



# CONDO TOWN

N O T Í C I A S • N I T E R Ó I

ANO 1  
Nº 03  
OUT | 2022

UMA PUBLICAÇÃO DA

 **REVISTA DOS  
CONDOMÍNIOS**  
Distribuição gratuita

30-08-2022 19:38:45

## AGRESSÕES EM CONDOMÍNIOS

Como lidar com cada vez mais casos de agressões físicas, verbais e psicológicas vivenciadas nos condomínios?

Ouvimos especialistas e trazemos orientações sobre a situação.

Pág. 03

Crédito: Acervo pessoal/Câmeras do Condomínio Marina Barra Bella/30.ago.22

VAGAS DE GARAGEM PARA ESPECIAIS SÃO OBRIGATÓRIAS?

Pág. 14

VAZAMENTO, UMA DOR DE CABEÇA EM QUALQUER PRÉDIO

Pág. 19

MUDANÇAS E DESCARTE DE MOBÍLIAS: CONFIRA AS DICAS

Pág. 21

GRUPO CARUZZO: NOVA FASE, NOVOS SERVIÇOS, NOVA IMAGEM

Pág. 28

**ISTAL**  
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

HÁ 25 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS PREDIAIS

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

- \* Retrofit de fachada
- \* Pintura externa e interna
- \* Autovistoria predial
- \* Modernização de portarias e playground
- \* Impermeabilização em geral
- \* Restauração de pastilhas
- \* Lavagem e teste de percussão em fachadas

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ **36X**

 (21) 2622-0038  (21) 99955-7967

 www.istalconstrucoes.com  @istalconstrucao

## EXPEDIENTE

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista responsável e editor: Mario Brizon

Conselho Editorial:

- Francisco Machado Egito (RJ)
- Vander Ferreira de Andrade (SP)

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Eduardo Prado e Andrea Oliveira

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: João Alfredo Aurenção, Fernanda Vitória e Laura Guedes

Webdesign: Jorge Arthur

Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Gavião Peixoto, 183/1303- Icaraí, Niterói, RJ - CEP 24.230-090

Tel/WhatsApp: 21 96543-0175

[www.revistadoscondominios.com.br/condotown](http://www.revistadoscondominios.com.br/condotown)

[contato@revistadoscondominios.com.br](mailto:contato@revistadoscondominios.com.br)

[comercial@revistadoscondominios.com.br](mailto:comercial@revistadoscondominios.com.br)

Periodicidade: mensal

Tiragem: 2.000 exemplares

Impressão: A Tribuna

Distribuição: gratuita.

[@CondoTownNewsNiteroi](https://www.facebook.com/CondoTownNewsNiteroi)

[@condotown\\_news\\_niteroi](https://www.instagram.com/condotown_news_niteroi)

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios. Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista.

# EDITORIAL: O PREÇO DA SEGURANÇA

MARIO BRIZON

Infelizmente têm sido cada vez mais recorrentes. Os casos amplamente divulgados de agressões no ambiente condominial. Síndicos, principalmente, e funcionários têm sido as principais vítimas, mas também condôminos e moradores. Mas, por que temos visto mais casos ultimamente? Seria reflexo de um aumento da intolerância, das polarizações, da falta de respeito, educação e empatia? Há quem diga que isso não surpreende, que sempre foi assim, no entanto agora, com a legião de câmeras e circuitos de TV internos, bem como os celulares que estão sempre à mão de todos, além de um lugar para divulgar, que são as redes sociais, tal anomalia passou a ficar mais visível aos olhos da sociedade.

E essa violência não está restrita à agressão física, mas a todo tipo, como psicológica, verbal, moral, social, bullying, cyberbullying, discriminação, preconceitos, racismo, misoginia, e por aí vai...

Seriam os condomínios um reflexo da nossa própria sociedade?

Temos tratado com recorrência essa pauta nas nossas edições e veículos. Segundo os muitos especialistas e analistas que já entrevistamos de vários setores, o caminho é, primeiro, o diálogo, o respeito às normas e regras condominiais, às leis e ao ser humano. Mas, em caso de agressões, o registro policial do fato precisa ser feito. A omissão só faz piorar a situação. O assunto é gravíssimo e precisa ser discutido nas assembleias e nas comunidades.

Também trazemos assuntos mais leves, como do

niteroiense que faz uma caminhada visando arrecadar fundos para comunidades carentes; uma programação especial na cidade para o mês das crianças; e uma dica de passeio histórico, cultural e ambiental pelos fortes do Pico e São Luiz.

Em relação ao cotidiano condominial publicamos matérias e dicas sobre como lidar com uma das maiores dores de cabeça dos edifícios: os vazamentos. Abordamos também a questão da obrigação ou não das vagas de garagem exclusivas para pessoas especiais; além da instalação de ambientes comuns próprios para os pets. Importante ficar atento ainda para os cuidados com acidentes; e traçamos o perfil de um colaborador indispensável: o porteiro.

Vai se mudar? Então fique atento às dicas e regras que a Prefeitura determina, inclusive como agendar a carga e a descarga. E já que estamos nesse tema, trazemos algumas sugestões sobre como descartar da forma correta aquela mobília antiga que você não quer mais.

E na seção (Re)criando memórias, contamos a história do Grupo Caruzzo que está passando pela ampliação dos seus serviços e uma atualização da sua marca.

Muitos assuntos, não é mesmo? Então, aproveite! E participe dando sugestões. Afinal, a vida dos condomínios passa por aqui. ■

*Mario Brizon é o editor da Revista dos Condomínios. Professor, jornalista, publicitário, consultor de negócios e diretor da MMA Comunicação e Marketing.*

Equipe qualificada  
e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento  
com WhatsApp corporativo.

Tecnologia e Informação para  
seu condomínio na palma da sua mão

Solicite uma proposta para  
a administração do seu condomínio



(21) 99808-9943 / 2620-3343



CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL  
Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ



@gardenadmimoveis

[www.gardenadm.com.br](http://www.gardenadm.com.br)



**GARDEN**  
ADMINISTRAÇÃO

# AGRESSÕES EM CONDOMÍNIOS: UM PROBLEMA DE TODOS!

## Reincidência de casos de agressões em condomínios dispara o alerta: algo precisa ser feito e os culpados devem ser punidos

Os casos de agressão contra síndicos e funcionários dos condomínios que tomaram conta da mídia neste ano indicam que a brutalidade, infelizmente, não ficou no passado. Um dos últimos aconteceu no bairro Flamengo, zona sul do Rio, no fim de setembro. As câmeras de segurança flagraram o momento em que a porteira Joyce Fernandes foi agredida a tapas e socos pelo morador Ronaldo Wilken, geógrafo aposentado. No vídeo, o condômino tenta desacreditar a vítima por uma denúncia de assédio con-

tra outro morador e, em seguida, parte para a agressão. Em Goiás, um zelador foi levado ao chão aos socos e chutes, inclusive, no rosto enquanto saía do trabalho. O agressor havia sido visto pela vítima apenas uma vez, e tanto sua identidade quanto o motivo da violência ainda são desconhecidos.

Em abril, um síndico e jornalista do Distrito Federal deu entrada no hospital com um quadro de hemorragia grave e o lado do corpo totalmente paralisado. O quadro foi consequência de uma agres-

são sofrida no mês anterior, que o garantiram uma hemorragia cerebral, um traumatismo craniano e o deslocamento facial do lado esquerdo do maxilar, além de dez dias na UTI. Situações tão extremas costumam ser desencadeadas por uma privação da própria vontade, em que há um rompimento com a linguagem. Quem explica é a psicanalista e neuropsicóloga Vanessa Machado, que cita indícios dessa alteração de comportamento, como a postura agressiva e o tom de voz alterado. A fim de se evitar a agressão física ou uma



Vanessa Machado

discussão acalorada, é fundamental dar tempo para que a pessoa se organize, ao se deparar com esses sinais, explica.

E a agressão, muitas vezes não é só física. É psicológica, moral, social. O que tem chamado a atenção

GRUPO  
**CARUZZO**

GESTÃO ESPECIALIZADA CONDOMINIAL

- AUDITORIA CONDOMINIAL ESPECIALIZADA.
- GESTÃO CONDOMINIAL COMPARTILHADA.
- SÍNDICO PROFISSIONAL.

ENTRE EM CONTATO

Rua: Andrade Neves, 9 / sl 821.

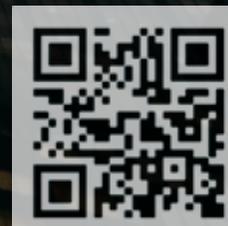
Centro, Niterói- RJ

Contato: (21) 98175-5648.

(22) 99888-5648.

WWW.CARUZZO.COM.BR

 @grupocaruzzo





## Cidade

FRANCISCO EGITO

### O que é condomínio edilício? Uma visão técnica

A copropriedade ou domínio comum é um instituto muito antigo, tendo se desenvolvido no Direito Romano. Era concebido como um estado anômalo da propriedade, posto que sua natureza sempre foi tida como incompatível com a utilização conjunta por mais de um titular. Os romanos diziam que condominium est mater rixarum, ou em livre tradução, o condomínio é a mãe das discórdias. Por tal razão, concebiam o a propriedade com mais de um titular ou condomínio como um estado transitório, que se não comportasse a divisão, seria extinto por iniciativa de quaisquer de seus titulares por venda judicial a qualquer dos coproprietários ou a terceiros.

A crise de habitação do início do século passado, o encarecimento dos terrenos nos centros das cidades, a processo de urbanização em ritmo acelerado e as novas tecnologias construtivas marcaram o crescimento vertical das cidades ao redor do mundo. O tradicional condomínio foi desenvolvido e remodelado para o que ficou conhecido como “condomínio edilício”. O nome edilício foi o adotado pelo nosso Código Civil, por ser este tipo de condomínio decorrente de um ato de edificação, com a adoção da propriedade em planos superpostos. Uma de suas características é a coexistência simultânea de áreas privativas (apartamentos, salas, lojas etc...) com áreas necessariamente comuns (portaria, fachada, corredores, empenas, áreas de lazer, por exemplo).

Os condomínios edilícios trazem desafios maiores que a propriedade comum tradicional. A começar que são indivisíveis, não cabendo e nem sendo possível a sua extinção. Em segundo lugar, reúnem diversas e até centenas de pessoas residindo e um mesmo local, com o desafio de usarem suas partes exclusivas de modo a não gerarem interferências na utilização dos demais coproprietários, bem como o uso das partes comuns de modo harmonioso. Quase todos os problemas em condomínios edilícios possuem em sua origem o uso anormal da propriedade, que se configura com a violação de um ou mais dos deveres dos condôminos - conhecidos como três “s” - sossego, segurança e saúde. Em terceiro lugar, os condomínios edilícios se tornaram organizações complexas, possuindo natureza peculiar que os diferencia dos demais tipos associativos previstos em lei (como as empresas, associações e fundações), demandando gestão diferenciada que comporte suas especificidades.

Os condomínios edilícios são dotados de órgãos de gestão, tão necessários para viabilizarem sua existência. Por meio desses possibilitando serem representados, no plano interno diante dos próprios condôminos e no plano externo em face dos terceiros a quem necessita estabelecer relações. Os órgãos de gestão são: i) o síndico, com auxílio do subsíndico (se houver); ii) o conselho fiscal e/ou consultivo; iii) a assembleia de condôminos. O condomínio edilício ainda conta com o apoio de terceiros que podem ser contratados para auxiliar na gestão, como administradora de condomínios, advogados, engenheiros e demais prestadores de serviço.

Os condomínios ainda guardam em suas raízes as “sementes da discórdia”, exigindo dos seus síndicos muita habilidade para exercerem uma boa gestão, diante de tantos conflitos entre os moradores. Diante da complexidade da gestão de condomínios, cada vez mais se faz necessário síndicos preparados para exercer tal mister.

*Francisco Machado Egito é advogado, administrador e contador. CEO do Grupo Francisco Egito; coordenador da comissão de Contabilidade Condominial do CRC; coordenador da UniCreci; diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR. Presidente e membro de comissões profissionais na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA e outros).*

✉ franciscoegito@franciscoegito.com.br

é a reincidência. Alguns especialistas, no entanto, acreditam que essas ocorrências já existiam no passado, porém havia menor visibilidade. Com a instalação de câmeras de segurança e circuito fechado, o “big brother” passou a ser um aliado das vítimas. Tais situações rapidamente vão parar nas redes sociais e viralizam, expondo o agressor e forçando à tomada de atitude, porém, como orienta o major Abrahão Climaco, atual coordenador da Operação Segurança Presente de



Major Abrahão Climaco

Niterói, é preciso registrar a ocorrência na delegacia. “caso seja vítima de algum delito, mesmo que o bem tenha pouco valor, faça o registro de ocorrência na delegacia ou faça o registro on-line no site da Polícia Civil, pois só assim teremos uma mancha criminal real e poderemos melhorar a segurança pública em cada local”, orienta.

Consultado pela equipe do CONDOTOWN NEWS, o delegado da Divisão de Capturas e Polícia Interestadual (Polinter), José Paulo Pires, informou que, infelizmente, não há uma especificação dos crimes cometidos contra síndicos nos dados da Polícia Civil. Existe apenas a tipificação do crime, como difamação, lesão corporal etc. O Grupo de Síndicos de Niterói alega o mesmo. Mas um ponto importante é que a gestão profissional tem se popularizado e sido exigida pelos próprios condôminos, afirma a psi-



Delegado José Paulo Pires

cóloga e também síndica Christiane Romão. Mesmo que não haja intenção de terceirizar o serviço, há busca por alguma preparação formal, que possa ser comprovada e reconhecida. Essa tendência fortalece a autoridade do gestor e evita que histórias como a da síndica Ana Paula Vieira, que está publicada a seguir, se repitam pelos condomínios.

## Síndico orgânico: como separar o morador do gestor?

“Misturavam a Ana Paula vizinha com a Ana Paula síndica.” Assim, a niteroiense Ana Paula Vieira, de 49 anos, descreve o motivo da situação que a fez ser perseguida no próprio condomínio. Até abaixo-assinado teve, ela conta. O relato da síndica expõe um ponto frequente no dia a dia da profissão, que tende a gerar os mais variados conflitos: no exercício do cargo, como fazer os condôminos entenderem que há uma separação entre o síndico e o morador? E quando a indistinção entre

os limites chega à agressão?

Vamos retroceder um pouco para entender a história. O ano era 2017, e Ana Paula morava num condomínio em Duque de Caxias. Mesmo inexperiente, resolveu se candidatar. Até aí, tudo bem. O carisma e a disposição garantiram o apoio dos demais. Um dia, foi dispensada do emprego. Então os problemas começaram. Segundo ela, os vizinhos passaram a acusá-la de se apropriar do dinheiro do condomínio, quando, na verdade, usufruía de sua

**MÍDIA** PRO

Sr. Síndico,

**Uma novidade no seu prédio.  
E o melhor, sem gastar nada!**

Mídia Digital em Elevadores

Nossas telas vão **agregar valor**  
ao seu condomínio, serão  
uma nova **fonte de receitas**  
e vão exibir os seus avisos e  
**comunicados da ADM**  
de forma prática.

**FALE COM A GENTE!**

 /MidiaproComunicação

**2081-9001**  
**99443-7100**





## Gestão em Condomínios

ANDREA OLIVEIRA

### Gestão eficiente

Chegamos ao último trimestre do ano e como nos demais períodos, temos que ter controle em relação ao caixa do condomínio devido à proximidade do pagamento do 13º salário dos funcionários e outras despesas decorrentes do período de fim de ano.

Por isso, o síndico e o gerente de contas do condomínio devem ficar atentos com relação ao provisionamento da verba destinada ao referido pagamento. Primeiro, essa despesa já consta da previsão orçamentária aprovada pela assembleia? Se positivo, ela vem sendo reservada para tal finalidade? Questiono, por ser muito comum, a falta de controle da arrecadação, esse “excedente” mensal ser direcionado a outras despesas e ao chegar nos meses de pagamento do 13º salário dos funcionários e seus encargos sociais, o condomínio não ter caixa suficiente e o síndico ter que informar aos condôminos da cobrança de taxa extra para honrar tal compromisso.

Isso acontece muitas das vezes, pelo fato de a conta corrente do condomínio ser única, seja ela própria ou em conta pool (movimentação financeira pela conta da administradora), ao invés de ter uma conta específica (podendo ser uma conta contábil no balancete) para que mensalmente o síndico possa transferir o valor da arrecadação, objetivando o controle dessa verba, o que possibilita identificar se ela foi provisionada corretamente, do déficit de caixa em caso de inadimplência, enfim, e se tiver a necessidade de emitir cobrança complementar terá dados para justificar aos condôminos.

Agora se o seu condomínio faz rateios em separado, contabilizando em conta própria, sendo a minha recomendação, devemos atentar para os lançamentos contábeis. Quantas vezes, pegamos balancetes para uma análise técnica dos saldos e identificamos ser recorrente lançamentos contábeis equivocados, ou seja, o crédito contabilizado na conta X e os débitos da conta principal do condomínio, até porque o contas a pagar das administradoras, se não receberem as devidas informações, quais os condomínios possuem tal modalidade, iremos nos deparar com adiantamento do 13º salário contabilizado na conta principal, a 2ª parcela na conta específica, aí quando lançada a guia do INSS referente a citada verba novamente na conta principal ou toda verba lançada na conta do condomínio, por este motivo, não adianta ter o critério e não ocorrer a conferência dessa movimentação contábil.

Temos os condomínios que optam por ratear a verba nas épocas próprias, alguns diluindo um pouco mais o número de meses, para não onerar em demasia os condôminos e outros, rateios nos respectivos meses de pagamento.

Abordei a verba de 13º salário dos funcionários, mas isso ocorre com qualquer verba que tem uma finalidade específica (férias, fundo de reserva, água etc.), rateios para um fim específico e quando da contabilização não há uma efetiva conferência dos lançamentos, gerando saldos distorcidos no balancete do condomínio, o que interfere na tomada de decisões, por isso, devemos ter controle desde a deliberação aos lançamentos.

*Andréa Oliveira é gerente de condomínios com mais de 25 anos de experiência na área. Possui diversos cursos ministrados de Rotinas Administrativas em Condomínios, Previsão Orçamentária e Análise de Balancetes. Consultora condominial e síndica profissional.*

✉ [andrea.oliveira@franciscoegito.com.br](mailto:andrea.oliveira@franciscoegito.com.br)



Ana Paula Vieira

dispensa trabalhista. Foram meses de ameaças via redes sociais, lembra a síndica. Junto com o sossego e as noites de sono, a disposição para continuar no cargo foi embora, cerca de seis meses após o início da perseguição.

Mas nem todas as situações precisam beirar a agressão psicológica ou física para que sejam reconhecidas como problemáticas e prejudiquem a vida em coletividade. É o caso, por exemplo, do condômino que tenta convencer o síndico a abrir uma exceção e a não aplicar determinada multa pelo simples fato de haver alguma intimidade entre ambos. É difícil reconhecer uma relação de hierarquia quando já existe alguma familiaridade com o espaço do condomínio, explica a psicóloga e síndica Christiane Romão. Inclusive, quando a distinção não é bem-feita, pode-se chegar a uma situação-limite, que resulte justamente na desistência do cargo, como ocorreu com Ana Paula.

Para Christiane, o fato de a candidatura ao cargo ainda ser influenciada pela falta de opção ou por uma necessidade pessoal de proteger os próprios bens conduz a situações do tipo. Inclusive, a própria inexistência de uma lei que exija requisitos para ser síndico é um obstáculo para o entendimento de que há um mandato em curso e de que, portanto, o morador que é escolhido para o cargo passa a exercer alguma autoridade. “Seja o síndico organi-

co ou profissional, ao ser eleito, se torna responsável legal pelo condomínio e por si só já limita a ação de realização de favores, visto que o próprio Código Civil aponta obrigações legais para o desempenho”, completa.

E, claro, também deve-se dedicar atenção especial à vítima, lembra a especialista. Nesse caso, a terapia e o diálogo respeitoso são ferramentas úteis para que a vítima se sinta acolhida e supere qualquer sentimento de culpa que possa desenvolver. Justamente por isso, os espaços públicos do condomínio devem ser aproveitados como ambientes de escuta e de troca, inclusive, de maneira preventiva. As assembleias, por exemplo, não devem ser encara-



Christiane Romão

das como mera formalidade ou perda de tempo, já que são destinadas especificamente a esse fim. Com Vanessa, concorda Chris Romão, que adiciona à lista a necessidade de desenvolver uma postura autocrítica e de aplicar penas mais rígidas ao causador de qualquer forma de violência. ■

**Site da Polícia Civil para registro de ocorrências:**

<https://delegaciaonline.pcivil.rj.gov.br>

condobem

# Soluções financeiras e inovadoras para condomínios.

A Condobem é dinâmica, inovadora, revolucionária e o principal: acessível.

**Sim, a Condobem é para o seu condomínio!**

Não importa o tamanho ou porte do seu condomínio, temos soluções para suas necessidades do presente e seus planos para o futuro.



**GARANTIA TOTAL**



**FINANCIAMENTO DE OBRAS**



**COMPRA DO PASSIVO**



**ANTECIPAÇÃO DA RECEITA**



## CONSULTE NOSSOS ATENDENTES

☎ 21 99911-9354

☎ 43 99107-3974

f condobem

@condobembr

✉ atendimento@condobem.com.br



## Contabilidade

GILCIMAR CONCEIÇÃO

### Síndico profissional deve atuar como PJ

A questão tributária é algo que sempre precisa ser levado em consideração na hora de se decidir por uma forma de trabalho. Isso não é diferente para aquelas pessoas que atuam como síndicos profissionais. A melhor opção para o Síndico Profissional é atuar como PJ, tendo em vista que não gera encargos extras para o condomínio e principalmente porque inclui uma redução de carga tributária considerável que parte de 27% a 30% para 6% dos seus rendimentos mensais. O ideal é sempre bater um papo com o contador antes de tomar qualquer decisão que leva em consideração tributos a pagar.

Percebi a relevância desse assunto quando, na época da declaração do Imposto de Renda, recebi alguns síndicos profissionais como clientes para preparação e cálculos de suas declarações. Praticamente todos tiveram imposto a pagar bem alto, o que os deixou naturalmente assustados e pensativos.

O Síndico Profissional pode apresentar suas propostas de trabalho para os condomínios como pessoa física, ou seja, autônomo, ou como uma pessoa jurídica, ou seja, uma empresa. Em meus cursos ou palestras, geralmente dou um exemplo de um síndico profissional que esteja atuando para cinco condomínios e recebendo o valor de R\$ 2.000,00 de cada um e perfazendo um total de R\$ 10.000,00 mensais, de rendimentos. Claro, existem variantes que são importantes apresentar ao contador para a confecção de um planejamento tributário correto, mas posso dizer garantir que a carga tributária que a princípio, varia entre 27% e 30%, geralmente cai para 6%.

No entanto, ao se falar de tributação, não estamos falando somente do Imposto de Renda, que é um dos tributos que deve ser pago mensalmente. Além dele, devem se juntar a Contribuição para Previdência Social, que é do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e o Imposto Sobre Serviços (ISS). O IR deve ser calculado pela tabela progressiva, que pode chegar a 27,5% dos rendimentos. Já na Previdência Social, nós temos a seguinte situação: o condomínio deve descontar 11% a título de INSS.

Já o ISS, em Niterói, deve ser pago de forma mensal o valor de R\$ 30,78. Antes, o Síndico Profissional deve se cadastrar como autônomo na Secretaria de Fazenda de Niterói. A título de comparação, no Rio de Janeiro, o ISS deve ser pago trimestralmente. Em 2021, a taxa cobrada era R\$ 278,95.

Ao optar por atuar como um PJ, o síndico profissional terá uma carga tributária que depende de muitos fatores. Num primeiro momento, ele pode atuar como PJ, com a tributação Lucro Presumido, e, assim, recolher sobre o seu faturamento em torno de 16,33%, que com encargos com INSS pode chegar a 18,53%. Mas essa tributação pode chegar a 6%. Por isso, é muito importante uma conversa franca com seu contador.

Quanto a ser MEI (Microempreendedor Individual), tenho informação de que muitos se apresentam como tal ou que diversos condomínios recebem notas fiscais de profissionais que estão cadastrados como MEI. Esse procedimento não é o correto. O benefício para o microempreendedor individual é definido pela Receita Federal, onde temos as listas de atividades permitidas a esse benefício, e o Síndico Profissional não consta na lista de ocupações permitidas.

Chamo a atenção também para uma prática de alguns estados, como São Paulo e Santa Catarina, que estão exigindo o registro da PJ no Conselho Regional de Administração. No Estado do Rio de Janeiro ainda não há essa obrigatoriedade, mas cedo ou tarde veremos isso acontecer.

De qualquer forma, uma PJ sempre será mais vantajosa para o Síndico Profissional, pois além da redução da carga tributária, não aumentará o custo do condomínio que o contratou, além de dar mais segurança em relação gestão desse condomínio.

*Gilcimar Conceição é especialista em condomínios; contador há 22 anos; professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; coordenador da Comissão de Contabilidade para Negócios Digitais e membro da Comissão de BPO Financeiro no CRC-RJ, professor de pós-graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade Digital, pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.*

## GINÁSTICA, DANÇA DE SALÃO E CANTO: NITERÓI DÁ AULAS GRATUITAS PARA IDOSOS

Projeto Niterói 60 UP visa oferecer maior qualidade de vida à terceira idade por meio de diversas atividades

Terceira idade também é sinônimo de vitalidade. No mês de comemoração do Dia Internacional do Idoso, celebrado em primeiro de outubro, a população com mais de 60 anos pode fazer aulas gratuitas de ginástica, dança de salão e canto em 18 pontos, oferecidas pela Prefeitura. A previsão é que também haja turmas de hidroginástica no verão e passeios aos pontos turísticos e atividades culturais da cidade. Para se inscrever, basta comparecer a um dos locais nos respectivos horários das aulas, com documento de identidade e comprovante de residência.

A iniciativa é parte do projeto Niterói 60 UP, que pertence à Secretaria Municipal do Idoso (SMI), e quer fornecer maior qualidade de vida à terceira idade niteroiense, que correspondia a cerca de 17% da população geral da cidade no último censo do IBGE, de 2010. Hoje, aproximadamente 516.981 pessoas vivem na cidade. Segundo a Prefeitura, o número cresceu, mas não sofreu grandes alterações, o que significa que há cerca de 100 mil idosos em Niterói atualmente. A saúde desse grupo é uma preocupação para o governo municipal, já que o indicador de 2020 do ObservaNit revelou que apenas 2,6% desse público pratica alguma atividade física. Apesar da influência da pandemia na redução do hábito, os números anteriores também não eram altos.

Situação semelhante sugere o Relatório do Instituto de Longevidade de 2020. Ele chama atenção para as poucas mamografias realizadas e para o acesso precário à reabilitação e às internações

clínico-cirúrgicas. Em contrapartida, o mesmo relatório aponta Niterói como a segunda cidade a nível nacional com maior número de idosos inscritos em Planos de Saúde e com mais estabelecimentos de atividade de condicionamento físico. Outros destaques são o acesso à internet fixa e à TV por assinatura, nos quais o município ocupa, respectivamente, as posições terceira e oitava no ranking. Na posição geral, Niterói está no sexto lugar.

Veja, abaixo, os pontos e os horários de cada uma das aulas gratuitas:

### GINÁSTICA

Icaraí – calçadão da praia, em frente à R. Miguel de Frias (de segunda a sexta, às 7h)

Santa Bárbara – praça (de segunda a sexta, às 7h)

São Lourenço – Igreja de Sant'Anna (de segunda a sexta, às 7h)

Largo da Batalha – praça (de segunda a sexta, às 7h)

Ilha da Conceição – Cesu (de segunda a sexta, às 7h)

Vital Brazil – praça atrás do posto de saúde (de segunda a sexta, às 7h)

Piratininga – calçadão da praia, no desvio (de segunda a sexta, às 7h)

Centro – Hortifrutto da R. Marquês de Paraná (de segunda a sexta, às 7h)

Barreto – Horto (de segunda a sexta, às 8h30)

Matapaca – Igreja de São Sebastião (de segunda a sexta, às 8h30)

Itaipu – Horto (de segunda a sexta, às 8h30)

Engenho do Mato – praça (de segunda a sexta, às 8h30)

Ingá – praça (de segunda a sexta, às 8h30)

Santa Rosa – praça do Largo do Marrão (de segunda a sexta, às 8h30)

Charitas/Preventório – ao lado da estação das barcas (às segundas, quartas e sextas, às 8h30)

### DANÇA DE SALÃO

Barreto – Horto (às segundas, às 14h)

Charitas – Casa da Amizade (às terças e quintas, às 9h)

### CORAL

Centro – Associação Fluminense de Fotografia (às quartas, às 15h)



Crédito: Divulgação/Prefeitura de Niterói

Programa da prefeitura gera atividades para idosos / Evento de divulgação da campanha

**CESTA LIMPEZA**  
**15 ITENS**  
**R\$ 56,90**



DETERGENTE 500ML - 2 un - ODD  
SABÃO EM PÓ 800G - 1 un - SURF  
SABONETES - 3 un  
PAPEL HIGIÊNICO C/4- 2 pc  
DESINFETANTE 2L - 1 un - URCA  
LIMPADOR MULTIUSO 500ML - 1 un - PADUA ou VEJA  
CREME DENTAL - 1 un - SORRISO ou COLGATE  
SABÃO DE COCO - 2 un - RUTH  
LÃ DE AÇO - 1 un - BOMBRIL  
PEDRA SANITÁRIA - 2 un - Q-ODOR  
PANO DE CHÃO GRANDE - 2 un  
ÁGUA SANITÁRIA - 1 un - CLORAL  
PANO DE PRATO - 1 un  
ESPONJA DUPLA FACE - 1 un  
SABÃO PASTOSO - 1 un - NEUTRAL

**CESTA 1**  
**19 ITENS**  
**R\$ 126,90**



ARROZ- 5Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 2Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 1Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 1 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 2 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 1 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 1 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 1 un - CADORE  
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 1 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 1 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
SALSICHA LATA - 1 un - FRISA

**CESTA 2**  
**22 ITENS**  
**R\$ 149,90**



ARROZ- 5Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 2Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 2Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 1 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 2 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 1 un - CADORE  
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 2 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR  
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE  
VINAGRE - 1 un - PEIXE  
SALSICHA LATA - 1 un - FRISA

**CESTA 3**  
**24 ITENS**  
**R\$ 230,90**



ARROZ- 10Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 3Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 5Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 2 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 3 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 2 un - CADORE  
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE GOIABA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE UVA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 3 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR  
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE  
VINAGRE - 1 un - PEIXE  
MILHO VERDE 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO  
ERVILHA 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO

**CESTA 4**  
**33 ITENS**  
**R\$ 371,90**



ARROZ- 10Kg - COMBRASIL  
FEIJÃO - 5Kg - KICALDO ou COMBRASIL  
AÇÚCAR- 10Kg - BARRA ou GUARANI  
ÓLEO - 2 un - LIZA ou SOYA  
MACARRÃO ESP. - 2Kg - CADORE  
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA  
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA  
LEITE INTEGRAL - 5 un - ELEGÊ  
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO  
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE  
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE  
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 2 un - CADORE  
CAFÉ500G - 2 un - EVOLUTTO  
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA  
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE GOIABA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA  
SARDINHA - 5 un - NAUTIQUE  
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU  
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR  
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE  
VINAGRE - 1 un - PEIXE  
SALSICHA LATA - 2 un - FRISA  
MILHO VERDE 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO  
ERVILHA280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO  
FERMENTO EM PÓ - 1 un - D. BENTA  
MAC. INSTANTÂNEO - 5 un - NISSIN ou SANTA AMÁLIA  
CREME DE LEITE - 2 un - ITALAC ou PIRACANJUBA  
LEITE DE CONDENSADO - 1 un - PIRACANJUBA  
MISTURA P/BOLO - 1 un - GLOBO  
GELATINA - 2 un - DR. OETKER  
MACARRÃO NINHO 500G - 1 un - CADORE  
CARNE SECA400G - 1 un - DIANTEIRO



## Educação e Capacitação

CECÍLIA EGITO

### O poder das frases simples

“Errar é humano”, afirma o ditado popular. Realmente, admitir nossas falhas diárias é uma forma de reconhecer nossa impotência perante o mundo e de estourar a bolha das possibilidades, cogitando novas maneiras de se pensar e agir. Mas, sejamos verdadeiros, é bem mais difícil desenvolver essa percepção quando o erro é visível. No Português, é o caso de muitos informes fixados nos corredores e elevadores dos condomínios, por exemplo, que estampam vírgulas mal colocadas e podem alterar completamente o sentido do que se pretende dizer.

O que mais me chama a atenção, no entanto, é a forma pseudo-rebuscada desses textos. Claramente o autor, inexperiente nas letras, desinformado das palavras e desprovido dos fundamentos textuais que somente uma boa carga de leitura lhe daria, procura “escrever bonito” e seguir o registro formal da língua portuguesa. Dessa tentativa de escrever bem, sem saber como, resulta quase sempre um texto confuso, que busca um alto grau de formalidade, mas finda num caldeirão de palavras sem coesão e com pouca clareza.

Culpa do autor? De forma alguma! Essa responsabilidade recai sobre nosso sistema escolar, que privilegia o ensino de estruturas rudimentares da língua em detrimento de sua leitura e do estudo dos inúmeros gêneros discursivos que permeiam cada esfera de atividade humana. É sabido que, para escrever bem, precisamos ler, ler muito, o que é quase sempre impossível para estes árduos trabalhadores do mercado condominial. O tempo é escasso. O pouco dele que sobra dificilmente pode ser dedicado à leitura. Compreendendo, claro!

Entretanto, apresento-lhes uma solução: escrever com simplicidade! Nada melhor que um texto direto, em linguagem fácil! As frases curtas e as palavras de uso cotidiano tornam a mensagem clara e de fácil interpretação. A comunicação escrita não é fluida como a fala, mas podemos nos aproximar disso ao abrir mão de uma pretensa formalidade e dar lugar à simplicidade das pequenas frases, em sua objetividade, e das palavras conhecidas, que mitigarão as chances de um erro gráfico.

Essa dica, aliás, se aplica a tantas áreas do mercado de trabalho! Não se enganem: a formalidade e a efetividade de uma mensagem residem na escolha de palavras e frases gentis e compreensíveis, e não na “escrita difícil” e falsamente rebuscada.

*Cecília Egito é professora e revisora de texto em Língua Portuguesa, com prática nas duas atividades há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela Uerj.*

# LUZES ESPECIAIS PARA UMA CAUSA ESPECIAL

Museu de Arte Contemporânea terá luzes rosas em celebração ao Outubro Rosa

Foto: João Alfredo Aurenção



MAC na cor do Outubro Rosa chama a atenção para o exame de mama, fundamental para prevenir o câncer

Você reparou algo de diferente ao olhar para o MAC (Museu de Arte Contemporânea) nos últimos dias? Pois é, desde o último dia 4 o museu está com uma iluminação especial, na cor rosa. O motivo é chamar atenção para um dos problemas mais comuns que acabam afetando tanto mulheres quanto homens, mas, claro, está mais presente no público feminino: o câncer de mama.

“O movimento do Outubro Rosa já virou uma tradição na cidade. Esse ano, estamos muito felizes, pois conseguimos agregar diferentes grupos que atuam na prevenção e no enfrentamento do câncer de mama e do colo de útero. O Outubro Rosa deste ano é feito a várias mãos e estamos há meses construindo a programação. É uma campanha fundamental que repercute muito positivamente na procura por mamografias e na ida ao médico”, explica a secretária de Políticas e Direitos das Mulheres, Fernanda Sixel.

Isso está sendo possível graças a uma parceria do MAC com a Prefeitura de Niterói com auxílio do Codim (Coordenadoria de Políticas e Direitos das Mulheres), da Secretaria Municipal de Saúde, da Secretaria Municipal de Esporte e Lazer, Niterói de Bicicletas e NitTrans. A subsecretária de Saúde do município, Maria Angélica Duarte,

também comentou sobre a importância da ação.

“Esse momento é muito importante, pois é quando juntamos forças para poder informar e conscientizar a sociedade em relação ao câncer de mama. Isso é promoção da saúde”, disse.

De acordo com o Instituto Nacional do Câncer (Inca), o câncer de mama é a primeira causa de morte desse tipo de enfermidade na população feminina, mas os casos, mesmo que superando a marca de 60 mil anuais, podem representar menos fatalidades, sendo que, para isso, é necessário que as mulheres (e homens também) realizem o autoexame, porque o diagnóstico precoce é um grande aliado para combater essa grave condição.

E essa iluminação diferenciada é apenas uma das medidas usadas pela prefeitura para que as pessoas realmente sejam conscientizadas. Especificamente em julho, o prefeito Axel Grael assinou um convênio com a Fundação do Câncer para apoio no desenvolvimento do Programa Niterói Vencendo o Câncer. Essas decisões fazem parte da expansão do Programa Niterói Mulher, da SMS, e tem como objetivo desenvolver um conjunto de ações para combater o câncer de mama. ■

# IMÓVEIS

## Venda



**R\$ 315.000** ICARAÍ  
SALA COMERCIAL 24 m<sup>2</sup>

SA0354 | TRAVESSA CAPITÃO ZEFERINO

## Venda



**R\$ 310.000** SANTA ROSA  
2 1 57 m<sup>2</sup>

AP2685 | RUA DIONÍSIO HERTAL

## Venda



**R\$ 440.000** SANTA ROSA  
3 65 m<sup>2</sup>

AP4144 | RUA DOUTOR PAULO CÉSAR

## Venda



**R\$ 330.000** SANTA ROSA  
2 1 57 m<sup>2</sup>

AP4155 | RUA DOUTOR MÁRIO VIANA

## Venda



**R\$ 285.000** SAPE  
2 1 58 m<sup>2</sup>

AP4167 | ESTRADA WASHINGTON LUÍS

## Venda



**R\$ 680.000** ICARAÍ  
2 1 89 m<sup>2</sup>

AP4326 | RUA SANTOS DUMONT

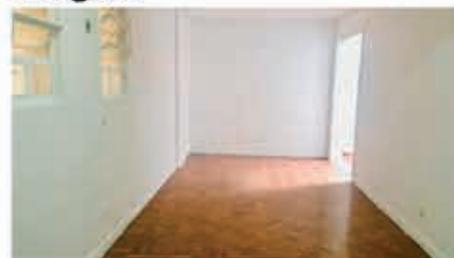
## Aluguel



**R\$ 1.400** ICARAÍ  
2 1 85 m<sup>2</sup>

AP4328 | RUA SANTA ROSA

## Aluguel



**R\$ 1.600** ICARAÍ  
3 85 m<sup>2</sup>

AP4232 | RUA JOAQUIM TÁVORA

## Aluguel



**R\$ 1.600** INGÁ  
1 45 m<sup>2</sup>

AP4334 | RUA PEREIRA NUNES

## Aluguel



**R\$ 1.900** ICARAÍ  
1 1 52 m<sup>2</sup>

AP0646 | AVENIDA ROBERTO SILVEIRA

## PENSANDO EM ALUGAR OU VENDER SEU IMÓVEL?

ANUNCIE SEU IMÓVEL GRATUITAMENTE\* nas principais plataformas imobiliárias do mercado

\*As informações dos imóveis podem ser alteradas sem aviso prévio. Valores para locação não contemplam as taxas.

APONTE  
SUA CÂMERA  
E SAIBA MAIS



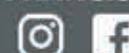
[www.franciscoegito.com.br](http://www.franciscoegito.com.br)

Número para contato:

(21) 2714-4464

(21) 9849-35412

GRUPOFRANCISCOEGITO





## Engenharia e Reformas

ANTERO PARAHYBA

### Infiltrações entre edificações

**A**lguns edifícios são construídos justapostos, isto é, colados entre si, empena com empena. São justapostos, mas não são consolidados entre si. São dois corpos encostados. Há um “espaço” entre eles. Esse “espaço” entre eles, na divisa, é o foco da questão.

Se não protegido de forma adequada, permitirá a entrada de águas de chuvas e, por consequência, infiltrações para ambos os lados.

Se as duas edificações formam um condomínio, com uma administração comum, a questão será apenas técnica. Morre o assunto aqui. Se são independentes, aí começa a questão.

A edificação mais nova será erguida encostada a uma empena, em princípio revestida, a não ser que uma demolição anterior tenha removido parte do revestimento. Mas a edificação nova não terá revestimento em sua empena. As porções de empenas não revestidas, de uma edificação ou de outra, estarão mais sujeitas as infiltrações.

O “espaço” entre as edificações “pertencerá” às duas.

A edificação mais nova, enquanto em construção, poderá proteger a linha de frente e a linha de fundos do “espaço”, na realidade, talvez, um “plano, sem espessura”.

Se mais baixa, a nova edificação protegerá a linha superior do “espaço” com uma pestana, um rufo, ou uma cobertura do gênero. Se mais alta, os responsáveis pela nova edificação talvez não tenham essa preocupação.

A edificação mais baixa, independentemente da idade, terá o acesso para essa proteção superior.

Em edificações mais antigas, caberão as ideias de que o “espaço” é “propriedade” das duas, que as águas poderão causar infiltrações às duas e que a proteção deverá ser custeada pelas duas, com partição ou não do gerenciamento das tarefas.

*Antero Jorge Parahyba é engenheiro civil.*

# PETS PLACE: UM LOCAL APROPRIADO PARA OS ANIMAIS

Espaço voltado para animais de estimação brincarem valoriza imóveis, aumenta interação e conforto para condôminos e seus melhores amigos



Condomínios estão cada vez mais reservando espaço exclusivo para os pets

**A**final, os bichanos podem perambular como bem entendem pelas áreas comuns ou precisam sempre estar sob os olhares cuidadosos de seus donos, e, ainda por cima, usando coleiras?

Essa dúvida criou um nicho mercadológico que começou a ser explorado cada vez mais por construtoras condominiais, e essas empresas passaram a incluir “pet places”. Locais dedicados aos animais que levantam uma série de questões. Quais as características? Quais os cuidados específicos? Condomínios já existentes podem receber a instalação desses equipamentos?

“Nos pet places, os animais devem ter espaço para brincar, correr e se exercitar livremente, onde possam gastar energia e se divertir. O espaço também costuma ser forrado com grama, natural ou sintética, para deixar o bichano ainda mais à vontade, e grades com portão duplo para prevenir fugas. Pode ser usado ainda para adestramento e treinamento de cães com total segurança”, comenta Sharon Moraes, advogada animalista, com especialização em Penal e Criminologia e presidente da Comissão de Direito e Defesa do Animais da Associação Fluminense de Advogados Civilistas e Criminalistas (Afacc).

Em seguida, foi a vez de Guilherme Cheim, sócio administrador da Proart Engenharia, empresa que busca trazer

inovações para a área e incorporação e construção do mercado imobiliário de Niterói falar a respeito do assunto. “Na última década, o mercado pet teve um enorme crescimento, com cada vez mais famílias possuindo um animalzinho de estimação. Foi olhando esse cenário que a Proart, em 2018, no empreendimento Dolce Vita, passou a incluir em seus empreendimentos os espaços exclusivos para o lazer dos pets. Atualmente, nossos empreendimentos possuem também o Pet Care, um ambiente com equipamentos profissionais para dar banho, secar e cuidar desses companheiros”, conta.

Por fim, Daniel de Marques, advogado especialista em Políticas Socioambientais e vereador de Niterói nos contou sobre dos cuidados e preparos que os Pet Places precisam apresentar.

Segundo Daniel, todo espaço que serve para interação entre animais precisa de preparação e uma série de cuidados. Importante criar um ambiente onde animais maiores e menores, mais calmos e mais brincalhões, jovens e idosos, possam aproveitar, mas também se afastar quando desejarem. Os tutores devem estar sempre atentos ao comportamento dos animais. Ouvir especialistas para que o piso seja de fácil limpeza e de material que evite escorregar e provocar lesões ortopédicas também é importantíssimo. ■

Cada **condomínio** possui suas **próprias** **necessidades**  
**Qual é a principal necessidade do seu condomínio?**

As necessidades e particularidades de um **condomínio**, nem sempre são as mesmas de um outro.

O estilo de **gestão** e as **rotinas** podem variar, exigindo **soluções personalizadas** para condomínio em questão.

Já pensou seu condomínio ter um **PLANO DE CONTAS PERSONALIZADO** ou uma agenda de compromissos própria?

A **ADMINISTRADORA** do seu condomínio oferece serviços personalizados?

- Se a resposta for **não**, temos uma equipe de consultores que poderão te auxiliar.

Essa é a **OPORTUNIDADE** de fazer uma **análise detalhada**, planejar e iniciar uma **gestão moderna, eficaz e personalizada**.

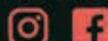
(21) 2714-4464

 (21) 9 8476-5648

 (21) 9 8335-4486

[www.franciscoegito.cnt.br](http://www.franciscoegito.cnt.br)

GRUPOFRANCISCOEGITO





CARLOS GABRIEL FEIJÓ E VINICIUS BRAGANÇA

## Condôminos com acordo podem votar nas assembleias?

**A** inadimplência, sem qualquer discussão, é a pior mazela que pode acometer um condomínio. Isto porque a arrecadação da cota condominial é a única efetiva fonte de recursos para sua manutenção e funcionamento, salvo raríssimas exceções.

Por este motivo, a recuperação de crédito é um dos serviços mais procurados nesse mercado, sendo inclusive área de especialização de empresas e escritórios de advocacia, cada um na sua respectiva competência.

Via de regra, a manifestação mais eficiente de um bom serviço de recuperação é a celebração de acordos com os inadimplentes, ou seja, o reconhecimento de suas dívidas e o ajuste da forma de pagamento adequado às normas legais e à saúde financeira do condomínio.

Porém, não raro, esses inadimplentes, agora vinculados a um ajuste na forma de saldar suas dívidas, reivindicam o direito de votar em reuniões da Assembleia Geral, sob o argumento de que, estando o acordo em dia, estariam quites com o condomínio, invocando a aplicação do art. 1.335, IV do Código Civil.

Para compreender se essa reivindicação é justa e lícita, se faz necessário compreender a natureza jurídica dos acordos sobre dívidas condominiais.

Observando a experiência do mercado, os acordos são comumente celebrados pelo, ou com autorização, do síndico, investido nos poderes necessários para zelar pela coletividade e cobrar a cota condominial, nos termos do art. 1.348 do Código Civil.

Contudo, ao “fazer” ou “permitir” um acordo, o síndico não está autorizado, salvo expressa disposição da Convenção, a extinguir ou alterar a dívida originária, na medida em que este ato ultrapassaria os poderes que ele dispõe. Vale lembrar que o síndico não é o credor da cota, mas sim o representante desse credor.

Juridicamente, estar quite significa dizer que a dívida (obrigação) original foi extinta, seja pelo pagamento ou por outra forma prevista na legislação.

Para que um acordo possa importar na extinção da dívida originária é necessário que ocorra a novação, ou seja, o fenômeno jurídico pelo qual o acordo substitui a obrigação originária, extinguindo-a.

Ocorre que, como dito anteriormente, o síndico não dispõe dos poderes para novar, pois sua atuação está limitada ao dever de cobrar as dívidas condominiais e não as modificar.

Essa exata limitação em relação aos ajustes possíveis sobre a dívida garante a manutenção de sua existência, afastando-se a caracterização do *animus novandi*, requisito necessário para o reconhecimento da novação.

Se a dívida segue existente, mesmo na presença de um acordo, o inadimplente conserva essa condição até o término do pagamento pactuado. E, somente assim, estará quite com suas obrigações.

Concluindo, é possível afirmar com alguma segurança que, salvo disposição expressa da Convenção, seja para especificamente tratar sobre acordos ou para dar poderes especiais ao síndico, os inadimplentes com acordo em curso, mesmo que em dia com tal obrigação, não têm a prerrogativa de votar nas reuniões da Assembleia Geral.

*Carlos Gabriel Feijó de Lima é advogado, sócio do Bragança & Feijó - Sociedade de Advogados. Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Urbanístico e Direito Imobiliário da OAB/RJ; vice-presidente da Comissão de Direito Imobiliário do IAB; professor de pós-graduação da UERJ, PUC e NUFEL.*

*Vinicius Bragança é advogado, sócio do Bragança & Feijó Sociedade de Advogados. Presidente da Comissão de Litigation e Gestão de Contencioso da OAB Barra da Tijuca.*

# VAGAS ESPECIAIS NA GARAGEM: QUESTÃO DE BOM SENSO E CIVILIDADE !

## Há farta legislação definindo regras para a destinação de vagas especiais para idosos e pessoas com deficiência em estacionamentos comerciais e residenciais

**E**m matéria desta mesma edição do CONDOTOWN NEWS, falamos de como os condomínios precisam seguir as mesmas regras de trânsito em suas ruas que as pessoas que estão transitando do lado fora. Mas e as vagas para deficientes e idosos? Sabe-se que em shoppings, por exemplo, ambos esses grupos possuem vagas estrategicamente posicionadas perto das saídas e entradas, o que facilita a locomoção e diminui o risco de algum acidente. Essa precisa ser a realidade dos condomínios?

Essa e outras questões foram esclarecidas numa conversa enriquecedora com a advogada especialista em direito da pessoa idosa e acessibilidade em condomínios Rose Ferreira e com Felipe Faustino, professor, palestrante e membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP.

Rose nos disse que cada vez mais sín-

dicos estão fazendo essas perguntas, mas para ela, esse questionamento é uma demonstração “inequívoca” que o tema “envelhecimento” entrou na pauta condominial. Esse cenário é realidade por conta de um cenário macro, que sai dos condomínios, e como a entrevistada lembra a parcela de pessoas com 60 anos ou mais representa 14,7% da população e já ultrapassa a casa dos 32 milhões de indivíduos. E, segundo as projeções do IBGE, a população idosa continuará crescendo e, em 2060, as pessoas com 60 anos ou mais representarão 25,5% da população brasileira, chegando a 58,2 milhões de indivíduos.

Quando gestores compreendem a singularidade do processo de envelhecimento, adquirem a capacidade de compreender que, em um mesmo condomínio, há pessoas idosas octogenárias gozando de plena capacidade física e mental, ao passo que





haverá também pessoas sexagenárias, demandando cuidados para as mais triviais atividades do dia a dia. “Assim, debater sobre a obrigação ou não de se reservarem vagas de garagem para as pessoas idosas nos condomínios é uma dentre dezenas de outras questões que precisam ser mapeadas e planejadas para que o condomínio seja um espaço seguro e receptivo ao envelhecimento de seus condôminos”, defende a entrevistada.

“Por fim, volto à pergunta do início para concluir dizendo que uma administração condominial séria está diretamente comprometida com o bem-estar e a segurança de seus condôminos e, se a vaga preferencial é um meio através do qual se garantirá melhores condições de vida aos moradores idosos ou com deficiência, é recomendável que o síndico avalie a possibilidade de se garantir tal acessibilidade às pessoas idosas e demais moradores com mobilidade reduzida”, orienta Rose.

E como deve ser feita a comprovação, por exemplo, na hora que uma pessoa com necessidade especial reivindicar uma vaga desse tipo no estacionamento do condomínio?

“A comprovação deve ser feita através da apresentação da credencial emitida pelo órgão responsável da região. E essa vaga deve ser, preferencialmente, em caso de sorteio, ‘solta’, ou seja, não pode ser uma vaga que fique presa entre uma ou mais vagas. Além disso, deve ser próxima a elevadores, rampas, carrinhos de

compras. Importante destacar que a vaga especial deve seguir os padrões da norma da ABNT NBR 9050.”

O entrevistado ainda acrescenta outro ponto relevante: gestantes e visitantes. Ele nos diz que não há obrigatoriedade legal pelo fato de ser gestante. Todavia, caso a gestante seja uma portadora de necessidade especial, mesmo que temporária, devemos seguir a mesma linha da Lei nº 13.146/2015. No caso dos visitantes, o ideal é que o condomínio tenha uma vaga de embarque e desembarque para pessoas com deficiência. Todavia, a vaga de visitante para portadores de necessidades especiais também não é obrigatória.

Felipe Faustino reforça que, no caso de pessoas idosas, há a previsão legal do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), em especial o artigo 41, que trata de estacionamentos públicos e privados de uso coletivo, como, por exemplo, em supermercados e shoppings. Nesse sentido, os condomínios comerciais e estacionamentos públicos se encaixam na situação, ou seja, devem ter, sim, vagas especiais disponibilizadas para idosos. Já no que tange aos condomínios residenciais, como adiantado por Rose Ferreira, não há essa obrigatoriedade, visto que são propriedades residenciais exclusivamente privadas. “O ideal é que caso a caso seja observado, inclusive, com base nas legislações estaduais e municipais em conjunto com a legislação informada, além, claro, do bom senso e empatia com o próximo”, conclui. ■

## O que diz a lei sobre vagas para PcD

Em estacionamentos públicos e privados devem ser reservadas, ao menos, 2% das vagas para deficientes e, em locais com capacidade inferior a 100 veículos, no mínimo uma vaga. É isso que prevê a Lei nº 13.146/2015, que assegura o direito ao transporte e à mobilidade da pessoa com deficiência (PcD) ou com mobilidade reduzida da mesma forma que acontece com os idosos. Para garantir esse acesso, o veículo tem de estar sinalizado com cartão próprio.

Aquele espertinho que estaciona em uma vaga para PcD sem estar credenciado comete infração gravíssima, e está sujeito a multa de R\$ 293,47, perdendo sete pontos na CNH, além de ter seu veículo removido.

**Quem tem direito** - podem estacionar em vagas para PcD os motoristas se enquadrem nas seguintes condições:

- Usuários de cadeira de rodas, aparelhos ortopédicos e próteses com deficiência física nas pernas ou nos pés que gerem dificuldade para caminhar;
- Incapacidade intelectual ou deficiência visual que impossibilite ou dificulte a pessoa andar por si só;
- Mobilidade reduzida temporária, devido a cirurgia que provoque dificuldades momentâneas para se locomover, mediante solicitação médica.

**Credencial PcD** - a credencial que permite estacionar em vagas de PcD pode ser solicitada no órgão municipal de trânsito ou no Detran. Em alguns locais, pode ser requisitado pela internet é necessário apresentar atestado médico com a Classificação Internacional de Doenças (CID), documento de identidade, CPF e comprovante de residência, e foto 3x4. O cartão é gratuito, tem validade nacional e costuma ser liberado em 30 dias.

**App** - o Biomob+ é um aplicativo para celular com soluções digitais para PcD que ajuda a encontrar vagas de estacionamento em diversas localidades, com informações sobre o tipo de acessibilidade, seja cadeirante, deficiente visual, idoso ou obeso.

# MERCADÃO DO BARRETO



Venha participar do mês das crianças com a gente! Programações imperdíveis



RUA GALVÃO, 148 - BARRETO, NITERÓI/RJ  
FIQUE DE OLHO EM NOSSAS REDES SOCIAIS PARA ACOMPANHAR AS NOVIDADES

**NÃO PERCAM!**  
PROJETO SAMBA NEGA  
RODA DE LEITURA

/CADENBARRETO

/CADENBARRETO

(21) 97555-3453

22/10/2022

# MERCADÃO DO BARRETO



Venha o mês das crianças com a gente! Programações imperdíveis



## NÃO PERCAMI

## REGISTRO DO ÚLTIMO EVENTO EM 25/09

Ler é brincar.

### FELIZ DIA DAS CRIANÇAS!

Venha brincar com a Ciranda de Leitura! Traga o seu brinquedo ou fantasia favorita para a nossa roda de leitura!

**22** | 09h  
**Out** | Projeto Samba Nega  
CADEN - Rua Galvão, 148  
Barreto - Niterói

Esperamos vocês!

Logos: NITERÓI, cultura Niterói, Lilian Prates, Projeto Samba Nega, CADEN.



Projeto Samba Nega | Lilian Prates | @projsambanega | CADEN



Projeto Samba Nega | Lilian Prates | @projsambanega | CADEN



Projeto Samba Nega | Lilian Prates | @projsambanega | CADEN



Projeto Samba Nega | Lilian Prates | @projsambanega | CADEN



Projeto Samba Nega | Lilian Prates | @projsambanega | CADEN

## OUTUBRO ROSA NO



TODOS OS VINHOS ROSE ENTRARÃO NA PROMOÇÃO



RUA GALVÃO, 148 - BARRETO, NITERÓI/RJ

FIQUE DE OLHO EM NOSSAS REDES SOCIAIS PARA ACOMPANHAR AS NOVIDADES

f /CADENBARRETO

ig /CADENBARRETO

☎ (21) 97555-3453



## Serviços Condominiais

SAULO LINO

### Modelos de garantia

**E**m todas as visitas que faço aos síndicos e administradoras, acompanhado ou não dos nossos representantes, faço questão de frisar que represento um fundo de investimento, e não uma garantidora. Sendo assim, naturalmente os questionamentos se concentram nas diferenças encontradas nestes dois modelos.

Para início de conversa, a segurança jurídica é um fator preponderante. Enquanto os fundos de investimentos são regulados pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários), controlados pelo Banco Central e auditados por empresas independentes, as garantidoras simplesmente não possuem nenhum tipo de regulação.

Por serem regulamentados, os fundos de investimentos podem antecipar a receita de um condomínio, quando houver necessidade, o que é vedado na atuação das garantidoras.

Ambos os modelos podem atuar na compra de passivo dos condomínios, no entanto, essa prática requer um lastro financeiro bastante elevado, algo incomum nas garantidoras. O mesmo ocorre com o financiamento de obras e projetos, demanda cada vez mais crescente por parte dos condomínios.

Com tudo isso, o diferencial mais importante é o modelo de cessão de crédito. Enquanto nos fundos de investimentos a cessão de crédito é sempre definitiva, nas garantidoras, em 99% dos casos a cessão é “facultativa”.

Na cessão de crédito definitiva, a cobrança é feita em nome dos fundos, eliminando riscos financeiros e jurídicos para os condomínios. Os fundos arcam com todos os custos judiciais e jamais deixam de garantir um condômino, independente do número de cotas em aberto. Em várias situações a cessão definitiva se mostra como fator fundamental de decisão. Imaginem um imóvel que ainda pertence a construtora e vai a leilão, sendo que esta construtora tem dívidas trabalhistas. Como é sabido por todos, dívidas trabalhistas se sobrepõem às dívidas condominiais. Neste caso, o condomínio será prejudicado, salvo se sua receita estiver garantida no modelo de cessão de crédito definitiva. Outro exemplo, são os erros processuais que podem gerar a extinção do processo. Em regime de cessão definitiva, como a responsabilidade é toda do fundo detentor do crédito, o condomínio não será afetado.

E como tudo isso funciona na cessão facultativa? É só pensar de forma diametralmente oposta nestas questões.

Posso citar diversos exemplos onde a cessão de crédito definitiva é determinante para a saúde financeira dos condomínios, mas se eu citar todos, o editor vai me cortar da próxima edição do jornal.

Em resumo, o mercado de garantia existe há cerca de 40 anos, mas só nos últimos anos condôminos, síndicos e administradoras podem optar pelo modelo mais atrativo ao seu condomínio.

As cartas estão na mesa, não vale dizer que não avisei. Até a próxima coluna.

*Saulo Lino é diretor financeiro da Condobem.*

# COMO MINIMIZAR OS RISCOS DE ACIDENTES EM CONDOMÍNIOS?

Caso de atropelamento que causou a morte de um garoto em São Paulo acende o alerta: também nas vias internas dos condomínios, é preciso ter atenção às leis do trânsito



**O** ator mirim Gustavo Corasini, de 12 anos, que viveu o personagem Tadeu na primeira fase de Pantanal (TV Globo), foi atropelado na tarde de 25 de agosto, em São Paulo. Preciso passar por cirurgia e está em recuperação. O jovem estava na companhia de um amigo, que não resistiu aos ferimentos causados pelo acidente. Neste caso, a motorista teria se atrapalhando com o câmbio do carro, que é automático.

As tragédias, se é que possuem um lado positivo, pelo menos conseguem ser o gatilho para alguns debates, para, talvez, casos iguais não aconteçam. Afinal, um carro desgovernado, mesmo dentro de um condomínio, pode ferir alguém. E agora, o que fazer? Foi o que conversamos com André Luiz Junqueira, professor e advogado e autor, e com Vanessa Lins, síndica profissional e membra da Comissão de Direito Condominial da ABA/RJ.

“Independentemente do tamanho do condomínio, é essencial que seja criado um regulamento interno estipulando deveres que precisam ser respeitados pelos motoristas naquela área, para se reduzir o risco de danos às pessoas, animais e bens. É importante que um advogado especializado fique responsável pela redação do projeto de regula-

mento. E, dependendo do tamanho do condomínio, deve ser avaliada a contratação de especialista em engenharia e operação de tráfego”, disse André.

Para Vanessa, esse caso serviu como um alerta e ainda nos disse que os condomínios, cada vez maiores, precisam seguir as regras que regem o lado de fora. Com o aumento da estrutura dos condomínios, em que muitos parecem verdadeiras cidades, com ruas e até semáforos, a maioria deve pensar: então, se existem ruas, são partes internas do condomínio e, portanto, são regulamentadas pelas regras internas do condomínio. Pois saiba que não é assim. Está errado! Ao contrário, as ruas de um condomínio, ainda que internas, devem seguir a Lei de Trânsito Nacional – Lei nº 9.503/97, com previsão expressa em seu parágrafo único, artigo 2º”, esclarece.

Os condôminos, inclusive, precisam se policiar, afinal, com as leis sendo as mesmas, só é possível dirigir dentro do condomínio caso a pessoa tenha habilitação, por isso, é importante realizar um trabalho de prevenção, e lembramos: todas as infrações previstas no Código de Trânsito Brasileiro – CTB (Lei nº 9.503/97) serão aplicadas nas vias do condomínio que, inclusive, são sujeitas à fiscalização de agentes de trânsito. ■

# CANO FUROU, PROBLEMAS À VISTA... AFINAL, DE QUEM É ESSE VAZAMENTO?

Agilidade na identificação e solução dos problemas é o aspecto vital nesses casos, até para diminuir a extensão dos estragos, os prejuízos e os conflitos entre vizinhos



Esse acaba sendo um dos maiores clichês da vida condominial, mas, diferente de alguns outros, os vazamentos são problemas constantes caso o trabalho não seja feito de forma eficaz e, em casos em que houve demora para agir, os danos podem ser irreparáveis.

A atemporalidade desse assunto faz com que diversas dúvidas sejam levantadas, por isso, entramos em contato com Luciana Volpiani, advogada e síndica profissional com certificado Síndico 5 Estrelas, juntamente com Denilson Guilhem, fundador e CEO da Mister Síndico e engenheiro civil.

Luciana atesta esse problema como sendo um dos mais sensíveis da vida condominial, em especial os edifícios, e ainda acrescentou em sua fala um caso que viveu num condomínio que atua. "Para se ter uma ideia do tamanho e da força dessa palavra nos condomínios, tive um caso de um vazamento em uma prumada (tubulação principal do condomínio que distribui

água para todos as unidades privativas) onde foram afetados 13 apartamentos. Ela ainda completou dizendo que, para que seja apontado o culpado, é preciso localizar e identificar de onde vem o vazamento, e diz que não é exatamente simples.

"Por exemplo, a caixa d'água do prédio vazando para o apartamento de cobertura ou fissuras na fachada que causam infiltrações nos dormitórios. Se o empreendimento estiver na garantia, é mais fácil e barato, pois nesses casos, mesmo que o problema seja entre vizinhos, é só acionar a construtora, que normalmente é ágil em atender os casos de vazamentos", pontua.

Por sua vez, Denilson explica que existe uma regrinha básica para determinar se o vazamento é de responsabilidade do condomínio ou de alguma unidade: se for dentro da unidade em tubulações horizontais, é do proprietário o dever; caso esse vazamento esteja ocorrendo nas tubulações verticais, é o condomínio quem deve re-

solver o problema. "Normalmente, o condomínio possui na sua previsão orçamentária valores para essas manutenções e pode agir rápido e neutralizar o problema. O caso de envolver uma unidade residencial com a área comum do condomínio, ou com outro vizinho, vai depender muito da agilidade do síndico em facilitar a localização do vazamento e intermediar a orientação à unidade causadora, para uma rápida solução. Sempre lembrando a mesma que, quanto mais tempo

demorar, maior será o dano causado e, portanto, um maior custo", alerta.

Caso as providências necessárias não sejam tomadas pela unidade causadora, caberá mesmo à parte prejudicada mover uma ação solicitando o reparo de imediato e o reembolso dos danos causados. Hoje, com o juizado especial cível, a tramitação dessas ações é bem mais rápida do que na Justiça comum, e o prejudicado não necessita de um advogado para defendê-lo. ■

## A sua conta de luz está cara?

- ✓ Economia de até 95% na fatura de energia
- ✓ Fonte de energia limpa, renovável e inesgotável
- ✓ Valorização do imóvel
- ✓ Proteção contra aumentos abusivos de taxas
- ✓ Durabilidade do sistema
- ✓ Baixa necessidade de manutenção



Invista em **Energia Solar** e tenha uma **redução de até 95%** na sua fatura!

Fale conosco, nós temos a solução!

0800 7218 542





## O Síndico

ANNA CAROLINA CHAZAN

### Profissão Síndico: cumprimento das normas do condomínio

O Código Civil, mais precisamente o Artigo 1.348, diz que compete ao síndico, entre outros itens: cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

O que isso quer dizer? Que cabe ao síndico cumprir as normas previstas na convenção e no regimento interno e garantir que os demais moradores e condôminos também as cumpram.

A Lei é clara e taxativa, não se trata de uma faculdade do síndico, que poderá ou não cumprir a convenção; trata-se de uma afirmação categórica: cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

Entretanto, na prática, não é tão simples assim quanto parece, pois o síndico que cumpre e exige que o regramento seja cumprido é visto, na maioria das vezes, como chato, intransigente, intolerante, e essa visão por parte dos condôminos contribui para que o síndico flexibilize a aplicabilidade de muitas normas.

Além disso, em alguns casos, as normas do condomínio já são descumpridas há anos e isso já se tornou tão presente na vida dos condôminos que o síndico não consegue mais exigir a correta aplicabilidade da norma.

Essa omissão pode ensejar alguns riscos tanto para o síndico como para o condomínio.

Portanto, é necessário o entendimento e respeito por parte dos moradores de que cabe ao síndico eleito em assembleia essa atribuição, e ele deve compartilhar as dificuldades encontradas para a devida aplicabilidade da norma, se resguardando com convocação de uma assembleia para tratar pontualmente de cada caso. Nesse sentido, é aconselhável a atualização dos documentos para a nova realidade do condomínio, pois normas criadas em 1950 dificilmente atenderão a realidade atual por diversos fatores. A atualização da norma não é um assunto priorizado entre os condôminos, as pessoas sempre acham que dá trabalho, é caro, burocrático, mas quem é síndico precisa sinalizar isso aos moradores e conscientizá-los da importância de termos regras que estejam de acordo com a atual realidade de cada condomínio.

*Anna Carolina Chazan é advogada especialista em Direito Imobiliário, gerente geral de uma administradora do Rio de Janeiro, professora do Secovi Rio.*

## MUDANÇAS: CARGA E DESCARGA PODEM SER PEDIDAS PELA INTERNET

Portal de Serviços e aplicativo são ferramentas digitais disponíveis para os contribuintes solicitarem operações de mudança



As solicitações para autorizar o estacionamento dos caminhões de mudança em frente aos prédios agora podem ser feitas on-line, por meio do Portal de Serviços (<http://servicos.niteroi.rj.gov.br/>) ou do aplicativo "Niterói Serviços ao Cidadão". É necessário buscar por "Mudança - Solicitar autorização para carga e descarga" no catálogo, clicar em "Solicite aqui" e fazer login com a conta Gov. Br, que permite acesso aos serviços digitais oferecidos pelo governo. Depois, basta preencher o formulário e anexar os documentos necessários. A análise tem o prazo de até três dias úteis, e o processamento pode ser acompanhado pelo site ou aplicativo. A apresentação do documento é obrigatória nos casos de mudança de residência.

A digitalização do serviço é uma forma de agilizar a emissão da autorização, que, ao estabelecer dia e horário específicos para o estacionamento do caminhão e transporte dos objetos pessoais, evita ou minimiza prejuízos ao trânsito. Aos que tiverem alguma dificuldade para realizar a solicitação on-line, o

atendimento presencial continuará funcionando na sede da Niterói Transporte e Trânsito (NitTrans), na Praça Fonseca Ramos, s/nº, sobreloja, no Centro de Niterói, das 10h às 16h. Não é necessário agendamento prévio, basta comparecer ao local. Mais dúvidas podem ser tiradas pelo telefone (21) 2621-5558.

Nos condomínios residenciais, é preciso verificar, no regimento interno ou demais informes, se há restrição de dia e horário para a saída ou chegada da mudança e comunicá-la à gestão com antecedência. Qualquer dano que ocorra nas áreas comuns deve ser arcado pelo próprio morador.

O Portal de Serviços é uma plataforma que reúne cerca de 280 serviços ao cidadão e foi criado justamente com o intuito de ampliar o acesso à cidadania, de modo que haja redução do tempo, do deslocamento e dos custos necessários. A iniciativa foi implementada em 2021, a partir de uma consulta pública com os moradores da cidade, e faz parte do plano de metas da prefeitura, que prevê a transformação digital até o ano de 2024. ■

# DESCARTE DE MOBÍLIAS: QUEM TEM PACIÊNCIA?

## Livrar-se de móveis antigos não é tarefa fácil, mas é mais fácil do que se imagina

Um desafio constante para quem mora em condomínios é o fator descarte de mobiliário. Como não existe uma legislação que possa englobar todos os edifícios residenciais, a questão costuma variar conforme a convenção interna de cada um. Por isso, conversamos com duas síndicas que contam como o gestor e o condômino devem agir nessas situações.

A primeira delas é Ingrid Lucena, que chama atenção para o que muitos sequer consideram: o primeiro passo pode ser doar o item. O ideal é tentar encontrar quem esteja precisando dentro e fora do condomínio, alerta a síndica. Caso, ainda assim, não ache alguém, é importante procurar o cata-treco do município ou alugar um carro particular para fazer a retirada.

O problema é que a etapa tende a ser ignorada pela maioria dos condôminos, que tendem a deixar o imóvel onde bem entendem. Mas esse tipo de comportamento pode gerar penalidades, reforça. “Em nosso regulamento interno, temos uma cláusula onde diz que é proibida a permanência de volumes de qualquer espécie deixados pelos condôminos, nas áreas comuns do condomínio”, até nas vagas de garagem, reforça. Se a cláusula for desrespeitada, o morador pode ser multado e deverá arcar com os custos no caso de haver algum dano material ao condomínio.

Theresa Araújo, outra síndica craque no assunto, traz exemplos de como os imóveis podem ser reaproveitados, citando o

próprio condomínio. “Usamos a madeira para o projeto de reflorestamento que temos no condomínio: ‘O plantar.’ Um estrado de cama nas nossas mãos vira um belo balanço. Bicicleta vira um clássico enfeite de plantas”, exemplifica.

Por fim, Thereza também ressalta a necessidade do morador ficar atento ao cronograma de coleta e descarte de imóveis pelo município, como os dias de recolhimento, além de procurar se informar sobre a armazenagem correta. Tanto Ingrid quanto Theresa lembram da importância de se manter um inventário com todos os processos para que se possa prestar as contas sempre que solicitado. ■



**DAGUIAR**  
Tecnologia de Informação

**ELIMINE O PROBLEMA DE CORRESPONDÊNCIAS NO SEU CONDOMÍNIO...**

ENTRE EM CONTATO!  
**(21) 2138-8252**

**CheGO**  
CORRESPONDÊNCIA  
Nós cuidamos, você recebe!

Entre em contato pelo site  
[daguiarfacilites.com.br](http://daguiarfacilites.com.br)

Visite nosso instagram:  
[@daguiarfacilites](https://www.instagram.com/daguiarfacilites)

Av. Presidente Vargas nº 3131 sala 604  
Cidade Nova, RJ - CEP 20210-030



## Segurança

ABRAHÃO CLIMACO

### Importância do registro de ocorrência

Conforme pesquisas realizadas, uma grande parte da população só procura a polícia para registrar o boletim de ocorrência em casos graves e isso tem que mudar, não importa a dimensão do delito, faça o registro. A conscientização se faz importante, pois esta é umas das ferramentas mais importantes produzidas para a Polícia Militar.

Como coordenador do maior programa que promove ações de segurança pública, cidadania e atendimento social, com operações que visam um ambiente mais seguro e acolhedor para os moradores, comerciantes e turistas da nossa amada Niterói, atuamos voltado para aproximação com o cidadão, por isso abordo esse tema de suma importância para o planejamento operacional das forças, o Registro de Ocorrência (RO).

Constantemente as forças policiais se deparam com reclamações de aumento da criminalidade, em determinados locais, mas sem os registros de ocorrências da região, não são gerados índices para o mapa da mancha criminal, sem as informações adequadas, o responsável pela análise, fica sem as referências adequadas para direcionar os locais de policiamento.

Por exemplo, se ocorreu o roubo, a polícia foi acionada, mas a vítima não efetuou o registro de ocorrência na delegacia, para o sistema esse roubo não aconteceu, sendo assim, ocorrência não entra para o mapa da mancha criminal, prejudicando assim a análise e o planejamento do policiamento ostensivo e preventivo, lembrando que também lesa a investigação por parte da polícia Judiciária que não tem os dados adequados para auxiliar na identificação dos criminosos é possível mandado de prisão.

Reforçando: caso seja vítima de algum delito, mesmo que o bem tenha pouco valor, faça o registro de ocorrência na delegacia ou faça o registro on-line no site <https://delegaciaonline.pcivil.rj.gov.br/> pois só assim teremos uma mancha criminal real e poderemos melhorar a segurança pública em cada local.

*Abrahão de Souza Climaco da Cunha é major da Polícia Militar, atual coordenador da Operação Segurança Presente de Niterói, da Secretaria de Governo do Estado do Rio de Janeiro.*

## PASSO A PASSO, NITEROIENSE CAMINHA EM CAMPANHA CONTRA A FOME

Objetivo é conseguir arrecadações em dinheiro que serão doadas para comunidades carentes



Pedro e a filha, Alice, de 9 anos

Duzentos e setenta quilômetros a pé, em dez dias. Em 18 outubro o niteroiense Pedro Sepúlveda, 44, iniciou a missão de andar da Paróquia Santa Rita, no Centro do Rio de Janeiro, até o município de Aparecida do Norte, no interior de São Paulo. O objetivo da Caminhada Solidária contra a Fome é divulgar a preparação nas redes sociais para arrecadar doações via pix e transformá-las em cestas básicas, que devem ser distribuídas nas comunidades do Morro do Céu, em Niterói, e da Grotá, no Complexo do Alemão. A meta dele é de percorrer cerca de 50 quilômetros por dia.

Apesar de otimista, Pedro admite a possibilidade de as doações serem escassas. Depositar as esperanças na disposição das pessoas pode ser, de fato, uma aposta incerta, fora a questão financeira. Porém, Pedro, que é dono de uma lan house, está convencido de que uma boa ação tende a mobilizar outras. “Nada de esperar o outro fazer. É botar a cara no sol — ou melhor, os pés na rua — e irradiar boa-vontade. Antes de qualquer coisa, o projeto sou eu”, explica. Mais da metade (57,2%) das casas do estado enfrentam alguma situação de insegurança alimentar, caracterizada pela falta de acesso a alimentos em quantidade e qualidade suficientes. Ao todo, são 2,7 milhões de pessoas em situação de fome no Rio, de acordo com o 2º Inquérito Nacional sobre Insegurança Alimentar no Contexto da Pandemia da Covid-19 no Brasil, divulgado este ano.

Como um presságio, um sonho anunciou a Paróquia Santa Rita na frente de Pedro. Ele sempre gostou de andar por aí, e o hábito se tornou ainda mais frequente na pandemia. “Você tem que fazer isso!”, disse a si mesmo. Formada a ideia, precisava convencer a família. “Uma loucura”, disse a mãe, dona Jônia, de 79 anos. Mas logo a senhora baixou a guarda. Católica, reza para que o filho faça o trajeto e volte ao Rio em segurança. Afinal, torcida e boa energia nunca são demais, especialmente, a da filha, a pequena Alice, de 9 anos. É por ela e por dona Jônia que Pedro conteve o plano



de simplesmente se jogar na estrada, sem qualquer roteiro de viagem.

Então, sentou-se com os amigos para mapear o trajeto. Definiram pontos estratégicos para que o comerciante pudesse descansar depois dos 50 km de cada dia. Algumas vezes mais; outras, menos, ele ressalta. O importante é que ele não se depare com o meio do nada, conta, aos risos. Por isso, o planejamento é essencial. Buscou ajuda também na Polícia Federal e foi orientado a tirar uma foto em cada uma das cabines da PF que encontrar. Assim, é mais fácil achá-lo caso precise de alguma ajuda.

Banana, paçoca e água. Esses três itens devem compor a dieta do niteroiense ao longo dos dez dias. Não que seja um problema, “eu só como besteira”, ele diz. Mas o preparo físico está em dia. Aulas de natação, corrida e bicicleta têm formado a rotina de exercícios de Pedro, que tenta percorrer os 50 km a pé uma vez na semana também. Na mochila, ainda vão meias de compressão, uma blusa térmica e uma camisa fluorescente, para que possa ser identificado em meio à escuridão da noite.

Enquanto cumpre sua missão, a lan house ficará sob a responsabilidade do irmão e do ex-enteado, — “Existe ex-enteado?”, ele pergunta, retoricamente — os internautas podem acompanhar a viagem de Pedro Sepúlveda pelas redes sociais. O CONDOTOWN NEWS ficará atento ao trajeto e aguarda o comerciante na volta de São Paulo para compartilhar as lembranças, os encontros e a exaustão.

O pix para realizar as doações é (21) 98304-6446, e mais informações podem ser encontradas no Instagram @caminhadasolidaria-contraafome. Os interessados em conhecer pessoalmente o niteroiense que percorrerá os 270 km a pé podem comparecer na caminhada de divulgação no Campo de São Bento, no bairro de Icaraí, em 16 de outubro. Outros eventos para arrecadar fundos e difundir o projeto ocorreram no mês de setembro. ■

# QUEM TEM PORTEIRO, TEM TUDO

## Profissional é peça fundamental para que o condomínio possa funcionar plenamente



Quem é que não lembra do personagem marcante interpretado por Paulo Silvino, o “Severino”, durante as exposições da Zorra Total? A figura do porteiro sempre esteve presente, seja nas nossas telinhas, outras mídias, ou então, nas vidas de milhões de condôminos. Mas, não se engane, por mais que seja tentador ter uma pessoa que, muitas vezes, está disposta a ajudar as pessoas que transitam pelo condomínio, é preciso entender: o porteiro, em sua essência, não é um faz-tudo.

Existem funções previstas em lei,

o que se configura como o trabalho daquele profissional, mas diversas pessoas acabam abusando e pedindo coisas fora da área de atuação, por isso, é importante entender o que o porteiro pode e não pode fazer. Melissa Costa, gerente do setor de Condomínios na Francisco Egito Administradora e Contabilidade por 19 anos e atualmente gerente contábil na Mabe Contabilidade, nos explicou a respeito desse assunto.

“A função do porteiro é fundamental para a segurança do condomínio, pois este funcionário deve estar atento aos portões de

entrada e saída de pedestres e de garagem, realizando o controle de acesso dos moradores, visitantes e prestadores de serviços. O ideal é que o condomínio tenha um cadastro de todos os que circulem pelas dependências do mesmo, de forma a facilitar o trabalho da portaria. Através do cadastro, o porteiro poderá identificar de forma mais rápida as pessoas e os automóveis que estão autorizados, liberando o acesso e garantindo, assim, maior segurança e eficiência no serviço da portaria”.

Cabe ainda a esse profissional comunicar ao síndico qualquer movimentação suspeita ou que fuja à normalidade, que seja visualizada através das câmeras de segurança e possa representar risco ao condomínio e moradores. Na portaria, deve ter sempre uma lista com os telefones úteis, bem como o contato dos prestadores de serviços que realizam manutenções, para que possa acioná-los em caso de urgência ou emergência.

“O porteiro não deve realizar serviços que não sejam pertinentes a sua função durante o seu horário de trabalho, tais como pequenos

reparos, pagamento de contas, ida à rua para compra de materiais... Seja para um morador ou para o próprio condomínio, evitando processos trabalhistas por desvio de função. Além disso, o horário de funcionamento da portaria deverá seguir uma escala de trabalho, para que a portaria esteja sempre coberta pelos funcionários, que deverão passar o plantão e todas as informações necessárias ao seu substituto, para que possa dar continuidade ao serviço, priorizando sempre a segurança de todos”, reforçou.

Em resumo, podemos considerar que não são atribuições naturais do porteiro as atividades que o levem a se ausentar do seu posto de trabalho – a portaria, é claro. Assim, vale citar a troca de lâmpadas, limpeza do condomínio, manobra de veículo, guarda de pertences dos moradores, tomar conta de crianças; dirigir-se até unidades residenciais para fazer reparos ou mesmo levar as compras do morador até a sua casa ou apartamento. Cabe ao condomínio, por sua vez, garantir as condições adequadas de trabalho ao profissional, como um ambiente seguro e ventilado, com respeito à escala de horários. ■



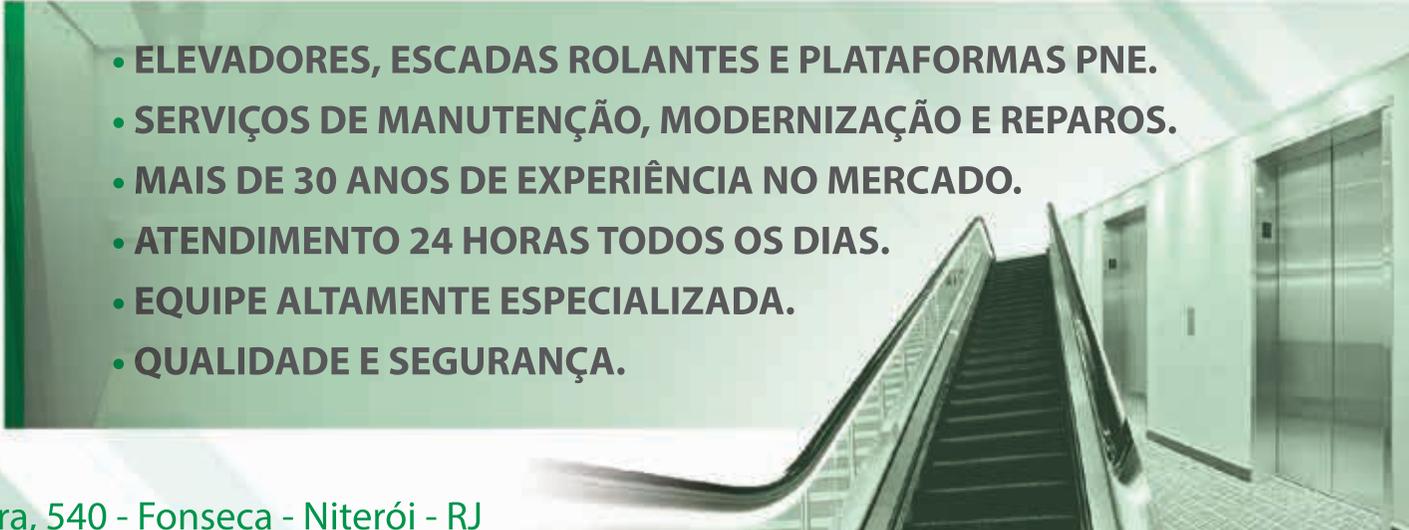
**ELEVER**<sup>®</sup>  
Elevadores e Escadas Rolantes

WhatsApp |21| 96698-5312  
Telefone |21| 3587-8817

📍 Alameda São Boaventura, 540 - Fonseca - Niterói - RJ

🌐 [elevadoreselever.com.br](http://elevadoreselever.com.br)    📷 [@elevadoreselever](https://www.instagram.com/elevadoreselever)    📘 [/elevadoreselever](https://www.facebook.com/elevadoreselever)

- ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E PLATAFORMAS PNE.
- SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E REPAROS.
- MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO.
- ATENDIMENTO 24 HORAS TODOS OS DIAS.
- EQUIPE ALTAMENTE ESPECIALIZADA.
- QUALIDADE E SEGURANÇA.





## Instituições de Niterói

LUIZ VIEIRA

### A CDL Niterói é referência de luta pelo comércio

O comércio faz parte do setor terciário da economia brasileira o qual é responsável por mais da metade do PIB (Produto Interno Bruto) nacional, gerando 75% dos empregos do Brasil. Diante dessa importância e influência refletida na cidade de Niterói, a Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) Niterói, que representa um sistema federativo, vem trabalhando o fortalecimento da atividade local e o planejamento estratégico; defendendo o empreariado, preparando para melhor atender ao cliente, capacitando, levando conhecimentos e atualizando sobre as inovações tecnológicas. Discutindo projetos e políticas públicas a nível municipal, estadual e federal.

O nosso maior desafio hoje é a mudança de comportamento de consumo e adaptar a classe na nova realidade, mas temos conseguido sucesso graças a participação dos nossos associados que comparecem fielmente nos eventos promovidos pela entidade: Café Empresarial, palestras, cursos, reuniões sobre segurança pública e nas ações; como por exemplo: “O Natal Premiado”.

Fundada em 1958, a Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) de Niterói é uma associação de classes, sem fins lucrativos, sem filiação política, partidária ou religiosa e vive da contribuição dos afiliados, das locações de espaço e do SPC. Um de nossos locatários, por exemplo, é uma administradora de condomínios, escolas, comércio e outras empresas de serviço. Lembrando que, o condomínio que apresentar inadimplência pode colocar o nome do morador no SPC. Dentre os benefícios ofertados estão a assessoria jurídica, consultoria civil, defesa do consumidor e tributária, certificado digital com descontos, representação dos interesses dos lojistas diante do poder público, Ouvidoria, Câmara de mediação, informações privilegiadas através do SPC Brasil, Central de empregos e recebimento da Revista O Lojista.

Queremos desenvolver ações para o crescimento profissional, visando assegurar que o trabalho dos profissionais do mercado varejista seja realizado, não apenas considerando a relevância no processo de desenvolvimento socioeconômico, mas também, com ética e responsabilidade com o consumidor. Assim, esperamos contar com você para o fortalecimento desta missão. Juntos somos mais fortes!

Luiz Vieira é presidente da Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) de Niterói e diretor na Federação das CDLs do Estado do Rio de Janeiro.

## MÊS DA CRIANÇA EM NITERÓI: FIQUE ATENTO À PROGRAMAÇÃO

Mês da criança possui muitas atividades para aproveitar na cidade, algumas serão durante todo o mês



No mês de outubro comemora-se o Dia das Crianças, por isso a programação está repleta de eventos. Em Niterói há várias atividades pela cidade. Confira algumas das atrações que marcarão presença durante o mês!

**Authentic Games - Viva essa Aventura** - No Plaza Shopping, o evento para celebrar a data começou cedo, trazendo o mundo do Authentic Games para a realidade. Para o público infantil participar, é necessário ter nos pelo menos três anos e pagar uma taxa mínima de R\$ 35, que varia de acordo com o tempo de permanência. Cliente do Programa de Benefícios do Plaza possui vantagens na hora da compra: cliente uma estrela possui 15% de desconto no valor do ingresso, duas estrelas 30%, e três estrelas garante 50%.

O evento conta com uma piscina de bolinhas, pula-pula, escorrega, cabine de jogos, e ficará até o dia 30 de outubro no local. Crianças com até quatro anos devem estar acompanhadas pelo responsável que tem direito a entrada gratuita. O funcionamento é de segunda a sábado, de 10h a 22h, domingo de 13h a 21h, e feriados de 15h a 21h.

Mais informações: <https://www.plazaniteroi.com.br/eventos/authentic-games-viva-essa-aventura>

**Sonori EcoParque** - O Museu de Arte Contemporânea de Niterói (MAC) é palco do projeto elaborado pela empresa Sonori - Experiências Musicais, entre os dias 1 e 11 de outubro. A exibição que mistura arte, shows e oficinas, traz para o público em geral a oportunidade de conexão e descoberta da sonoridade e harmonia. Criado há mais de uma década pelo designer de experiências e de aprendizagem criativa musical Kiko Menezes, o Sonori EcoParque tem o objetivo de estimular a musicalidade, com a produção de um parque sonoro-musical com grandes instalações rítmicas e melódicas, de forma interativa.

As obras são construídas com sucatas e materiais alternativos, como: painéis, bandejas, latas de variados tamanhos, galões de plásti-

co ou metal, tubos e conexões PVC, torres de computador, entre outros apetrechos, que foram reutilizados e adaptados, e que remetem uma estética exposição-laboratório. Além do parque inovador, o evento contará com jogos criativos, apresentações musicais composta por explicações ecológicas, com a finalidade de estimular a participação do público.

A exposição é gratuita e livre para todas as idades, funcionando de 10h a 12h e 13h a 17h, no Pátio do Museu de Arte Contemporânea de Niterói. Um evento inédito promovendo a arte para a cidade.

**A Saga de Dandara e Bizuma a caminho de Wakanda** - O Teatro Municipal de Niterói não ficará de fora da programação. O grupo Confraria do Impossível realizará o espetáculo “A Saga de Dandara e Bizuma a caminho de Wakanda”, a história de duas crianças que resolvem partir para uma aventura e salvar o mundo de todos os males. A peça será apresentada no dia 12 de outubro, e contará com dois horários, de 15h e 17h30. A entrada de crianças com até 12 anos é gratuita, e adultos pagam R\$ 10. Estudantes, jovens menores de 21 anos, e idosos maiores de 60 anos pagam meia-entrada. Todos os ingressos estão sujeitos a uma taxa de R\$2,50.

Mais informações:

<https://biletos.symppla.com.br/event/77158/d/161117/s/1071635>

**Projeto Sempre Criança - 10ª Feijoada Beneficente** - Já no terceiro sábado do mês, o projeto social Sempre Criança promoverá a 10ª edição da Feijoada Beneficente na Praia Clube São Francisco. O grupo que tem como objetivo promover o voluntariado através de atividades, a favor do acolhimento de crianças de comunidades carentes de Niterói e São Gonçalo, completa 20 anos de organização. Junto com o almoço elaborado pelo chef Igor Mauricio Barreto, a chef Maristella Sodré ficará encarregada de preparar a opção da feijoada vegana. O evento contará com música ao vivo, brincadeiras para as crianças, sorteios de brindes, entre outras atividades!

Para garantir a entrada, o site disponibilizou a venda dos ingressos via pix, transferência bancária, ou pelo pagseguro. Para comprovar a compra, o projeto solicita o envio do comprovante para o WhatsApp detalhado na página. O valor do convite custa R\$ 55, crianças de até 12 anos não pagam, mas é necessário informar durante a confirmação da compra.

Mais informações: <https://semprecrianca.org/10a-feijoada-beneficente/>

## Memória da Cidade

# FORTES DO PICO E SÃO LUIZ: UM PEDAÇO DA HISTÓRIA BRASILEIRA

Símbolos históricos da cidade, fortificações oferecem também um excelente passeio ecológico e vista deslumbrante

Construído efetivamente nos anos de 1769 e 1770, e inaugurado por completo em 1775, o Forte São Luiz é um dos locais turísticos mais requisitados do município de Niterói (RJ). Com uma vista panorâmica da Baía de Guanabara e do Rio de Janeiro, a grande fortaleza não só abrange pedaços da história brasileira, mas também mundial. De acordo com a Niterói Empresa de Lazer e Turismo (Neltur), o local possui um arsenal de canhões com diferentes tamanhos que foram manuseados durante a Segunda Guerra Mundial, e que vieram para o Brasil em forma de troféus.

O complexo de fortificações possui um ecossistema rico em animais silvestres, além de conservar um pedaço nativo da Mata Atlântica. Suas edificações preservadas e formadas por grandes guaritas, muros de pedra e ruínas compõem o cenário da antiga base militar niteroiense. Porém, não é só a estética que alimenta as memórias do local. O Forte São Luiz junto com os demais do complexo, serviram como peça fundamental para a defesa do território brasileiro.

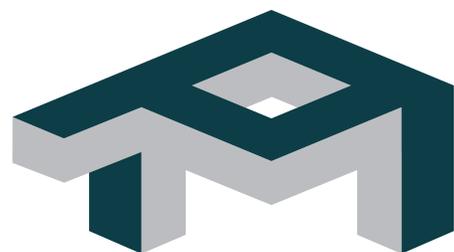
Sua construção foi consequência da mudança da capital do Brasil, na segunda metade do Século 18, com a passagem de Salvador para o Rio

de Janeiro. Com o objetivo de promover a segurança da nova capital, a fortificação foi arquitetada estrategicamente, ficando 180 metros acima do nível do mar, para dificultar a entrada dos inimigos de guerra. Além de servir como prisão para muitos soldados, o forte também foi utilizado como alojamento para os militares que prestavam serviço na época.

O passeio cultural se inicia no Forte Barão do Rio Branco, guiada por um condutor de turismo militar. Para garantir o acesso é necessário pagar uma taxa de R\$ 10 por pessoa, com a exceção dos grupos escolares, portadores de necessidades especiais, idosos acima dos 60 anos e crianças menores de 12 anos, que entram gratuitamente no espaço militar. Estudantes pagam meia-entrada mediante a comprovação (carteira de estudante).

A fortaleza fica localizada na Avenida Marechal Pessoa Leal, 265, no bairro Jurujuba. As visitas podem ser feitas às sextas-feiras, às 14h, sábados e domingos, às 10h e 14h. A subida até o forte pode ser feita a pé ou de carro, e aconselha-se estar com traje de caminhada. Vale a pena reservar um espaço na agenda para conhecer um pedaço da história brasileira na cidade de Niterói. ■

Fotos: Reproduções EBC



**PCM**  
ENGENHARIA

**AUTOVISTORIA | IMPERMEABILIZAÇÕES  
INSTALAÇÕES | ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS  
REFORMAS EM GERAL | MANUTENÇÃO PREVENTIVA  
MANUTENÇÃO PERIÓDICA**

**AUTOVISTORIA PREDIAL**

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PAULO DE CASTRO JUNIOR - CREA-RJ 2012123746

(21) **99957-8877** | **98173-8008**  
pcm.engenharia.01@gmail.com



Coluna **ABADI**  
ALEX VELMOVITSKY & GLAUCIO MONTEIRO

## A ilegalidade na cobrança da tarifa de água aos condomínios (parte 2)

Nos condomínios atendidos por único hidrômetro, as concessionárias efetuam o cálculo de aplicação da tarifa progressiva como se toda água consumida no prédio inteiro, por todos os usuários, fosse utilizada por apenas um único consumidor, excessivamente e com desperdício.

Ao não considerar a totalidade das economias (usuários/unidades) existentes nos condomínios, para fins de aplicação da tarifa progressiva, despreza-se o consumo per capita de cada unidade ao faturá-lo.

Para melhor ilustrar a questão, explica-se que no Rio de Janeiro as faixas de consumo da tarifa progressiva domiciliar são divididas em 5: (1ª): 0m<sup>3</sup> a 15m<sup>3</sup>; (2ª): 16m<sup>3</sup> a 30m<sup>3</sup>; (3ª): 31m<sup>3</sup> a 45m<sup>3</sup>; (4ª): 46m<sup>3</sup> a 60m<sup>3</sup>; (5ª): > 60m<sup>3</sup>.

Como exemplo, imagine-se um condomínio residencial de 10 apartamentos, cujo consumo total apurado no único hidrômetro foi de 660m<sup>3</sup> de água no mês, o que resulta na média per capita de 66m<sup>3</sup> por apartamento (economia).

Caso o cálculo da tarifa progressiva considere as 10 economias existentes, até 150m<sup>3</sup> seriam tarifados na 1ª faixa; de 160m<sup>3</sup> a 360m<sup>3</sup> na 2ª; de 310m<sup>3</sup> a 450m<sup>3</sup> na 3ª; de 460m<sup>3</sup> a 600m<sup>3</sup> na 4ª; e acima de 600m<sup>3</sup> na 5ª e última faixa de consumo, que é a mais cara.

Entretanto, na forma como as concessionárias públicas têm faturado o consumo de condomínios com único hidrômetro, sem considerarem a totalidade das economias existentes, mas apenas uma, todo consumo excedente a 60m<sup>3</sup> de água é tarifado já na última faixa.

Logo, no caso hipotético, na forma de faturamento praticada pelas concessionárias, do consumo total, 600m<sup>3</sup> seriam tarifados na 5ª e última faixa, a mais cara. Porém, considerada a dimensão e quantidade real de usuários do condomínio, ou seja, as economias, somente 60m<sup>3</sup> seriam tarifados na 5ª faixa.

Portanto, está claro que as “economias” servem para adequar a tarifa progressiva aos imóveis que, apesar da existência de muitas economias, possuem apenas um hidrômetro para aferir o consumo total, como ocorre em quase todos os condomínios edilícios atualmente. Essa é a única forma de conferir tratamento isonômico aos condomínios.

Com efeito, o resultado da prática ilegal das concessionárias não poderia ser outro: a completa distorção dos parâmetros do consumo da água nos condomínios, com a única finalidade de encarecer exponencialmente o preço do serviço e obter vantagem indevida do consumidor.

Dessa forma, como o consumo total de água do condomínio é considerado como sendo de apenas um usuário, a maior parcela invariavelmente é faturada na última e mais cara faixa tarifária.

Por certo, o consumo tão elevado do recurso hídrico por apenas um usuário deve ser penalizado com o encarecimento exponencial do preço, em razão do desperdício ou uso não racional do recurso hídrico. Afinal, a água é bem essencial e finita, que deve ser utilizado sempre com economia e racionalidade, até mesmo para a preservação do meio ambiente.

Ocorre que os condomínios não representam apenas um usuário do serviço, que está a desperdiçar o recurso hídrico ou utilizá-lo em excesso. Ao contrário, outra é a realidade: trata-se de uma coletividade de usuários, que, em regra, empenham grande esforço para consumir de maneira consciente, com a máxima eficiência e economia.

Entretanto, dessa forma há um aumento de 700% no valor da tarifa de água, comprometendo a saúde financeira de qualquer condomínio. (continua nas próximas edições)

*Alex Velmovitsky é advogado, mestre em Direito Processual pela Uerj e diretor-adjunto Jurídico da Abadi (Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis).*

*Glaucio Monteiro é advogado, pós-graduado em Direito Civil. Ambos atuam na Velmovitsky Advogados Associados, que patrocina a defesa da Abadi e Secovi Rio na discussão da matéria afetada perante o Superior Tribunal de Justiça (STJ), nos autos dos recursos especiais nºs 1.937.887/RJ e 1.937.891/RJ, submetidos ao rito dos recursos repetitivos.*

# NITERÓI: SINÔNIMO DE INTELIGÊNCIA

## Município sobe no ranking do Connected Smart Cities de 2022

A cidade de Niterói não para de ser um dos grandes exemplos de desenvolvimento e qualidade de vida não apenas no Estado do Rio de Janeiro, como em todo o país.

Os moradores têm agora mais um motivo para se orgulharem, afinal, Niterói é a oitava cidade mais inteligente do país. E para celebrar esse marco, a secretária de planejamento, orçamento e modernização da gestão, Ellen Beneditti, recebeu o prêmio e ainda participou de um debate com representantes de outras cidades bem colocadas no ranking.

Mas, você sabe o que é uma cidade inteligente? Também chamadas de Smart Cities, são aquelas que usam a tecnologia de modo estratégico. Dessa forma, as autoridades podem melhorar a infraestrutura, otimizar a mobilidade urbana, criar soluções sustentáveis e outras melhorias necessárias, aumentando assim a qualidade de vida dos moradores.

Nesse cenário moderno e digital, Niterói teve uma ascensão meteórica, subindo incríveis 57 posições em comparação ao mesmo período do ano passado, o que mostra uma evolução ímpar em itens como: governança, urbanismo e segurança. O destaque foi dado num evento realizado no último dia 4, em São Paulo, onde o município também tinha um estande que apresenta as ações inovadoras da cidade.

Presente em nome do prefeito Axel Grael, a secretária de Planejamento, Orçamento e Modernização da Gestão, Ellen Beneditti recebeu o prêmio e comentou

sobre o trabalho que está sendo feito na cidade.

“Estamos super orgulhosos da trajetória de Niterói que, desde 2013, com planejamento, foco e compromisso público orientou as políticas públicas para alcançar metas. É fundamental o compromisso das lideranças municipais. Com orientação do prefeito Axel Grael e atuação coordenada de diversas secretarias e órgãos municipais alcançamos a melhoria constante de nossas políticas, o que nos permitiu alcançar o oitavo lugar no ranking nacional. Isso é um reconhecimento das práticas voltadas ao governo mais digital, inteligente e inclusivo”, disse.

Quem também marcou presença foi a secretária de ciência, tecnologia e inovação, Valéria Braga, idealizadora de algumas das ações relacionadas ao projeto Cidades Inteligentes. Ela fez comentários positivos a respeito das políticas públicas do município e ainda ressaltou a importância de não se abrir mão do desenvolvimento de iniciativas para a população.

“A presença de Niterói neste evento, premiada em três categorias, vem confirmar a liderança do prefeito Axel Grael no tema e o compromisso de uma equipe integrada. A Niterói inteligente, sustentável e humana que queremos continuar no seu caminho de melhorar a gestão, a economia da cidade e, principalmente, de incluir e dar mais qualidade de vida aos cidadãos. Sem deixar ninguém para trás”, concluiu Valéria Braga. ■



Representantes de Niterói no evento Smart Cities

# NOVA DIRETORIA TOMA POSSE NA ADEMI NITERÓI

Cerimônia marcou o início de um novo mandato para o grupo que vai comandar a associação pelos próximos dois anos

O mercado imobiliário é um dos pilares da cidade de Niterói, e no último dia 31 de agosto, a nova diretoria da Ademi assumiu o cargo. E caso o dia já não fosse especial o bastante, o evento também marcou os 50 anos da associação, e contou com diversos empresários e autoridades políticas, com destaque para a presença do atual prefeito de Niterói, Axel Graef.

Bruno Serpa Pinto, atual presidente, não escondeu a emoção em nenhum momento, afinal, os dois últimos anos foram difíceis para ele, tanto no âmbito profissional, quanto pessoal. Em sua fala, ele mesclou confiança e alívio, primeiro a falar na capacidade de todos que assumiram os cargos, do vice-presidente até os conselheiros e depois ao contar como sua família se uniu ao saber, durante a pandemia, que seu filho precisaria combater a terrível doença que é o câncer.

“E isso não é segredo para ninguém, meu maior desafio depois da pandemia é terminar o ciclo na Ademi, eu tive o sabor de ter um filho com câncer. Enfrentei esse desafio desde setembro do ano passado, e graças a Deus ele está curado. Vocês, colegas do mercado imobiliário, me pouparam, quando fui de um pai ausente para presente, e quero homenagear minha esposa, que foi comigo uma guerreira.”

Além dele, como mencionamos, Axel Graef, prefeito da cidade, Renato Barandier, secretário municipal de Urbanismo e Mobilidade e Augusto Vianna, procurador da Justiça, também alaram

de projetos que vão impulsionar ainda mais o já forte mercado imobiliário e, claro, desejaram boa sorte para Bruno.

“A geração de empregos, nesse momento de retomada da nossa economia, passa muito pela construção civil, e a prefeitura é uma grande contratadora, e, junto com a iniciativa privada, com todos os empreendedores, nossa capacidade é forte e potente, podendo fazer com que todo o segmento da construção civil se beneficie da cadeia produtiva. Gostaria de parabenizar a Ademi pela conclusão do ciclo do Richard Sonsol e a chegada de uma pessoa igualmente dinâmica e com capacidade de liderança e diálogo. Essa instituição vai continuar avançando para o bem da cidade”, pontuou o prefeito.

O presidente eleito encerrou a ocasião mostrando o lado humanitário da ADEMI, fazendo uma doação para a representante do Inca Voluntário, Christiane Baptista. Ele aproveitou o aniversário da Ademi para doar 1/3 da verba arrecada pelos empresários. ■



Bruno Serpa Pinto, Francisco Egito e Axel Graef



Nova Diretoria



Conselho Fiscal



Conselho Consultivo



**AMV**  
Síndicos Profissionais

contato@amvsindicosprofissionais.com.br  
(21) 97331- 8338

Rua da Conceição, 95, sala 1303  
Centro - CEP 24020-085 - Niterói - RJ

**(RE)CRIANDO MEMÓRIAS**

# GRUPO CARUZZO - ESTRATÉGIA ALIADA À PACIÊNCIA: O GRANDE SEGREDO

## Na nova fase, empresa fornece serviços de auditoria e consultoria em gestão de condomínios, além de síndicos profissionais

A memória sempre foi o ponto forte de Bruno Caruzzo. Lidar com números nunca foi um problema, ele próprio diz. E cair no universo dos condomínios foi o que o fez aprender a se relacionar com um lado um pouco menos objetivo da vida: as pessoas. No início, desconfiado, não dava muito crédito à área, achava que os ganhos não compensavam. Mas a importância que o Grupo Caruzzo possui hoje — tanto na sua própria vida quanto na de Niterói — provam que o mundo condominial ansiava por uma figura como a desse empresário de 42 anos.

Com o tempo, a experiência e o estresse, até o marketing virou um terreno conhecido de Bruno. Hoje, ele faz questão de estampar o símbolo da sua marca onde pode. E as ideias vêm das mais variadas e cotidianas formas. A última apareceu quando estava no volante. O trânsito não se movia, mas a cabeça não parava. Ao pegar o celular e abrir o TikTok, deparou-se com nomes na embalagem de garrafas d'água e pensou: "Por que não?" Caruzzo, como é conhecido, não pretende conquistar seus clientes através da abordagem direta, da argumentação extensiva. Mas quer que se lembrem "daqueles pontinhos" quando a necessidade bater à porta. É um trabalho vagaroso mesmo. Exige estratégia e paciência.

Formado em Administração e em Economia, Bruno não tinha

expectativas muito altas para sua primeira experiência nos condomínios. Já nem tinha o hábito de trabalhar mais no estado. Mas, atendendo a um pedido, resolveu arriscar. O ano era 2017, e a auditoria lhe dava boas-vindas. Logo, migrou para o comercial, para a realização de eventos e viu que levava jeito para a coisa. No ano seguinte, conseguiu seu primeiro condomínio. Pouco depois, veio quarto, o Edifício São Paulo, no Ingá. E o menciona com um afeto particular, uma quantidade maior de detalhes. Foi realmente um "divisor de águas" em sua vida.

Assim, começou a Caruzzo Consultoria e Estratégia, que, hoje, está se estruturando como Grupo Caruzzo. Além de fornecer os serviços de auditoria e consultoria em gestão de condomínios, oferta síndicos profissionais — um deles, o próprio Bruno. E a história de como passou a exercer o cargo também não escapa do dia a dia. Talvez, alguns dos síndicos que nos lêem até se identifiquem. O tópico é: vaga de garagem. Toda vez que ia estacionar o carro, era um problema. Até que resolveu levar a questão para a assembleia e saiu de lá como síndico. Acaso, sorte ou destino, cada um chama do que preferir.

Com a profissionalização, desenvolveu também a percepção. Lembra de certa vez em que o próprio ouvido acusou o mal funcionamento de uma bomba, som que só pôde ser distingui-



Bruno Caruzzo, com a esposa Ariany Carriço e a pequena Manu na entrega das moções aos síndicos na Câmara Municipal de Niterói, junto de Carlos Dantas e Francisco Egito

do graças à audição treinada pela vivência nos diferentes condomínios. É confiar na sabedoria que somente a rotina de trabalho pode trazer, sem — é claro — esquecer dos benefícios de um serviço qualificado e reconhecido profissionalmente. Mas, como tudo na vida, a trilha para o sucesso não foi um caminho linear. O que não significa que ele não tenha sido curioso, para dizer o mínimo.

Dono de boate. Antes dos condomínios, Bruno Caruzzo administrou a Hollywood Club, em São Gonçalo, por pouco mais de um ano. Lá, aprendeu a lidar com fornecedores, a organizar a limpeza, o estoque e a produzir os shows. Até a banda Sorriso Maroto chegou a conhecer, ele conta. Mas simplesmente não

era um homem da noite. A madrugada não é muito “sua vibe”, reforça. Seu “tempo de validade” na antiga Hollywood então logo expirou. Lembrança inusitada e proveitosa no seu trajeto para ser um “CEO de verdade” — posição que é grato por ocupar e por desfrutar de seus privilégios, reconhece.

Por outro lado, Bruno não nega que a vida profissional tenha sido exaustiva. Desde o infarto que sofreu, em 2008, tenta se concentrar mais no presente e menos nos objetivos futuros. É tempo de viajar, estar com a família, ver os filhos crescerem. João Pedro tem 17 anos, e a pequena Manuela, 5. Embora o mais velho seja mais apegado à tecnologia e à carreira da mãe, enfermagem, a caçula já acom-

panha o pai nas reuniões de assembleia. Caruzzo gostaria que ela fosse médica, que realizasse o sonho que o pai não pôde realizar. Mas admite que apoiaria qualquer escolha de João e Manu.

Neste mês de outubro, o Grupo Caruzzo abre sua corretora de seguros, no Centro da cidade. Ansioso, ele fala com euforia do novo escritório e reforça a adoração pelo nome da empresa e, claro, pelo próprio sobrenome. Lembra que, na infância, era motivo de piada por parte dos colegas, que costumavam confundir-lo propositalmente com “caroço”. Mas o tempo fez o seu trabalho. Quando se trata de gestão e de negócios, não há prazo de validade para Bruno Caruzzo. ■



Bruno Caruzzo



**FRANCISCO EGITO**  
Advogados Associados

O Francisco Egito Advogados Associados é um escritório *full service* especializado em condomínios, imóveis e contratos, com profissionais altamente especializados.

Sendo reconhecido como referência em:

### DIREITO CONDOMINIAL

- Tratamento de inadimplência;
- Assessoria jurídica à síndicos;
- Assessoria à condomínios;
- Assembleias Condominiais;
- Elaboração de Convenção e Regimento Interno;
- Notificações extrajudiciais;
- Elaboração, análise e revisão de contratos;
- Ações em face de construtoras;
- Ações em face de concessionária de águas/energia;
- Assessoria e Defesa Trabalhista;
- Compliance Condominial

Atualmente realizando a assessoria jurídica de centenas de condomínios e imóveis.

21 2714-4464

21 98556 2741

franciscoegitoadvogados



## Coluna ADEMI

BRUNO SERPA PINTO

### Vendas do terceiro trimestre do ano mantêm mercado imobiliário otimista

Com a construção de 30 novos empreendimentos em Niterói, a aposta na cidade, feita por construtoras locais e de fora, vem mostrando fôlego até aqui.

E esse boom de novos lançamentos está garantindo o apetite dos compradores. Seja na compra de amplos apartamentos de alto padrão ou dos compactos e modernos lofts.

No final de 2021, a Soter lançou em Icaraí o projeto mais sofisticado da orla de Niterói, com amplas varandas e uma vista para a Baía de Guanabara espetacular. O The Edge foi um sucesso de vendas, que largou com 8, das 9 coberturas, reservadas.

Outro fenômeno na zona sul de Niterói foi o Lazuli Boa Viagem. De fato, o lançamento encantou seus futuros moradores com sua arquitetura diferenciada e seus 5 mil m<sup>2</sup> de lazer, que rendeu a União e a Mônaco, responsáveis pelo empreendimento, um prêmio de Projeto Mais Inovador da América Latina.

A orla de Piratininga ganhou um novo ponto de referência, o Nirvana. Com alto padrão construtivo, o empreendimento agradou muito o comprador da Região Oceânica.

Cientes de imóveis compactos também não ficaram desassistidos. O Mb Loft atendeu a forte demanda por lofts, uma tendência cada vez mais comum em grandes cidades.

De forma geral, se por um lado a Selic subiu, por outro, as taxas do crédito imobiliário tiveram um reajuste mais modesto no mesmo período, que permite uma janela para agir diferente da compra à vista.

O cliente investidor, por exemplo, está optando por comprar imóveis na planta, sem impacto de juros durante a obra, e deixa o dinheiro rendendo em aplicações até a contratação do crédito imobiliário com os juros baixos.

Hoje tem inflação e há aumento no custo da construção. Esse aumento vai ter que ser repassado. Os valores dos imóveis vão aumentar. A hora de comprar é agora! E quem sabe disso, quem se programou para comprar um imóvel ou quer investir, está aproveitando.

*Bruno Serpa Pinto é presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) de Niterói.*



## NOTAS...

### IPTU DE NITERÓI PODE SER PAGO COM PIX

A Secretaria Municipal de Fazenda de Niterói autorizou que o pagamento das cotas mensais do IPTU dos exercícios de 2022 e 2023 seja feito por PIX, para tanto o contribuinte deverá acessar a segunda via do imposto no Portal de Serviços da Prefeitura no link (<https://servicos.niteroi.rj.gov.br>).

O objetivo, conforme explica a secretária Marília Ortiz, é de ampliar e democratizar as opções de modalidade de pagamento de tributos e demais receitas, somando-se ao código de barras e o débito automático em conta.

Para o próximo ano, o pagamento via PIX será estendido para outros tributos como o ISS e o ITBI. Já a cobrança administrativa ou em dívida ativa não estão incluídos nessa modalidade.

### TAXA DE DESPÉRDÍCIO É ILEGAL

O Procon de Niterói alerta para uma prática cometida por estabelecimentos comerciais de cobrança por taxa de desperdício de alimentos, o que é ilegal. É comum em restaurantes em formato de rodízio avisos falando sobre “taxa de desperdício”, com cobrança de um valor por cada “peça” ou alimento deixado no prato. Apesar da importância de se evitar o desperdício, a cobrar uma taxa por um produto que já foi pago não está certa.

Outro ponto destacado pelo Procon é de que as salas de cinema não podem impedir que clientes adentrem o recinto portando alimentos comprados fora do estabelecimento. Exigir que um cliente adquira um produto a partir de outro é prática abusiva, configurando “venda casada”, algo proibido no artigo 39, inciso I do Código de Defesa do Consumidor.

### METRÔ PARA NITERÓI

O recém reeleito governador do Estado do Rio de Janeiro, Claudio Castro, anunciou em entrevista recente que até o final deste ano começará a obra do metrô até Nova Iguaçu, a partir de uma extensão da Pavuna, incluindo mais 13 estações passando pela Baixada Fluminense.

Num segundo momento, mas sem citar quando, ele também cita a construção linha 3 do metrô, que ligaria o Centro do Rio a Niterói e São Gonçalo.

# CLASSIFICADOS CONDOTOWN

**techfit**

Venda de equipamentos e manutenção de academia condominial

CONTATO E ORÇAMENTOS:  
 (21) 99927-4461  
 ASSISTENCIATECHFIT@GMAIL.COM

**ERVAL ENGENHARIA**  
 SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS  
 EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

**PINTURA DE FACHADAS**  
**LIMPEZA E RESTAURAÇÃO DE PASTILHAS**  
**APARAFUSAMENTO DE MÁRMORE E GRANITO**  
**OUTROS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO**  
**AUTOVISTORIA PREDIAL (LAUDO)**  
**ASSESSORIA AOS SÍNDICOS**

Responsável Técnico **ERVAL ALLEMAND**  
 Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286

**2612-1599** **99945-2586**  
[erval@ervalengenharia.com.br](mailto:erval@ervalengenharia.com.br)

**MEDIATI**  
 DIÁLOGOS E SOLUÇÕES

**GESTÃO DE CONFLITOS CONDOMINIAIS**

Por que contratar uma empresa ou profissional especializado em Gestão de Conflitos Condominiais?

Que benefícios podem ser agregados ao seu patrimônio?

Você sabia que futuros compradores estão priorizando a tranquilidade condominial nas suas pesquisas de compra?

**PROCURE-NOS.**

Seja um condomínio detentor do **SELO DA PAZ.**

contatoemediati.com.br  
 www.mediati.com.br  
 Tel. +55 21 99452-7776  
 @mediati

Av. Ernani Amaral Peixoto, 334, Sala 805, Centro - Niterói, RJ, Brasil

**ANUNCIE AQUI**

**21 96543-0175**

**CONSTRUART**

**PINTURAS e REFORMAS**

**PINTURA PREDIAL**  
**LIMPEZA QUÍMICA DE PASTILHAS**  
**TEXTURAS E REVESTIMENTOS**

RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA RJ 1981122779  
**LUIZ RICARDO SOURBECK**

[www.construart-rj.com.br](http://www.construart-rj.com.br)  
**99724-1443 / 99530-8016**

**ARCOMULT**

Mais de 500 itens a sua disposição. Consulte nosso site!

A nossa missão é atuar no mercado varejista de forma responsável, focando sempre o cliente e oferecendo produtos de qualidade e preços justos.

O cliente em 1º lugar

<p>Container 660 e 1000 Lts</p>  <p>Coleta seletiva de 1 a 6 cestos de 40 ou 50 Lts</p> <p>Taurus / Contemar 240 e 360 Lts</p> <p>Lixeira com pedal</p> <p>15 Lts 25 Lts 50 Lts 100 Lts</p> <p>Contentor 120 e 240 Lts</p> <p>Cores</p>	<p>Bebedouro Industrial 20, 50, 100, e 200 lts</p>  <p>Puripres</p> <p>40C inox 40 inox</p>	<p>215 Litros com reparação 140 Litros</p>  <p>Travas de Carrinho</p> <p>Cartão Eletrônica Chave</p>	<p>Bicicletários de chão</p>  <p>Tipo trave de gol</p> <p>Duplo com grade</p> <p>Tipo pilar</p>
<p>Kit carrinho de limpeza</p>  <p>Carrinho funcional</p> <p>Enceradeira e lavadora Bralimpia</p> <p>Kit balde espremador</p>	<p>Protetor de parachoque, coluna e parede</p>  <p>Embalador de guarda chuva e refil</p> <p>Tachão</p> <p>Bate Rodas</p> <p>Bituqueira</p> <p>Lombadas</p> <p>Organizador de fila</p> <p>Quadro de chaves e avisos</p> <p>Espejo convexo Panorâmico</p>	<p>Coleta seletiva de 1 a 6 lixeiras com tampa basculante</p>  <p>Tampa meia esfera</p> <p>Meia lua</p> <p>Tampa e pedal</p> <p>Cinzeiro lixeira</p>	

(21) 3786-8889 [www.arcomult.com.br](http://www.arcomult.com.br)  
 (21) 3522-4402 [contato@arcomult.com.br](mailto:contato@arcomult.com.br)  
 Imagens Ilustrativas



**APRIMORA**  
Qualificação profissional

### TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

Treinamos seus funcionários na própria empresa ou condomínio, evitando deslocamento e aproveitando melhor o tempo disponível. O aprimoramento in loco é totalmente planejado de acordo com as especificidades do grupo.

### QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Oferecemos cursos de atualização nas modalidades presencial e on-line, possibilitando mais chances de inserção no mercado.

Nosso principal foco reside nas seguintes áreas: Imobiliária, condominial, administrativa, jurídica e contábil.

### EVENTOS

Organizamos frequentemente pequenas, médios e grandes eventos acerca de temas relevantes à gestão de condomínios e ao mercado imobiliário, em parceria com outras instituições de renome na área.

#### SAIBA MAIS:



21 9 8476-5645



[www.cursoaprimora.com.br](http://www.cursoaprimora.com.br)



[contato@cursoaprimora.com.br](mailto:contato@cursoaprimora.com.br)

Rua Gavião Peixoto, nº 183 , sala 905  
Icaraí - Niterói / RJ