





SÍNDICO EM DESTAQUE: MICHEL CHAMOVITZ SAÚDE: GUERRA ÀS FAKE NEWS













- 2. Com a palavra
- 3. Fique atento
- 4. Capa: Gestão Patrimonial total
- 7. Saúde: guerra às fake news
- 9. Produtos que encantam
- 10. Síndico em destaque: Michel Chamovitz
- 12. AJO Ambiental: ações para o futuro
- 14. Segurança: impermeabilizção sem riscos
- 16. Parceria: coluna MIND Engenharia
- 17. Locação: sindicância cadastral
- 20. Condomínio: hora da dedetização



Ano V- nº 27 SETEMBRO | OUTUBRO 2019

Editorial nesta edição

Caros leitores.

É com muita alegria que dedicamos nossa matéria de capa dessa edição para apresentá-los ao mais novo serviço que a Palmares oferece: a Gestão de Patrimônio. No texto você poderá entender melhor o que a gestão engloba e a quem se dedica, além de conhecer nossos parceiros envolvidos no projeto.

Quando o assunto é vida em condomínio, abordamos a importância da dedetização e do controle de pragas antes da chegada do verão, assim como no que é preciso estar atento antes de contratar uma empresa especializada.

Já a seção Saúde coloca as fake news em foco, e o trabalho que o Ministério da Saúde vem fazendo para combatê-las.

SSOCIAD

Nº 070

Boa leitura!

Raphaela Ferreira **Diretora Executiva**

Palmares Administradora de Imóveis Ltda.



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

O fascinante mistério

"Assim como você não conhece o caminho do vento, nem como o corpo é formado no ventre de uma mulher, também não pode compreender as obras de Deus, o Criador de todas as coisas." Eclesiastes 11.5

Há algo fascinante em Deus e seu mistério. Sim, Deus nos deu a Bíblia, Sua revelação para nós. Mas é encantador saber que não compreenderemos todos os caminhos de Deus. Ele mesmo nos diz: "Assim como os céus são mais altos do que a terra, também os meus caminhos são mais altos do que os seus caminhos e os meus pensamentos mais altos do que os seus pensamentos." Isaias 55.9.

O fascínio nasce por esse olhar sobre a complexidade de quem Deus é. Ele é alguém que se fez conhecido na história relatada na Bíblia sagrada. Mas também é tão grande, tão majestoso, tão soberano, que não pode ser compreendido na sua totalidade. Deus é um oceano, nossa cabeça um balde. Ela pode ficar cheia dele, mas nunca terá tudo d'Ele! Quanto mais leio a Sua Palavra e ao mesmo tempo vejo que não posso saber tudo, mais fico boquiaberto sobre esse Pai Maravilhoso revelado e oculto ao mesmo tempo.

Mas nunca se deixe levar por um lado só dessa moeda. Ele sim se revelou para nós. Mostrou que tem o controle da história. Ele que é onisciente, onipotente, onipresente e eterno não pode ser pego de surpresa. E Ele quer se relacionar com você.

Quando Deus enviou seu Filho para morrer por nós, foi para que toda a barreira que havia nessa comunicação pudesse ser quebrada. O que nos afastava de Deus foi levado por Jesus. E quando cremos nisso nos tornamos Seus filhos.

Mas nem sempre entenderemos tudo. Estamos abertos nesse limite de compreensão que nos faz não nos afastar d'Ele, mas adoramos de todo o nosso coração porque eu não sabemos de tudo, mas confiamos n'Ele.

Diante do desconhecido, adore e confie. Se encante pelo Deus que se mostrou, mas também é mistério.

Felipe Telles

Pastor na Igreja Presbiteriana Raízes felipe@ipraizes.org



fique atento

anote em sua agenda



CONDOMÍNIOS SEM MULTAS (POR ENQUANTO)

Os condomínios que não estiverem cumprindo a Lei Estadual 8070/18, que determina a obrigatoriedade de contratação de um profissional de educação física nos edifícios que possuem academias, não serão mais multados. O compromisso de suspender as penalizações foi assinado por representantes do Conselho Regional de Educação Física (Cref1) no fim de julho. O acordo não tem prazo de validade e visa tranquilizar os síndicos enquanto o assunto, que já causou controvérsia, é discutido.

Nesse meio tempo, os deputados Coronel Salema e Alexandre Freitas publicaram no início de agosto um projeto de lei que prevê a contratação de profissionais de educação física apenas quando o condomínio oferecer aulas coletivas, ou no caso de terceirizar o espaço. A conferir.

GASTOS DE FIM DE ANO

Condomínios que têm mão de obra própria costumam realizar o rateio do 13º salário dos funcionários no último trimestre do ano – o aumento fica em torno de 15% sobre a cota usual. Já de olho em 2020, uma boa alternativa à essa cota extra é incluí-la no planejamento orçamentário desde janeiro, diluindo a despesa ao longo do ano.

INDICADORES FINANCEIROS

Índice	Período	No mês	12 meses
IPCA - %	jul/19	0,19	3,22
INPC - %	jul/19	0,10	3,16
IPC Fipe - %	jul/19	0,14	3,79
IGP-M - %	jul/19	0,40	6,39
IGP-DI - %	jul/19	-0,01	5,56
ICV-Dieese - %	jul/19	0,17	2,99
Fontes: IBGE, Fipe, FGV e Dieese. Elaboração: Valor Data			

VISTORIA DE MARQUISES

Edifícios que possuem marquises de concreto armado ou metálica sobre logradouros públicos e áreas de afastamento frontal das edificações precisam realizar uma autovistoria da mesma a cada três anos. É o que determina o decreto nº 27.663, de 2007, que diz que os condomínios devem dispor de uma Declaração de Segurança Estrutural das Marquises (DSEM), elaborada e assinada por um profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), e que deve ser renovada de três em três anos.

INSPEÇÃO PERIÓDICA DE GÁS

Todo condomínio, bem como todo usuário de gás residencial ou comercial, deve realizar uma inspeção periódica de gás. É possível escolher a empresa que irá fazê-la, mas na inspeção deve ser verificado se fogão, aquecedor e a canalização estão instalados e funcionando de acordo com as normas. Ao final, um laudo será emitido apontando se está tudo de acordo, ou se há algum problema. Planeje-se!

CPF NO BOLETO

A notícia é antiga, mas vira e mexe volta à pauta: 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.

Impresso na Smart Print





AO LADO DE PARCEIROS, PALMARES OFERECE GESTÃO PATRIMONIAL COMPLETA

NOVO SERVIÇO, DESTINADO TANTO A PESSOAS FÍSICAS QUANTO JURÍDICAS, É PRESTADO AO LADO DE PROFISSIONAIS DA BELART CONSULTING E DO MURAYAMA ADVOGADOS

Com 56 anos de tradição no Rio de Janeiro, a Palmares entrou no segundo semestre de 2019 com uma grande novidade. Indo além dos serviços que já prestava aos seus clientes, a administradora aproveitou sua experiência e uniu forças com alguns dos melhores nomes do mercado para oferecer a opção de gestão patrimonial completa. "Constato com alegria que crescemos", resume Raphaela Ferreira, Diretora Executiva da Palmares.

O novo serviço, que já pode ser contratado, acontece em três passos. O primeiro deles é a avaliação da situação patrimonial no passado, no presente, e no futuro. Em seguida, são identificadas e implementadas estruturas patrimoniais mais eficientes. Por último, são feitos o acompanhamento e o controle financeiro e patrimonial dos ativos.

A gestão pode ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, com um patrimônio expressivo (superior a R\$ 1 milhão), pouca disponibilidade de tempo e que deseja potencializar seus ganhos e rendimentos, mas não sabe como. "Analisamos o patrimônio passado e atual e prospectamos para o futuro, com opções mais adequadas ao perfil do nosso cliente, tudo visando a maximizar os ganhos", explica Raphaela.

Para isso, a Palmares buscou a expertise da Belart Consulting, renomada empresa de atuação contábil e financeira, e do Murayama Advogados, escritório tributarista carioca de renome. Junta, a equipe consegue analisar em todos os aspectos o patrimônio total da pessoa, auxiliando na administração mais adequada e rentável dele.

O papel de cada um é bem definido. À Palmares cabe gerenciar toda a atividade, bem como a estrutura imobiliária, avaliando o patrimônio, potencializando os ganhos com aluguéis, contratos, documentos e negócios. Já a Belart Consulting analisa e prospecta os valores nas diversas hipóteses financeiras, identifica e implementa estruturas patrimoniais mais eficientes, e exerce o controle financeiro e patrimonial dos ativos. Por fim, o Murayama Advogados auxilia nos estudos de redução de custos fiscais e proteção patrimonial.

- Pode parecer contraditório uma empresa renomada no setor imobiliário se unir com um parceiro financeiro, mas o que queremos é mostrar que outras boas opções existem, fazendo com que o mais adequado ao perfil do cliente seja atingido com segurança - garante a diretora. Em resumo: a melhor forma de gerir o patrimônio em todas as suas vertentes é analisada e colocada em prática.

Raphaela conta que a ideia da parceria surgiu de eventos que aconteceram com amigos próximos, onde patrimônios

capa

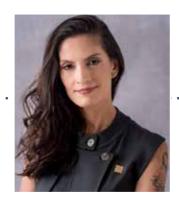
gestão patrimonial total

familiares, projetos financeiros de uma vida toda, não foram analisados cautelosamente de forma a rentabilizarem ainda mais seus ganhos. "Infelizmente, vimos ruir grandes histórias familiares. Amigos com histórias de perdas patrimoniais grandes por falta de uma proteção legal nos alertaram para que isso não mais ocorresse", relembra.

Ainda que Raphaela, Janssen Murayama e Alan Belart tenham seus nomes à frente do projeto, há um time de advogados civilistas, imobiliários, contadores, auxiliares administrativos e de pessoal também por trás das engrenagens. O objetivo é que usando todo o conhecimento e competência envolvidos

e tomando medidas protetivas eficazes, essas histórias de perdas não mais aconteçam.

Na prática, a gestão patrimonial responde a uma porção de perguntas que nos fazemos todos os dias, mas com as quais temos dificuldade de lidar. Afinal, onde investir? Como potencializar meu imóvel? Como proteger meu patrimônio? Dúvidas como essas costumam se arrastar, até que a busca por uma solução se faz urgente nos piores momentos. O novo serviço antecipa essas decisões. "Fazemos com que nosso cliente veja e receba frutos financeiros que o garantam dias tranquilos e rentáveis", afirma Raphaela.



RAPHAELA FERREIRA Administração de bens, incluindo compra, venda e locações.

Advogada formada pela UFRJ, pósgraduada em direito constitucional e tributário pela EMERJ, mestre em gestão empresarial e estratégica pela FGV, especializada em empresas familiares (Dom Cabral e Insper/SP). atua há 8 anos no mercado imobiliário carioca, atualmente ocupando a terceira vice-presidência do quarto maior grupo do setor condominial/RJ - Grupo Palmares - com planejamento estratégico.



JANSSEN MURAYAMA Reorganização de ativos para fins sucessórios e de planejamento tributário.

Advogado com mais de 15 anos de experiência, tanto em contencioso quanto em consultoria tributária, é mestre em Direito Tributário pela UERJ, membro efetivo da Comissão de Direito Financeiro e Tributário do Instituto dos Advogados Brasileiros (IAB), fundador e diretor do Grupo de Debates Tributários do Rio de Janeiro (GDT-Rio). Autor e coordenador de livros e artigos científico-tributários e professor convidado do FGV Law Program.



ALAN BELART
Organização, acompanhamento e controle financeiro e patrimonial aplicando técnicas de consultoria e mentoring.

Profissional de Finanças, com formação acadêmica em Ciências Econômicas e Contábeis, com MBAs em Engenharia Econômica, Controladoria e Finanças. Atuou em diversas empresas multinacionais e fundou a Belart Consulting, onde desenvolveu o seu próprio método de evolução e controle Patrimonial/Financeiro, aplicando técnicas de consultoria e mentoring.

saúde

guerra às fake news



SAÚDE SEM FAKE NEWS

MINISTÉRIO DA SAÚDE REFORÇA CAMPANHA EM QUE CONFIRMA OU REFUTA MEMES E NOTÍCIAS QUE VÊM SIDO DIVULGADOS PELAS REDES SOCIAIS

Sem dúvida você já recebeu uma num grupo de mensagens, ou até compartilhou com amigos e familiares antes de checar se a informação procedia ou não. As *fakes news*, termo em inglês que, em tradução livre, significa "notícias falsas", entraram não só para o vocabulário do brasileiro, como para o seu dia a dia. Diversos veículos da mídia tomaram para si a tarefa de desmistificar essas informações repassadas sem uma prévia apuração e que tem um poder de viralizar altíssimo. Diante exatamente desse alto alcance das *fakes news*, o Ministério da Saúde resolveu sair na frente e criar um canal onde bate o martelo no que é ou não real nessa seara

de compartilhamentos em massa no que toca justamente a saúde.

A proposta é simples e direta: colocando à disposição um número de Whatsapp (61 99289-4640), o cidadão pode enviar textos ou imagens que tenha recebido para confirmar se a informação é real ou falsa. O serviço funciona de segunda a sexta-feira, das 10h30 às 12h e das 14h às 18h, e ao enviar a mensagem a pessoa deve informar, além da suposta *fake news* (que deve, obviamente, ser relacionada à saúde), seu nome completo, o município e o estado onde vive. A resposta não é imediata: ao receber a solicitação, ela é enviada para a área técnica responsável pelo assunto em questão, que vai apurá-lo e determinar se a informação procede ou não.

O serviço está disponível desde agosto do ano passado, e desde que foi criado, já publicou em sua página na internet (saude.

saúde

guerra às fake news

gov.br/fakenews) mais de 100 comentários sobre informações enviadas por cidadãos, classificando-as como reais ou falsas. A seguir, separamos alguns dos assuntos desmistificados mais recentemente pela equipe do Ministério da Saúde, e que podem vir a esclarecer dúvidas em relação a mensagens que você pode ter visto circulando pelas suas redes sociais ou em trocas de mensagens. Informe-se!

O1 Furar dedos com agulha ajuda a salvar pessoa com AVC FALSO

Não há nenhuma comprovação científica que furar os dedos de uma pessoa a ajudaria em caso de Acidente Vascular Cerebral. O tratamento do AVC é feito nos Centros de Atendimento de Urgência, que são os estabelecimentos hospitalares que desempenham o papel de referência para atendimento aos pacientes com AVC. Essas unidades de saúde disponibilizam e realizam o procedimento com o uso de trombolítico, conforme Protocolo Clínico e Diretrizes Terapêuticas (PCDT) específico.

Importante: o AVC é uma doença que é totalmente dependente do tempo. Isso quer dizer que quanto mais rápido for o tratamento, maiores serão as chances de recuperação completa. Desta forma, torna-se primordial a identificação dos sinais e sintomas e o atendimento médico imediato.

Para saber mais, acesse: saude.gov.br/avc

O2 Nova doença sexualmente transmissível mais perigosa do que o HIV

FALSO

O texto em questão possui diversas características de *fake news*, como erro gramatical, tom alarmista, informações vagas, não há datas e fontes confiáveis e, além disso, pede compartilhamento.

O texto afirma que existe uma nova doença, não informa a forma de contágio, nome, ou cita fonte confiável que informa sobre essa descoberta. O texto de forma errônea afirma que quase metade do Japão está contaminado com essa nova doença, contudo, em uma breve pesquisa não é possível encontrar informações sobre ela.



03 Tossir evita infarto

FALSO

O texto é antigo, circula em outros formatos e já foi desmentido inúmeras vezes.

Esse texto possui características evidentes de *fake news*, tem erro de gramatical, é alarmista, tem informações vagas, não há datas e fontes confiáveis e além disso pede compartilhamento. Não há evidências científicas que comprovem que tossir evita um possível infarto.

Infarto é uma emergência que exige cuidados médicos o mais rápido possível. Identificar os sintomas pode ser decisivo para salvar a vida de uma pessoa infartada. Para saber mais, acesse o link http://bit.ly/2KkuXgZ

04 Whatsapp doará para tratamento

FALSO

As mensagens compartilhadas pelo WhatsApp são criptografadas, isto é, não há como a empresa mensurar quantos compartilhamentos teve ou quem compartilhou a mensagem. Portanto, ela é falsa.

05 Fosfoetanolamina começa a ser testada em humanos

VERDADEIRO

O Núcleo de Pesquisa e Desenvolvimento de Medicamentos (NPDM) da Universidade Federal do Ceará iniciou, em junho, os testes em seres humanos com a fosfoetanolamina, a chamada "pílula do câncer".

Saiba mais no Portal da Universidade Federal do Ceará em http://bit.ly/2YlahTV

novidades para facilitar a vida



AR CONDICIONADO DE VESTIR

Em tempos de aquecimento global e temperaturas extremas, a Sony saiu na frente e lança no Japão já no ano que vem o Reon Pocket, que é basicamente um aparelho de ar condicionado que você pode vestir. Feito para ser colocado na camiseta, num bolso logo abaixo da nuca, ele na verdade funciona regulando a sua temperatura corporal, o que significa que pode abaixá-la quando está muito calor, ou aumentá-la caso esteja muito frio no ambiente. Isso pode ser controlado manualmente pelo usuário através de um app no seu smartphone, ao qual se conecta pelo bluetooth. O único ponto negativo por enquanto é a vida da bateria - quando ligado, o aparelhinho só funciona por até duas horas. Mas não deixa de ser perfeito para dar um alívio naquela viagem de casa ao trabalho no calor inclemente.



Imagina se houvesse um aparelho capaz de otimizar o seu sono com o objetivo de deixar você com mais disposição no dia seguinte? Não precisa imaginar. A Philips recorreu à tecnologia para lançar o SmartSleep Headband, uma faixa desenhada para ser encaixada na cabeça junto a dois pequenos sensores antes de você se deitar, tudo da maneira mais confortável possível. Monitorando-o enquanto dorme, o gadget tem a tarefa de prolongar o seu sono REM, e o faz graças a um algoritmo que detecta quando você atinge esse estágio mais profundo. A tarefa de fazer com que o sono REM dure mais fica a cargo de tons calmos de áudio que são emitidos pelo SmartSleep. O resultado é a melhora no aproveitamento do descanso a cada noite, o



PLANTA TAMAGOTCHI

Quem lembra da febre dos Tamagotchis nos anos 90? O Lua é capaz de transformar a sua planta num deles. Vaso de plantas digital feito pela Mu Design, uma empresa de tecnologia alemã, o gadget conta com um visor num dos lados, e é por ele que te ajuda a se "comunicar" com sua planta. Conectado por um app para smartphone, o vaso alerta o usuário se sua plantinha está com sede, com água demais, com frio ou calor, ou se está recebendo muito pouca luz solar. O Lua tem quatro sensores, 15 centímetros de altura e é carregado por uma porta USB. Usando o celular, você pode até mudar as proporções faciais que aparecem no visor. Para quem tem dificuldade em manter as plantas vivas dentro de casa, não há dúvidas de que esse é o vaso perfeito.



que é relatado por 70% dos usuários da invenção após apenas duas semanas de uso (segundo dados coletados pela própria Philips). A ideia é que, com o passar do tempo, o gadget aprenda mais sobre os seus padrões de sono, podendo, assim, responder de maneira mais eficaz às suas necessidades. Assim que você acorda, ainda é possível transmitir os dados coletados pelo aparelho para o seu smartphone, e assim acompanhar o progresso feito noite após noite. É ou não é um sonho?

síndico em destaque

compartilhando experiência

APOSTA NA ROTINA E ORGANIZAÇÃO GARANTE UMA GESTÃO AZEITADA NO EDIFÍCIO DALLAS

HÁ POUCO TEMPO NO CARGO, O SÍNDICO MICHEL CHAMOVITZ USA SUA BAGAGEM E CONHECIMENTO PARA ADMINISTRAR COM EFICIÊNCIA O CONDOMÍNIO EM COPACABANA

Uma breve conversa com o advogado imobiliário Michel Chamovitz é o suficiente para pensar que o dia dele deveria ter no mínimo 36 horas. Síndico do edifício Dallas, em Copacabana, há apenas três meses, ele já teve tempo de implementar uma farta lista de melhorias no condomínio, enquanto concilia um sem número de atividades ao longo da semana. Parece cansativo, ou mesmo impossível, mas ele garante que não tem segredo: basta ter organização.

A história de como ele veio a ser eleito síndico do Dallas não é das mais comuns. Foi uma sucessão de acontecimentos que o levaram até lá. Síndico de um prédio na rua Inhangá, ele foi convidado por uma senhora para representá-la na assembleia do edifício Dallas. Como combinado, ele foi, e conta que foi uma confusão. Surgiu uma questão que ninguém sabia explicar, então ele se prontificou a esclarecer o que era — e era o único que sabia.

A partir daí, outras perguntas surgiram, e ele começou a respondê-las, dando sugestões de como resolver os problemas. "Perguntaram se eu não queria ser síndico, então coloquei meu nome e na eleição seguinte fui eleito com mais da metade dos votos. Meu conhecimento pesou na escolha", lembra.

Assim, desde o início de junho, Michel assumiu a gestão do Dallas, o que faz ao lado de um conselho formado por três mulheres. A tarefa não é simples: o edifício é misto, com lojas no térreo, salas comerciais no segundo piso e apartamentos

do terceiro ao 12º (e último) andar. No total, são 160 unidades, e um universo de aproximadamente 350 pessoas.

Localizado no número 420 da Avenida Nossa Senhora de Copacabana, o prédio tem portaria 24 horas e conta com três elevadores, mas não tem garagem ou área comum — a não ser uma salinha no último piso que é usada para as assembleias. Michel não mora nele, mas sua casa é perto, e sua disponibilidade é total.

Uma das primeiras medidas tomada pelo advogado ao assumir a sindicância foi instalar nos elevadores um acrílico para divulgar avisos aos condôminos. Foi assim que os convidou para uma "Conversa com o Síndico", num movimento para envolvê-los mais nas tomadas de decisão do Dallas. "Falei para cada um levar um lanche, e virou uma confraternização. O pessoal gostou", lembra Michel. Desde então já foram feitas mais duas reuniões. Isso por si só foi uma grande mudança em relação à administração anterior, que realizava apenas uma assembleia por ano.

Atitudes como essa representam bem o estilo proativo de o advogado atuar. Além dos encontros com os condôminos – e que envolvem também inquilinos –, ele revela que já reduziu alguns contratos, trocou a parte elétrica das bombas d'água para economizar energia, está no processo de reivindicar com a Cedae um corte na cobrança da conta de água do condomínio e vem substituindo as lâmpadas do prédio por lâmpadas de LED. Quanto aos inadimplentes,

síndico em destaque

compartilhando experiência

fez acordo com a maioria deles, e renegociou os juros do saldo devedor do condomínio.

A lista continua – e isso em pouquíssimo tempo. Quem pensa que é só está enganadíssimo: Michel tem uma administradora, é síndico em mais dois edifícios e subsíndico em outros dois, é facilitador do Empretec, do Sebrae, e dá aula de gestão. "Aos sábados e domingos pego minha bicicleta e passo pelo prédio para ver o que está acontecendo", garante.

Mesmo que não esteja presente nele fisicamente o tempo todo, Michel está sempre à par do que acontece no Dallas. Em todo aviso que coloca nos elevadores divulga ainda seu e-mail e seu número de whatsapp, através dos quais os condôminos podem contactá-lo a qualquer hora do dia.

Outro canal que ele reativou é o livro na portaria, onde todo



pedido aos porteiros deve ser registrado para que haja uma formalização do que é feito. O livro recebe ainda sugestões, elogios e reclamações.

A chave para manter tudo funcionando, decreta Michel, é fazer um mapeamento de processos, estabelecendo rotinas e não deixando acumular. Além de, se possível, ter uma boa equipe, e manter o conselho sempre informado sobre o que está acontecendo. "Isso dá segurança para eles e para o prédio", diz.



SOBRE O EDIFÍCIO DALLAS

Edifício misto, o Dallas ocupa o nº 420 da Av. Nossa Senhora de Copacabana, e conta com 160 unidades em 12 andares. Com lojas no térreo, salas comerciais no segundo andar e apartamentos nos demais pisos, o prédio tem três elevadores, mas costuma funcionar com apenas dois, à exceção dos horários de pico.

Com muitas unidades alugadas por temporada, o prédio tem regras bem específicas de convivência, e sua segurança

é garantida por câmeras e um circuito interno de monitoramento, além de portaria 24 horas. Em sua equipe, o Dallas possui dois porteiros, um vigia, e dois faxineiros.

Desde que assumiu a sindicância, além de tudo o que já foi listado, Michel também consertou os interfones, colocou em funcionamento um dos elevadores, que estava parado, e reduziu os gastos com material de limpeza.

Para aumentar a participação dos condôminos nas tomadas de decisão do edifício, comprou ainda cadeiras para a sala usada para reuniões no último andar (antes elas eram alugadas para cada assembleia), e já realizou três encontros em apenas três meses.

Para o futuro, Michel quer fazer uma reforma no telhado para evitar infiltrações, sanar infiltrações que já existem, e rever a sala dos elevadores.



REPENSE, REDUZA, REUSE E RECICLE DISCUTE-SE, HÁ CERCA DE UMA DÉCADA, SOBRE OS GRANDES IMPACTOS AMBIENTAIS CAUSADOS PELAS SACOLAS PLÁSTICAS DISPONÍVEIS NOS SUPERMERCADOS E EM OUTROS COMÉRCIOS PARA AS COMPRAS QUE CHEGAM ATÉ AS NOSSAS CASAS TODOS OS DIAS.

A partir dessas preocupações surgiram as sacolas biodegradáveis. Elas foram criadas como uma alternativa sustentável, pois a decomposição poderia ocorrer em até 18 meses, reduzindo os problemas ambientais gerados pelas sacolas comuns, que demoram cerca de 100 anos para se decompor.

As sacolas biodegradáveis são capazes de se decompor sob determinadas condições de luminosidade, umidade, temperatura e disponibilidade de oxigênio. Como exemplo,

AJO Ambiental

ações para o futuro

temos as sacolas de resinas de amido (do milho, mandioca ou batata) que, ao entrar em contato com o solo, passam por uma transformação e são degradadas por micro-organismos.

A biodegradação e compostagem desse material plástico ocorrem quando esses produtos são destinados para usinas de compostagem, onde possuem condições adequadas de temperatura, umidade, luz e microrganismos suficientes para que a degradação ocorra. Já a decomposição dessas sacolas em lixões a céu aberto ainda é desconhecida, pois ainda não se sabe sobre a eficiência desse material nas condições encontradas nos lixões (ainda comum no Brasil) e até mesmo em aterros sanitários

O Brasil é o quarto maior produtor de lixo plástico do mundo (11 milhões de toneladas por ano e recicla apenas 1%), ficando atrás apenas dos Estados Unidos, China e Índia, segundo estudo recente realizado pelo Fundo Mundial para a Natureza – WWF. O relatório "Solucionar a Poluição Plástica – Transparência e Responsabilização", apresentado em marco de 2019 na Assembleia das Nações Unidas para o Meio Ambiente (UNEA-4) em Nairóbi, no Quênia, aponta que, sem a destinação adequada, boa parte dos resíduos plásticos acaba nos oceanos. O volume de plástico que chega aos oceanos



por ano é de aproximadamente 10 milhões de toneladas, o que equivale a 23 mil aviões Boeing 747 pousando nos mares e oceanos todos os anos.

O brasileiro produz, em média, um quilo de lixo plástico por semana, uma das maiores médias do mundo, segundo o relatório do WWF. A poluição gerada pelo plástico compromete o ar, a água e o solo. O que podemos fazer para diminuir o uso excessivo de embalagens plásticas é, acima de tudo, ser consciente e praticar os 4R's (Repensar, Reduzir, Reusar e Reciclar) no nosso cotidiano.

Maria Odete A. Pinho

Gestora e idealizadora do Projeto AJO Ambiental



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

segurança

impermeabilização sem riscos



IMPERMEABILIZADOS E SEGUROS

CUIDADOS NA CONTRATAÇÃO DE EMPRESAS NA HORA DE IMPERMEABILIZAR MÓVEIS EM CASA SÃO FUNDAMENTAIS PARA EVITAR ACIDENTES

No final de junho, uma explosão num apartamento no 6º andar de um edifício no bairro Água Verde, em Curitiba, assustou quem passava por perto. Pudera: o acidente foi tão grave que um menino de 11 anos foi arremessado para fora do prédio com o deslocamento de ar, e acabou não resistindo. O que chama mais a atenção foi a causa da explosão: ela aconteceu enquanto um funcionário de uma empresa especializada fazia a impermeabilização do sofá na sala. A criança dormia num dos quartos. O cenário de destruição resultante - as paredes da

unidade, incluindo as externas, desabaram - levanta um alerta ao redor do tema. Há maneira segura de se impermeabilizar móveis dentro de casa?

Os funcionários responsáveis pela aplicação do produto nesse caso específico no Paraná, segundo depoimentos à polícia, não sabiam que a substância usada era inflamável e não tinham recebido qualquer treinamento de segurança. A única orientação que deram ao proprietário do imóvel foi

segurança

impermeabilização sem riscos

de abrir as janelas, pois o cheiro era muito forte. Essa falta de preparo precisa ser o primeiro ponto a ser investigado antes de se contratar uma empresa de impermeabilização - a atenção à segurança e o treinamento adequado dos técnicos responsáveis são fundamentais.

Para conhecer o resultado de um trabalho bem feito, basta recorrer à internet: há alguns anos, os vídeos mostrando estofados impermeabilizados vêm pipocando pelas redes sociais, e são hipnotizantes. De fato, o serviço é a melhor maneira de evitar manchas e manter móveis, como sofás e poltronas, bem conservados por mais tempo. Isso vale especialmente em casas com crianças e animais de estimação. A medida preventiva é um bom investimento no longo prazo, pois estica a vida útil da peça em questão.

Isso, é claro, se a impermeabilização for bem feita. O objetivo dela é repelir líquidos e evitar que os pelos dos pets e mesmo a poeira impregnem o tecido – mas não o deixam imunes a

outros agentes, como tinta de caneta, por exemplo. Vale dizer que substâncias como vômito e urina, mais ácidas, também podem atingir mesmo o estofado impermeabilizado.

Na hora de escolher uma empresa para fazer o serviço, é importante perguntar por selos e certificados, e se assegurar de que o produto utilizado não é inflamável. Caso seja e não haja outra opção, solicite que a impermeabilização não seja feita em casa, mas na empresa ou num lugar onde o risco de um acidente seja mínimo. Outra preocupação é questionar se o produto é à base de solvente, que pode vir a deixar o estofado mais duro, fazendo até com que ele venha a apresentar pequenas rachaduras com o uso.

O tempo para a realização do serviço vai depender de uma série de fatores, que vão desde as condições climáticas no dia e o tamanho do estofado a receber o produto. Em geral, não costuma durar mais de uma hora, mas é necessário esperar o impermeabilizante aplicado secar antes de usar o móvel em questão – que pode levar mais duas ou três horas.

Para que o cheiro incomode o mínimo possível, é importante deixar o ambiente bem ventilado durante a aplicação. O odor desaparece já durante a secagem, e não fica impregnado no estofado – isso, é claro, num serviço bem realizado.

A etapa seguinte é determinante para prolongar o efeito da impermeabilização no móvel. A manutenção depende apenas do usuário, que deve aspirar o pó e passar um pano seco uma vez por semana. O serviço costuma durar cerca de um ano, quando precisa ser repetido. Ao fazê-lo, repasse o checklist de segurança antes de contratar uma empresa. Mais do que um sofá limpo, o importante é manter a segurança como prioridade.



parceria

coluna MIND Engenharia

DESPLACAMENTO E FIXAÇÃO DE PEDRAS EM FACHADAS

AS ESTRUTURAS DE ANDAIMES ESTÃO PRESENTES EM PRATICAMENTE TODA AS OBRAS CIVIS, NO ENTANTO, ESTA ESTRUTURA PROVISÓRIA É MUITA DAS VEZES NEGLIGENCIADA, PODENDO OFERECERRISCOS ASSOCIADOS À SEGURANÇA DOS TRABALHADORES QUE LIDAM DIRETAMENTE COM ELAS E A TRANSEUNTES.

Visando a redução destes riscos, é fundamental adotar procedimentos de segurança desde a fase inicial, que é a contratação do equipamento e sua montagem, até a fase final da obra, que é a desmontagem da estrutura.

Durante a contratação das estruturas tubulares provisórias, deve-se observar alguns pontos essenciais que beneficiarão o resultado do trabalho. São eles:

- Observar o histórico da empresa que será responsável pela locação e montagem da estrutura, pois através deste histórico será possível identificar se a empresa segue as normas de segurança para a montagem das estruturas;
- Exigir a entrega dos projetos de implantação e ancoragem da estrutura;
- Projeto do andaime feito por um profissional habilitado e ART (Anotação de Responsabilidade Técnica).

Durante a execução da montagem e desmontagem, deverão ser observados os seguintes itens:

- Utilização de EPI (Equipamentos de Proteção Individual) por parte dos funcionários envolvidos no serviço;
- Observar se as bases do andaime estão niveladas e se os sistemas de ancoragem estão de acordo com o projeto apresentado.

Durante o período de utilização da estrutura, deve-se atentar ao estado de conservação das peças utilizadas, e caso haja alguma anomalia, deverá solicitar a substituição da peça danificada.

A MIND possui diversas parcerias com empresas de locação e montagem de andaimes, que atendem às normas técnicas Petrobrás de montagem e desmontagem de andaimes, que são as mais rígidas em relação aos padrões de segurança e, também, fiscaliza todas as etapas, atendendo todos os procedimentos e normas visando a segurança e eficácia na obra.



locação

sindicância cadastral

ANÁLISE CADASTRAL GARANTE TRANQUILIDADE A PROPRIETÁRIO NA LOCAÇÃO



PROCESSO QUE COMPROVA A IDONEIDADE DE PRETENDENTE A INQUILINO É FUNDAMENTAL ANTES DA ASSINATURA DO CONTRATO

Enquanto o mercado imobiliário registrou um aumento de 457% no estoque de imóveis residenciais entre 2012 e 2018, segundo pesquisa realizada pelo Secovi-Rio, o cenário no estado mudou de um ano para cá: um estudo mostra que esse crescimento foi quebrado por uma queda de 12,5% no estoque nos últimos doze meses, retrato de um mercado que vem aos poucos reaquecendo. Diante dessa mudança, a ansiedade dos proprietários para ocupar o quanto antes seus imóveis vazios deve ainda cumprir as etapas necessárias para se encontrar um bom inquilino, e uma das mais importantes é a sindicância cadastral do possível novo morador.

A análise deve ser feita com os pretendentes a locação e seus fiadores, e além de ser abrangente, para que o proprietário tenha segurança ao assinar o contrato, também precisa ser rápida, e consequentemente, o menos burocrática possível. Em tese, a sindicância leva de três a cinco dias úteis para ser concluída.

Um dos pontos-chave da análise cadastral é manterse atenta à realidade do mercado. Segundo a Assempar, assessoria parceira da Palmares e especializada nessas sindicâncias, é preciso examinar as fichas em sintonia com o cenário social, que pode apresentar um bom inquilino por trás de uma ficha aparentemente fraca. Isso costuma acontecer especialmente quando o pretendente é autônomo ou trabalhador da economia informal, o que dificulta a comprovação de renda.

O objetivo da sindicância não é apenas comprovar a idoneidade do pretendente. A análise deve mostrar que ele tem capacidade de arcar com os compromissos que vêm atrelados a um contrato de locação. É ao fornecer essas informações que ela se apresenta como uma ferramenta completa de segurança para o proprietário, cumprindo de fato seu papel de ajudar na decisão sobre a locação.



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.



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

locação

sindicância cadastral

A importância da sindicância profissional e técnica de toda a documentação solicitada é indiscutível. Um exemplo remete ao que prevê o Código de Defesa do Consumidor, que diz que as restrições comerciais, bancárias e financeiras devem ser apagadas do sistema passados cinco anos. Isso significa que o mau pagador reincidente passa a ter o seu cadastro livre de restrições depois do quinto aniversário da sua negativação. Por isso o peso que a análise do cadastro coloca sobre a renda, e se ela é compatível com a obrigação que se assume com a locação.

A Assempar simplifica a explicação: de acordo com a assessoria, esse processo da sindicância é uma quebracabeça que precisa ser montado, e cabe ao analista juntar todas as peças. Negligenciar uma informação sequer pode comprometer o resultado da avaliação.

Um dos pontos nevrálgicos nesse processo de avaliação é identificar possíveis fraudadores. A atenção, aí, se volta principalmente para as figuras dos fiadores profissionais e dos locatários profissionais. Enquanto o primeiro se oferece como fiador para inúmeros inquilinos, o que por si só frustra a garantia que um fiador deve dar, o segundo costuma alugar o imóvel para depois sublocá-lo. Por isso, a eficiência da assessoria em fazer uma análise cadastral completa é tão importante.

Só vale reforçar que, como determina o artigo 22, item VII da Lei do Inquilinato, "as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador" são de responsabilidade do proprietário do imóvel, e não do inquilino. Assim sendo, é obrigação do locador pagar pela sindicância cadastral.

Você sabia?

A Palmares oferece assessoria jurídica aos nossos clientes proprietários. Fique ligado!

condomínio

hora da dedetização

PRAGAS SOB CONTROLE

DEDETIZAÇÃO DEVE ENTRAR NO CALENDÁRIO DO CONDOMÍNIO ANTECIPANDO-SE À CHEGADA DO VERÃO

Na administração de um condomínio, salvo as emergências e exceções, tudo tem seu tempo. Para que o edifício funcione como uma máquina bem azeitada, manter um cronograma de ações ao longo do ano ajuda até mesmo como medida preventiva, e saber o que precisa ser feito mês a mês é o ideal para planejar o orçamento. A partir desse princípio, o momento é de pensar no verão e em como se preparar para ele. A hora é de dedetização.

Tomar a frente do controle de pragas antes da chegada da estação mais quente do ano é a melhor maneira de evitar que o condomínio seja tomado por insetos e outras pragas quando o verão de fato chegar. A profilaxia pode se adequar à realidade do edifício, para que o controle seja feito para combater as pestes que mais costumam aparecer junto com o calor.

A verdade é que a dedetização feita nessa época deve ser uma das duas que precisam ser feitas por ano, segundo diz a maioria dos especialistas que prestam o serviço. O que não significa que não seja preciso ficar de antenas ligadas - a Vigilância Sanitária ensina que as áreas comuns e do entorno do edifício devem ser acompanhadas mensalmente para impedir a reprodução dos vetores.

Antes de escolher a empresa que irá realizar o controle de pragas, é imprescindível tomar alguns cuidados. O síndico precisa verificar se o prestador de serviço possui licenças sanitária e ambiental, bem como um responsável técnico com treinamento específico na área e que esteja devidamente habilitado no respectivo conselho profissional. É importante ainda checar se a exterminadora tem um CNPJ e sede própria, e se os produtos utilizados na exterminação estão registrados na Anvisa.

O ideal é se orientar pela Resolução - RDC nº 52, de 22 de outubro de 2009, da Agência Nacional de Vigilância Sanitária do Ministério da Saúde, que discorre sobre o regulamento técnico para o funcionamento das empresas especializadas no serviço de controle de vetores e pragas urbanas (o texto na íntegra pode ser conferido no link http://bit.ly/ ControleDeVetores).



condomínio

hora da dedetização

Além da dedetização nas áreas comuns do condomínio, é preciso ficar sempre de olho. Infestações de ratos, por exemplo, costumam pedir um cuidado extra, pois não basta desratizar apenas o edifício – é necessária uma cobertura para as imediações também, para que o combate não seja feito em vão. A Prefeitura do Rio promove um trabalho de controle de vetores que pode ser acionado através do canal 1746 (que pode ser acessado por telefone, site, no endereço 1746.rio, ou aplicativo de celular).



COMBATE AO CARAMUJO AFRICANO

Introduzido no Brasil na década de 80, o caramujo africano virou uma praga urbana. Podendo ter até 15 centímetros, esse caramujo, ainda que não seja venenoso, é hospedeiro intermediário de duas espécies de parasitas. Combatê-los não é simples - o uso de pesticidas, de acordo com a Fiocruz, não é recomendado.

A solução é catá-los manualmente, usando luvas e sacos plásticos, nas primeiras horas da manhã ou à noite, quando os caramujos estão mais ativos. Depois de catados, é preciso matá-los. O Ibama determina que a melhor maneira é esmagálos, cobri-los com cal virgem e enterrá-los. Mas vale dizer que a Prefeitura também oferece um serviço de controle de caramujos africanos pela central de atendimento 1746.





- 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

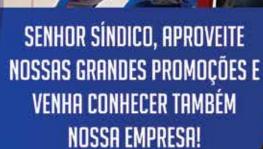
GRUPO PANABRAS - INEA E - 01499/55.61.21

GRANDE PROMOÇÃO! DEDETIZE SEU CONDOMÍNIO

POR APENAS

R\$300,00

GARANTIA DE 6 MESES COM DUAS APLICAÇÕES AGENDADAS







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