ANO IV - NÚMERO 22 - NOVEMBRO | DEZEMBRO 2018

Atitude

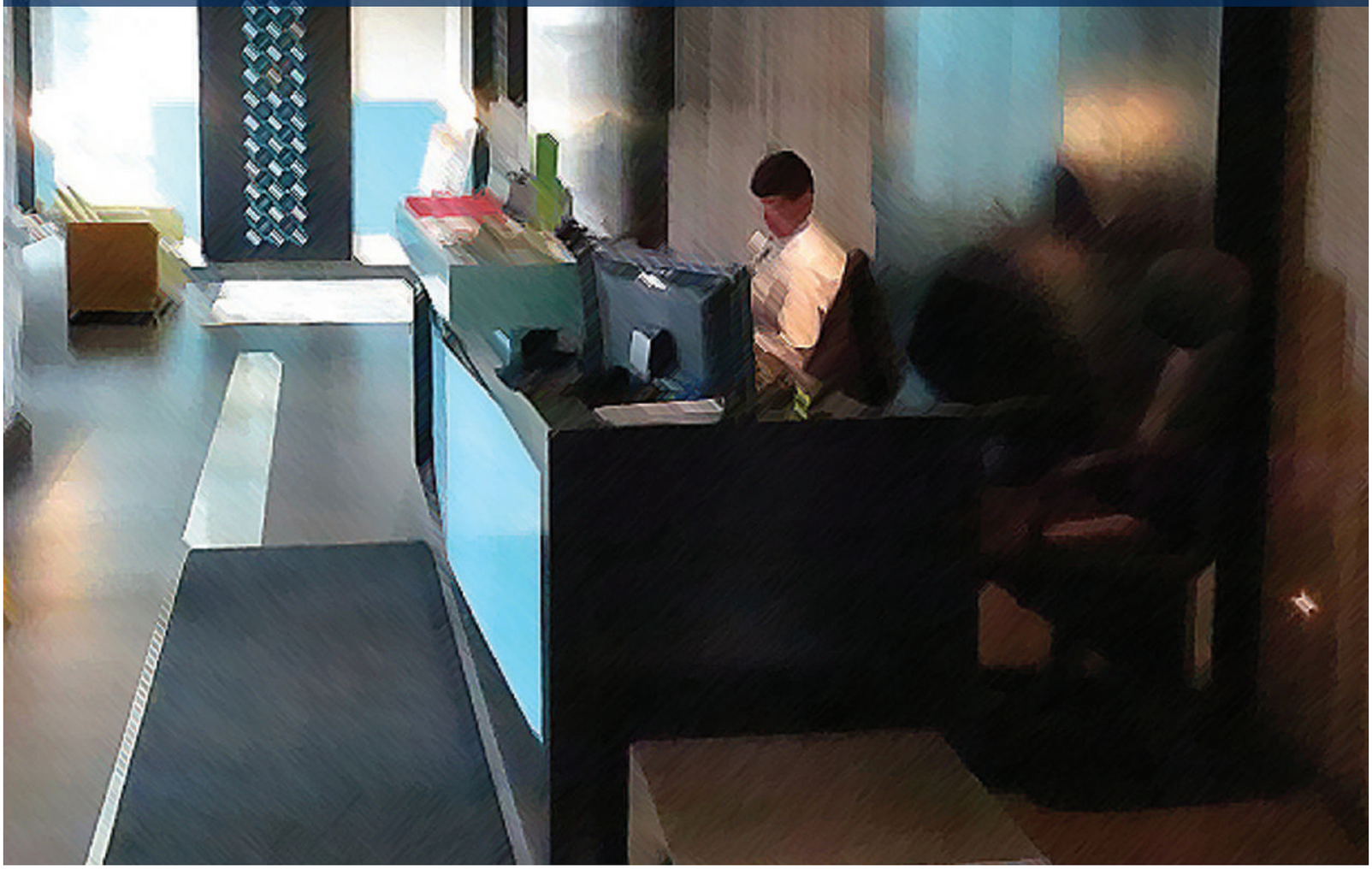
COMPARTILHANDO EXPERIÊNCIAS

CRECI:J-1397 ABADI:15
SECOVI-RJ:70

palmares
administradora de imóveis

MATÉRIA DE CAPA

Porteiros na linha de frente



SAÚDE: REDOME, UM CADASTRO PARA SALVAR VIDAS

SÍNDICA DO MÊS: ROSÂNGELA A.DOS SANTOS

palmares
administradora de imóveis
CENTRO • COPACABANA • TIJUCA

55 ANOS DE TRADIÇÃO

Atitude

Compartilhando experiência

Ano IV- nº 22 novembro/dezembro 2018

índice

2. Com a palavra
3. Fique atento
4. Capa: portaria bem preparada
6. Legislação: direito de laje
8. Gestão: o segredo de um bom síndico
9. Produtos que encantam
10. Síndica do mês: Rosângela André dos Santos
12. AJO Ambiental: ações para o futuro
14. Condomínio: gasto extra na academia
16. Sustentabilidade: Repense Soluções Ambientais
17. Parceria: coluna MIND Engenharia
18. Saúde: doação de medula

Editorial
nesta edição

Caros leitores,

Entramos no último bimestre de 2018 jogando luz sobre o trabalho de um dos personagens mais fundamentais para o bom funcionamento de qualquer condomínio: o porteiro.

Assim como é importante que ele tenha suas rotinas e responsabilidades bem estabelecidas, os síndicos também têm um papel central e mereceram destaque nessa edição, que aborda o que deve se esperar de uma boa gestão – e, consequentemente, de um bom gestor.

E no espírito de fazer o bem sem olhar a quem que todo fim de ano desperta, na seção Saúde falamos sobre o Redome e sobre como é fácil cadastrar-se como doador de medula óssea.

No mais, desejamos a todos um feliz Natal e um 2019 de muita luz!

Boa leitura!

Raphaela Ferreira
Diretora Executiva
Palmares Administradora de Imóveis Ltda.

SECOVIRIO O Sindicato da Habitação
ASSOCIADO
Nº 070

palmares
administradora de imóveis

COPACABANA: Av. Copacabana, 374/B - CEP 22020-000
tel.: (21) 2548-9045 / fax.: 2257-0781 - copacabana@palmaresadm.com.br
CENTRO: Rua Debret, 23 - 14º andar - CEP 20030-080
tel.: (21) 3147-6666 / fax.: 2532-1937
palmaresadm@palmaresadm.com.br
TIJUCA: Praça Saens Peña, 45 - sobreloja 226 - CEP 20528-900
tel.: (21) 3978-6688 / fax.: 2565-795 - tijuca@palmaresadm.com.br

Mande suas dúvidas, sugestões e anúncios. Participe!
email: revista@palmaresadm.com.br

com **a palavra**

Felipe Telles
Pastor na Igreja Presbiteriana Raízes
felipe@ipraizes.org

Vale a pena

Então Paulo respondeu: “Por que vocês estão chorando e partindo o meu coração? Estou pronto não apenas para ser amarrado, mas também para morrer em Jerusalém pelo nome do Senhor Jesus”. Atos 21:13

A vida é muito preciosa para ser desperdiçada. O tempo passa rápido demais. Quando nos damos conta, foi-se um dia, um ano, uma vida. O que fazemos com esse bem precioso chamado tempo tem de ocupar prontamente nossa mente; afinal, não dá pra gastá-lo com qualquer coisa.

Paulo nos ensina que por Jesus vale a pena viver e também morrer. Cristo não é apenas o ideal mais nobre da vida; ele é a razão pela qual estamos aqui e o único capaz de dar sentido a essa poeira no universo chamada humanidade. Se é pra gastar todos os dias, que seja com ele e para ele. Se é para nos entregar a uma causa que seja ele.

Paulo estava pronto para morrer por Jesus não porque era um homem corajoso disposto a sentir dor, mas porque sabia que no final de tudo ele olharia para trás e poderia dizer que tudo valeu a pena.

“Se vivemos, vivemos para o Senhor; e, se morremos, morremos para o Senhor. Assim, quer vivamos, quer morramos, pertencemos ao Senhor” Romanos 14:8

Pertencer a Jesus é o maior privilégio que se tem nessa vida.

Felipe Telles

fique atento
anote em sua agenda

CPF NO BOLETO

A notícia é antiga, mas não custa reforçar: por determinação do Banco Central, todo boleto de cobrança deve trazer o CPF ou CNPJ do beneficiário e do pagador, o valor e a data de vencimento. A inserção do CPF é fundamental para proporcionar mais segurança na transação, facilitar os processos de débito automático e prevenir fraudes.

Caso ainda não tenha informado seu CPF à Palmares, atualize seus dados cadastrais enviando um e-mail para palmaresadm@palmaresadm.com.br, informando no campo assunto o título: "Atualização de dados cadastrais". No corpo da mensagem coloque o nome completo do titular do boleto, o nº do CPF ou CNPJ, o nome do condomínio e a sua unidade. Boletos emitidos sem o CPF ou CNPJ, seguindo a determinação do BC, trarão a cobrança das tarifas bancárias.

.

CALÇADA EM DIA

Os síndicos precisam ficar de antena ligada no artigo 1º da Lei municipal 1.350/88, que determina que "a responsabilidade pela limpeza, conservação ou construção das calçadas será do condomínio, do proprietário do imóvel ou do terreno". Isso significa que a calçada do edifício deve ser mantida por ele – e isso vale não só para deixá-la limpa, como para a correção de possíveis desníveis, independentemente de como eles foram causados. O não cumprimento da norma pode render algumas dores de cabeça que podem ser facilmente evitadas.

PAGAMENTO FACILITADO

A partir de janeiro, os boletos bancários, mesmo vencidos, poderão ser pagos em qualquer canal bancário - não só nas agências, como também nos sites, aplicativos e caixas eletrônicos. É o que determina a Lei 8.114/18, publicada no Diário Oficial no final de setembro. Caberá aos bancos calcular a multa e os juros devidos caso o boleto seja pago após a data de vencimento.

MUDANÇA NO JOVEM APRENDIZ

No último dia 11 de setembro, a juíza da 51ª Vara do Trabalho acolheu os argumentos apresentados pelo Secovi Rio, suspendendo a obrigatoriedade de contratação de jovem aprendiz pelos condomínios representados pelo sindicato. A decisão está sujeita a recurso, mas por enquanto impede que os condomínios que sejam sindicalizados e estejam com os pagamentos em dia com a instituição sejam obrigados a cumprir a lei.

ENTENDENDO OS INDICADORES: IPCA

Usado pelo Banco Central para monitorar a inflação no país, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo tem como objetivo primário acompanhar a variação nos preços dos produtos de mercado para o consumidor final. Além de ser usado como um índice de reajuste em muitos contratos e investimentos, ao índice estão atreladas outras variáveis econômicas como a taxa Selic. O IPCA é calculado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

INDICADORES FINANCEIROS

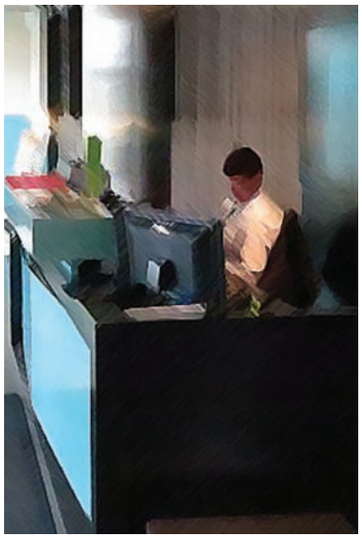
Índice	Período	No mês	12 meses
IPCA - %	set/18	0,48	4,53
INPC - %	set/18	0,30	3,97
IPC Fipe - %	set/18	0,39	3,46
IGP-M - %	set/18	1,52	10,04
IGP-DI - %	set/18	1,79	10,33
ICV-Dieese - %	set/18	0,55	4,52
Fontes: IBGE, Fipe, FGV e Dieese. Elaboração: Valor Data			

palmares
administradora de imóveis ltda.

CRECI:J-1397 ABADI:15
SECOVI-RJ:70

Editora: Alice Vianna (editorasilaba.ukdesign@gmail.com)
Conselho Editorial: Raphaela Ferreira (Palmares), Ana Carolina Wanderley (Editora Sílaba)
Projeto Editorial e gráfico: Editora Sílaba
Redação: Ana Carolina Wanderley
Diagramação: UK Design
Fotos/Capa:: © Evolution1088 | Dreamstime.com

Impresso na Smart Print
Tiragem: 5.000 exemplares
Distribuição gratuita. Proibida a venda
Nota: As opiniões das matérias publicadas são de responsabilidade de seus autores.



Porteiros na linha de frente

SE A PRIMEIRA IMPRESSÃO É A QUE FICA, A PORTARIA DEVE TER SUAS ATRIBUIÇÕES BEM DEFINIDAS PARA O BOM FUNCIONAMENTO DO CONDOMÍNIO

É ele que deseja bom dia quando você sai de casa, ou quando chega correndo para mais um dia de trabalho. Que pergunta seu nome e libera sua entrada no edifício de um amigo, ou para comparecer a uma entrevista de emprego. O porteiro é a primeira impressão de qualquer condomínio – bem como a mais humana. Que ele esteja bem preparado e tenha suas funções bem definidas é apenas o primeiro passo para que as demais engrenagens do prédio se encaixem no dia a dia.

Para Fábio Felix Ferreira Pinto, mal sobra tempo para pensar entre as 6h e as 14h20, horário em que fica na portaria do edifício Sevilha, na praia de Copacabana. Lá se vão 15 anos trabalhando no edifício, e tirando sua hora de almoço, suas manhãs e inícios de tarde são uma correria só seis dias por semana.

Além das responsabilidades que tem no controle de quem entra e sai pela porta principal, ele ainda toma conta da garagem e apaga pequenos "incêndios" pelo edifício sempre que aparece algum problema. "Dentro da função surgem muitas outras, especialmente quando tem uma emergência. Costumo falar que damos uma sensação de segurança, e que um porteiro tem que saber um pouquinho de psicologia, pois lidamos com público todo dia", resume.

Ao longo dos 15 anos literalmente na linha de frente do Sevilha, Fábio garante que nem tudo é um mar de rosas. "Não é só coisa boa que acontece não", garante, e dá para imaginar. Por mais que as tarefas de um porteiro sejam bem definidas pelo síndico, não é incomum que os moradores façam solicitações que fujam desse escopo, e esses pedidos fora de hora acabam por complicar a rotina do próprio condomínio.

Como todo edifício é um organismo vivo, em constante movimento, delinear regras do que cabe ou não cabe ao porteiro fazer é fundamental. Para manter uma portaria bem monitorada (leia-se: segura), tarefas como carregar compras, manobrar carros na garagem ou tomar conta de filhos de condôminos, ainda que só por uns minutinhos, por exemplo, devem ser evitadas.

No geral, porteiros se beneficiam ao conhecer bem as regras e procedimentos do condomínio, ao ter disponível um telefone na portaria para que possam contatar especialmente números de emergência, além de saber de cabeça ou ter anotados em local de fácil acesso os números da polícia, dos bombeiros, do síndico, da empresa que realiza a manutenção dos elevadores e da administradora.

capa
portaria bem preparada

Algumas dicas relativas a pontos críticos em qualquer portaria podem ser conferidas a seguir, mas uma orientação deve ser repassada a todos os porteiros e seguida à risca: não se deve comentar sobre a rotina no edifício fora do expediente com ninguém. É o primeiro passo para manter o edifício seguro.

ACESSO AO CONDOMÍNIO

O procedimento deve ser padrão: para autorizar a entrada de estranhos no edifício, o porteiro deve sempre permanecer dentro do prédio e o visitante do lado de fora da grade ou portão. A medida garante segurança ao condomínio. Caso o porteiro não identifique a pessoa que está solicitando entrada, deve chamar o morador para que ele possa autorizar (ou não) pessoalmente a entrada. E mesmo que conheça a pessoa que está querendo entrar, deve interfonar todas as vezes para o condômino para que ele possa liberar o acesso.

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Aqui todo cuidado é pouco. Diante dos golpes de bandidos disfarçados, o porteiro só deve autorizar a entrada de prestadores de serviços depois de ter certeza de que o morador solicitou a visita. O certo é que ele seja avisado de antemão pelo condômino, mas caso isso não seja feito, deve interfoná-lo para se certificar.

Agora, se o visitante disser ser representante de uma concessionária em visita relacionada ao condomínio (como Light e Cedae), na dúvida, o porteiro pode contatar o síndico ou o zelador, caso o edifício tenha um.

Já quando há obras no prédio, em áreas comuns ou em algum apartamento, os funcionários devem ser todos identificados e previamente autorizados para terem sua circulação dentro do condomínio liberada.

ENTREGA DE ENCOMENDAS

Quando há uma entrega para um morador, seja ela grande como a de um eletrodoméstico, ou simples como uma pizza, o certo é o condômino ser interfonado pelo porteiro e descer para receber o entregador. Caso não tenha ninguém em casa, dependendo do tamanho da encomenda, o porteiro pode recebê-la e levá-la diretamente ao apartamento no final do seu turno.

RELAÇÃO COM OS MORADORES

A questão mais importante na relação com os condôminos é evitar de deixar a portaria sem ninguém. Portanto, o porteiro precisa ter um bom relacionamento com os moradores e jogo de cintura para declinar pedidos de favores que o façam sair do seu posto. Para tanto, é fundamental que o síndico reforce nas assembleias a importância de o porteiro se ater à portaria, para que os moradores respeitem sua rotina e não atrapalhem a rotina do condomínio.

legislação
direito de laje

Puxadinho legalizado

LEI QUE DISCORRE SOBRE O DIREITO DE LAJE COMPLETA UM ANO

Em julho completou um ano que uma mudança sacudiu o setor imobiliário: a lei 13.465/17, nascida da medida provisória 759, de dezembro de 2016. Ela diz respeito ao direito de laje, e com a legislação instituiu-se a permissão de que uma família construa uma casa sobre outra, recebendo a matrícula do imóvel de forma individual. O tema veio colocar um ponto final numa discussão de reordenamento urbano que vinha desde o início da década de 90, e merece atenção total de quem lida com imóveis - seja como proprietário ou como corretor.

Mas na prática, o que isso significa? A nova lei facilitou, tanto para o dono do imóvel quanto sob o ponto de vista jurídico, a construção do famoso puxadinho. Esse adendo, que já faz parte da cultura do brasileiro, era juridicamente complicado de lidar. Com a lei, enquadrá-lo virou uma tarefa mais fácil.

A modificação permite que milhões de ativos sejam injetados na economia, pois seu reconhecimento como imóveis não só os joga no mercado, como os torna passíveis de serem usados como garantias no acesso ao crédito imobiliário.

Para que seja instituído o direito de laje, é preciso que seja aberta uma matrícula própria no registro de imóveis e através "da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.", segundo discorre o parágrafo 9º do Art. 176. Ele altera partes da Lei 6.015/73, que fala sobre registros públicos.

Mas uma das mudanças mais relevantes é que a 13.465/17 inclui a laje como sendo um Direito Real. É uma das disposições do Código Civil que são alteradas pela lei. Confira:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.
2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.
3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.
4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.
5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.
6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-

base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

1o São partes que servem a todo o edifício:
I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.
2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II – se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

A lei, no entanto, não dá carta branca para qualquer obra de expansão. É preciso um laudo técnico assinado por um engenheiro ou arquiteto, e o síndico poderá autorizar ou proibir a obra se avaliar que ela pode resultar em riscos para a construção. Vale lembrar que, como representante legal do condomínio, o síndico é responsável civil e criminalmente pelos atos que são cometidos durante a sua gestão. Portanto, todo o processo precisa ser observado de perto e levado a cabo com o aval e o acompanhamento de especialistas para que não vire uma eventual dor de cabeça para as partes envolvidas.

LEI DE MAIS VALIA NO RIO

No dia 19 de julho deste ano, o foi sancionada pelo prefeito Marcelo Crivella a Lei Complementar 192/2018, conhecida como Lei da “Mais Valia”, que deu a oportunidade para que as pessoas que executaram obras em desacordo com a legislação urbanística vigente regularizassem seus imóveis, evitando multas, embargos e até mesmo a demolição das construções irregulares. O prazo para o requerimento da legalização com os benefícios da lei, no entanto, se esgotou no dia 16 de outubro último. Quem perdeu o prazo ou escolheu não aproveitar a oportunidade estará sujeito a multas com valores 50% superiores ao que pagariam caso tivessem aderido à lei.

Sindicância na ponta do lápis

Boa gestão do condomínio exige organização e muita mão na massa

Não é receita de bolo, mas alguns ingredientes são essenciais para o resultado não desandar. Assumir a gestão de um condomínio requer mais do que boa vontade e disposição: é preciso organização. A máxima é ainda mais verdadeira quando o novo síndico herda do anterior um edifício sem manutenção, com funcionários e moradores insatisfeitos ou mesmo um caixa no vermelho. É necessário respirar fundo, arregaçar as mangas, e colocar no papel os passos que devem ser dados para colocar a administração nos eixos – e deixar, como consequência, todos tranquilos quanto ao que está sendo feito.

Um dos pontos nevrálgicos na gestão é desenhar a previsão orçamentária para o ano seguinte. Ainda é muito comum que novos gastos sejam incorporados à rotina do condomínio à medida que aparecem, mas o ideal é que o síndico avalie, com base nos gastos do ano anterior, o que fará parte das despesas do edifício no ano seguinte.

Não é complicado: pagamento de funcionários (considerando especialmente as férias, o 13º e o dissídio coletivo da categoria), manutenções periódicas, contratos com terceirizados, água e luz, além de uma margem de folga para o caso de emergências, devem ser levados em consideração na previsão. A inflação no período e a taxa de inadimplência no condomínio também precisam entrar no cálculo para que não haja margem para erros. A partir daí é possível saber quanto em média o edifício precisará por mês, evitando assim que seja necessária a cobrança de cotas extras ao longo do ano.

Mais do que uma boa ideia, a previsão orçamentária faz parte das atribuições legais do síndico, ao lado de tantas outras enumeradas no artigo 1.328 do Código Civil. Segundo ele, cabe ainda ao gestor desde ações como convocar a assembleia dos condôminos e representar, ativa e passivamente, o condomínio, bem como “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

E como prevenir é sempre a melhor tática, a manutenção periódica das áreas comuns deve ser acompanhada por um check-up informal de todo o condomínio, para que os problemas sejam detectados desde cedo. Nessa lista, é bom incluir os elevadores, possíveis vazamentos ou entupimentos, o funcionamento do PC de luz e a integridade dos extintores de incêndio. O zelador pode ser escalado como responsável por essa inspeção, reportando ao síndico os resultados do que observou.

Conhecer bem a rotina administrativa do condomínio e estar por dentro das leis trabalhistas (e mais recentemente, do eSocial) são atribuições esperadas de qualquer síndico, mas o que o Código Civil não diz é que o bom gestor vai além da parte burocrática. Ele precisa estar aberto às sugestões e reclamações dos condôminos, e ter tato para mediar conflitos. A habilidade de ser um bom líder traduz numa sindicância de sucesso, na qual os percalços são facilmente contornados.

PASSANDO O BASTÃO

Assumir a sindicância já é um desafio por si só. Agora, imagina ser eleito síndico e ainda encarar a falta de organização da gestão anterior? Portanto, fica a dica: ao deixar a sindicância, deixe todos os documentos e papéis devidamente catalogados e explicados para o novo síndico, facilitando assim a manutenção de um bom trabalho no edifício. A comunidade só tem a ganhar.

produtos que encantam

novidades para facilitar a vida

CADEADO BIOMÉTRICO

Se você é daqueles que vive perdendo chaves, essa é uma preocupação a menos com o cadeado BenjiLock. E isso é porque ele só abre com uma combinação muito especial: a sua impressão digital. O reconhecimento biométrico dispensa o uso de uma chave para destrancar o cadeado, que pode ser recarregado para que não haja problema à medida que for usado. Configurá-lo é rápido e fácil – depois é só usá-lo e tirar proveito da segurança extra que a biometria proporciona.

ESCADA ILUMINADA

Não precisa acender as luzes ou gastar energia: a ideia por trás da Slights é iluminar os degraus da escada sem grande esforço. Instalada próxima ao chão, a tira flexível de LED é acionada por movimento, o que significa que ela acende toda vez que alguém se aproxima. A solução é econômica, prática e segura, além de ser extremamente discreta. Após acesa, a Slights desliga automaticamente passados 30 segundos, dando tempo suficiente para a pessoa subir ou descer o lance em que ela está instalada.

CADEIRA BIÔNICA

Se você costuma passar boa parte do dia em pé ou andando sabe que o cansaço não tem hora para bater, e encontrar um lugar para descansar no meio da rua não é nada fácil. É esse dilema que vem solucionar a cadeira biônica LEX: ela se encaixa na categoria de wearables, ou seja, soluções que podem ser vestidas e carregadas com você como uma peça de roupa. Basta prender o mecanismo na cintura que, ao agachar, os pés se afastam do seu corpo para criar o suporte necessário. A invenção mantém você na postura certa, criando um ângulo de 120 graus entre suas pernas e seu tronco, prevenindo, assim, lesões. Com capacidade para suportar 120 kg, a LEX pesa pouco mais de 1 kg.

divulgação

síndica do mês
compartilhando experiência

Gestão sem pausa

HÁ DOIS ANOS NA SINDICÂNCIA DO ED. MODIGLIANI, ROSÂNGELA ANDRÉ DOS SANTOS APOSTA EM CONSTANTES MELHORIAS PARA VALORIZAR O CONDOMÍNIO

A história de Rosângela André dos Santos com o edifício Modigliani, na Tijuca, é antiga. Ela mora no prédio há mais de 20 anos, mas antes disso seus pais já moravam ali. Com a base nessa relação de décadas, Rosângela foi eleita síndica por unanimidade há dois anos, e desde então encara a gestão de forma direta e sem rodeios. “É muito trabalho e ninguém está a fim de levar bronca”, resume ela o porquê de estar caminhando para um terceiro mandato sem que ninguém queira assumir o cargo em seu lugar.

Não que ela esteja reclamando. Desde que assumiu a sindicância, Rosângela arregaçou as mangas e começou a trabalhar. Uma das primeiras mudanças pelas quais passou o edifício, que tem mais de 50 anos, foi nos elevadores, que datavam da construção. Eles foram todos modernizados, e a reforma, pesada no orçamento, foi rateada em cotas extras entre os condôminos. “Foi um choque para todo mundo”, revela, mas o resultado foi muito bem recebido.

A resistência a algumas das obras sugeridas, segundo a síndica, faz parte da administração. Mas mesmo com alguns condôminos “pegando pesado”, como ela descreve, Rosângela não se dá por vencida, e segue implementando melhorias no Modigliani. Com 47 apartamentos distribuídos por quatro andares e dois blocos – são duas portarias –, o prédio já teve toda a estrutura dos interfones modernizada, bem como as câmeras de vigilâncias.

As caixas de fiações também foram trocadas, e a iluminação – tanto interna quanto externa – está toda nova. “Também pintamos a entrada do edifício, raspamos o chão de mármore e colocamos plantas novas”, conta a síndica, dizendo que o segredo é não parar.

Para atender os moradores, o condomínio possui três funcionários em folha, sendo dois porteiros – que trabalham numa escala de 12/36 – e um faxineiro. A administração tem ainda um escritório no edifício, onde um arquivo guarda os documentos e onde podem ser realizadas reuniões.

síndica do mês

compartilhando experiência

A comunicação com os condôminos, de acordo com a síndica, acontece principalmente através do livro de reclamações que fica disponível na portaria; quando há uma emergência, no entanto, os moradores falam diretamente com os porteiros, que por sua vez entram em contato com ela. “Aí fico ciente e tomo minhas providências”, afirma.

Secretaria executiva e pedagoga, Rosângela divide seu tempo entre os trabalhos freelancer que ainda faz e o condomínio. Com o caixa equilibrado apesar de alguns moradores inadimplentes, ela já faz planos para um possível próximo mandato. “Tenho um projeto de mudar as portarias todas no próximo ano, e trocar a rampa de cadeirante, porque o síndico anterior colocou uma rampa muito íngreme. São as duas coisas que estão na nossa pauta”, decreta.

Com a assembleia para eleger o novo síndico prevista para março de 2019, não há tempo para descansar. O Modigliani, assim como Rosângela, não para.

SOBRE O EDIFÍCIO MODIGLIANI

Localizado no nº 87 da Rua Henry Ford, na Tijuca, o edifício Modigliani, construído na década de 1960, conta com 47 apartamentos distribuídos por quatro andares, mais as coberturas. Com duas portarias de acesso para os dois blocos em que se divide, o prédio possui dois elevadores, recém-modernizados, um pequeno play onde há um salão para festas e garagem.

Entre as obras realizadas por Rosângela nos últimos dois anos estão, além dos elevadores, a modernização dos interfones, das câmeras de monitoramento, e a troca das caixas de fiações. A iluminação interna e externa também é toda nova, e reformas de manutenção, como pintura das entradas e raspagem do chão também já entraram na agenda do condomínio.

Projeto AJO Ambiental e Palmares: mais de 10 anos de parceria em prol da sustentabilidade!

TEMOS FOMENTADO CONSCIENTIZAÇÃO E EDUCAÇÃO AMBIENTAL ATRAVÉS DO PROJETO AJO AMBIENTAL HÁ MAIS DE UMA DÉCADA DE PARCERIA COM A PALMARES, SEMPRE COM UM OLHAR VOLTADO PARA A MUDANÇA DE HÁBITOS E UM DESEJO ENORME DE MULTIPLICAR BOAS AÇÕES EM PROL DA SUSTENTABILIDADE DO NOSSO PLANETA.

Logo no início da nossa parceria, em novembro de 2007, fizemos um questionário que foi distribuído para todos os clientes da Palmares com a finalidade de conhecer a opinião de síndicos e moradores sobre os impactos ambientais provocados pelo crescimento desordenado das grandes cidades, além de suas consequências que já naquela época afetavam os recursos naturais, comprometendo o meio ambiente e sua sustentabilidade.

Fizemos perguntas pertinentes a essas preocupações e o resultado foi muito surpreendente, pois alguns síndicos e moradores já demonstravam grandes preocupações com o desperdício de água e a maioria dos condomínios não tinha nenhum tipo de separação de resíduos (lixo) para a coleta seletiva.

Mais de 10 anos se passaram e a realidade atualmente é bem mais complexa, apesar da disponibilidade de informações e do avanço da tecnologia. As cidades incharam e a produção de resíduos sólidos urbanos aumentou significativamente. Muitos condomínios infelizmente não têm nenhum tipo de separação de resíduos para a coleta seletiva, e o serviço disponibilizado pela Prefeitura não funciona adequadamente em todos os bairros da nossa cidade. Ainda

AJO Ambiental

ações para o futuro

falta um comprometimento maior do poder público e o engajamento da sociedade como um todo.

Gostaríamos de saber se as nossas matérias têm contribuído para despertar uma mudança de hábitos, se algumas ações foram desenvolvidas a partir dessas mudanças e se há comprometimento do síndico e dos moradores com projetos e ações dentro do condomínio para minimizar os impactos ambientais e melhorar a qualidade de vida da comunidade.

Teremos um imenso prazer em receber informações dos leitores sobre os projetos e as ações que vêm sendo desenvolvidos dentro do seu condomínio com foco na sustentabilidade. Estamos à disposição através do whatsapp (21) 98746-8747 ou pelo e-mail ajoambiental@ajoambiental.com.

Agradecemos à Direção da Palmares pela nossa longa parceria!

Maria Odete A. Pinho

Gestora e idealizadora do Projeto AJO Ambiental

Academia mais cara

LEI ESTADUAL ONERA CONDOMÍNIOS COM ACADEMIAS AO EXIGIR A CONTRATAÇÃO DE UM RESPONSÁVEL TÉCNICO

condomínio

gasto extra na academia

Quem tem a vida corrida ganha pontos com uma facilidade que é cada vez mais comum em condomínios residenciais: academias montadas no próprio edifício. O espaço elimina a desculpa com o tempo que se perde com deslocamento e trânsito e ajuda os sedentários a incorporar o exercício na rotina de minutos contados.

Mas uma norma recentemente sancionada pelo Governador e publicada no Diário Oficial no dia 20 de agosto último complica um pouco esse cenário. A Lei nº 8.070 torna obrigatório o registro de um profissional de educação física como responsável técnico nos condomínios edílicos com espaços de academias. Em resumo, a determinação gera mais um gasto para o edifício.

De acordo com o texto, o responsável deverá ser registrado junto ao Conselho Regional de Educação Física da 1ª Região (CREF 1) sempre que a atividade física for dirigida e realizada em salas de treinamento. Os condomínios serão registrados como se fossem pessoas jurídicas, mas serão isentos da anuidade, bem como da despesa para o registro junto ao CREF 1.

As academias instaladas em condomínios já contavam com a Lei municipal nº 1.585/1990, que prevê que todo estabelecimento particular especializado em educação física deverá contar com um profissional habilitado na área a quem caberá a atribuição de coordenador técnico. Desta forma, a nova norma vem sobrepor-se a essa determinação, ainda que a figura do responsável técnico esteja ligada à realização de uma atividade empresarial, o que não é o caso aqui.

Ainda assim, o prazo para adequação é de 120 dias a contar da publicação no Diário Oficial, podendo acarretar em multa de até 1.000 UFIRs/RJ em caso de descumprimento. A reincidência dobra a multa a ser aplicada.

CONFIRA NA ÍNTEGRA A LEI ESTADUAL Nº 8.070, DE 17 DE AGOSTO DE 2018

Art. 1º Os condomínios edilícios, que disponibilizarem espaços de academias, deverão registrar responsável técnico junto ao Conselho Regional de Educação Física da 1ª Região – CREF1, quando a atividade física for dirigida e realizada em salas de treinamento físicos.

1 - Os condomínios edilícios deverão ser registrados no CREF1 como se fossem pessoas jurídicas e serão isentos ao pagamento da anuidade.
2 - A Responsabilidade Técnica, de que trata o caput, deverá ser exercida única e exclusivamente por Profissional de Educação Física.
3 - O CREF1 deverá disponibilizar os formulários, bem como a relação de documentos necessários para o registro do responsável técnico.
4 - O registro do responsável técnico junto ao CREF1, a que se refere o caput deste artigo, será feito de forma gratuita, sem gerar custo aos condomínios edilícios.

Art. 2º Fica facultado, a cada condômino, contratar um responsável técnico devidamente registrado no Conselho Regional de Educação Física para orientar a sua atividade física.

Art. 3º O Poder Executivo será auxiliado pelo Conselho Regional de Educação Física da 1ª Região na fiscalização da presente Lei.

Art. 4º A infração ao disposto nesta Lei incidirá em aplicação de multa no valor de até 1.000 UFIRs/RJ (Mil Unidades Fiscais de Referência).

Parágrafo único. Em caso de reincidência, a multa será aplicada em dobro.

Art. 5º Os condomínios edilícios terão o prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de publicação desta Lei, para adequação às normas fixadas.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

sustentabilidade

coluna Repense Soluções Ambientais

Um condomínio sustentável num mundo que desperdiça, é possível?

O JAPÃO É UM PAÍS COM PEQUENAS DIMENSÕES SE CONSIDERARMOS A SUA POPULAÇÃO. NÃO HÁ ESPAÇO PARA A EXISTÊNCIA DE ATERROS, SEUS RECURSOS NATURAIS SÃO ESCASSOS, PORÉM SÃO UMA POTÊNCIA TAMBÉM QUANDO SE TRATA NO REAPROVEITAMENTO DE SEUS RESÍDUOS. A POPULAÇÃO PAGA CARO PARA GARANTIR UM AMBIENTE SAUDÁVEL COM CONTRIBUIÇÕES PARA FINANCIAMENTOS DE SUA SUSTENTABILIDADE.

Nós somos privilegiados pelos recursos naturais disponíveis e a possibilidade de implementação de projetos sustentáveis a custos mais acessíveis ou nenhum, pois temos muito espaço para a implantação de aterros sanitários que ainda são aceitos. Porém, esta é uma prática danosa, pois há contaminação do solo e lençol freático. Portanto, caminhamos para um colapso de recursos e espaços.

Os conceitos de sustentabilidade ecológica e desenvolvimento sustentável ganham importância única perante a crescente degradação ambiental, cada vez mais difícil de ser ignorada. As consequências impactam diretamente o cotidiano da sociedade em decorrência do interesse econômico e social, pelo aumento da qualidade de vida, já deteriorada pelo crescimento urbano. Notadamente, as cidades são como pequenos países em desenvolvimento.

Quando pensamos na realidade brasileira, percebemos o decaimento da característica de nossas cidades, essencialmente verdes. Entretanto, é possível tomarmos algumas iniciativas para mudar, pelo menos, o local onde moramos. Em condomínios residenciais e comerciais as ações coletivas são mais fáceis de serem implementadas. Com diálogos e debates entre todos é possível criar regras que todos poderiam seguir para tornar o condomínio sustentável.

A Repense Soluções Ambientais Integradas é uma empresa localizada na cidade do Rio de Janeiro que atua na área ambiental e, dentre as suas atividades, desenvolve projetos sustentáveis para empreendimentos tais como condomínios residenciais, centros corporativos, escolas, shoppings, hotéis, indústrias...

Por meio de soluções adequadas às necessidades dos clientes, propomos iniciativas que visam a redução de custos e melhorias nas dinâmicas internas de tratamento dos resíduos, possibilitando, assim, aumento da sustentabilidade e qualidade de vida dos frequentadores e moradores.

ALGUNS DE NOSSOS SERVIÇOS:

- Implantação de sistemas de coleta seletiva;
- Implantação de sistemática de coleta de óleo de cozinha usado;
- Treinamentos voltados a educação ambiental;
- Compostagem de resíduos orgânicos;
- Projetos de sistemas de geração de energia fotovoltaicos;
- Projetos de sistemas de iluminação LED;
- Operação de ETE's;
- Fornecimento de produtos para tratamento de tubulações e caixas de gordura.

Ainda temos tempo para pensarmos em alternativas para um mundo mais sustentável, a começar pelo ambiente onde residimos, no trabalho, nas atividades sociais e recreativas... Algumas sugestões foram apresentadas e estamos prontos para auxiliar na sua implementação.

Entre em contato através do e-mail contato@repenseambiental.com.br. Teremos prazer em lhe atender!

parceria
coluna MIND Engenharia

Economizando em obras ao evitar a bitributação

ECONOMIZAR É O "DRIVE" DE TODO E QUALQUER SÍNDICO, MAS COMO ECONOMIZAR EM OBRAS SEM QUE A QUALIDADE DA MESMA SEJA COMPROMETIDA? EXISTEM VÁRIAS FORMAS DE ECONOMIZAR, E NESSA COLUNA IREMOS FALAR UM POUCO SOBRE COMO ECONOMIZAR EM OBRAS EVITANDO A BITRITUTAÇÃO.

Qualquer obra ou serviço de construção civil somente podem ser executados com material e mão de obra; no entanto, de acordo com Código Civil Brasileiro, artigos 610 a 626, o fornecimento de materiais poderá ficar a cargo do empreiteiro ou do contratante.

Como o PIS e o Cofins são tributos devidos sobre faturamento, a base de cálculo desses tributos pode variar em função da espécie da empreitada contratada, pois se o empreiteiro comprar o material em seu nome, o valor do faturamento será maior, assim como o valor desses tributos.

A aquisição dos materiais em nome do cliente vai diminuir o valor do faturamento e consequentemente, o do PIS e Cofins.

As vantagens do faturamento direto de materiais são claras; no entanto, para que a economia seja realmente real, alguns cuidados deverão ser tomados pelo contratante:

1. Não informar ao empreiteiro no primeiro momento que o faturamento de materiais será direto; dessa forma o faturamento direto entra como forma de negociação no preço final da obra;

2. Criar um processo junto ao empreiteiro para que o mesmo apresente pelo menos três orçamentos de materiais e que a compra do mesmo seja pré-aprovada pelo contratante;

3. Criar um controle administrativo de todos os materiais adquiridos e assegurar que os materiais adquiridos são de fato para a obra em questão;

4. Monitorar o desperdício de materiais pelo empreiteiro.

Redome: um cadastro para salvar vidas

REGISTRO NACIONAL DE DOADORES VOLUNTÁRIOS DE MEDULA ÓSSEA DÁ ESPERANÇA A PACIENTES QUE PRECISAM DE TRANSPLANTE

Adagilsa Dumke, analista administrativa da cidade gaúcha de Agudo, é uma mulher comum, como tantas outras. Não é médica, tampouco tem superpoderes, mas já salvou uma vida. Cadastrada no Registro Nacional de Doadores Voluntários de Medula Óssea, o Redome, ela foi chamada em outubro de 2013 para doar medula óssea a um paciente compatível. O transplante deu uma nova chance ao pequeno Ray. "Sempre penso: poderia ser eu ou alguém da minha família precisando! Então, o que eu puder fazer para ajudar o próximo, eu farei", diz Adalgisa em depoimento no site do Redome.

Para ilustrar como é difícil encontrar um doador compatível, basta ver os números. Atualmente, há aproximadamente

saúde
doação de medula

850 pacientes no Brasil em busca de um doador que não seja da família, e nada menos do que 4,6 milhões de doadores cadastrados. É como achar uma agulha no palheiro.

O doador ideal, que seria um irmão compatível, só está disponível em cerca de 1/4 das famílias brasileiras. Para os 75% restantes, a grande maioria, resta identificar um doador alternativo a partir dos registros de doadores voluntários, bancos públicos de sangue de cordão umbilical ou familiares parcialmente compatíveis.

O irmão mais novo de Suely Walton entrou nas estatísticas da maioria. Depois de um ano e quatro meses de luta contra a leucemia e sem encontrar um doador compatível na família, ele perdeu a luta contra o câncer em março de 1992. O Redome foi criado em dezembro daquele mesmo ano, instituindo a doação voluntária entre pessoas sem nenhum grau de parentesco no Brasil.

Suely prontamente se cadastrou, e apesar das baixas chances de compatibilidade, três anos depois ela foi a primeira doadora do Redome a participar de um transplante - que foi um sucesso. Para sua surpresa, como conta no site da instituição, foi convocada novamente em 2000 para uma nova doação, que mais uma vez foi bem-sucedida.

Não são apenas os pacientes com leucemia que podem se beneficiar do transplante de medula óssea. O tratamento é indicado para doenças relacionadas à fabricação de células do sangue e com deficiências no sistema imunológico. Da lista fazem parte por volta de 80 doenças em diferentes estágios e faixas etárias.

Caso seja preciso viajar para realizar a doação, o Redome fica responsável por todas as despesas. O banco de doadores pode beneficiar não só pacientes no Brasil, como em todo o mundo: ele pode ser acessado por bancos internacionais, assim como eles podem ser consultados na busca por doadores compatíveis para pacientes brasileiros.

Levando-se em conta todos os registros existentes pelos continentes, o nacional foi o que mais cresceu nos últimos dez anos. No final do processo, no Brasil, 64% dos doentes têm um doador compatível confirmado.

Podem doar medula óssea pessoas entre 18 e 55 anos em bom estado geral de saúde, sem doença infecciosa ou incapacitante ou doença neoplástica (câncer), hematológica (do sangue) ou do sistema imunológico. Algumas complicações de saúde não são impeditivas para doação - os casos são analisados individualmente.

saúde
doação de medula

Para tornar-se um doador, é necessário assinar um termo de consentimento livre e esclarecido (TCLE) e preencher uma ficha com informações pessoais. Uma pequena quantidade de sangue (10 ml) é retirada do candidato, para ser analisado por exame de histocompatibilidade (HLA), que identifica suas características genéticas para que elas possam ser cruzadas com os dados de pacientes precisando de transplante. Só aí os dados pessoais e o tipo de HLA são incluídos no Redome.

As informações ficam no registro até o doador completar 60 anos, limite de idade para que a doação seja realizada. Por isso, é de extrema importância manter os dados cadastrais sempre atualizados.

No Rio de Janeiro, além do Hospital Pedro Ernesto, o INCA também faz a coleta de sangue e o cadastramento de doadores voluntários de medula óssea, de segunda a sexta-feira, de 8h às 12h. Não é necessário agendamento.

QUER SABER MAIS? VISITE O SITE REDOME.INCA.GOV.BR OU LIGUE (21) 3207-1580. SEJA DOADOR!

Serviço de Comunicação Social - INCA / 2018 g-dés design

Apresentamos a você o maior investimento:
A VIDA

Faça como a Cissa Guimarães e outros milhões de brasileiros: seja um doador de medula óssea. Doar medula é seguro e pode ser a única esperança de quem depende de um transplante. Cadastre-se como doador. Com sorte, seu investimento pode render uma vida.

Seja um doador voluntário de MEDULA ÓSSEA

Cadastre-se como doador e mantenha seus dados sempre atualizados

Mais informações: http://redome.inca.gov.br

REDOME
INSTITUTO NACIONAL DE CÂNCER

INCA SUS MINISTÉRIO DA SAÚDE

LIDERANÇA

SERVIÇOS

GRUPO PANABRAS - INEA E - 01499/55.61.21

GRANDE PROMOÇÃO!

DEDETIZE SEU CONDOMÍNIO

POR APENAS

R$300,00

GARANTIA DE 6 MESES
COM DUAS APLICAÇÕES
AGENDADAS

SENHOR SÍNDICO, APROVEITE
NOSSAS GRANDES PROMOÇÕES E
VENHA CONHECER TAMBÉM
NOSSA EMPRESA!

- DESINSETIZAÇÕES DE BARATAS, TRAÇAS, FORMIGAS E ETC
- DESCUPINIAÇÃO
- DESRATIZAÇÃO
- LIMPEZAS DE CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS

liderancaservicos8@yahoo.com.br
contato@liderancarj.com.br

3181-3628