

ANO VI - NÚMERO 29 - JANEIRO | FEVEREIRO 2020

Atitude

COMPARTILHANDO EXPERIÊNCIAS

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

 **palmares**
administradora de imóveis



MATÉRIA DE CAPA

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

SÍNDICO EM DESTAQUE:
JOSÉ W. FERREIRA CAVALCANTE

GESTÃO:
O IMPACTO DA INADIMPLÊNCIA

Que venham ideias
parcerias
vitórias
realizações...

Feliz 2020!





2. Com a palavra
3. Fique atento
4. Capa: eficiência energética
7. Saúde: corrida contra o sarampo
9. Produtos que encantam
10. Síndico em destaque: José William Cavalcante
12. AJO Ambiental: ações para o futuro
14. Comunidade: cuidados com idosos
16. Parceria: coluna MIND Engenharia
17. Gestão: o impacto da inadimplência
19. Condomínio: responsabilidade nas reformas



Atitude

Compartilhando experiência

Ano VI - nº 29 JANEIRO | FEVEREIRO 2020

Editorial nesta edição

Caros leitores,

Começamos 2020 com uma preocupação que inspirou nossa matéria de capa: como reduzir nosso consumo energético em casa ou no escritório? Damos algumas dicas e apresentamos soluções para alcançar esse resultado, e diminuir um pouco o peso da conta de luz no orçamento.

Já pensando na coletividade, falamos sobre os cuidados que podemos ter nos edifícios com nossos condôminos mais idosos, e também sobre como a inadimplência impacta a saúde financeira do condomínio - e qual a melhor maneira de lidar com ela.

Que o novo ano chegue cheio de coisas boas para todos nós! Vamos que vamos!

E boa leitura!

Raphaella Ferreira
Diretora Executiva
Palmares Administradora de Imóveis Ltda.



COPACABANA: Av. N.S. Copacabana, 680/salas 1013 a 1016 - CEP 22050-900
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

com a palavra

Olhos abertos

E Eliseu orou: “Senhor, abre os olhos dele para que veja”. Então o Senhor abriu os olhos do rapaz, que olhou e viu as colinas cheias de cavalos e carros de fogo ao redor de Eliseu. 2 Reis 6:17

O olhar de muitos está condicionado a ver o mundo através das telas. Não dá um minuto e queremos conhecer tudo olhando para baixo e checando alguma informação ou nos entretendo em nosso smartphone.

Não que o celular por si seja algo ruim, mas é preciso reabrir nossos olhos. Há muita coisa acontecendo ao nosso redor e as distrações tecnológicas têm nos roubado esse privilégio.

O que nos distrai de olhar o que Deus quer nos mostrar? Há tanta manifestação d’Ele diante de nós, mas por vezes elas passam despercebidas pela gente, seja por desatenção ou por incredulidade.

Precisamos estar de olhos abertos como o ajudante de Eliseu. Enxergar no dia a dia a ação de Deus. É preciso ver na natureza a assinatura do nosso criativo Senhor, ler a Bíblia não como um mero livro de histórias, mas como uma obra que revela quem Ele é e olhar nos acontecimentos da nossa vida a condução de Deus que governa a história.

Olhe para a realidade. Deus está presente. Agradeça, louve a Ele por isso e seja encorajado ao ter essa maravilhosa certeza.

Felipe Telles

Pastor na Igreja Presbiteriana Raízes

felipe@ipraizes.org



AOS DOMINGOS | 11H

VOCÊ É NOSSO CONVIDADO

WWW.IPRAIZES.ORG • [FB.COM/IPRAIZES](https://www.facebook.com/ipraizes)

RUA SÃO SALVADOR, 49 AUDITÓRIO DO ICE

fique atento

anote em sua agenda

CPF NO BOLETO

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.

PAGAMENTO PROGRAMADO

Durante o período de férias, programe o pagamento da taxa condominial para não ficar inadimplente. Em caso de dúvida, entre em contato com a Palmares e saiba como pode fazê-lo.

IPTU A CAMINHO

Os carnês do IPTU começam a ser distribuídos em janeiro, e o cronograma para pagamento já foi divulgado pela Prefeitura do Rio. Quem quiser pagar o imposto em cota única e com um desconto de 7% no valor total deve fazê-lo até o dia 7 de fevereiro, mesma data em que vence a primeira parcela para aqueles que preferirem pagar mensalmente. A segunda via estará disponível a partir de 13 de janeiro no site da Secretaria de Fazenda (www.rio.rj.gov.br/web/smf), ou nos postos de atendimento do IPTU a partir de 21 de janeiro. Em ambos os casos, é preciso ter em mãos o número de inscrição do imóvel, disponível no carnê dos anos anteriores.

DIMOB – ATENÇÃO AO PRAZO

Não se esqueça: a Dimob (Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias) deve ser entregue até o último dia

útil do mês de fevereiro do ano subsequente ao que se refiram as suas informações, através do programa Receitanet, disponível em www.receita.fazenda.gov.br. A utilização de Certificado Digital é obrigatória. Pessoas jurídicas e equiparadas que comercializaram imóveis que houverem construído, loteado ou incorporado para esse fim; que intermediaram aquisição, alienação ou aluguel de imóveis ou realizaram sublocação de imóveis; bem como aquelas constituídas para a construção, administração, locação ou alienação do patrimônio próprio, de seus condôminos ou sócios, conforme determina o art. 1º da Instrução Normativa RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010, são obrigadas a entregar a Dimob. A não apresentação da declaração no prazo estabelecido estará sujeita a multas.

SEGUNDA VIA DO BOLETO

Sabia que é possível emitir uma segunda via do boleto de cobrança através do site da Palmares? Caso a data do vencimento esteja se aproximando e o documento ainda não tenha chegado, entre em www.palmaresadm.com.br e imprima a segunda via. Para tanto, é preciso apenas informar o CPF ou CNPJ, e se o boleto é referente à taxa condominial ou à locação.

PALMARES NAS REDES SOCIAIS

A Palmares está no Facebook e no Instagram! Já nos segue? Fique por dentro de novidades, avisos, e destaques de imóveis para locação em facebook.com/palmaresadm e em instagram.com/palmaresadm.

INDICADORES FINANCEIROS

Índice	Período	No mês	12 meses
IPCA - %	nov/19	0,51	3,27
INPC - %	nov/19	0,54	3,37
IPC Fipe - %	nov/19	0,68	3,53
IGP-M - %	nov/19	0,30	3,97
IGP-DI - %	nov/19	0,85	5,38
ICV-Dieese - %	nov/19	0,46	1,98
Fontes: IBGE, Fipe, FGV e Dieese. Elaboração: Valor Data			



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

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

Impresso na Power Print

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



INTELIGÊNCIA ENERGÉTICA ENTRE QUATRO PAREDES

SOLUÇÕES PARA REDUZIR O CONSUMO DE ENERGIA EM CASA E NO ESCRITÓRIO TRADUZEM EM CONTAS DE LUZ MAIS BAIXAS NO LONGO PRAZO

O ano mal começou, mas já é bom ir preparando o bolso: a conta de luz pode ficar 2,81% mais cara para os consumidores da região sudeste em 2020, segundo estimativa da Agência Nacional de Energia Elétrica (Aneel). Entre isso e a variação de bandeiras tarifárias, o verão promete pesar no bolso no carioca. Para o calor doer menos no orçamento, algumas soluções podem ser adotadas entre quatro paredes. O investimento numa casa ou escritório que preze pela eficiência energética vira economia no longo prazo - e, eventualmente, reduz o impacto dos inevitáveis aumentos das tarifas.

A primeira preocupação ao se pensar em fazer de um espaço o mais eficiente possível é tirar o máximo de vantagem da energia do sol. Pode parecer contraditório quando se tenta fugir do calor, mas aproveitar a luz solar faz com que as lâmpadas sejam acesas com menos frequência (ou mais tarde) e com que as roupas sequem mais rápido no varal - e sem a necessidade de se usar uma secadora.

Mas para que a entrada do sol não saia pela culatra no caminho da eficiência energética, uma solução muito usada nos carros pode vir a quebrar um supergalho também em casa: o insulfilme. A aplicação da película diretamente nos vidros pode ser feita a qualquer momento - ou seja, não precisa estar prevista em nenhum projeto. Imóveis com inúmeras janelas costumam tirar o maior benefício da solução, que barra boa parte dos raios ultravioletas e, conseqüentemente, diminui o aquecimento interno do cômodo.

Esse tipo de controle de temperatura é ainda mais benéfico por não exigir qualquer tipo de energia, e de quebra ainda reduz o gasto com o aparelho de ar condicionado, que terá que fazer um esforço menor para refrigerar um ambiente menos quente.

No mercado há diversas opções da película, que vão variar de acordo com a necessidade de cada um. O bloqueio de calor costuma ir de 20 a 90%, sem com isso deixar o ambiente escuro como consequência. Cômodos que ficam virados para a rua ou mais expostos a vizinhos podem se beneficiar ainda com películas reflexivas ou semi-reflexivas, que garantem, além do bloqueio do sol, um bloqueio visual de quem está de fora.

Outra vantagem pouco listada do insulfilme é a proteção dos móveis e eletrodomésticos que recebem diretamente a luz vinda das janelas. Com a película funcionando como um filtro, o desgaste deles acaba diminuindo, aumentando, assim, a durabilidade do que se tem em casa ou no escritório.

Mas cuidar das janelas está longe de ser a única maneira de fazer de uma casa mais eficiente do ponto de vista energético. Na verdade, o primeiro passo nesse caminho da redução da conta de luz é observar o selo Procel dos eletrodomésticos que se tem em casa - e especialmente daqueles que pretende comprar.

capa

eficiência energética

Instituído por decreto presidencial em dezembro de 1993, o selo foi criado para que os consumidores pudessem escolher melhor os produtos que levam, considerando uma escala de eficiência energética. Concedido pelo Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica (daí a sigla Procel), o selo classifica os produtos de “A” – mais eficiente – a “G” – menos eficiente.

Da lista de equipamentos avaliados fazem parte não só eletrodomésticos, como refrigeradores, lavadoras, aparelhos de ar condicionado e televisores, mas também as lâmpadas que usamos por toda a casa. O critério de concessão do selo cabe à Eletrobras que, junto ao Inmetro, realiza ensaios específicos em laboratório seguindo os parâmetros definidos pelo programa.

Ainda que a casa seja equipada com os produtos mais eficientes, de pouco adiantará se as pessoas que nela vivem não adotarem hábitos mais conscientes. É preciso ficar sempre vigilante: apagar as luzes ao sair de um cômodo, não deixar a TV ligada se não tiver ninguém assistindo, evitar o abre e fecha da porta da geladeira e usar com menos frequência a máquina de lavar roupas são alguns dos primeiros passos.

Outra solução que vem sendo cada vez mais adotada são as lâmpadas LED. A cada hora, uma lâmpada incandescente de 60W consome de quatro a cinco vezes mais energia do que uma fluorescente de 15W, e nada menos que 10 vezes mais do que uma de LED de 7W.

O grande problema das incandescentes é que, ao ser ligada, apenas 8% da energia que ela consome vira luz - os outros 92% são transformados em calor, o que explica porque são uma má escolha, especialmente no verão. Optar pelas lâmpadas de LED pode traduzir em até 7% de economia na conta de luz, segundo cálculos



do Instituto Akatu, organização não governamental sem fins lucrativos que trabalha pela conscientização e mobilização da sociedade para o consumo consciente.

É do Akatu mais uma dica de ouro: não deixe os aparelhos em modo stand-by. Sabe quando a TV é desligada, mas ainda assim fica com uma luzinha acesa? Pois então: dois televisores mantidos em modo stand-by consomem a mesma energia que um aparelho de DVD ligado por duas horas, todos os dias, durante seis meses. O que fazer então? Tire tudo da tomada.

Se o ditado já dizia que tempo é dinheiro, energia elétrica o é ainda mais. As contas não mentem: estima-se que a adoção de medidas para economizar energia pode virar R\$ 55 mil a mais no bolso ao longo dos anos. Precisa de mais motivo para investir numa casa mais eficiente? É só começar.



SARAMPO MAIS UMA VEZ NA MIRA

SURTO DA DOENÇA JOGA LUZ SOBRE A IMPORTÂNCIA DA IMUNIZAÇÃO NO COMBATE AO SEU AVANÇO

É de assustar: em um mês e meio, o número de casos de sarampo mais que dobrou na cidade do Rio de Janeiro. Enquanto em primeiro de outubro último a Secretaria Estadual de Saúde havia registrado 19 casos da doença, no dia 16 de novembro eles já era 53. O surto acompanha um cenário que se repete pelo mundo. Perto de ser erradicada, a doença voltou com novo fôlego continentais afora graças a uma onda antivacina nos últimos anos. A Organização Mundial de Saúde (OMS) estima que 140 mil pessoas tenham morrido após contaminação pelo sarampo em 2018. Ainda não há estimativas definitivas de 2019.

O boletim epidemiológico de novembro do Ministério da Saúde revela que, dos quase 50 mil casos suspeitos de sarampo notificados no ano passado, 10.429 foram confirmados no Brasil. Mais de metade deles foram registrados apenas entre agosto e outubro. Para combater

o avanço da doença, alcançar a cobertura vacinal mínima da população é fundamental.

Depois de realizar campanhas para imunizar crianças de 6 meses a 4 anos e jovens adultos de 20 a 29 anos – que apresentam a maior frequência dos casos –, a expectativa é que novas campanhas sejam realizadas em 2020, mirando nos públicos de 5 a 19 anos, de 30 a 49 anos e de 50 a 59 anos. Mulheres grávidas e pacientes imunodeprimidos precisam ver com seus médicos se podem ser vacinados.

O esquema vacinal, no entanto, não é o mesmo para todas as idades. O Ministério da Saúde diz que bebês de seis a 11 meses devem tomar uma dose zero da vacina, e a primeira dose aos 12 meses, de acordo com o Calendário Nacional de Vacinação. Também seguindo ele, a segunda dose deve vir aos 15 meses.

saúde

corrida contra o sarampo

Já crianças menores de cinco anos não vacinados ou com o esquema vacinal incompleto também devem ser imunizadas. O mesmo vale para pessoas até os 29 anos – até essa idade, são necessárias duas doses. De 30 a 49 anos, basta uma dose da vacina. Quem não encontrar o cartão ou não se lembrar se tomou ou não, precisa seguir essa lógica.

São quatro as vacinas que protegem contra o sarampo. Cabe ao profissional de saúde aplicar aquela que é mais adequada para cada um, de acordo com a idade ou a ou situação epidemiológica. Enquanto a dupla viral protege do vírus do sarampo e da rubéola, a tríplice cobre ainda o vírus da caxumba, e a tetra faz também a proteção contra o vírus da varicela (catapora).

A importância da vacinação se dá especialmente pelo sarampo ser altamente contagioso. A transmissão do vírus acontece de pessoa a pessoa por via aérea – ao tossir, espirrar, falar e até mesmo respirar. Alguém infectado pode transmiti-lo a 90% das pessoas próximas que não estejam imunizadas, entre quatro dias antes e quatro dias depois do aparecimento das manchas vermelhas pelo corpo características da doença.

SOBRE O SARAMPO

O sarampo primeiro se manifesta com sintomas que podem ser confundidos com os de outras doenças, como febre acompanhada de tosse, irritação nos olhos, nariz escorrendo ou entupido e mal-estar intenso. De 3 a 5 dias depois é que outros sinais podem aparecer, como manchas avermelhadas no rosto e atrás das orelhas que acabam se espalhando por todo corpo. Quando a febre persiste depois desse ponto pode ser sinal de gravidade, especialmente em crianças menores de cinco anos.

Não há um tratamento específico para o sarampo, mas ele pode vir a apresentar complicações, deixar sequelas e

mesmo causar a morte nos casos mais graves. Em crianças, as complicações mais observadas são infecções no ouvido e pneumonia. Menos comum, a encefalite aguda foi registrada em uma a cada mil crianças, e de uma a três em cada mil podem vir a óbito.

Já em adultos, a complicação mais comum é a pneumonia. Mulheres em idade fértil não vacinadas e quem vêm a ser contaminadas pelo vírus durante a gestação podem ter parto prematuro e o bebê pode nascer abaixo do peso.

Quer saber mais sobre o sarampo e acompanhar de perto o calendário de vacinação? Visite saude.gov.br/saude-de-a-z/sarampo

Arte Fone **Chega de Reparos!**

ATENÇÃO SÍNDICOS
DO ENGENHO NOVO, ROCHA E MEIER

Contrato de manutenção
Interfones até **30 pontos** **R\$120,00**
MENSAL

EM BREVE disponível em outros bairros

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS

- SISTEMA DE VIGILÂNCIA**
- ALARME E FECHADURAS**
- INTERFONES ANALÓGICOS E DIGITAIS**
- AUTOMATIZAÇÃO DE PORTÕES**

3071-7704 | 2208-6203 | 98227-2952
artefone@gmail.com www.artefonerj.com.br
Rua Barão de Mesquita, 891, lojas 33 e 56

produtos que encantam

novidades para facilitar a vida

divulgação



ARTE DIGITAL

Há quem diga que é o futuro, outros que a magia dos filmes de Harry Potter chegou à vida real. A verdade é que os quadros Netgear Meural parecem mesmo peças mágicas: disponíveis em dois tamanhos e quatro cores de enquadramento, eles transportam qualquer obra de arte para a tecnologia do século XXI. A ideia é permitir que você exponha suas melhores fotos ou suas pinturas favoritas sem a necessidade de imprimi-las e enquadrá-las, já que a tela é digital. O display matte anti-reflexo, junto a um sensor de luz do ambiente, garante uma tela viva, com destaque para cada detalhe. Para trocar a imagem do quadro, basta subir uma nova usando um aplicativo, onde é possível editar fotos, posters e obras de arte com apenas alguns toques. E como em Harry Potter, os quadros suportam, além de imagens estáticas, vídeos e gifs. É simplesmente o máximo.

FISCAL DA DIETA

Início de ano e as rabanadas do Natal começam a pesar na balança... Para ajudá-lo a manter a dieta em cheque é que foi criado o FitTo, que é basicamente um colar que monitora seus hábitos alimentares, bem como toda a sua atividade física ao longo do dia. Conectado a um app onde o usuário pode inserir suas informações, como o que deve comer e em quais horários, o FitTo detecta quando esses padrões são quebrados. Sempre que isso acontece, o colar emite uma pequena vibração, e o app envia uma mensagem encorajando a pessoa a não desviar da dieta. É uma superajuda para quem quer perder peso e tem dificuldade em manter a boca fechada. Leve, confortável e à



CELULAR DE BANHO TOMADO

Você talvez não saiba, mas o seu celular é um berço de germes. Manuseados o dia todo e raramente limpos, esses aparelhos ganharam uma companhia que talvez valha a pena considerar ter: o PhoneSoap 3 UV. Usando luz UV, esse gadget promete matar 99,99% de todas as bactérias que habitam a superfície do seu smartphone, deixando-o seguro para uso. Basta encaixar o celular na caixa projetada para receber aparelhos de qualquer tamanho e deixar a luz germicida fazer seu trabalho - você pode até deixá-lo carregando enquanto ele é limpo. Ponto para a nossa saúde.



prova d'água, ele foi pensado para ser usado durante todo o dia, e se conecta ao smartphone via bluetooth. Por acompanhar de perto também o quanto de exercício você faz enquanto o usa, ele permite que você verifique o progresso na sua saúde em geral, e até que compartilhe os dados com quem quiser como forma de incentivo.



síndico em destaque

compartilhando experiência

EXPERIÊNCIA E ATENÇÃO À COMUNIDADE COMO CHAVES PARA UMA BOA SINDICÂNCIA

NO COMANDO DO EDIFÍCIO JORGE ADOLFO AIVA, EM COPACABANA, JOSÉ WILLIAMY FERREIRA CAVALCANTE CONTA 30 ANOS ADMINISTRANDO CONDOMÍNIOS

Dos 40 anos que tem de Rio de Janeiro, vindo de Mombaça, no sertão do Ceará, José Williamy Ferreira Cavalcante já soma 30 administrando condomínios. Atualmente são três sob sua batuta – um deles o edifício onde mora, e outro o prédio vizinho, conhecido como Jorge Adolfo Aiva. No nº 96 da rua Barata Ribeiro, em Copacabana, é sobre o último que ele nos falou, contando a história de como veio a virar síndico dali e tudo o que já fez – e segue fazendo – pelo condomínio.

Com sonho de se formar em economia, José Williamy veio ainda jovem prestar serviço à Marinha a bordo do navio porta-aviões NAEL Minas Gerais para atracar na Baía de Guanabara. Com dificuldade de conciliar a vida militar aos estudos, anos depois optou pelo bacharelato, e enfim pegou seu diploma. Morando em Copacabana já são 39 anos, e à frente do edifício Jorge Adolfo Aiva são 12. “É muita vivência num bairro que tem muitas faces”, resume.

Ele já era síndico do Promotor Oiticica, prédio onde vive, há muitos anos antes de chamar a atenção dos moradores do Jorge Adolfo Aiva. O edifício, àquela época, estava passando por dificuldades, com uma taxa condominial alta, sem manutenção e com discordâncias entre os condôminos e o síndico. “Tenho muitos amigos lá, muitos conhecidos. Não fui concorrer de cara, porque o síndico estava numa administração viciada, e eu não queria bater de frente”, lembra.

Mas acabou indo. E ganhou a eleição numa disputa digna de novela, mas que teve um final feliz. Nos 12 anos

subsequentes, José Williamy não mediu esforços para melhorar a vida no edifício.

Para entender o tamanho do desafio, é bom conhecer um pouco do Jorge Adolfo Aiva. Da década de 1960, o edifício tem 160 unidades distribuídas por 12 andares, mais as coberturas. Não tem garagem ou play, mas tem portaria 24 horas, sistema de CFTV, dois elevadores e quatro lojas na parte de baixo.

De 2007 para cá a lista de melhorias realizadas não para de crescer. “Venho paulatinamente recuperando o prédio”, diz o síndico. Da lista fazem parte a troca do piso dos corredores, a modernização dos elevadores – é um social e um de serviço –, a reforma da caixa d’água e no sistema elétrico, além da instalação do circuito interno de TV. Isso tudo fora a conservação do dia a dia e as eventuais obras de manutenção.

O que talvez seja mais surpreendente na gestão liderada pelo economista – que conta com a ajuda de um subsíndico e um conselho – é que a taxa condominial não só foi reduzida, como é metade daquela que era cobrada quando ele assumiu em 2007.

Muito bem avaliado pelos moradores, José Williamy conta ainda que dois dos grandes segredos de uma boa sindicância está em contar com um conselho participativo e na maneira com a qual se lida com os funcionários do condomínio. No Jorge Adolfo Aiva são dois faxineiros (“nota dez!”, de acordo com ele), dois porteiros, um vigia

síndico em destaque

compartilhando experiência

e um folguista, e sua relação com todos eles é baseada no respeito.

Essa troca é extremamente positiva no resultado da administração do edifício, que possui inúmeros apartamentos de temporada. “Isso o torna ainda mais complexo, porque temos que lidar com a rotatividade e gente de todo lugar do mundo. Toda semana entram 10, 20 pessoas diferentes. Não é fácil administrar isso”, revela José Williamy, que conta com a parceria dos porteiros para ajudar os turistas quando eles precisam.

Quanto aos condôminos, a comunicação é muito feita por Whatsapp, ou pelo livro na portaria. Como o síndico mora no prédio ao lado, está sempre por perto. “Faço atendimento 24 horas”, garante o economista, contando que no dia anterior havia ficado até 1h da manhã no telefone com uma moradora.

O trabalho no prédio, no entanto, é apenas um pedaço da missão que o José Williamy escolheu assumir. Segundo ele, sua tarefa mais importante é com a comunidade do entorno, indo além das fronteiras dos edifícios que administra. “O síndico que se propõe a ficar muito tempo no cargo deve se preocupar não só com o seu prédio, mas com a comunidade”, afirma. Fazendo uso de abaixo-assinados, já conseguiu com que fosse instalado um sinal de pedestres na Barata Ribeiro perto do 96, e agora está na luta para que seja criada uma área de embarque e desembarque ali perto.

No Jorge Adolfo Aiva, o plano de José Williamy é concluir os projetos que ainda tem em pauta antes de pendurar as chuteiras. O primeiro na lista é concluir as obras estruturais - ainda faltam a modernização do gás e do incêndio. “Se os condôminos quiserem, gostaria de encerrar minha vida administrativa concluindo essas reformas”, diz. E depois? “Quero voltar para a minha roça, lá onde nasci, minha amada Barra Grande. Sou um apaixonado pela vida”, finaliza.



SOBRE O EDIFÍCIO JORGE ADOLFO AIVA

Localizado no nº 96 da rua Barata Ribeiro, o edifício Jorge Adolfo Aiva data da década de 1960, e possui 160 unidades em 12 andares, além das coberturas. Sem play ou garagem, ele conta com um elevador social e um de serviço, portaria 24 horas e sistema de vigilância interno.

Quem fala mais sobre o condomínio e tudo o que já foi feito nesses últimos 12 anos de sua gestão é o próprio síndico. “Sem emitir uma só cota extra já fizemos várias reformas importantes, como a troca do piso de todos os andares, a modernização parcial dos elevadores; iluminação, sistema de comunicação interna, sistema de antena de TV e CFTV, reforma das caixas de água e do telhado e, no momento, estamos finalizando a reforma dos PC’s de luz”, enumera José Williamy.

Seu plano, caso seja reeleito, é permanecer no cargo por mais cinco anos para realizar as reformas estruturais que faltam: gás e incêndio.

AJO Ambiental

ações para o futuro



NOVAS ESPERANÇAS EM 2020

O ano novo começa, e com ele a expectativa de dias melhores acende em cada cidadão a esperança de que 2020 poderá superar todas as dificuldades e desesperança de quem busca oportunidades para sobreviver em meio à crise econômica, que tem provocado desemprego em massa nos últimos dois anos.

Infelizmente, a situação do nosso país é de extrema preocupação. São muitos problemas que afetam diretamente a saúde, a educação, a segurança e a vida dos brasileiros. Muitas empresas fecharam suas portas e o número de desempregados cresceu assustadoramente.



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

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

FINANCIAMOS PARA CONDOMÍNIOS



GARANTIA

5 ANOS

EXPERIÊNCIA

25 ANOS

ORÇAMENTO GRÁTIS

3286-4656

AJO Ambiental

ações para o futuro

Apesar de tantos impactos negativos que comprometeram o bem-estar e o progresso do nosso país, é preciso acreditar que podemos mudar as nossas atitudes e buscar novos caminhos. Com um envolvimento maior de todos, o novo ano pode ser de prosperidade e muita esperança.

É preciso que haja mais comprometimento dos nossos governantes e muita determinação de cada cidadão para cobrar daqueles que nos representam no Congresso Nacional mais rigor nas mudanças e decisões de políticas públicas que possam impulsionar a economia brasileira.

Acreditamos no poder da multiplicação de boas ações, que só acontecem com a participação de todos. Se cada um fizer a sua parte, exigindo do poder público e dos nossos políticos mais ação e empenho

nas decisões que irão contribuir para possibilitar um novo cenário econômico, dignidade e oportunidade de emprego para todos.

O Projeto AJO Ambiental tem esperança de novas mudanças em 2020, onde todo brasileiro possa recuperar sua autoestima com oportunidades de emprego e garantia de seus direitos como cidadãos.

Esperamos que os jovens políticos se comprometam com ações efetivas e o crescimento sustentável do nosso país, gerando mudanças positivas e oportunidades para cada brasileiro.

Agradecemos a parceria com a Revista Atitude/ Palmares e desejamos a todos um feliz 2020 com muita esperança, amor, prosperidade e vida renovada!

Maria Odete A. Pinho - Gestora e idealizadora do Projeto AJO Ambiental



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

EDIFÍCIOS SE ADAPTAM AOS MORADORES COM MAIS DE 60



CRESCIMENTO DA POPULAÇÃO IDOSA INSPIRA MUDANÇAS NA ROTINA DO CONDOMÍNIO

A tendência é mundial, e as estatísticas refletem isso: a população está mais velha. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) Contínua – Características dos Moradores e Domicílios, divulgada em 2018 pelo IBGE, mais 4,8 milhões de brasileiros entraram na faixa acima de 60 anos entre 2012 e 2017, o que representa um crescimento de 18% desse grupo etário. Por serem uma fatia tão significativa da população, não é de se admirar que os

cuidados dispensados aos mais velhos esteja cada vez mais na pauta de preocupações dos condomínios.

No Rio, os idosos eram 18,7% do total de moradores do estado em 2016 – número que sobe para 30% quando se leva em consideração apenas o bairro de Copacabana. Tema da norma técnica NBR 9050, de 2004, a acessibilidade vem sendo amplamente discutida e aos poucos implantada.

Os edifícios começaram a ganhar rampas de acesso, piso antiderrapante e corrimãos, por exemplo, itens que

comunidade

cuidado com idosos nos condomínios

beneficiam não só os mais velhos, como cadeirantes e demais pessoas com dificuldade de locomoção. Mas a adaptação da rotina do condomínio aos moradores idosos não deve parar por aí.

A escolha dos funcionários também precisa levar em conta a média de idade dos moradores. Isso vale em especial para os porteiros, que têm um maior contato com o público. Mais do que exercer suas funções, é bom que eles sejam atenciosos e fiquem ligados às necessidades dos condôminos mais velhos.

O mais importante, no entanto, é que quem trabalha no edifício saiba como proceder no caso de uma emergência. É fundamental ter sempre a mão telefones úteis - 193 para o Corpo de Bombeiros, 190 para a Polícia Federal e 192 para o Samu, para citar alguns. Além disso, ao menos um funcionário precisa ser treinado para prestar os primeiros socorros, e ter os itens básicos num kit para fazê-lo.

Edifícios com garagem têm uma preocupação a mais ao se adaptar aos seus condôminos idosos. Ainda que não haja uma regulação específica que determine a separação das vagas mais próximas às saídas ou aos elevadores para os moradores mais velhos (ou aqueles com dificuldade de locomoção), cabe ao bom senso do síndico e dos demais moradores separar esses espaços para eles – e isso pode ser levado para discussão numa assembleia.

Mas no geral, as mudanças no dia a dia do condomínio para atender melhor os moradores mais velhos tendem a ser sutis e descomplicadas, de maneira a não prejudicar os demais condôminos. Prestar atenção especialmente aos idosos que vivem sozinhos, ter o contato de ao menos um parente cadastrado e procurar envolvê-los na tomada de decisões sempre que possível são algumas das maneiras de ajudar de uma forma não invasiva.



A promoção de atividades coletivas e a destinação de espaços de lazer ao ar livre para essa faixa etária no edifício acabam sendo um passo além do estritamente necessário, mas que podem ter ótimos resultados no que toca o convívio em comunidade – e isso vale para todas as idades. A palavra de ordem é empatia.

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

A IMPORTÂNCIA DE VISTORIAS PERIÓDICAS EM TELHADOS DE EDIFICAÇÕES

Com a chegada do verão, juntamente com as chuvas torrenciais repentinas, problemas como infiltrações em lajes de edificações tornam-se mais frequentes. Geralmente são ocasionados por danos na cobertura, como telhas quebradas, impermeabilizações rompidas nas lajes, calhas e rufos ou até mesmo pelo vencimento da vida útil dos sistemas.

Na cidade do Rio de Janeiro, devido à grande parte das construções datarem de 30 anos ou mais de sua construção, o sistema de cobertura de edificações é composto por telhado, seja ele em amianto (que teve proibida a utilização em parâmetro nacional desde 2017), fibrocimento ou telhas cerâmicas. Esses sistemas de cobertura, além de proporcionarem maior conforto térmico à edificação, são inibidores dos agentes agressivos do meio ambiente que podem danificar a laje, caso esta não esteja impermeabilizada juntamente com suas respectivas proteções mecânicas.

Nós da MIND Engenharia reforçamos a importância da vistoria, assim como das verificações e manutenções periódicas nos telhados e nas lajes das coberturas. Esta competência é do síndico responsável da edificação, que deve solicitar a uma empresa, com engenheiro



responsável técnico, para averiguar a real situação da cobertura. Caso os danos sejam identificados de forma recente, a possibilidade de evitar gastos futuros (e maiores) é de grande relevância tendo em vista que os problemas relacionados às infiltrações podem aumentar com o passar do tempo.

A ocorrência destas patologias em coberturas de edificações é comum e afeta todos os tipos de construções. Portanto, é imprescindível a vistoria nas telhas, calhas e rufos, objetivando assim o maior conforto aos moradores que não precisarão ter suas rotinas diárias afetadas por tais problemas.

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

gestão

o impacto da inadimplência

PLANEJAMENTO É CHAVE DIANTE DE INADIMPLÊNCIA



SABER LIDAR COM OS CONDÔMINOS EM DÍVIDA E MANUTENÇÃO DE UM FUNDO DE RESERVA SÃO CRUCIAIS PARA CONDOMÍNIO NÃO TER SUA ROTINA ALTERADA

É aquela bola de neve: quando o condomínio começa a sofrer com a inadimplência, todo o caixa sofre junto. Depois de um ano de cintos apertados, não há estatísticas atuais sobre o assunto, mas o comparativo mais recente realizado pela Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) mostra que a tendência é que, na necessidade de deixar de pagar uma conta no fim do mês, é justamente o condomínio que fica de lado.

Enquanto em 2014 o débito estava em 5%, em 2017 esse número subiu para 12%. Mas há edifícios que já chegam a ter 25% dos moradores sem pagar suas taxas, o que compromete não só a realização de obras e melhorias, mas a própria manutenção de gastos mensais, como o pagamento de funcionários.

Os processos de cobrança passaram a ser mais rápidos com o novo Código de Processo Civil de 2016, que fez da taxa condominial um título extrajudicial. Isso significa que o síndico pode pedir o

pagamento da dívida em até três dias úteis na Justiça. Caso isso não seja feito, bens ou imóveis podem ser penhorados e colocados a leilão para sanar o problema.

Mas o ideal é que não seja preciso chegar a isso. Como a multa por pagamento em atraso é baixa, é natural que essa seja a cobrança escolhida pelo inadimplente para deixar para depois. Por isso é importante conscientizar os condôminos sobre a importância de todos pagarem suas taxas em dia para o bem coletivo. A verdade é que a cobrança condominial nada mais é do que um rateio das despesas de um espaço onde se vive em comunidade, gerenciado pelo síndico. Quando alguém não paga, todos acabam sofrendo.

Outro ponto fundamental é ter regras claras em relação às cobranças, como definir quantas mensalidades em atraso levam a uma cobrança extrajudicial. Antes de chegar a isso, é bom que o síndico notifique o condômino em atraso sobre as dívidas, para que ele tenha a chance

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**

gestão

o impacto da inadimplência

de pagá-las antes de os títulos irem para a Justiça. Correr atrás dos devedores e buscar vias de negociação é o caminho mais positivo para a saúde do caixa - e para não deixar a dívida acumular.

É bom atentar, no entanto, que por mais que a lista de inadimplentes cresça, eles não podem ser expostos aos demais moradores. Assim, afixar uma lista de devedores em áreas comuns do condomínio nem pensar. Tampouco pode-se proibir o acesso dos devedores a áreas comuns, como o play ou piscina. O constrangimento pode virar uma dor de cabeça a mais para o síndico.

Navegar essas águas turbulentas requer planejamento. Por isso mesmo, a melhor estratégia para o condomínio sofrer o mínimo possível com a falta de pagamento é ter um fundo de reserva. É o primeiro passo para se sair bem num momento de crise, e ter caixa para cobrir as despesas mensais – e eventuais emergências – do edifício é crucial.

Mas nos casos de inadimplência grave, em que o fundo de reserva já não pode mais ser resposta, acaba sendo necessária a cobrança de taxa extra dos condôminos para cobrir o buraco. É aí que voltamos ao aspecto da coletividade de um condomínio, pois, nesse caso, quem acaba sofrendo mais são os adimplentes, que pagam suas taxas em dia.

Costuma existir a empatia dos vizinhos, que por morarem lado a lado, entendem o momento financeiro difícil, mas o cenário muda quando a situação se arrasta por muito tempo. Cabe ao síndico conciliar o interesse de todos e abrir canais de negociação em nome de um caixa mais saudável.

CONDÔMINOS EM DIA

A Palmares não tem qualquer interesse em seus condomínios sofrerem com a inadimplência. Pelo contrário: o ideal é que todos estejam superavitários. Portanto, a caminhada dos síndicos para reverter o quadro de condôminos em dívida também é nossa.

REFORMA COM PLANEJAMENTO E RESPONSABILIDADE

CUIDADOS COM SEGURANÇA DO EDIFÍCIO INSPIRARAM NORMA DA ABNT QUE COLOCA SOBRE O MORADOR A TAREFA DE CONTRATAR UM ESPECIALISTA PARA ACOMPANHAR OBRAS EM UNIDADE

Faz exatos oito anos que um desabamento marcou o verão carioca. Em janeiro de 2012, o edifício Liberdade, com 20 andares e no coração do Centro do Rio, veio ao chão, seguido por mais dois prédios adjacentes. A tragédia vitimou 17 pessoas, e cinco foram dadas como desaparecidas.

A causa foi atribuída a uma obra realizada nos terceiro e nono andares, que teria removido paredes e causado um colapso na estrutura da construção. A reforma havia recebido o ok do síndico, mesmo sem ter o acompanhamento de um engenheiro. São casos como esse que acabam servindo como exemplos sobre a importância da realização correta de obras dentro e fora das unidades num condomínio.

A tragédia do Liberdade não passou em branco. O desabamento inspirou a norma 16.280 da ABNT, que passou a vigorar em abril de 2014. Segundo ela, o proprietário da unidade ou morador da mesma precisa apresentar ao síndico um plano de reforma e uma Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), ou um Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), devidamente assinados por um engenheiro (no ART) ou arquiteto (no RRT) antes de começar qualquer obra. Ao especialista, então, caberá acompanhar a reforma do início ao fim.

A norma, que a princípio colocava sobre o síndico a responsabilidade sobre a execução da obra, a transferiu para o condômino ou responsável legal pela unidade. É ele que precisa, então, atestar a veracidade e o conteúdo de todos os documentos entregues ao síndico. Tudo o que acontece na obra também recai sobre o proprietário, e não mais sobre o síndico.

Com a segurança em vista, a contratação de um responsável técnico deve ser a primeira preocupação no planejamento de uma reforma. Será ele que se inteirára acerca das regras internas do condomínio e dos pormenores da construção.

O plano da obra, então, deverá ser entregue ao síndico, que não precisa da avaliação de mais um especialista para aprová-lo ou não - com o condômino como responsável legal pela reforma, esse cuidado é todo dele. Essa mudança feita posteriormente na norma deixa de onerar o condomínio, que antes precisava contratar um engenheiro para realizar a verificação.

Mais do que estar em conformidade com a NBR 16.280, a exigência do RRT ou da ART para a realização de qualquer obra funciona como uma proteção legal para o síndico. Ele

condomínio

responsabilidade nas reformas

não pode, no entanto, receber a documentação e esquecer da obra. É papel do síndico ficar de olho nos documentos que lhe foram entregues e fiscalizar a reforma para que nada saia do que foi planejado inicialmente.

No eventual caso de o condômino se recusar a apresentar o plano de reforma e o RRT ou a ART, ou simplesmente começar uma obra sem comunicá-la, o síndico não só pode, como deve denunciá-la à prefeitura, ou mesmo ir à Justiça para interrompê-la. Antes de chegar a isso, ele pode tentar conversar com o morador, ou mesmo impedir a entrada de pedreiros ou materiais de construção no prédio até que a situação seja regularizada.

No fim das contas, o cumprimento da norma beneficia a todos. Priorizar a segurança na execução de obras é o caminho certo para um bom resultado não só para quem mora ou ocupa a unidade, como para o condomínio.

CHURRASCO SEM POLÊMICA

A churrasqueira portátil – seja ela elétrica, a gás ou a carvão – vem entrando na vida do carioca que mora em apartamentos, e que tira proveito da varanda para fazer uma carne e chamar os amigos. Quando há exaustão devida, o incômodo aos vizinhos é mínimo ou não existente, mas raramente esse é o caso. Se o tema não estiver previsto em convenção ou no regulamento interno, os churrascos na varanda não podem ser proibidos, mas podem, e devem, ser discutidos entre os condôminos caso o assunto não seja uma unanimidade. Apoiar-se na coletividade para sanar conflitos é sempre o melhor caminho.

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





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