações.

Os problemas estruturais de uma edificação, que acabam aparecendo anos depois da sua construção e entrega ao cliente, poderiam ser evitados com uma medida simples, juridicamente e financeiramente recomendados: a contratação de um engenheiro de diagnóstico, responsável por acompanhar o projeto, a construção e a manutenção do imóvel. A engenharia diagnóstica, termo pouco conhecido aos leigos, é fundamental para a segurança física, patrimonial e jurídica do edifício.

Essa modalidade da engenharia é cada vez mais necessária pela quantidade de edificações existentes e pela segurança que moradores e pessoas que transitam próximo dessas construções merecem. A engenharia diagnóstica investiga as manifestações patológicas prediais, atendendo a uma séria de normas e técnicas para aprimorar a qualidade da edificação ou determinar responsabilidades pelos problemas que ela apresente.

O mais importante é que essa modalidade da engenharia permite que construtores e responsáveis pela manutenção predial ajam preventivamente, evitando que os problemas comprometam a segurança do imóvel e os prejuízos decorrentes deles.

Os engenheiros responsáveis pelo diagnóstico contam com ferramentas, como a vistoria e a inspeção, a auditoria, as perícias e a consultoria técnica para analisar, atestar, apurar e tratar proativamente problemas existentes ou que podem ser criados por um erro de projeto ou de construção, por ação do tempo ou, ainda, pela falta de manutenção correta.

Especialmente para os condomínios, a engenharia diagnóstica oferece segurança física, patrimonial e jurídica. Com pareceres e indicações técnicas de profissionais ou empresas especializadas, o síndico tem uma atuação mais assertiva e todos os proprietários uma relação de custo-benefício com obras e manutenção muito melhor.

A aparente economia por não contar com esse trabalho preventivo é, certamente, o prejuízo mais certo que um condomínio terá. Obras mal calculadas, técnica e financeiramente, aumentam gastos desnecessários ou mal alocados. Você já percebeu quantas obras já foram refeitas nos prédios administrados por você ou onde você mora? Esse pode ser um bom indicativo da falta de uma engenharia diagnóstica.



Por: Sara Marques, engenheira civil, especialista em perícias, recuperação estrutural, anomalias e patologias em edificações verticais e obras de arte - sócia da empresa Habite-se Engenharia e Construção.

Atuação da Engenharia Diagnóstica

- Vistoria Constatação técnica, condição ou direito relativo a uma edificação.
- Inspeção Análise técnica, condição ou direito relativo a uma edificação.
- Auditoria- Atestado técnico da conformidade ou da não-conformidade, condição ou direito relativo a uma edificação.
- **Perícia** Determinação da origem, causa e mecanismo de ação de um problema, condição ou direito relativo a uma edificação.
- Consultoria Prescrição técnica, condição ou direito relativo a uma edificação.

Com um engenheiro para atuar na área, há uma substancial economia com a análise do orçamento de obras, a elaboração de pareceres técnicos referentes a obras e à manutenção necessária para que o imóvel tenha sua vida útil prolongada e o valor de mercado preservado. Em condomínios mais avançados do ponto de vista de gestão, o engenheiro de diagnóstico, inclusive, participa das assembleias condominiais para esclarecer dúvidas em relação a obras e a segurança predial. Com ele, um orçamento, é melhor analisado e vai além do aspecto financeiro em si. Nem tudo que parece mais barato o é de fato.

O engenheiro de diagnóstico tem a responsabilidade, desde o início do empreendimento, de realizar vistorias do terreno e imediações, da vizinhança e suas exigências, e de acompanhar a fase da obra até a sua conclusão.





Reformas: a importância de uma fiscalização eficaz

Informe Publicitário

om o passar do tempo, as edificações padecem com os efeitos deletérios provocados por agentes climáticos, movimentação natural da estrutura, entre outros. De posse disto, é de suma importância que esses efeitos não diminuam a vida útil da estrutura, sendo imprescindível a elaboração de um plano de manutenção eficaz elaborado por um profissional habilitado da área. Sendo assim, deve-se procurar sempre evitar a manutenção do tipo "corretiva" Mas e quando isto não acontece e é necessário executar uma reforma?

Na construção civil vigora a norma de desempenho NBR 15575, a qual é responsável pelo norteamento, cuidados e precauções a serem observados desde a concepção do projeto até o findar da construção de uma edificação. Tal norma preconiza que uma estrutura deve passar por ensaios, testes e procedimentos legais que garantam sua vida útil de projeto

Os recentes acontecimentos no Brasil que estamparam os canais de notícias apontam uma situação alarmante no que tange acidentes durante reforma de prédios. O caso mais recente que abalou o país foi o do Edifício Andrea, no Ceará, aonde vieram a óbito nove pessoas, vitimando inclusive a síndica do prédio. Como amplamente divulgado, o edifício apresentava problemas de cunho estrutural em seus pilares de sustentação, onde nitidamente precisavam de uma rápida intervenção. Nos vídeos divulgados pelos veículos de comunicação é possível ver operários sem os devidos equipamentos de proteção individual demolindo um pilar, com a supervisão do engenheiro responsável, tudo sendo realizado sem escoramento, sem isolar a área, sem retirar os moradores do edifício. Uma sucessão de erros e inobservâncias que foram fatais.

É necessário mudar o pensamento enraigado que "é só uma reforma", ou "é coisa rápida", estamos lidando

com inestimáveis vidas. Partilhando do mesmo pensamento do Msc. Emilio Takagi, devemos pensar na engenharia assim como pensaríamos na medicina, como quando um prédio necessita de um reparo ou reforma. pode-se compará-lo com o corpo humano, onde se deve ir ao médico especializado, descobrir a origem da dor ou doença e só depois trata-la com o correto medicamento. Assim também deve ser na engenharia, ou seja, se depois de tomadas todas as profilaxias uma determinada edificação precise passar por uma intervenção, esta deve ser feita por um profissional qualificado da área, que domine o assunto, para que o mesmo apresente a melhor solução para o problema.

Diante destes argumentos, enfatizando que cada caso pode ter explicações técnicas distintas, faz-se necessário a elaboração de um Laudo Técnico por uma assistência técnica especializada para avaliar a funcio-nalidade da edificação, além de uma rigorosa análise revisional dos cálculos estruturais, de acordo com as normas pertinentes, verificando in loco se a mesma possui as especificações técnicas previstas no projeto, e por último, auditar as manutenções (preventivas e corretivas) realizadas pela empresa contratada

Serviço: LA ROCCA PERÍCIAS / (27) 3376-5662 / (27) 99997-9700 www.larocapericias.com.br / contato@laroccapericias.com.br

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ESPECIALIZADA EM PERÍCIAS

- Construções e Reformas
- **CONSTRUCÕES E REFORMAS**
- *REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- * REFORMAS DE GUARITAS E PORTARIA
- → RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- DEMOLIÇÕES EM GERAL
- INFILTRAÇÕES SERVIÇOS DE MANTA
- CALÇADA CIDADÃ
- MAPEAMENTO DE FACHADAS
- * DEMARCAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

DIFERENCIAIS:

- PREÇO JUSTO
- CUMPRIMENTO DE PRAZOS
- ATENDIMENTO PERSONALIZADO
 - ENGENHEIRO RESPONSÁVEL



99532-0222

idjconstrucoes@hotmail.com

- CIVIL E ARQUITETURA
- ELÉTRICA E ELETRÔNICA
- CUSTOS E ORÇAMENTOS
- AMBIENTAL E AGRONÔMICA
- SEGURANÇA DO TRABALHO
- MECÂNICA
- GRAFOSCOPIA

- INSPEÇÃO PREDIAL .
- ANÁLISE DE INFILTRAÇÕES •
- **ESTRUTURAS E FACHADAS** •
- ANÁLISE DE INST. ELÉTRICAS E CONSUMO .
 - LAUDOS DE ELEVADORES •
 - AUDITORIA DE ORCAMENTO DE OBRAS .
 - LAUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .
 - ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL •
 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E BENS .



SOLICITE UM ORCAMENTO CONTATO@LAROCCAPERICIAS.COM.BR

2 (27) **3376-5663** (27) **9 9997-9700**

WWW.LAROCCAPERICIAS.COM.BR

Solução em reformas com segurança, assertividade e custo benefício para seu condomínio

A-ARQUITETURA

- ▶ Reforma de Fachadas
- Projetos Arquitetônicos
- Projetos de Design de Interiores
- ▶ Calcada Cidadã
- ▶ Regularização de Construções e Reformas
- ► Adequação de Acessibilidade de acordo com a NBR 9050
- Laudos técnicos com RRT e ART
- ▶ Gestão de Reformas de acordo com a NBR 16280/2015
- ► Assessoria e Projetos Complementares





Arquiteta e Urbanista CAU A148644-6

(27) 3025-1523 / 99577-0833 / 99714-6880 🔊

a.arquitetura.design@mail.com 🔘 a.arquitetura.design@gmail.com 🔀

Ancoragem Predial - Obrigatoriedade

ntrou em vigor em outubro de 2006 a obrigatoriedade de cumprimento das exigências com relação à ancoragem de andaimes e cabos de segurança, previstas no artigo 5º da Portaria nº. 157, do Ministério do Trabalho e Emprego, que altera a NR 18 (condições e meio ambiente de trabalho na construção civil).

Edifícios com no mínimo quatro pavimentos ou altura de 12 metros (a partir do térreo) devem realizar a instalação de sistema de ancoragem predial, destinados à ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança para o uso de proteção individual, como linha de vida, conforme as Portarias nº 318 de 8 de maio de 2012 e nº 1.113 de 21 de setembro de 2016 das Normas Regulamentadoras NR 18 e NR 35 do Ministério do Trabalho e Emprego; e da NBR 16325-1 e NBR 16325-2, de dezembro de 2014 (Proteção contra quedas de altura - Dispositivos de ancoragem da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).



A Norma prevê a instalação de dispositivos para ancoragem de equipamentos de sustentação de andaimes e de cabos de segurança para proteção individual, utilizados em serviços de limpeza, manutenção e restauração de fachadas.

As regras são aplicáveis para projetos de novas edificações que sejam aprovados pelos órgãos competentes após 180 dias da publicação da Portaria 157, de 12/4/2006. A Portaria contém ainda novas regras sobre sistema de frenagem automática e sobre redes de segurança.

É recomendável que todas as edificações contenham um sistema de ancoragem eficiente instalado para que, deste modo, garantam a segurança e a estabilidade dos trabalhadores. A ancoragem é definida como o conjunto de estruturas pertencentes a um sistema contra quedas que comporta um ou mais pontos instalados. Tal estrutura pode ser composta por cordas ou por aço, além de linha de ancoragem, e a instalação de sistema de ancoragem predial apresenta-se como definitiva ou temporária.

A Potencia Ancoragem é uma empresa capixaba em conformidade com as normativas da NR 18 e NR 35, iniciou a atividade de ANCORAGEM PREDIAL, desenvolvendo seu próprio dispositivo, se tornando um sucesso no mercado nacional.

A empresa atende a 93% das construtoras e condomínios no

mercado capixaba, proporcionado qualidade e soluções inteligentes no cenário local e nacional. A Potência Ancoragem possui um know-how em instalação de ancoragem predial e linhas de vida, atuando nas principais capitais do país com alto padrão de qualidade em segurança na conformidade da portaria 318 NR18 e NR 35.

A empresa disponibiliza para os condomínio visita para análise técnica e elaboração de um projeto com dimensionamento dos pontos de ancoragem em todo perímetro a serem instalados.

É importante que os síndicos regularizem seu empreendimento proporcionando mais segurança para seus colaboradores e evitando notificações do Ministério Publico do Trabalho, se adequando as normas.

SERVICO:

Potência Ancoragem - Tels: (27) 3209-3007 / Whatsapp: (27) 3209-3008 -Celular: (27) 996354004 www.grupopotencia.net.br ancoragem@grupopotencia.net.br







Recuperação Estrutural: quando se preocupar?

Informe Publicitário

roblema muito comum no dia--a-dia das Edificações, o aparecimento de Trincas, Fissuras e Rachaduras, que surgem ao longo dos anos de uso e vem cada vez mais preocupando Síndicos, Condôminos e a Sociedade Civil, principalmente após seguidas tragédias envolvendo desabamentos e problemas estruturais graves. Por vezes, essas patologias podem indicar situações mais sérias como movimentação de solo, erro no cálculo estrutural, utilização indevida da estrutura, corrosão grave de armadura e falta de manutenção ou apenas sintomas naturais como dilatação térmica, movimentação de estrutura e desgaste natural. Porém quando devemos realmente nos preocupar com o surgimento destas patologias?

O primeiro passo é saber identificar melhor o problema em questão:

Fissuras: Atinge a pintura, massa corrida e porcelanatos. Atingem espessuras de até 1mm e menor gravidade. Geralmente estreitas e alongadas, mas não costumam indicar problemas estruturais mais graves, porém podem ocasionar infiltrações e gerar degradação da estrutura e sua armadura. Requer uma atenção para

evitar problemas futuros.

Trincas: Um pouco mais perigosas que as fissuras, as trincas têm em média de 1 a 3mm, sendo mais profundas e acentuadas, ocorrendo a ruptura do elemento e separando em duas partes. Podendo chegar a afetar a segurança dos elementos estruturais. Neste caso já indicamos uma análise técnica.

Rachaduras: Mais complexas, requer uma manutenção mais especializada e imediata. Espessuras acima de 3mm, ocorrendo ruptura do elemento e separando em duas partes com aberturas grande, profunda e acentuada. Caso as rachaduras ocorram em lajes, vigas e pilares a situação fica ainda pior pois interferem especificamente na estrutura necessitando então de atenção imediata.

Desplacamento de concreto: Uma parte do concreto se desprende da estrutura, podendo cair ou não. Normalmente é ocasionada por corrosão da armadura, infiltrações, agentes químicos ou má execução de obra. Requer atenção imediata.

Nesses casos de patologia é de suma importância se observar a atividade da mesma, analisando se elas continuam a crescer ou não, pois trincas e rachaduras ativas ou recorrentes indicam que o problema é ainda mais grave. Não

execute uma reforma deste local antes de ele ser analisado por um Engenheiro Civil especializado.

Trouxemos alguns exemplos encontrados em nossas vistorias para a elaboração do Laudo de Inspeção Predial da PMV, lei nº 9.418, que já se encontra em vigor desde abril de 2019:

a) Întervenção danosa em Pilar, gerando infiltração grave e corrosão de armadura.

b) Falha na execução e manutenção da junta de dilatação, gerando pontos de infiltração e corrosão da armadura da laje.



c) Corrosão grave de armadura gerada por ausência de pingadeira e falha na manutenção.

d) Recuperação estrutural malfeita, infiltração e corrosão de armadura.

Vale lembrar que citamos apenas

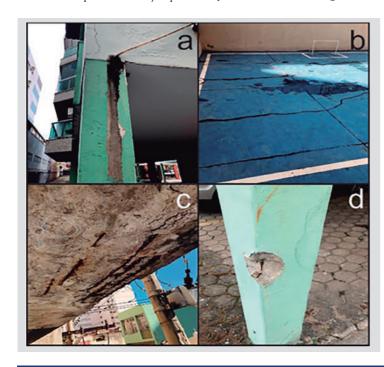
Renan Agnez Cordeiro Engenheiro Civil - CREA/ES 0048123/ES Especialista em Gestão da Construção Civil - CEO na Civile Engenharia Contato: (27) 99502-1208

alguns casos recorrentes na Grande Vitória, porém existem outros que requerem uma atenção especial. Não fique na dúvida, sempre que necessário entre em contato com um Engenheiro Civil para que sua situação possa ser analisada e resolvida o quanto antes. Quanto mais rápido o problema for solucionado menor será o valor do orçamento e o risco assumido, pois o dano a estrutura é acumulativo. A contratação do laudo de Inspeção predial sempre será indicada, pois auxiliará o Sindico na tomada de decisão e em quais locais agir primeiro, evitando assim problemas maiores no futuro.









PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA **EMISSÃO DE TAXAS** RATEIO DE DESPESAS **FOLHA DE PAGAMENTO** IMPOSTO DE RENDA ANÁLISE DE CUSTOS MENSAIS ASSESSORIA CONTÁBIL E

ANÁLISE DE CONTRATOS REVISÃO DE CONVENÇÃO **REGIMENTO INTERNO** CONTROLE DE INADIMPLÊNCIA

ENGENHARIA CIVIL COM PROFISSIONALISMO E COMPROMETIMENTO

- Obras, Reformas e Manutenção Predial
- Perícias e Inspeção Predial Lei PMV 9.418
- Laudos para Reformas conforme NBR-16280
- Pinturas e Impermeabilizações
- Recuperação Estrutural
- Regularização de Obras no CREA/ES
- Empresa registrada no CREA/ES 17769-RF

(27) 2142 - 5032 🔊

□ civile.contato@gmail.com

Engenheiro Responsável Renan Agnez Cordeiro CREA/ES 004-8123/D

> **SOLICITE SEU** ORCAMENTO

(27) 99502-1208 🕒

civileeng

LEI DE INSPEÇÃO PREDIAL PMV 9.418 JÁ ESTÁ EM VIGOR

> **SOLICITE SUA CONDIÇÃO ESPECIAL**

cupom de desconto: CIVILE2020



JURÍDICO

A escolha do presidente da assembleia de condomínios

assembleia de um condomínio é o momento próprio para serem discutidos e decididos assuntos em prol da massa condominial.

A assembleia tem início com a escolha do seu presidente, através de votação, sendo que a maioria das Convenções Condominiais proíbe que o síndico a presida.

Assim, deve ser eleito alguém que, de preferência, seja objetivo e prático e que tenha autoridade, pois deixar que qualquer um presida, fatalmente a assembleia descambará para uma grande confusão, em que não se consegue chegar a bom termo.

Muitas vezes os problemas já tem início na escolha do presidente, quando várias pessoas se apresentam. O ideal, nesses casos, é solicitar, antes

dato levante-se e diga o motivo pelo qual deseja presidir a assembleia. É lógico que muitos não serão sinceros, mas já ajudará na escolha

Vencida esta fase, é comum, nas assembleias, aparecer alguém com o único intuito de tumultuar. Seja por desejo de vingança contra o síndico atual, porque pertence a outra "panelinha", seja para evitar a aprovação de algum item da ordem do dia (como, por exemplo, rateio extra que acarretará despesa que não quer ou não pode participar). Também pode ser por problema mental ou por problemas pessoais com outros condôminos. Enfim, razões não faltam.

Essas pessoas discutem, interrompem os outros, não param de falar, levantam problemas descabidos, prendem-se a minúcias, tentam desviar o assembleia se alongará muito mais do que o previsto.

Em várias assembleias, essas pessoas tentam irritar o presidente, com o intuito de fazê-lo perder a calma, para as coisas piorarem.

As decisões acabam ficando para a assembleia seguinte, para felicidade de quem compareceu com esse intento e para desencanto dos demais que dificilmente estarão presentes nas próximas.

Para evitar que ocorram esses problemas, o presidente deve impor-se, com educação e respeito, para impedir discussão sobre problemas que não façam parte dos itens da ordem do dia. Não deve permitir conversas paralelas, nem que as discussões se alonguem além do necessário e, para tanto, após determinado momento, tem que colocar o assunto em vota-

ção. Quem não concorda com o que está sendo proposto, que vote contra, mas que não fique discutindo interminavelmente, para cansaço dos outros.

Acima de tudo, é necessário tentar manter a serenidade.

A assembleia de um condomínio é o momento próprio para serem discutidos e decididos assuntos em prol da

massa condominial e não para serem resolvidos problemas pessoais oriundos de egoísmo ou inimizades. Por essa razão é importantíssima a escolha do presidente.

Foto: Internet

Daphnis Citti de Lauro, Advogado, é autor do livro "Condomínio: Conheça seus Problemas" - dclauro@aasp.org.br







- Laudo de Inspeção Predial
- Laudo de Reforma, conforme NBR 16280
- Perícias Trabalhistas

Osilver.solucoes

(Periculosidade, Insalubridade, Desvio de função, Acidentes e Doenças do Trabalho)

contato@silversolucoes.com.br

- Pinturas Internas e Externas
- Reforma de Áreas Comuns \ Calçada Cidadã
- Acessibilidade em Geral
- Revitalização de Portarias
- Recuperação de Fachadas

27 99860-7575 🕓 CREA-ES Nº: 0050249/D SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA SEU CONDOMÍNIO!

√ Instalação de **Pontos de Ancoragem**

Fechamento do

(i) hilmoobras

www.hilmoobras.com.br 🔁 comercial@hilmoobras.com.br

Condomínio em Vidro! Consulte!!!







Síndico, subsíndico e zelador: quais as responsabilidades de cada um?

erir e administrar um prédio ou condomínio é Juma atribuição séria. Os afazeres são inúmeros, e, para que sejam bem-feitos, precisam ser divididos. Nesse contexto, existem as responsabilidades do síndico, as do subsíndico e as do zelador.

Cada uma dessas três pessoas deve cumprir com suas obrigações e corresponder às expectativas dos condôminos. Isso porque a falha em qualquer uma delas compromete a segurança e o bem-estar todos.

Quer entender melhor quais são os deveres do síndico, subsíndico e zelador? Confira os tópicos listados abaixo!

Responsabilidades do síndico:

É muito importante conhecer as responsabilidades do síndico. pois elas são cruciais para a boa administração do condomínio. Caso não sejam cumpridas, todos os moradores serão prejudicados. Além disso, o descumprimento é passível de processos judiciais, e quem responde por eles é a pessoa do síndico, e não a administração como um todo.

Entre as principais responsabilidades da função estão:

- · Convocar assembleia entre os condôminos:
- Representar de maneira ativa e passiva todo o condomínio;

- Informar durante a assembleia, caso exista, algum procedimento administrativo ou judicial de interesse do condomínio;
- Assegurar o cumprimento do regimento interno e da convenção de condomínio.

Também é dever do síndico promover a conservação das áreas de uso comum do prédio e prestar serviços que sejam de interesse dos moradores, fazer o orçamento da receita e despesas do ano, prestar contas aos demais condôminos sempre que solicitado, fazer o seguro da edificação e, ainda, cobrar e aplicar multas em caso de inadimplên-

Caso a função seja remunera-

da, o síndico deve fazer contribuições previdenciárias. É importante ressaltar que, como ele responde criminal e civilmente por quaisquer problemas legais que venham a ocorrer, não pode apresentar desvio de conduta ou executar ações ilegais.

Papel do zelador

Por fim, entre as funções do zelador estão:

- Fiscalizar as áreas de uso comum dos condôminos,
- Conferir a situação das instalações elétricas e hidráulicas do
- Organizar e gerir os demais empregados do edifício,
- Reconhecer e comunicar possíveis irregularidades,

primento do regimento interno,

• Conhecer e garantir o cum-

· Dar suporte aos moradores. Conhecer as responsabilidades do síndico, subsíndico e zelador é um dever de todos os moradores. Isso porque eles devem exi-

Acompanhar servicos de re-

paros e manutenção das áreas de

convivência

gir que as funções sejam desempenhadas da maneira esperada e prevista, zelando pelo bem-estar e boa convivência no condomí-

Esses três papéis, se cumpridos corretamente, garantem a segurança, a limpeza, o uso adequado de áreas comuns, o bom gerenciamento de funcionários, a cobranca em casos de inadimplência, etc. Ou seja, todos são fundamentais.

Fonte: carvalhoadm.com.br/blog





PRODUZA A ENERGIA DO SEU CONDOMÍNIO

- ✓ Economize energia das áreas comuns do seu condomínio
- ✓ Excelente fonte de energia renovável;
- ✓ Retorno do investimento de 3 a 5 anos.

ORCAMENTO SEM COMPROMISSO

(27) 98892-0805 **I**

(27) 3207-4741

 □ contato@solarexperts.com.bc www.solarexperts.com.br

FORMA DE **PAGAMENTO**

@@solarexpertsbr

DIFERENCIADA facebook.com/solarexpertsbr



Consulte nossas

condições especiais para:

www.rgmservicos-es.com.br





9 [27] **3063-1089**

ZELADORES ARTFÍCES

PORTEIROS

SUPERVISORES

RONDA DESARMADA

JARDINEIROS

- MOVEIS PARA HALL DE ENTRADA
- ESPREGUICADEIRAS
- APARADORES
- CHAISE
- CONJUNTOS DE MESAS
- MÓVEIS PARA JARDINS
- POLTRONAS E SOFÁS
- BANCOS PARA JARDINS
- BANQUETAS PARA ÁREA GOURMET





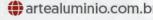
· I IMPEZA FRACIONADA

· COBERTURA DE FERIAS 🖸 vendas@rgmservicos-es.com.br



127) 98885-8782





Acompanhamento de Obras

*Por Ismênia Schaeffer

o momento de construir ou reformar um imóvel, muitas pessoas ainda seguem o velho ditado popular "de médico, engenheiro e louco todo mundo tem um pouco" e abrem mão de contratar um Responsável Técnico para acompanhar a execução dos serviços pensando que, dessa forma, estarão fazendo uma grande economia.

Esse é um engano recorrente no ramo da construção civil, e podemos afirmar, com toda certeza, que essa "economia" não compensa.

É muito comum encontrar obras que não possuem um Responsável Técnico. Geralmente, tal irregularidade ocorre em obras residenciais unifamiliares e pequenas edificações comerciais, nas quais encarregados e pedreiros "experientes" acabam assumindo atribuições sem a respectiva capacitação técnica.

Um dos casos mais recentes relacionados à falta de profissional habilitado foram os desabamentos dos prédios da comunidade Muzema, na zona Oeste do Rio de Janeiro. Os prédios eram moradias multifamiliares e já tinham sido interditadas duas vezes no ano de 2018 por conta das irregularidades da construção.

Segundo a Lei Federal nº 5.194/1966, que regula o exercício das profissões de Engenheiros e Técnicos, qualquer pessoa, física ou jurí-

dica, não habilitada legalmente, não pode exercer nenhuma atividade específica desses profissionais.

Além da exigência legal de profissionais habilitados por conselhos de classe (CREA ou CAU), contratar um profissional qualificado é de extrema importância, tendo em vista a qualidade na gestão de custos, de prazos e da própria execução dos serviços.

Inconvenientes sempre acontecem em obras e quando os serviços são executados por profissionais sem conhecimento das técnicas construtivas, podem acarretar grandes transtornos, como:

- Erros na locação da obra;
- Elementos estruturais e de ve-

dação desalinhados;

- Execução equivocada das alvenarias e demais sistemas construtivos que podem gerar trincas ou fissuras, além de outras manifestações patológicas;
- Revestimentos e assentamento de esquadrias fora de prumo e esquadro;
- Execução de instalações elétricas e hidrossanitárias em desconformidade com as especificações de projeto.

A ausência de um profissional habilitado pode, ainda, ocasionar diversos problemas, como: desperdício de materiais, aumento no prazo de execução e dos custos para realização dos serviços, e até mesmo colocar em risco à segurança das pessoas em razão dos prováveis erros que podem se originar desta prática ilegal.

A construção civil é uma das atividades que mais geram impactos sociais, ambientais e econômicos na comunidade. Obras que são projetadas e executadas por profissionais capacitados atingem seus objetivos, como funcionalidade, segurança, legalidade, racionalidade, sustentabilidade, entre outros. Sendo assim, as construções se tornam mais seguras, confortáveis, com uma maior qualidade e até mesmo maior durabilidade.

Será que você se lembra de outro ditado? "O barato sai caro", pois bem, ao construir ou reformar seu imóvel, sempre pense nos benefícios que a contratação de um Responsável Técnico pode trazer para seu empreendimento.

* Ismênia Schaeffer - CREA: 8203-D/ES - Sócia Proprietária da Ideal Engenharia Ltda.







O marido da síndica pode ser presidente da mesa em assembleia? E o zelador pode participar da reunião de condomínio?

o ponto de vista legal, não existe qualquer proibição da síndica ou até mesmo seu marido serem escolhidos para o cargo de presidir a assembleia condominial. Todavia, é importante verificar a convenção do condomínio, a fim de checar se o condomínio em questão possui algum impedimento na nomeação da figura do síndico ou seus familiares para o cargo de presidente da mesa. Independentemente de existir (ou não) qualquer proibição da figura do síndico à referida nomeação, não é aconselhável a

escolha do síndico para ocupar o cargo de presidente da mesa, visto que poderia acarretar conflitos de interesses

Quanto à questão do zelador, primeiramente é preciso verificar se ele, além dessa ocupação, também figura como condômino, isso é, possuí propriedade no condomínio em que ocupa referida função. Na qualidade de condômino, amparado pelo Código Civil, o zelador possui direito de participar das reuniões de condomínio, assembleias, entre outros atos relativos à convivên-

EMPRESA CERTA PARA QUEM PROCURA POR

SERVIÇOS DE PERÍCIAS DE ENGENHARIA

cia dos condôminos, não sendo possível a sua proibição. Por outro lado, na hipótese da figura do zelador apenas residir no condomínio, isso é, não possuir propriedade de nenhuma unidade do condomínio, o entendimento é de que o zelador não pode participar da reunião.

Consultoria de Rodrigo Iaquinta, advogado especialista em Direito Condominial e sócio do BNZ Advogados

Fonte: Por Revista Área Comum Postada em 06/02/2020 às 17:29



- REFORMA DE HALL DE ENTRADA
 RETIRADA DE VAZAMENTOS
- REVITALIZAÇÃO DE FACHADAS
- REFORMAS DE GUARITAS
 AMPLIAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM
 REFORMA DE SALÃO FESTAS
- REFORMAS EM GERAL

| ELÉTRICA E HIDRÁULICA

- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
- QUADRO DE COMANDO
- PRUMADAS ELÉTRICA
- ILLIMINAÇÃO EM LED.



(27) 99738-4082 🖎 🗷 ZARDOENGENHARIA@GMAIL.COM 🎯 ZARDO_ENGENHARIA_E_ARQUITETURA



NOSSOS SERVIÇOS

Laudo de Inspeção Predial

| Laudo de Vistoria em Vizinhança

| Avaliação de Patologias Construtivas | Consultoria em Manutenção Preventiva

Assistência Técnica em Causas Judiciais



(27) 3201-8905 / 99981-7598



contato@ffregonassi.com.br



🔽 f.fregonassi@uol.com.br



WWW.FFREGONASSI.COM.BR



•Foco na Redução de Custos

·Qualidade e Rapidez na Resolução de Problemas





Período de chuvas requer atenção de condomínios Veja o que fazer para evitar problemas!

Verificar calhas, ralos, geradores e pára-raios podem evitar estragos nos

prédios causados pelos fortes temporais.

om a chegada do período de chuvas, verificar calhas, ralos, geradores e pára-raios podem evitar estragos nos prédios causados pelos fortes temporais.

O período de chuvas está aí, e para que os temporais típicos de verão não causem estragos à estrutura dos edifícios, nem danifiquem equipamentos, é necessário que os prédios realizem um check-up geral nessa época do ano.

O primeiro passo para que os condomínios se armem contra as tempestades é verificar o estado de conservação de telhados e calhas, para garantir que não se formem goteiras e para que haja o devido escoamento das águas. Outra medida fundamental é verificar se os ralos nas áreas comuns não estão entupidos, principalmente nas garagens,

que costumam ser subterrâneas e podem alagar.

Na parte elétrica, recomenda-se especial atenção com os pára-raios, que são obrigatórios em qualquer edificação com mais de oito metros de altura. O sistema deve estar instalado no ponto mais alto da edificação, inclusive acima das antenas. A orientação é para que as instalações dos prédios sejam verificadas pelo menos uma vez por ano, para se observar as condições dos suportes, conexões e aterramento.

Caso o edifício possua geradores de energia, o ideal é testá-los antes do período de chuvas, para que, em caso de qualquer problema, haja tempo de a empresa de manutenção realizar o conserto. A instalação de geradores é recomendada para grandes condomínios.

visando garantir a segurança dos moradores e o funcionamento de equipamentos como elevadores e bombas.

Por fim, é importante checar as instalações elétricas do prédio, para evitar problemas como curtos-circuitos em equipamentos no caso de queda no fornecimento de energia.

Fonte: www.sindiconews.com.br









O síndico tem autonomia para mover ações legais sem comunicar moradores?

O síndico tem autonomia para mover ações legais sem comunicar os moradores? Havendo a possibilidade de acordo, por que nós, condôminos, teríamos que arcar com as custas advocatícias?

Sim, compete ao síndico representar o condomínio praticando, no processo judicial ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Mas também compete a ele dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio. Então, o gestor tem autonomia para tomar essas decisões, mas caso tome de forma isolada, responderá pelos prejuízos a que der

causa. Por essas razões, recomendamos sempre levar tais temas à assembleia, inclusive se envolver possibilidade de acordo, para que ela delibere se o acordo é benéfico ou não.

Devemos sempre ter em mente que a realidade do condomínio envolve opiniões diversas, devendo a maioria ser ouvida.

Consultoria de Amanda Lobão Torres, professora de Direito Imobiliário e Condominial na Escola Superior de Advocacia, Abrascond (Assoc. Brasileira de Síndicos Profissionais de Condomínios) e BrBrasis. @lobaoadvogado

Fonte: revistaareacomum.com.br















INSTAGRAM: (6) informesindico



