



MATÉRIA DE CAPA

LOCAÇÃO NA PONTA DO LÁPIS

ÁREAS COMUNS:
CADA CARRO NA SUA VAGA

SÍNDICA DO MÊS:
ZENECI GARCIA DE OLIVEIRA

LIGUE A SETA

RESPEITE OS CICLISTAS

USE O CINTO DE SEGURANÇA

ATRAVESSE NA FAIXA

As escolhas certas ajudam a construir um trânsito mais seguro. Faça a sua parte.



maioamarelo

por um trânsito mais seguro



palmares

administradora de imóveis

CENTRO • COPACABANA • TIJUCA



55 ANOS DE TRADIÇÃO



2. Com a palavra
3. Fique atento
4. Capa: Lei do Inquilinato
7. Saúde: hidratação na terceira idade
9. Produtos que encantam
10. Síndica do mês: Zeneci Garcia de Oliveira
13. AJO Ambiental: ações para o futuro
14. Convivência: animais nas áreas comuns
15. Segurança: cercas elétricas
16. Parceria: coluna MIND Engenharia
18. Sustentabilidade: economia de água
20. Áreas comuns: regras na garagem

Editorial nesta edição

Caros leitores,

Ao chegarmos na metade do ano, elegemos um tema que ainda gera muitas dúvidas para dá-lo o devido destaque em nossa matéria de capa: a Lei do Inquilinato. Para deixar tudo em pratos limpos, resumimos quais são os principais deveres do locador e do locatário, além de pontos sobre os quais fala a lei e que merecem uma atenção especial.

As áreas comuns também estão em foco nessa edição, abordando assuntos que costumam ser polêmicos entre os condôminos: a circulação de animais de estimação e as vagas na garagem.

Em junho celebramos ainda o Dia Mundial do Meio Ambiente e, usando a data com gancho, em Sustentabilidade damos dicas simples de como é possível reduzir nosso consumo de água no dia a dia.

Boa leitura!

Raphaela Ferreira
Diretora Executiva
Palmares Administradora de Imóveis Ltda.



com a palavra

Desça

“Então Pedro disse a Jesus: ‘Senhor, é bom estarmos aqui. Se quiseres, farei três tendas: uma para ti, uma para Moisés e outra para Elias’.” - Mateus 17:4

Imagine estar num monte com Jesus. Sem as distrações da vida, você, alguns poucos amigos e Jesus ali respondendo todas as suas perguntas. E quando você achava que não poderia melhorar, Jesus aparece diferente, com sua face brilhando, se achegam dois personagens importantes na história do povo de Deus e ainda se ouve a voz do Altíssimo. Não poderia ficar melhor.

Mas por mais prazeroso que fosse, ali não era o lugar permanente de Pedro. Seu lugar era no chão da vida, pregando o evangelho, abençoando pessoas e amando aqueles que passassem por seu caminho.

Como a reclusão é apaixonante, mas ali não pode ser nossa morada. É fundamental nos abastecer, gastar tempo com o nosso Criador. Mas que isso nos leve ao próximo, a resplandecermos a glória de Deus nesse mundo onde fomos colocados.

Suba ao monte, mas desça dele revigorado e pronto para abençoar pessoas. Se encha de Deus e transborde de amor na vida das pessoas. Você não sabe o que bem que isso faz.

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

IGREJA PRESBITERIANA
ORAÍZES

A O S D O M I N G O S | 1 1 H

VOCÊ É NOSSO CONVIDADO

WWW.IPRAIZES.ORG • FB.COM/IPRAIZES

PRAIA DO FLAMENGO 20 (AUDITÓRIO DO HOTEL NOVO MUNDO)

fique atento

anote em sua agenda



DIA DO EMPREGADO DE EDIFÍCIO

No dia 29 de junho (sábado) é celebrado o Dia do Empregado de Edifício, considerado feriado profissional da categoria segundo a cláusula 36ª da Convenção Coletiva de Trabalho 2013/2014, firmada entre o Secovi Rio e o Sindicato dos Empregados de Edifícios. Desta forma, deverá haver acréscimo de 100% na remuneração desse dia sobre o valor da hora normal caso o funcionário não folgue.

REDUÇÃO DO IPTU EM PAUTA

Tramita na Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro um projeto de lei que propõe uma redução de 50% sobre o valor do reajuste do IPTU que foi aprovado em 2017 e vigora desde o ano passado. Os créditos de quem já efetuou os pagamentos da taxa seriam revertidos para o contribuinte em parcelas nos carnês ao longo dos próximos cinco anos. Além disso, o projeto prevê a isenção do imposto para imóveis de reconhecida vulnerabilidade e risco social. O Projeto de Lei 1.193/19 é assinado por 26 vereadores e pode ser conferido na íntegra no link <http://bit.ly/Projeto1193>.

INDICADORES FINANCEIROS

Índice	Período	No mês	12 meses
IPCA - %	mar/19	0,75	4,58
INPC - %	mar/19	0,77	4,67
IPC Fipe - %	mar/19	0,51	4,66
IGP-M - %	mar/19	1,26	8,27
IGP-DI - %	mar/19	1,07	8,27
ICV-Dieese - %	mar/19	0,54	4,18

Fontes: IBGE, Fipe, FGV e Dieese. Elaboração: Valor Data



LUZ MAIS CARA

Depois de revisar o reajuste previamente acordado, a Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel) aprovou em março um aumento de 8,8% nas tarifas da Light para clientes residenciais ainda em 2019. Mesmo que reduzido (inicialmente seria de 11,52%), o reajuste está acima da inflação medida pelo IPCA, que subiu 3,89% em 12 meses, de acordo com o IBGE.

PALMARES NAS REDES SOCIAIS

Sabia que também estamos nas redes sociais? Acompanhe-nos no Facebook em facebook.com/palmaresadm e no Instagram em instagram.com/palmaresadm para ficar por dentro de novidades, avisos, conferir destaques de imóveis para locação e para saber em primeira mão nossos horários de funcionamento em datas especiais.

SITE DE CARA NOVA

Nosso site está de cara nova! Navegue por www.palmaresadm.com.br e confira o que mudou!

LOCAÇÃO NA PONTA DO LÁPIS

CONHEÇA MELHOR A LEI DO INQUILINATO, QUE DEFINE REGRAS QUE GUIAM A RELAÇÃO ENTRE LOCADORES E LOCATÁRIOS



capa

lei do inquilinato

Sancionada em 18 de outubro de 1991, a Lei nº 8.245 completa em 2019 vinte e oito anos dispendo sobre os direitos e deveres na relação entre locador e inquilino. Mais conhecida como Lei do Inquilinato, ela faz parte do dia a dia de quem trabalha com locação, e deve ser cuidadosamente considerada por quem resolve colocar seu imóvel para alugar, assim como por quem decide vestir a camisa no outro lado dessa equação.

Antes de assinar o contrato, a primeira preocupação deve ser com o prazo acordado, que pode ser tanto determinado quanto indeterminado. Se o prazo estipulado for inferior a 30 meses, ele é prorrogado automaticamente sempre que a data limite é alcançada. Mas se o prazo for igual ou maior do que 30 meses, o contrato acaba, mesmo que não seja feita notificação ou enviado aviso. No caso de o locatário permanecer no imóvel alugado por mais de 30 dias sem que o locador se oponha, aí sim a locação é prorrogada por prazo indeterminado – as demais cláusulas do contrato seguem as mesmas.

O contrato deve ser observado com cuidado por ambas as partes. O proprietário não pode, por exemplo, reaver o imóvel alugado durante o prazo estipulado. Já o locatário poderá devolvê-lo a qualquer momento, desde que pague a multa acordada, proporcional ao período de cumprimento do contrato (caso não haja cláusula para isso, a multa deve ser estipulada judicialmente). A multa só é dispensada se o locatário for transferido de localidade pelo seu empregador - nesse caso, ele deve notificar o proprietário por escrito com no mínimo 30 dias de antecedência.

Mas se houver um acordo entre ambas as partes, a locação pode ser desfeita sem complicações. A falta de pagamento do aluguel e demais encargos também pode resultar na quebra do contrato. E se o locador vier a falecer antes do prazo acordado acabar, a locação é transmitida aos seus herdeiros.

DEVERES DOS LOCADORES E LOCATÁRIOS

Além de discorrer sobre o cumprimento de prazos e quebras de contrato, a Lei do Inquilinato determina o que é dever e o que é direito tanto para o locador como para o locatário. O assunto é certamente o que mais gera dúvidas entre as partes, e acaba sendo a temática de conflitos que podem ser resolvidos após um breve estudo sobre o que diz a lei. A seguir destacamos os principais pontos em relação ao que cabe a cada lado segundo o que é listado nos artigos 22 e 23 da Seção IV, do Título I, Capítulo I.



É DEVER DO LOCATÁRIO:

1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação;
2. Utilizar o imóvel para o uso convencionado ou presumido, e tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
3. Devolver o imóvel no estado em que o recebeu ao fim da locação (salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal);
4. Avisar o locador imediatamente sobre o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade;
5. Reparar imediatamente danos provocados por si, dependentes, familiares ou visitantes;
6. Não realizar qualquer obra no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
7. Pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;
8. Pagar as despesas ordinárias de condomínio (como salários e encargos trabalhistas, consumo de água e esgoto, água e luz das áreas de uso comum, limpeza e conservação das instalações do condomínio e manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas);
9. Respeitar as regras e convenção do condomínio.

ADICAMAIS IMPORTANTE É: não seja pego de surpresa. Para saber mais sobre a Lei do Inquilinato, confira-a na íntegra no link <http://bit.ly/Inquilinato>.

É DEVER DO LOCADOR:

1. Entregar ao locatário o imóvel em bom estado para morar ou trabalhar (dependendo da natureza do imóvel alugado);
2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, e manter a forma e o destino do imóvel enquanto durar o contrato;
3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
4. Entregar ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
5. Dar ao locatário um recibo das importâncias por ele pagas;
6. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio (aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como pintura das fachadas, indenizações trabalhistas e despesas de decoração nas áreas comuns).

Para sua segurança, o locador pode exigir no contrato uma de quatro formas de garantias locatícias, segundo lista a Seção VII do Título I, Capítulo I. São elas a caução (que poderá ser em bens móveis ou imóveis), a fiança, o seguro de fiança locatícia ou a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento. Mas é preciso ficar atento: o locador poderá notificar o locatário para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 30 dias; caso ele não o faça, a locação pode ser desfeita.

saúde

hidratação na terceira idade

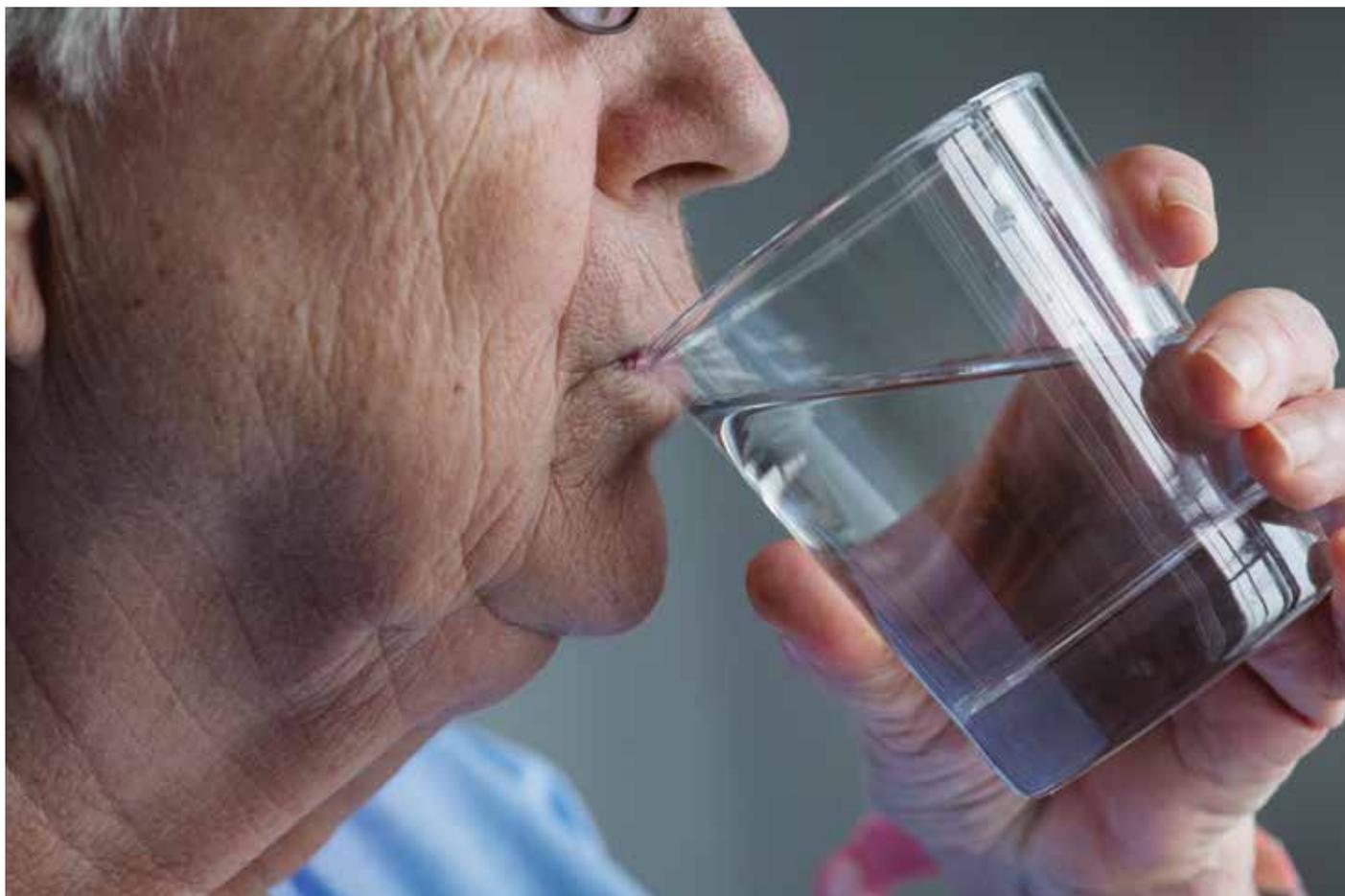
SAÚDE LÍQUIDA

COM A DIMINUIÇÃO DA SENSACÃO DE SEDE APÓS OS 60 ANOS, IDOSOS DEVEM PRESTAR ATENÇÃO REDOBRADA À INGESTÃO DE ÁGUA NO DIA A DIA

O avanço da idade por vezes traz mudanças que a gente nem nota. Uma das mais preocupantes e que na maioria das vezes passa despercebida é que, passada a marca dos 60 anos, sente-se menos sede, o que leva os idosos a beber menos água. Como acontece com outros processos fisiológicos, os mecanismos de regulação da sede tendem a se tornar menos eficazes com o envelhecimento, o que acaba prejudicando a hidratação na terceira idade. Como consequência, a saúde acaba sofrendo.

Quem explica é a dra. Ana Clara Guerreiro, médica geriatra da Sociedade Brasileira de Geriatria e Gerontologia. “A falta de hidratação adequada nessa idade pode acarretar uma série de condições prejudiciais, que, se não tratadas a tempo, podem levar a complicações mais sérias”, garante a especialista.

Alguns dos efeitos mais frequentes da baixa ingestão de água são a prisão de ventre e a fadiga. Outras complicações possíveis são cálculo ou insuficiência renal, toxicidade medicamentosa, baixa tolerância ao calor e confusão mental, por exemplo. O processo de sentir menos vontade de beber água que acompanha o avançar da idade é natural, mas deve ser feito um esforço para suprir essa carência.



saúde

hidratação na terceira idade

Não é preciso sentir sede para se hidratar, especialmente quando se passa a marca dos 60 anos. Segundo a dra. Ana Clara, existem maneiras simples de se introduzir a hidratação na rotina diária. Uma delas é tomar um copo d'água ao acordar pela manhã e, ao longo do dia, associar alguma atividade cotidiana ao ato de beber água. “Assim, cada vez que for realizar esta atividade, você se lembrará de se hidratar”, diz.

A médica ressalta, no entanto, que o ideal é evitar a ingestão de líquidos perto dos horários das refeições, para evitar que seja causada uma distensão do estômago que prejudique a digestão dos alimentos. Fora isso, qualquer hábito que favoreça a hidratação é bem-vindo. Ana Clara sugere andar sempre com uma garrafa d'água. Os mais esquecidos podem apelar até mesmo para a tecnologia, colocando no celular alarmes ao longo do dia para lembrá-los de beber algo, ou instalar aplicativos que tenham essa mesma função.

Para facilitar, vale definir uma meta de hidratação por dia. “O importante é que cada indivíduo se conscientize da importância da ingestão regular de água e que busque encontrar maneiras que lhe permitam fazê-lo de forma mais prática e eficaz”, afirma a geriatra.

E antes que se procure alternativas para se hidratar – sucos, isotônicos, refrescos –, Ana Clara declara que a bebida ideal é, sem sombra de dúvidas, a água. “Ela é essencial para as funções básicas do nosso organismo, como a regulação da temperatura corporal, a digestão, o transporte de substâncias, o metabolismo das células e eliminação de toxinas”, enumera. Ainda que outras bebidas (e mesmo alimentos) também tenham alta concentração de água em sua composição, o certo é priorizar a própria, colocando seus substitutos como um acréscimo na ingestão hídrica diária.



Em casos de desidratação, reidratar-se o quanto antes é fundamental. Não basta beber água – o restabelecimento é acelerado com soluções alternativas, como tomar soro caseiro por via oral. Quando isso não é possível, outras vias podem ser usadas para a hidratação, como a via endovenosa e a subcutânea, que devem ser feitas apenas por profissionais qualificados. Mas se o quadro envolver vômitos, diarreia, ou desidratação acentuada, a reposição precisa ser feita o mais rápido possível e num hospital.

COM SAÚDE NÃO SE BRINCA. BEBA ÁGUA!

AB Engenharia
Você sonha e nós realizamos

PINTURA E CONSTRUÇÕES	RESTAURAÇÃO DE FACHADA
IMPERMEABILIZAÇÃO	PROJETOS EXECUTIVOS
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	REFORMAS PREDIAIS
INSTALAÇÕES HIDRAULICA	JARDINAGEM
REFORMA DE TELHADOS	COLOCAÇÃO DE GESSO

Telefone: (21) 97159-6648 | (21) 96423-8909

Email: abconstrucoesereforma@gmail.com
Arquiteta responsável:
Sabrina de Sá Guimarães – 15459-8 CAU.RJ

AB Construções e Reformas LTDA
Orçamento sem compromisso

produtos que encantam

novidades para facilitar a vida



COZINHEIRA ELÉTRICA

Quem não tem tempo para cozinhar, mas está cansado de comer na rua ou está atrás de uma alimentação mais saudável, já tem a solução no Cook Processor da Kitchen Aid. Você só precisa comprar os ingredientes - a máquina faz literalmente tudo. Ela corta, tritura, mistura, bate, ferve, cozinha, grelha, frita... Tudo e mais um pouco no mesmo aparelho - basta apertar o botão certo. Para ajudar ainda mais, o superprocessador dispõe de um livro de receitas onde há o passo a passo de cada prato explicadinho para que não haja erro. Mais moleza que isso, impossível.

divulgação

HORTA AUTOSSUFICIENTE

Se manter uma horta caseira é muito trabalho para você (quem não consegue sequer manter uma planta viva em casa sabe do que estamos falando), o Smart Garden da Véritable é a solução perfeita. Dependendo da luz ambiente, a hortinha ajusta automaticamente a intensidade da luz de LED que vem embutida para iluminar as plantas na medida certa. Além disso, o jardim inteligente mantém a irrigação e a nutrição do que é cultivado também de maneira automática, exigindo zero esforço. Tudo o que é preciso fazer é colher na hora certa!



IOGURTE EM CÁPSULAS

Não há limites para o que a tecnologia das máquinas de cápsulas pode produzir. A novidade agora é um gadget que faz iogurte com um mínimo de esforço do usuário. A Yomee só exige três ações: basta colocar a cápsula, adicionar leite e escolher o tipo de iogurte que quer fazer (comum? Grego?). Aí é só ir dormir, que seis horas depois você vai ter iogurte fresco no seu café da manhã - ou a qualquer hora do dia (ele pode ser consumido em até 48 horas).

Cada cápsula rende até 330 ml de iogurte (duas porções), e elas são 100% solúveis. Quem é vegano também pode comemorar, já que há cápsulas para serem usadas com leites de soja e de amêndoas, além do tradicional leite de vaca.

síndica do mês

compartilhando experiência

GESTÃO NA BASE DA CONVERSA

ZENEKI GARCIA DE OLIVEIRA, SÍNDICA DO EDIFÍCIO CRISTINA, NA TIJUCA, APOSTA NO DIÁLOGO E NA TOMADA DE DECISÕES COMPARTILHADA PARA TER BONS RESULTADOS

A gaúcha Zeneci Garcia de Oliveira já somava vinte anos morando no edifício Cristina, na Tijuca, quando foi indicada por uma vizinha para candidatar-se ao posto de síndica, que havia vagado recentemente. Desde então, entra ano e sai ano ela administra o condomínio sem oposição, e não tem planos de deixar o posto tão cedo. “Enquanto o pessoal achar que está bom, vou ficando”, garante.

Uma das grandes chaves da gestão de Zeneci para o condomínio é contar com uma administração colegiada – todas as decisões, salvo as emergenciais, passam antes pelo crivo do conselho, que lhe dá suporte. Quando é necessária uma reforma dispendiosa, a síndica recorre a uma assembleia para envolver todos os moradores.

É assim que ela vai mantendo o edifício Cristina, uma construção de 1971 que possui 34 apartamentos e duas coberturas espalhados por nove andares. Formada em Administração de Empresas e bacharel em Direito, mas já aposentada, a síndica conta que raramente precisa mediar conflitos, a não ser quando se envolve um dos calcanhares de Aquiles do prédio: a garagem.



O Cristina é de uma época em que poucos tinham carro, e, portanto, o edifício tem apenas 20 vagas para 36 unidades. Os tempos mudaram e com ele o número de veículos em circulação, o que vira e mexe causa alguma dor de cabeça para a síndica, uma vez que não há espaço para todos.

Fora isso, ela afirma, os moradores estão satisfeitos com a maneira com a qual o condomínio vem sendo manejado. Além do conselho, Zeneci conta com a ajuda de quatro funcionários – todos da mesma família. O vigia noturno,

síndica do mês

compartilhando experiência

Manoel, tem 20 anos de serviço só no Cristina, enquanto seu irmão, João, chegou à marca dos 16. Os filhos dos dois agora também trabalham no edifício, e a ajuda dos quatro, segundo a Zeneci, é inestimável.

A comunicação também é sempre uma via aberta para a síndica, que se coloca à disposição do condomínio sempre que possível. Quando há um problema ou questão que demande sua intervenção, os moradores não hesitam em telefonar, tocar a campainha, interfonar ou, em último caso, deixar um recado na portaria para que ela fique a par do assunto.

E apesar de antigo, o edifício anda muito bem conservado. Uma das principais obras feitas durante a sindicância de Zeneci foi a modernização dos elevadores, que reduziu absurdamente o custo com a troca de peças que o condomínio costumava ter anualmente. Além disso, o prédio realizou apenas as reformas necessárias após a autovistoria, que só será repetida agora em 2021.

Com os gastos equilibrados, o caixa também anda bem. Mesmo com a virada do ano, a síndica conta que não houve reajuste na taxa condominial pois, junto ao conselho,



conseguiu economizar em 2018. O plano agora é engordar a reserva para pintar o prédio sem a necessidade de fazer cota extra.

Já se alguma coisa sai do prumo, a estratégia de Zeneci é deixar os ânimos se acalmarem para resolver o conflito na base da conversa. “O melhor é esperar passar o calor do momento e dialogar”, diz a síndica, que elege o relacionamento como o segredo de uma boa gestão.

Segundo ela, é preciso ter a consciência de que não se está administrando uma coisa sua – o condomínio, afinal, é de todos. Então ter cuidado é fundamental. “Desde que cheguei aqui trabalho para conscientizar as pessoas disso. E se algo não estiver funcionando, a chave é conversar”, decreta Zeneci.

delta
P R E D I A L

Rua Joaquim Palhares, 267/203
Pç. da Bandeira • Rio de Janeiro/RJ
contato@deltapredial.com.br
www.deltapredial.com.br

**LAUDO DE AUTOVISTORIA PREDIAL
PINTURA EXTERNA E INTERNA
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÕES DE TERRAÇOS,
LAJES E CAIXAS D'ÁGUA
LIMPEZA DE PASTILHAS MECANIZADA
SERVIÇOS EM BARRILETES,
COLUNAS DE ÁGUA E ESGOTO**

Faça um orçamento sem compromisso:

3062-2788 • 96722-6637

síndica do mês

compartilhando experiência



SOBRE O EDIFÍCIO CRISTINA

Construído em 1971, o edifício Cristina, localizado no nº 519 da Rua Antônio Basílio, na Tijuca, possui nove andares, por onde estão distribuídos 34 apartamentos e duas coberturas. A garagem não atende a todos os moradores, com somente 20 vagas, e o prédio não conta com um play – apenas uma área de convivência, onde há uma churrasqueira.

Com portaria 24 horas, o condomínio funciona com quatro funcionários em folha, todos da mesma família. Entre as obras mais recentes, o edifício modernizou seus dois elevadores – um social e um de serviço –, numa reforma que representou um grande investimento que será revertido em uma enorme economia na manutenção daqui para frente.

LD TELECOM

Instalação e manutenção

- Elétrica Residencial e Comercial
- Antena Coletiva Digital
- Portões de Garagem
- Interfones
- Alarmes
- CFTV

Luiz Dutra

📞 **21 96485-2593**

21 96912-4037

luizdutratelecom@gmail.com

Rua Costa Lobo, 57 casa 11 - Benfica -RJ



AJO Ambiental

ações para o futuro

O PLANETA TERRA POR UM FIO

SÃO TANTAS AS EVIDÊNCIAS DE QUE O PLANETA TERRA NÃO SUPORTA MAIS AS AGRESSÕES PROVOCADAS PELAS AÇÕES HUMANAS - SECAS EXTREMAS, FLORESTAS EM CHAMAS, CHUVAS TORRENCIAIS, CIDADES ALAGADAS, RIOS E MARES POLUÍDOS.

Sabemos que as mudanças climáticas já estão acontecendo de forma assustadora e que esses fenômenos estão causando sérios danos à humanidade. As consequências futuras serão cada vez mais alarmantes e muitos lugares já estão desaparecendo do mapa. E nós, enquanto cidadãos, o que estamos fazendo para minimizar os impactos ambientais que causamos ao planeta por longas décadas?

O crescimento populacional, a falta de saneamento básico, o consumismo, a produção exagerada de resíduos (lixo) e o desperdício dos recursos naturais afetam diretamente a sustentabilidade do nosso planeta.

As grandes chuvas recentes na cidade do Rio de Janeiro provocaram grandes desastres e mortes e, infelizmente, sabemos que parte desses problemas foi causada por ações humanas gananciosas que desafiam a própria natureza.

A sobrevivência da humanidade depende das nossas ações. É preciso uma consciência maior das nossas atitudes cotidianas para minimizar os impactos ambientais, combater o desperdício dos recursos naturais – em especial a água (recurso finito e essencial à vida) –, dizer não ao consumismo desenfreado, sendo consciente na hora de comprar e na hora de descartar os resíduos.

Estamos sempre falando dessas ações que nos remetem a uma reflexão maior das nossas atitudes diante do meio ambiente para possibilitar o amanhã das próximas gerações.

Maria Odete A. Pinho

Gestora e idealizadora do Projeto AJO Ambiental



IMPERMEABILIZAÇÃO

FINANCIAMOS PARA CONDOMÍNIOS

CAIXAS D'ÁGUA	CALHAS
CISTERNAS	PISCINAS
TERRAÇOS	LAJES
BARRILETES	LAUDO TÉCNICO
VISTORIA PREDIAL	PLAYGROUND
IMPERMEABILIZAÇÃO COM POLIURÉIA	



Sistema **TEXSA**
Representante autorizado

GARANTIA 5 ANOS **EXPERIÊNCIA 25 ANOS**

ORÇAMENTO GRÁTIS

3286-4656

www.impergold.com | E-mail: impergold@hotmail.com

convivência

animais nas áreas comuns

CIRCULAÇÃO REGULADA

ESTABELECER REGRAS PARA ANIMAIS NAS ÁREAS COMUNS AJUDA A EVITAR POSSÍVEIS CONFLITOS EM CONDOMÍNIOS

Aconteceu em Ceilândia, no Distrito Federal, no finzinho de março: um menino de 10 anos precisou levar mais de 20 pontos após ser atacado por um cachorro dentro de um condomínio. A mãe da criança, Uigma Madureira, disse que o filho brincava com o cãozinho de um amigo dentro de uma área reservada para cachorros quando uma moradora e mais três cães, um deles um bull terrier, entraram no espaço. Ao tirá-los da coleira, o bull terrier avançou no garoto, que tentou fugir, mas em vão. Segundo as regras do condomínio, os cães deveriam ficar sempre de coleira e junto aos seus donos mesmo quando na área destinada a eles.

O caso vem para jogar luz sobre um assunto que costuma gerar polêmica nos condomínios, e sobre o qual ainda há muitas dúvidas. Afinal, como regular a circulação de animais de estimação nas áreas comuns?

Proibir moradores de manterem animais em suas unidades contraria o direito inviolável de propriedade e de intimidade e vida privada previstos no artigo 5º da Constituição Federal, e é, portanto, passível de questionamento. Mas da porta do apartamento para fora, a história é outra.

A questão é delicada, e deve ser tratada com cuidado. Assim como seu dono, o animal deve ter direito à livre circulação - não pode, por exemplo, ser proibido de andar no elevador, ou exigir-se que o morador o leve no colo.

É importante, no entanto, que o condomínio determine que o responsável limpe imediatamente após o animal fazer suas necessidades. Pode-se ir além e estabelecer um local específico nas áreas comuns para essa atividade,



considerando a circulação de outros moradores e mesmo crianças nos demais espaços.

Aos animais de pequeno porte ou dóceis pode exigir-se o uso apenas de coleira, enquanto cães mais agressivos devem usar focinheira. Em todos os casos, os pets precisam ser limpos periodicamente, estar livres de pulgas e carrapatos, e ter suas vacinas em dia. Nessas situações, fiscalizar é complicado – o cumprimento vai depender do bom senso dos responsáveis.

Estabelecer advertências e multas aos condôminos que infrinjam as regras é uma boa maneira de controlar seu comportamento nas áreas comuns. Mas vale lembrar que as determinações precisam estar presentes no regulamento interno do condomínio ou na convenção. Para reforçá-las, o ideal é comunicar os moradores através de avisos e cartazes pregados em murais ou espaços de maior circulação, onde possam ser facilmente visualizados.

Se o condomínio não possuir nada regulando a circulação de animais de estimação e o tema for motivo recorrente de reclamações, é importante que o assunto seja levado à assembleia para discutir e aprovar as novas regras, ou simplesmente atualizá-las.

Mas antes de multar, nada substitui o bom e velho diálogo. Moradores incomodados podem usar o livro de ocorrências na portaria, ou mesmo falar diretamente com o síndico. A conversa aberta facilita a resolução amigável de conflitos e evita constrangimentos para ambas as partes.

CHOQUE DE SEGURANÇA

CERCAS ELÉTRICAS GANHAM ESPAÇO COMO SOLUÇÃO PARA CONDOMÍNIOS



Quando comparado ao mesmo período do ano anterior, o roubo a residências na região metropolitana do Rio de Janeiro registrou uma queda de 6,1% entre janeiro e março de 2019, segundo dados do Instituto de Segurança Pública (ISP). As estatísticas parecem positivas, mas basta viver no Rio para saber que o clima não é nada animador. Prevenir-se está na lista de tarefas de todo síndico preocupado com a violência rotineira, e na lista de soluções que os condomínios andam buscando em nome de evitar invasões, uma vem crescendo em popularidade: as cercas elétricas.

Escolher esse dispositivo para garantir a segurança do edifício requer alguns cuidados fundamentais. A instalação de cercas elétricas é regida pela Lei Municipal nº 4.110, de 2005, que determina que as empresas e pessoas que se dediquem à instalação de cercas energizadas deverão possuir registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia-CREA e possuir um engenheiro eletricitista na condição de responsável técnico.

Exigir essas qualificações no ato da contratação vai caber ao síndico, que deve fugir de soluções baratas ou simplificadas. O cuidado é especialmente importante ao se considerar que o condomínio tem responsabilidade civil caso qualquer um venha a se ferir na cerca.

Ainda que não haja uma norma técnica da ABNT sobre cercas elétricas, a lei determina algumas regras que elas precisam seguir, como a potência máxima de cinco joules, bem como um intervalo médio de 50 impulsos elétricos por minuto e duração média de um milésimo de segundos por impulso. Além disso, estabelece que a unidade de controle deve ser constituída de,

no mínimo, um aparelho energizador de cerca que apresente um transformador e um capacitor.

Além de todas as exigências técnicas sobre as quais discorre a lei - e que devem ser observadas de perto pelo síndico ao contratar a empresa responsável -, é necessário instalar placas de advertência a cada dez metros de cerca energizada, bem como nos portões e portas de acesso existentes ao longo da mesma.

Com dimensões mínimas de 10 cm x 20 cm e cor de fundo obrigatoriamente amarela, as placas devem trazer, no mínimo, dizeres indicando “cerca energizada”, “cerca eletrificada” ou “cerca elétrica”. Elas também precisam ter estampados símbolos que não deixem margem de dúvidas na interpretação do perigo que a cerca oferece.

Por ser um potencial foco de acidentes, esse tipo de cerca não costuma ser unanimidade mesmo entre quem zela pela segurança do seu patrimônio. Desta forma, o síndico, antes de qualquer coisa, precisa levar o tema a uma assembleia, e sua aprovação deve ser registrada em ata. Só assim ele poderá dar o passo seguinte.

Não há estatísticas que determinem se as cercas elétricas funcionem melhor do que outras soluções para resguardar um edifício – como a presença de seguranças, porteiros 24 horas ou circuitos de CFTV. Mas é indiscutível que sua instalação inibe que pessoas indesejadas invadam o condomínio pulando grades ou muros, o que já é um alento para quem vive em vigilância constante dentro e fora de casa.

Saiba mais: confira a lei na íntegra no link <http://bit.ly/Lei4110>

parceria

coluna MIND Engenharia



NOVO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO RIO DE JANEIRO

TODA OBRA EXECUTADA NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO DEVE SEGUIR O CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DA CIDADE. EM JANEIRO DESSE ANO, O ATUAL PREFEITO, MARCELO CRIVELLA, ASSINOU A LEI COMPLEMENTAR 198/2019 COM O NOVO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES SIMPLIFICADO, PASSANDO A TER 41 ARTIGOS, EM DETRIMENTO DOS 500 ANTERIORES.

O Novo Código de Obras e Edificações Simplificado do Município do Rio de Janeiro altera regras na legislação urbanística do município para torná-las modernas e simples, desburocratizando o processo para licenciamento de obras, dando maior qualidade arquitetônica e mais responsabilidades aos autores do projeto.

parceria

coluna MIND Engenharia

SEGUEM ABAIXO ALGUMAS ALTERAÇÕES PREVISTAS NO CÓDIGO:

- **MARQUISES.** O novo código viabiliza o retorno da construção destas, que estavam proibidas desde 2007, sem restrições em relação aos materiais e as formas, porém, respeitando diretrizes impostas no código: altura útil mínima de dois metros e cinquenta centímetros; conter sistemas de escoamento de águas pluviais, afastamentos de um metro e cinquenta centímetros das divisas do lote, entre outras.

- **VARANDAS.** Uma das modificações em relação a este item é referente ao limite da área ocupada pela varanda, que anteriormente deveria ocupar no máximo 20% da área útil do apartamento, e que hoje não tem um limite máximo estabelecido. Uma outra alteração é referente à construção das mesmas, que agora poderão ocupar toda a fachada do edifício e poderão ser construídas com distância entre a varanda e a testada (limite) dos terrenos de no mínimo um metro, onde anteriormente deveria ser construída com distância mínima de dois metros.

- **ÁREA MÍNIMA ÚTIL DE APARTAMENTOS.** Em determinados locais, a área mínima útil das unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mistas deverá ter no mínimo 25 metros quadrados, excluindo-se as varandas e terraços descobertos, com exceção das construções na Barra da Tijuca, Vargem Grande e Pequena, Zona Sul, Ilha do Governador e Tijuca. Essas regiões deverão ter área mínima útil de 35 metros quadrados.

- **ESTACIONAMENTOS.** As edificações situadas em um raio de distância de até oitocentos metros de estação metroviária, ferroviária, de Bus Rapid Transit - BRT ou de Veículo Leve sobre Trilhos - VLT, deverão obedecer à proporção de uma vaga para cada quatro unidades.

- Importantes e necessárias revisões nas adaptações em **IMÓVEIS TOMBADOS** ou preservados, considerando novas conversões e adaptações minimizando o abandono em algumas dessas edificações. Nesse caso específico a MIND já vem atuando e melhorando as características de alguns imóveis onde executamos projetos e obras.

Lembrando que este código legisla em conjunto com outras normas, como o Código de Segurança contra Incêndio e Pânico (Coscip) do Corpo de Bombeiros, as regras de acessibilidade previstas na Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

A prefeitura disponibiliza na página da Secretaria Municipal de Urbanismo mais informações sobre o Novo Código de Obras e, também, o texto complementar da Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019.

Lembrem-se que na hora de contratar projetos e obras é extremamente importante seguir o código de obra, assim como ter o conhecimento das outras normas, para evitar possíveis embargos e multas na execução de reformas que sempre acabam onerando os condomínios.

palmares
administradora de imóveis

Palmares Administradora de Imóveis Ltda. recebeu certificado por contribuir para 5 nobres causas: **INSTITUTO AYRTON SENNA, O CÂNCER DE MAMA NO ALVO DA MODA, FUNDAÇÃO AMAZONAS SUSTENTÁVEL, SOS MATA ATLÂNTICA, e PROJETO TAMAR.**

Tal certificação se deu por aquisição do Título de Capitalização Pé Quente Bradesco Empresa Socioambiental.

Assim, a Palmares Administradora de Imóveis Ltda. colabora para a continuidade das ações em prol da saúde, educação e sustentabilidade ambiental.

INSTITUTO AYRTON SENNA **FUNDAÇÃO AMAZONAS SUSTENTÁVEL** **SOS MATA ATLÂNTICA** **PROJETO TAMAR** **ICMBIO**

PÉ QUENTE Bradesco SOS Mata Atlântica

sustentabilidade

consumo consciente da água



ROTINA CONSCIENTE PARA A ECONOMIA DE ÁGUA

NA ESTEIRA DO DIA MUNDIAL DO MEIO AMBIENTE, CELEBRADO EM JUNHO, TEMA MERECE DESTAQUE

No dia 5 de junho comemora-se do Dia Mundial do Meio Ambiente. A data é considerada uma das principais ações da ONU (Organização das Nações Unidas) para chamar a atenção sobre como afetamos a natureza.

Na esteira do tema, dados divulgados em um relatório da organização mostram que 1,8 bilhão de pessoas fazem uso de água proveniente de fontes não protegidas. Esse número corresponde a quase um quarto da população mundial. As estatísticas ficam ainda mais alarmantes: ainda de acordo com a ONU, 40% da humanidade sobrevive com escassez de água.

Recurso finito e essencial à vida humana, a água deve estar inserida no nosso dia a dia aliada ao consumo

consciente. Já parou para pensar no quanto de água você gasta por dia? E o quanto ela irá fazer falta no futuro para os seus filhos e netos?

É bem verdade que o consumo doméstico e comercial corresponde a apenas 8% da água utilizada em todo o mundo também segundo a ONU - a agricultura é responsável por 70% desse bolo, seguida pela indústria, a quem cabe 22%.

Mas como é de pequenas atitudes que se muda o mundo, adotar hábitos mais sustentáveis na rotina é o primeiro passo para reverter a projeção cada vez mais próxima de escassez do recurso no futuro.



LAVAGEM DE CARRO

Lavar o carro com uma mangueira gasta até, aproximadamente, 570 litros de água em 40 minutos. Precisa lavar o carro? Não tem problema, mas opte por usar um balde.

JARDIM

Sabe o quanto você gasta de água regando o jardim do seu edifício? Cerca de 190 litros de água limpa em 30 minutos. Para economizar, guarde a água da chuva e regue sempre de manhã cedo.

CHUVEIRO ELÉTRICO

Presente em 73% das casas brasileiras, o chuveiro elétrico é o que menos usa água para funcionar em comparação às outras opções no mercado. Modelos simples precisam de 3 litros por minuto para aquecer. A ducha a gás ou solar costuma exigir a partir de cinco.

TORNEIRAS BEM FECHADAS

Sabe aquela torneira que teima em pingar no banheiro? Preste atenção: segundo a Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), uma torneira que goteja desperdiça, ao longo de um dia, 46 litros de água. Mas pode ser ainda pior dependendo do tamanho do vazamento.

Se a abertura for de 1 milímetro, o desperdício sobe para 2.060 litros. Se subir para 6 milímetros, lá se vão 16.400 litros de água, e uma abertura de 12 milímetros leva embora incríveis 33.984 litros de água ao fim de um dia. Portanto, antes de sair de casa, verifique se todas as torneiras estão bem fechadas e evite o desperdício!

AUTOVISTORIA PREDIAL - LTVP

- VISTORIAS DE MARQUESE
- CONSULTORIA DE OBRAS
- PLANTAS EMCAD
- I MAPAS DE RISCO
- ELABORAÇÃO DE PPRA

Decreto nº 37.426/13 regulamentou a aplicação da lei complementar nº 126//13 e da lei nº 6.400/13 que obrigam a realização dessas vistorias.

As vistorias técnicas deverão ser efetuadas por engenheiro, arquiteto ou empresa, legalmente habilitados nos respectivos Conselhos Profissionais CREA/RJ ou CAU/RJ. que deverão elaborar Laudo Técnico atestando as condições da edificação.



**PROJETO DE COMBATE
A PÂNICO E INCÊNDIO -DTSG**

**ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO
E PAGAMENTOS PARCELADOS**

Aluizio Baptista - CREA 741019796-D
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
Engenharia de Segurança de Combate a
Incêndio

Perito Judicial e Ambiental
CNPJ 20.886.978/0001-00

(21) 99688-7106 (Claro) (21) 98518-0145 (Tim)
projetos.baptista@gmail.com

áreas comuns

regras na garagem

CADA CARRO NA SUA VAGA

REGRAS BEM DEFINIDAS NA GARAGEM AJUDAM NA PREVENÇÃO DE CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS



Possuir um carro é uma bênção e um problema ao mesmo tempo – só quem tem sabe. A facilidade na hora de deslocar-se para onde quer que seja sem depender do transporte público ou alternativo é um dos grandes pontos a favor, mas as dores de cabeça também vêm sobre quatro rodas. Quem mora num edifício com garagem conhece o script de amanhecer com um arranhão na porta, ou chegar em casa para encontrar outro carro na sua vaga... Para transformar esse tipo de conflito em exceção ao invés de rotina, o condomínio deve ter regras bem definidas para o uso dessa área comum.

Para começo de conversa, é preciso saber como as vagas são distribuídas. Em edifícios com garagem, são três as possibilidades: a vaga pode estar na escritura do apartamento, e portanto, o proprietário também é dono daquele espaço; as vagas podem ser consideradas área comum do prédio, e o morador não sabe de antemão qual é o seu espaço para estacionar; ou as vagas são sorteadas de tempos em tempos entre os condôminos, numa espécie de rodízio. Mas quando isso não está claro para quem mora ali, respeitar as regras - e fazer com que elas sejam respeitadas - fica muito mais difícil.

Há ainda a situação onde não há vaga para todos os apartamentos, o que é mais comum em construções mais antigas. Nesses casos, os moradores que não têm onde parar o carro podem alugar o espaço de vizinhos que não façam uso do seu.

Isso está previsto na Lei Federal 12.607/12, em vigor desde 2013, que permite a venda ou aluguel de vagas de garagem

somente para moradores. A lei chegou para modificar o Código Civil, que antes autorizava transações como essas a qualquer pessoa se a convenção do condomínio não se opusesse. O objetivo da lei é claro: oferecer mais segurança ao condomínio ao restringir a circulação de pessoas estranhas por suas dependências.

Mas muitas vezes as causas dos conflitos na garagem têm mais a ver com o dia a dia da sua utilização. Estacionar ocupando duas vagas, ou muito colado no carro ao lado, são das reclamações mais recorrentes em relação ao espaço. Determinar vagas para motos também é um passo na direção certa, bem como ter definidas quais vagas são destinadas a visitantes.

Ter um regulamento interno que reja a garagem é fundamental para se antecipar às disputas. Eventuais danos causados deverão ser de responsabilidade de quem os causou - o condomínio só pode ser envolvido em casos específicos. E usar a vaga como depósito nem pensar, já que foge ao uso ao qual o espaço é destinado.

O certo é que o que rege o uso da garagem seja informado de forma clara e direta a todos os moradores, e que sejam estabelecidas multas em caso de descumprimento. No fim das contas, o que pesa é o bom senso.



GRUPO HIR



IT
Consulting



NOSSOS SERVIÇOS

- FORMAÇÃO E TREINAMENTO PROFISSIONAL DE FACILITIES
- TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
- SEGURANÇA PATRIMONIAL
- SEGURANÇA ELETRÔNICA
- PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO
- CONSULTORIA E GESTÃO DE FACILITIES

(21) 3589-1812 | (21) 9 8313-7086 | 9 8398-1644

comercial@grupohir.com.br

www.grupohir.com.br

PARA CADA
NECESSIDADE
UMA SOLUÇÃO

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