ANUNCIE NOS CLASSIFICADOS
Classindico
TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA
UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES. UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.
ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO
VEJA COMO É FÁCIL ANUNCIAR!
21 2210-2902
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico®

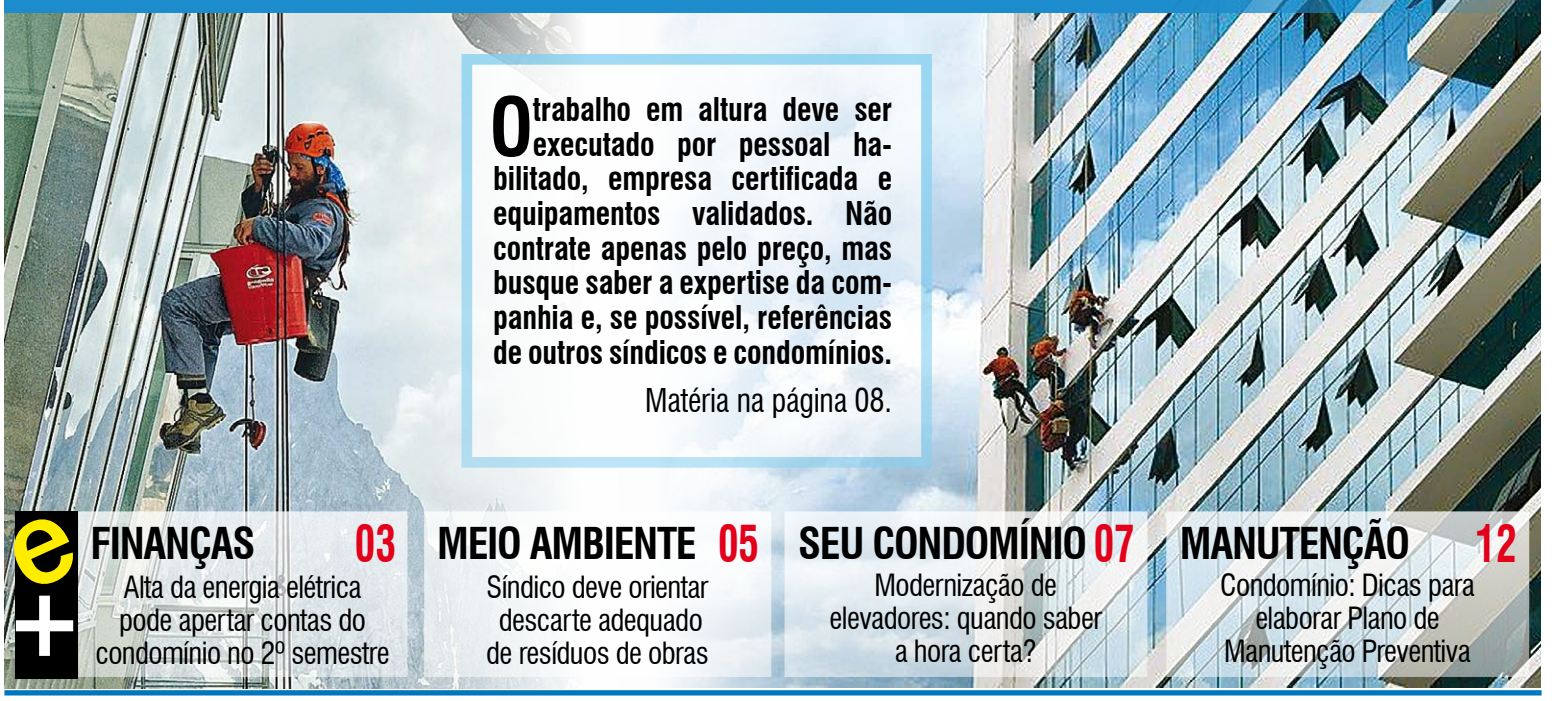
A informação dirigida

Ano 27 - Edição 322 - Agosto de 2021 - Rio de Janeiro
www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

M2 Mel ENGENHARIA
Valorizando seu Imóvel!
Reforma e Manutenção
Recuperação de fachadas
Pinturas em geral
Impermeabilização
Parcelamos a sua obra!
(21) 3529-7770
(21) 96433-7079
www.m2el.com.br
contato@m2el.com.br
Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

SITTA
REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS
Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados
Manutenção e Reformas em Geral
ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467
sittareformasprediais.com.br
contato@sittareformasprediais.com.br

ENTENDA A NR 35 E AS RESPONSABILIDADES COM O TRABALHO EM ALTURA



O trabalho em altura deve ser executado por pessoal habilitado, empresa certificada e equipamentos validados. Não contrate apenas pelo preço, mas busque saber a expertise da companhia e, se possível, referências de outros síndicos e condomínios.

Matéria na página 08.

FINANÇAS 03
Alta da energia elétrica pode apertar contas do condomínio no 2º semestre

MEIO AMBIENTE 05
Síndico deve orientar descarte adequado de resíduos de obras

SEU CONDOMÍNIO 07
Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?

MANUTENÇÃO 12
Condomínio: Dicas para elaborar Plano de Manutenção Preventiva

O futuro da segurança do seu condomínio chegou.
Junte-se a milhares de câmeras na maior Rede de Proteção do Rio.
Ligue agora 21 96677-3261
Gabriel.com.br

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS
RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO
AUTOVISTORIA
TELHADO
REFORMAS / RETROFIT
Visita Técnica e Orçamento sem compromisso
email: thor.serv.ref@gmail.com
21 3860-0348 / 97967-6222
ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL
PROTEÇÃO 24 HORAS
longit@longit.com.br
INTERFONE
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA
HF Longit
equipamentos eletrônicos
32 ANOS
- VENDA - INSTALAÇÃO
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO
ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO
2265-7002 - 2557-5168

Anuncie no Jornal do Síndico ☎ (21) 2210-2902

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

www.jornaldosindico.com.br
www.facebook.com/jornaldosindico

Publicação Mensal da:
Direct Jornal - CNPJ 31.787.582/0001-21
Rua: Capituí, 250 A Jardim Carioca
Ilha do Governador - RJ - Cep: 21921-180.
PUBLICIDADE: 2210-2902

Autorizado pela Publik Editora Ltda. para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo

Redação:
Cecília Lima

Assessoria Jurídica:
Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL Os Editores |

NOSSA MENSAGEM

O planejamento financeiro é essencial para nortear as ações do condomínio e estabelecê-lo ao início de cada ano é uma obrigação do síndico. Assim como um navegador, o gestor necessita deste plano para conduzir a administração dentro da rota prevista, já que o equilíbrio entre despesas e receitas não costuma ser muito folgado na maioria dos condomínios e, portanto, desvios imprevistos podem causar transtornos a resolver e possíveis endividamentos.

Nos últimos anos e, especialmente, a partir de 2020, com a pandemia que se abate sobre o país, a população brasileira sofre com alta de preços que prejudica o orçamento de milhões de famílias. Não apenas os custos domésticos, as finanças dos condomínios também estão sendo fortemente impactadas pelo aumento de preços em insumos e serviços, o que é facilmente detectado pela impressão geral dos síndicos.

Aumento no valor da água, gás, maior consumo de produtos de limpeza, contratação de serviços de sanitização são alguns exemplos de adicionais sentidos no orçamento condominial nos últimos tempos. Agora, mais recentemente, é preciso lidar com outro impacto que também promete elevar os boletos: o reajuste nas contas de luz!

A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R$ 6,24 para R$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos. A mudança entrou em vigor em julho e os síndicos já puderam começar a sentir a diferença no valor cobrado mais recentemente.

Se por um lado há aqueles condomínios com todas as finanças em ordem, por outro lado é válido lembrar que a realidade da maioria, sobretudo os de pequeno porte, não é nada confortável e não possuem larga flexibilidade para acrescentar custos ao planejamento financeiro inicial. Além disso, uma outra situação enfrentada por muitos – e que piorou durante a pandemia – é a alta da inadimplência, o que agrava ainda mais a gestão das contas.

Portanto, a conclusão que tiramos é de que talvez este seja o momento de reunir o conselho fiscal ou mesmo a assembleia geral e discutir os gastos do condomínio, a fim de debater onde é possível fazer cortes estratégicos, ainda que temporários. A hora é de apertar os cintos. No entanto, vale ressaltar que só se pode economizar com aquilo que não é essencial. Manutenções obrigatórias, pagamento de funcionários e tudo o que diz respeito à segurança patrimonial deve ser priorizado e mantido.

INDICADORES ECONÔMICOS

		ABR/21	MAI/21	JUN/21	JUN/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	3,55	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	0,1159	0,1159	2,446	1,12	1,72
TR*	(%)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,3763	0,388	0,3763	0,4111	2,66	4,08
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	1,74	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,21	0,27	0,28	0,36	1,25	2,44
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R$)	1.100	1.100	1.100	1.100	5,26	5,26
Salário Mínimo SP (5)	(R$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	–	–
UFIR (6)	(R$)	–	–	–	–	–	–

*** TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; ***

* TR – Taxa Referencial; ** Débitos Federais; *** Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 – MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso – no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R$ 905 (para domésticos, agropecuários, ascensoristas, motoboys) e R$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 – último valor: R$ 1,0641; BTN + TR cheia – suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação.
Fonte: Folha Online, Valor Econômico.

Drª Kátia Maria C. Carvalho
Serviços de Assessoria Juridica a Condomínios:
Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.
2609-6817
99793-0124
email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br

VÉRTICE ENGENHARIA
CREA-RJ
VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS
• Restauração de Fachadas
• Manutenção Predial
• Impermeabilizações
• Pinturas em Geral
• Telhados
(21) 2556-0231 / 2558-5419 (21) 99152-2040 / 99911-6120
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ
www.verticeenge.com.br engenharia@verticeenge.com.br | adm1@verticeenge.com.br

MKX EDIFICA
PARCELAMOS EM ATÉ 24X
REFORMA DE FACHADAS • IMPERMEABILIZAÇÃO
REPAROS GERAIS • HIDRÁULICA ELÉTRICA
TELHADO PINTURA
(21) 99518-1237
(21) 99996-2101
mkxedifica@gmail.com
www.mkxedifica.com.br
QUALIDADE | INOVAÇÃO | FACILIDADE

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas
Construções, Reformas e Pinturas
35 ANOS DE EXPERIÊNCIA
• RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
• INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
• EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS
(21) 99866-6070 / 99312-5563
e-mail: asaeng@gmail.com

FINANÇAS Por Redação |

Alta da energia elétrica pode apertar contas do condomínio no 2º semestre

Em decorrência do reajuste sobre as tarifas de energia elétrica, o qual entrou em vigor em julho, os brasileiros já experimentam o amargo sabor de verem as contas de luz em números crescentes. A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R$ 6,24 para R$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos.

Tal aumento vem na esteira de outros reajustes que também foram praticados nos últimos meses e estão encarecendo e muito o custo de vida da população: água, gás, alimentos e, não menos importante, os gastos com produtos de limpeza que tiveram seu consumo acrescido devido à atual situação de emergência sanitária. Todo esse contexto impacta consideravelmente as contas do condomínio, que geralmente são orçadas na transição de um ano para outro, ou seja, em um cenário econômico o qual não corresponde mais ao atual.

Nesse sentido, o desequilíbrio entre a projeção inicial de despesas e receitas para o ano e os gastos ordinários com os quais o condomínio efetivamente está precisando arcar constituem um grande desafio com o qual os síndicos precisam lidar atualmente. Soma-se a isso os índices crescentes de inadimplência. Com isso, temos um perigoso ciclo vicioso: a falta de pagamento gera aumento das taxas condominiais e esse valor aumentado, por sua vez, dificulta o pagamento. Assim, corremos o risco de ter mais inadimplentes.

E agora, como contornar o problema? Primeiramente, é preciso ter consciência de que talvez o momento atual não seja propício a gastos "supérfluos" e isso deve ser conversado junto aos moradores. O caixa do condomínio deve ser priorizado para despesas de custeio, ou seja, aquelas que não podem deixar de ser pagas mensalmente (e aí se inclui a temida conta de energia). Investir em melhoramentos, reformas ou aquisições de equipamentos que não sejam absolutamente indispensáveis deve ficar para outra hora.

No tocante ao consumo de energia elétrica, algumas atitudes também podem vir a ser necessárias pelo menos por um tempo determinado, como um meio de "racionamento forçado". Restringir o número de horas em que a bomba d'água da piscina fica ligada, desligar os refletores da fachada do prédio, desativar temporariamente um dos elevadores, reduzir o número de lâmpadas do estacionamento ou trocá-las por

modelos mais econômicos e com sensor de presença caso ainda não sejam assim, todas essas medidas são exemplos de atitudes que podem ser colocadas em prática na tentativa de evitar aumento na cota condominial.

Mesmo com síndicos fazendo apelos pela conscientização e até adotando práticas por vezes impopulares entre os moradores com o objetivo de economizar, muitas vezes os custos superam as receitas e a conta não fecha. O resultado é o saldo no vermelho. Em decorrência de todos os reajustes já mencionados, muitos condomínios já precisaram aumentar o valor de suas taxas de 10% a 20% neste ano.

SS IMPERMEABILIZAÇÃO
OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTA ASFÁLTICA
Pagamento Facilitado
Menor Preço do Rio
Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências
5 ANOS DE GARANTIA
☎ 021 3672.2444 / 98287.2816 99234-8889
www.jbimpermeabilizacao.com.br

ARTRIO® ENGENHARIA
30 Anos
Você conhece você confia
✓ Manutençao Predial ✓ Pinturas e reformas
✓ Recuperação de fachada
✓ Impermeabilização ✓Autovistoria
www.artrio.com.br | artrio@artrio.com.br
Endereço: R: Visconde de Pirajá, 351 sala P01 – Fórum de Ipanema
2523-4040

Versailles do Brasil
Engenharia & Arquitetura
Manutenção Predial
• Pintura de Fachada
• Pintura externa - interna
• Para-raios e aterramento
• Hidráulica em geral
• Lavagem de Pastilhas - Granito
• Impermeabilização - Caixa d'água
• Recuperação e reforço estrutural
• Tubulação de água quente
• Laudos Técnicos
• Troca de Colunas - Barriletes
• Dreno Ar Condicionado
• Auto vistoria
Financiamento próprio em até 30 meses
Contato:
2236-6836 / 3283-4133
99712-9779
Deus é bom
versaillesdobrasil@hotmail.com
www.versaillesdobrasil.com.br
Rua Figueiredo Magalhães 286 sala 314 - Copacabana, RJ [Sede própria)

DICAS| DICAS| DICAS| Redação com Assessoria |

MÓVEIS EM MDF

Uma opção barata e versátil para compor o mobiliário de espaços comuns no condomínio, a exemplo de portaria, hall, setor administrativo, entre outros é o MDF, o qual consiste em uma placa de fibra de média densidade. Trata-se de uma chapa composta por fibras de madeira original acrescidas de resinas e outras substâncias agregadoras. Por não ser madeira maciça é mais bem acessível, no entanto há também inegáveis prejuízos na qualidade do produto. Em relação ao custo-benefício geral, esta termina sendo uma alternativa interessante, desde que se respeitem as características do MDF e se proceda uma manutenção adequada.

A durabilidade e estética do móvel em MDF está intimamente relacionada a condições de umidade local. Portanto, é preciso partir desse princípio para saber o que deve ou não ser feito. A limpeza pode ser realizada com pano pouco umedecido em solução de água e detergente neutro, com movimentos sempre no mesmo sentido, e depois secar a superfície com outro pano seco. Os movimentos circulares devem ser evitados, pois podem arranhar a lâmina que recobre o MDF. Produtos destinados a madeira, tais como óleos ou lustradores, não devem ser passados no MDF, pois ele não tem a capacidade de absorção que a madeira tem.

CALÇADAS

Muitos síndicos se preocupam exclusivamente com o que é limitados no espaço que vai dos muros do condomínio "para dentro", entretanto não devemos esquecer que – por lei – o perímetro o qual está sob sua responsabilidade vai além. As calçadas, embora constituam passeio público, são sim uma responsabilidade do condomínio e cabe a ele zelar pela sua segurança e viabilidade. O Código de Trânsito Brasileiro (CTB) traz a definição de calçada como "parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins".

A boa estruturação e conservação das calçadas beneficia não apenas os moradores do imóvel, como também os transeuntes que passam pelo lado de fora. A manutenção desses espaços é indispensável, sobretudo, às pessoas que possuem alguma dificuldade de locomoção, como idosos, cadeirantes ou pessoas com deficiência visual, por exemplo. Afora tudo isso, além de calçadas danificadas oferecerem riscos sérios à integridade daqueles que nela transitam (podendo o condomínio ser responsabilizado por isso), não é exagero lembrar que elas são também a porta de entrada do prédio e um cartão de visitas dele. O bom cuidado contará pontos na valorização do imóvel.

CHURRASQUEIRA DE ALVENARIA

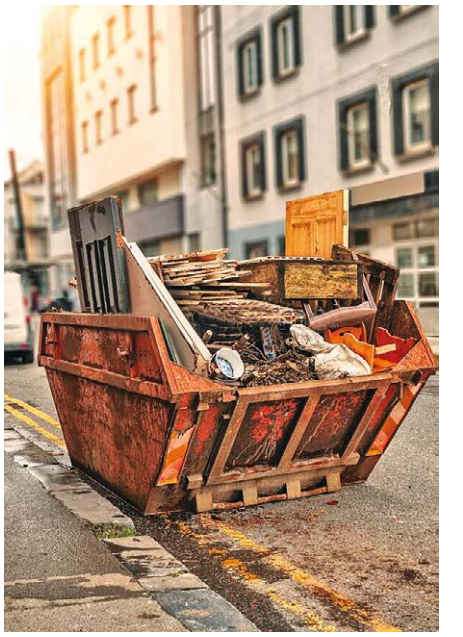
Com áreas de lazer tendo seu acesso restringido durante o período de pandemia, muitos condomínios estão aproveitando para realizar reformas e melhoramentos nos espaços coletivos. A churrasqueira é sempre um pedido frequente na maioria dos residenciais e por vezes a opção é por fazê-la em alvenaria, devido à durabilidade e eficiência, além de ter uma capacidade de comportar grandes quantidades de alimento e assim atender a várias pessoas de uma só vez. É importante lembrar, todavia, que esta modalidade deve ser projetada

e instalada por mão de obra qualificada para evitar acidentes futuros.

O primeiro cuidado diz respeito à escolha do tijolo, que deve ser o refratário, por causa da resistência, alta condutividade térmica e condutividade elétrica. O profissional que vai dimensionar a churrasqueira deve estar atento também ao tamanho das grelhas, para que elas caibam dentro quando o projeto estiver finalizado, obviamente. Outro ponto relevante é a drenagem dos gases. Uma churrasqueira mal projetada por trazer transtornos aos convidados que estão próximos a ela, expostos à fumaça excessiva que não está sendo devidamente canalizada. A função básica do ducto condutor é retirar fumaça da churrasqueira, mas isso pode se tornar um transtorno caso a execução dele não tenha seguido critérios básicos.

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Síndico deve orientar descarte adequado de resíduos de obras



Apesar da pandemia de Covid-19 e toda a crise econômica e sanitária instalada desde o ano passado em decorrência dessa situação, um setor conseguir manter-se aquecido. A construção civil registrou crescimento de 10,7% em 2020, segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (Pnad) Contínua, divulgada pelo IBGE. Esta foi a maior alta observada entre os dez grupos de atividades econômicas pesquisados e muitos analistas atribuem tal crescimento – o qual persiste em 2021 - à maior disposição das pessoas em realizarem obras e melhoramentos, principalmente em seus domicílios, enquanto passam mais tempo dentro de casa, por causa da pandemia.

Com isso, é possível que você tenha notado que as obras no seu prédio aumentaram nos últimos tempos, sejam elas executadas por particulares ou pelo próprio condomínio. É responsabilidade do síndico acompanhar a execução delas, desde a aprovação do projeto (que deve ter a assinatura de um responsável técnico) até a finalização. Isso é válido para reformas no prédio e nas unidades.

A conclusão de uma obra inclui uma etapa para qual nem sempre as pessoas dedicam a atenção necessária: a destinação dos resíduos, sejam eles restos de materiais e insumos que não foram usados na totalidade ou detritos de demolições e escavações, por exemplo. É importante frisar que todo esse material constitui Resíduo da Construção de Demolição (RDC) (se são os restos e fragmentos de materiais) ou Resíduo da Construção Civil (RCC) (se são apenas os fragmentos) e, portanto, não podem ir para o lixo comum.

Popularmente conhecido como “entulho” ou “metralha”, os resíduos de obras devem receber destinação apropriada, caso contrário, incorre-se em crime ambiental com pagamento de multa para depósito em locais irregulares. De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), instituída pela Lei Nº 12.305/10, cabe a cada cidade definir suas próprias regras. Assim, é fundamental que o síndico busque junto à prefeitura de seu município informações sobre o procedimento correto.

Essa orientação deve ser repassada aos moradores que porventura estejam realizando obras em suas unidades. Lembrando que o condomínio pode eventualmente vir a ser responsabilizado pelo descarte inadequado realizado por um morador inadvertido. Outro alerta a ser feito é de que o “entulho” não pode ser transportado em veículos comuns. Deve-se, para tanto, alugar os equipamentos e serviço de remoção especializado.

Os resíduos oriundos de obras são categorizados em 4 grupos. São eles: Classe A – resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados (componentes cerâmicos, argamassa, concreto, blocos de tijolos, tubos, etc.). Classe B – resíduos recicláveis para outras destinações (como plástico, papel, metais, vidros e gessos). Classe C – resíduos para os quais ainda não foram desenvolvidas tecnologias que permitam sua reciclagem. Classe D – resíduos perigosos derivados do processo de construção ou contaminados e prejudiciais à saúde (como tinta, solvente, óleo, materiais que contenham amianto, etc.).

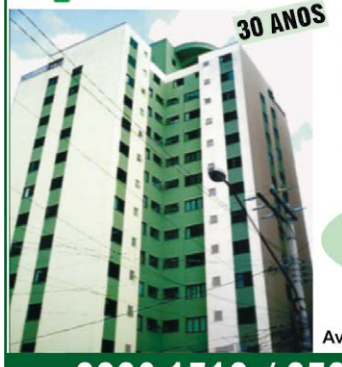
Vale lembrar que antes de jogar fora todos os restos de materiais, é possível buscar alguma instituição (como ONGs, cooperativas, fundações filantrópicas) que tenha interesse em receber doação. Resto de cimento, tintas, cerâmicas ou outros elementos em bom estado e dentro da validade podem ser aproveitados por quem mais precisa.

Digitallabs Tecnologia
CONTRATOS DE MANUTENÇÃO DE CONDOMÍNIOS

A partir de R$ 300,00 mensais
• Câmeras • Interfones • Portões Automáticos
Fone (21) 3165-7864 - (21) 9 6455-8574
www.digitallabs.rio.br

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!
ProArq Manutenção Predial e Reformas
www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br
LAUDO DE VISTORIA
• IMPERMEABILIZAÇÃO
• HIDRÁULICA • TELHADO
• LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
• PINTURA EXTERNA E INTERNA
• REFORMAS EM GERAL
(21) 2323-4447 (21) 99955-3108 (21) 96493.9945

CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA
SAÚDE EM PERIGO!!!
HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'AGUA?
* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECAIS * CÓLERA * ETC..
O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatóriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas ede caixas d``agua, sob pena de multa de até8.853.10 UFIRS
cil CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973
TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 31
47 ANOS
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br

RADAR ENGENHARIA
30 ANOS

* MANUTENÇÃO PREDIAL
* RECUPERAÇÃO DE FACHADA
* PINTURAS EM GERAL
* IMPERMEABILIZAÇÕES
* TELHADOS
* INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
* INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
mais de 2000 obras executadas!
radarengenharia@gmail.com
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro
2220-1512 / 2524-3445 96418-7249

Anuncie no Jornal do Síndico ☎ (21) 2210-2902

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Administradora de condomínio pode auxiliar gestão de funcionários

O cargo de síndico reúne atribuições diversas, incluindo não apenas habilidades sociais para lidar com as demandas dos condôminos, mas também muitas tarefas burocráticas para gerir todas as obrigações legais obedecendo a prazos e leis. Nesse contexto, uma regra é clara: quanto maior for o condomínio, mais trabalho para o síndico! Por "maior" compreendemos o crescente número de moradores e também o de funcionários.

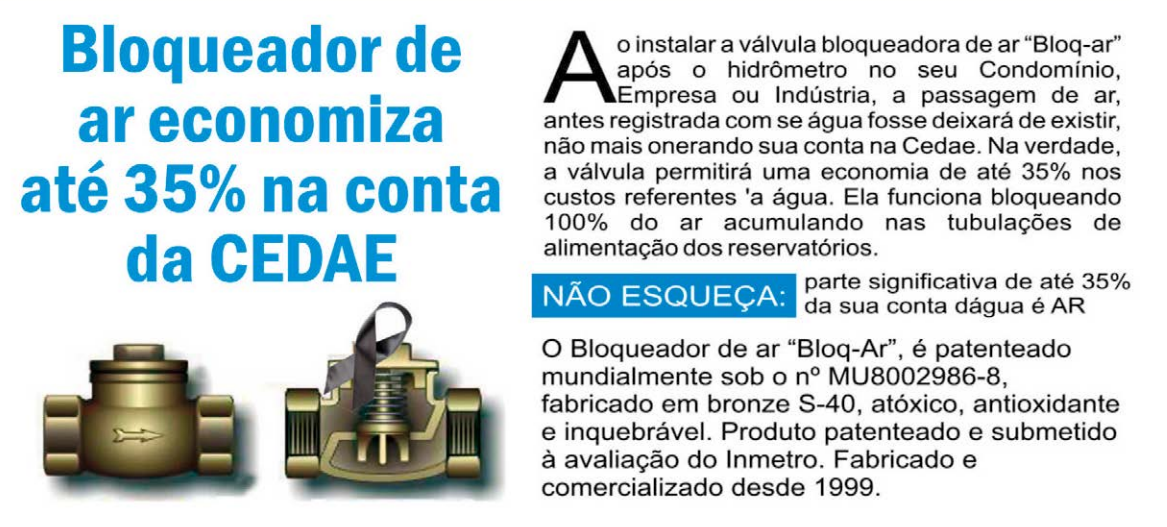
Lidar com os recursos humanos e toda a legislação trabalhista que envolve essas relações pode ser um grande desafio para o síndico, principalmente se ele for um principiante no cargo. Há documentos que devem ser preenchidos e enviados ao governo em tempo hábil, impostos a serem recolhidos, prazos a serem cumpridos, regras para monitorar. São muitas exigências a observar ao mesmo tempo e, não havendo o devido cumprimento, as penalidades podem vir por meio de multas bem salgadas.

Como forma de otimizar a gestão, muitos síndicos em consenso com a assembleia de moradores optam por contratar uma administradora de condomínio, empresa que vai compartilhar responsabilidades e auxiliar principalmente na parte burocrática de tocar a administração do prédio. Uma das funções em que as administradoras podem colaborar é justamente a gestão dos recursos humanos.

Por analogia com uma empresa qualquer, a administradora funcionaria à semelhança de uma espécie de "departamento pessoal" ou "RH". O setor fica responsável por realizar a contratação de funcionários (com o devido preenchimento cadastral na admissão), bem como processos demissionais, fazendo solicitação de exames médicos admissionais ou demissionais, se necessário. Também pode ser delegada à administradora a complexa gestão do eSocial, sistema obrigatório em que todo empregador, incluindo condomínios, deve enviar informações de seus funcionários ao governo federal.

A administradora pode auxiliar o síndico com tarefas práticas como elaborar o quadro de jornadas de trabalho e também escalas noturnas, substituições de férias, além de fazer a folha de pagamento mensal, o controle horas trabalhadas, conceder liberação para férias, emissão de holerites, preparar arquivo de documentos oficiais. Também pode ficar a cargo da administradora de condomínio fazer Atestado de Afastamento do Trabalho para fins de concessão de auxílio doença a um trabalhador que necessite; preencher Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT) para fins de concessão de auxílio acidente; emissão da RAIS e DIRF, bem como demais recolhimentos obrigatórios.

Cabe também à administradora, enquanto exerce o papel de gestora de recursos humanos, fazer a fiscalização necessária quanto à obediência às normas de segurança do trabalho. Nesse sentido, é obrigatório o controle do curso anual de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), a checagem de fornecimento e uso adequado de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs); realização de Curso Anual de Primeiros Socorros, do Curso Anual de Brigada de Incêndio.



TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEU CONDOMÍNIO Por Redação com Assessoria |

Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?

Aliados da praticidade e do bem-estar, os elevadores são componentes frequentes em edifícios residenciais, tendo sua quantidade variável a depender do número de usuários estimados a que visa atender. Eles são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos. Contudo, há momentos em que só isso não basta e é necessário fazer atualizações para adequar os elevadores às tecnologias e normas mais recentes.

Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que carente de uma "repaginada". Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

Reconhecendo sinais – A Atlas Schindler, renomada fabricante de elevadores, orienta seus consumidores a observarem algumas características que podem ajudar a indicar se o elevador está de fato precisando de uma modernização. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características, conforme orientações da Atlas Schindler. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais antigos geralmente são menos eficientes. Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade?

Tipos de modernização – É importante ressaltar a diferença entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o funcionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua performance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões

e demandas dos condôminos. Existem basicamente três tipos de modernização possíveis. Primeiro, a mais radical, trata-se da substituição integral do equipamento por um novo com tecnologia mais atual, o qual vai entregar maior eficiência e segurança. Depois, temos também a opção de fazer apenas uma modernização parcial, em que se preserva ainda alguns componentes úteis do elevador antigo, mas se realiza a troca de elementos importantes para melhorar a eficiência. Por fim, caso seja identificado que está tudo certo com o maquinário, é possível realizar apenas uma reformulação estética do interior da cabine, tornando-a mais moderna e bonita. Para isso, pode-se trocar elementos como o painel, interfone, iluminação, piso, decoração, entre outros ajustes com a finalidade de obter um espaço mais atrativo.

Anuncie no Jornal do Síndico ☎ (21) 2210-2902

SEGURANÇA Por Redação |

Entenda a NR 35 e as responsabilidades com o trabalho em altura

A manutenção predial engloba uma série de atividades que devem ser feitas periodicamente com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes para o pleno funcionamento e preservação estética do condomínio. Entre essas, algumas estruturas se situam acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

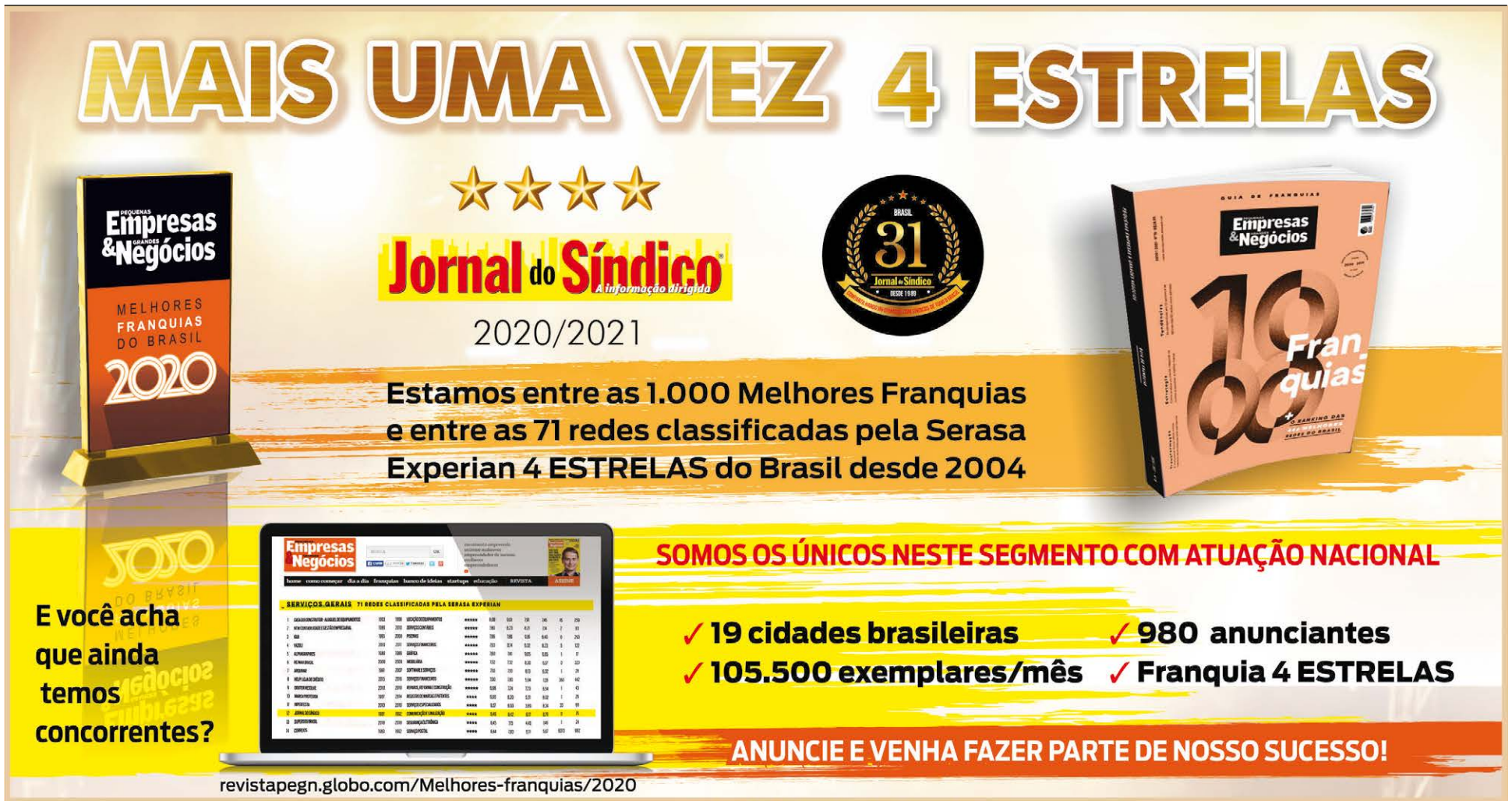
Nesse sentido, é importante que o síndico saiba que este tipo de trabalho possui condições especiais, visto que agrega riscos maiores e não pode ser desempenhado por alguém sem o devido treinamento e sem ferramentas apropriadas. Trata-se do que a legislação chama de "trabalho em altura", o qual é caracterizado como toda da atividade realizada acima de dois metros do nível inferior, na qual haja riscos iminentes de queda.

Este é um tema relevante que precisa de maior esclarecimento, já que os acidentes de trabalho que envolvem altura representam a cerca de 40% do total de acidentes no Brasil, ocupando o 4º lugar no mundo em acidentes de trabalho, de acordo com a OIT (Organização Internacional do Trabalho). No Brasil, o trabalho em altura é regulamentado pela NR 35, que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção, as quais envolvem o planejamento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

Atenção na hora de contratar – Serviços como reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros reparos na parte externa do prédio são geralmente atividades que exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Para tanto, o síndico jamais deve recorrer a "gambiarras" ou ao profissional "faz tudo" do condomínio. Os riscos de acidentes sérios e fatais são grandes, sem contar com as implicações legais desta grave infração.

O trabalho em altura deve ser executado por pessoal habilitado, empresa certificada e equipamentos validados. Não contrate apenas pelo preço, mas busque saber a expertise da companhia e, se possível, referências de outros síndicos e condomínios. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço, descrevendo as etapas que serão executadas até a completa finalização.

É válido ressaltar que cabe ao síndico a obrigação de fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores e, mais, se eles estão fazendo uso desses. A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, a orientação é sempre buscar empresas de confiabilidade e pecar por um excesso de cuidado para evitar desfechos ruins no futuro.



MANUTENÇÃO Por Redação com Assessoria |

Mola hidráulica amortece impacto sobre portas

Você já teve a desagradável experiência de se chatear com o barulho de portas batendo, seja por ação do vento ou mesmo pelo descuido de quem passa através delas? Nos prédios corporativos, comerciais e também residenciais, em que há um alto fluxo de pessoas entrando, saindo e se deslocando entre cômodos, essa questão pode se tornar um problema que vai para além do incômodo com o ruído.

Portas de diferentes materiais, como madeira e derivados, metálicas e principalmente de vidro, têm sua durabilidade significativamente reduzida quando expostas ao impacto de batidas bruscas com frequência. Além de produzir danos estéticos e funcionais, no caso das portas de vidro há o acréscimo do risco de quebra e estilhaçamento, o que pode resultar em possíveis acidentes. Desse modo, podemos dizer que os tais fechamentos "abruptos" causam prejuízo ao condomínio, pois ao reduzir a vida útil da porta, haverá a demanda de troca dela mais precocemente.

Para contornar esse problema, é possível recorrer a uma estratégia de "amortecimento" de impactos. Nesse sentido, as molas hidráulicas são uma boa opção de investimento para evitar o desgaste e o barulho excessivo causado pelas "batidas de porta", seja na entrada do hall principal, entrada de blocos, porta de salão de festas, entre outros locais de passagem. Além da proteção contra batidas perigosas, esse sistema pode ofertar também outras funcionalidades, tais como fechamento automático, controle da velocidade do fechamento e trava para manter a porta aberta em 90 graus, caso necessário.

Como escolher? – A escolha da mola ideal deve obedecer, primeiramente, a uma regra básica: é essencial dimensionar a porta na qual ela será instalada, pois quanto mais pesada, mais força a mola deverá ter para garantir um amortecimento eficaz. De modo geral, os modelos disponíveis variam de 25 a 85 quilos. Logo, é importante que o comprador selecione modelos compatíveis com as portas que irão atender, para que não haja tração de mais nem de menos.

Outro detalhe a observar é o local de instalação: há molas hidráulicas aéreas (que são fixadas na parte de cima da porta) e há as molas que ficam na base, essas frequentemente usadas em portas de vidro (próximas ao piso). Os preços praticados no mercado são extremamente variados, já que os modelos também variam de acordo com o material da porta em questão, a força, a marca e tecnologia empregada. É possível encontra valores que vão desde R$ 100,00 até R$ 2.000,00.

Cuidados – A instalação de molas hidráulicas em locais estratégicos traz benefícios, entretanto é preciso lembrar que a função que ela executa de retardar o fechamento da porta pode ser maléfica em algumas circunstâncias. Nesse contexto, cabe ao síndico, especialmente, ser orientado e saber orientar os condôminos em relação a duas situações. Em se tratando de porta com acesso ao ambiente externo é importante que a pessoa que atravessou se certifique do fechamento para evitar que um invasor aproveite o intervalo de fechamento da porta para adentrar sem permissão.

A outra situação especial diz respeito às portas corta-fogo, equipamentos de segurança contra incêndio, as quais fecham passagens de rota de fuga, não devem ter mecanismos que atrasem o fechamento. Os moradores devem ser esclarecidos de que essas portas devem ficar permanentemente fechadas.

Classíndico

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Alarmes

Autovistoria

Bloqueador de Ar

Brinquedo

Desentupidora

Engenharia

Engenharia

LEGISLAÇÃO Por Redação com Assessoria |

O síndico é um “empregado” do condomínio?

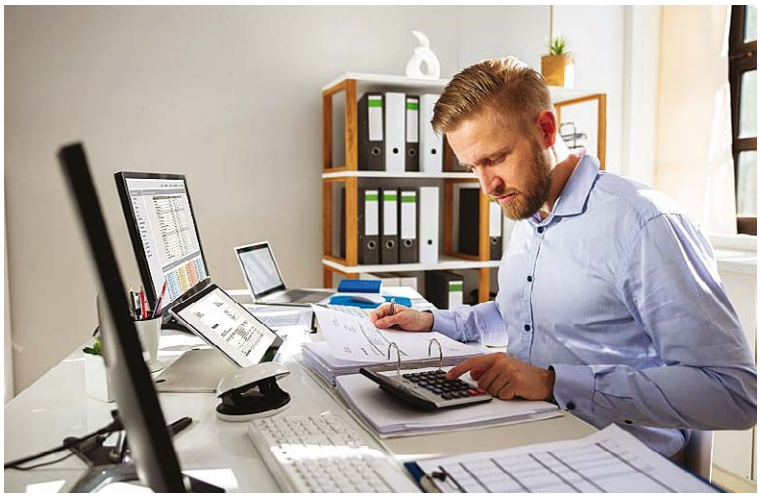
No Brasil, tanto a natureza jurídica do condomínio edilício quanto a do próprio síndico carecem ainda de um pouco mais de delimitações no âmbito da legislação. Entretanto, é consenso entre os juristas que a relação entre esses dois entes não é a de empregado e empregador, embora com alguma frequência, processos ainda esbarrem na Justiça do Trabalho pleiteando obrigações nesse sentido.

Em uma oportunidade na qual negou reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico e um conjunto residencial, membro relator do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS) contribuiu para este debate afirmando que “o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato”.

O raciocínio do magistrado foi complementado com o argumento de que não se trata de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio, sendo importante frisar ainda que as principais atribuições do síndico decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho.

Remuneração – Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, desde que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de dos condôminos para entrar em vigor). É o que explica o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário.

De acordo com ele, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota condominial ou recebimento de pro labore pelo síndico (a tal bonificação mensal em dinheiro), tampouco há consenso sobre qual seria um “piso” ou “teto” razoáveis para o bônus, mas normalmente a cifra fica em torno de dois a três salários mínimos. Segundo o jurista, apesar da legislação ser omissa, havendo concordância por parte da assembleia, é legal destinar esse dinheiro ao síndico como



retribuição a seus préstimos, dedicação de tempo e atenção aos interesses coletivos.

Rotatividade – Outra característica do cargo de síndico que o distingue e contribui para distanciá-lo das características de um emprego formal é a obrigatoriedade de ser eleito para tal e, eventualmente, haver alternância neste posto. Nesse sentido, é válido lembrar que o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos. Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico.

Sr Síndico, consulte nossos

CLASSFICADOS

Temos um valor que cabe no orçamento da sua empresa. Não perca tempo!

Jornal do Síndico

Ligue Agora: 2210-2902 98198-1766

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br | www.jornaldosindico.com.br

MANUTENÇÃO Por SIMONE GONÇALVES – Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - www.simonegoncalves.com.br|

Condomínio: Dicas para elaborar Plano de Manutenção Preventiva

A Pandemia e o estado de calamidade pública trouxeram muitos desafios para toda a sociedade.

A rotina do mundo inteiro mudou, e com a área Condominial não foi diferente, sendo que já é uma área complexa por natureza.

Ainda estamos vivenciando um momento atípico e todos estão em busca de melhor adaptar-se as novas situações.

Desde o início da Pandemia os Síndicos, em sua maioria, não estão medindo esforços para adaptar os condomínios que administram às novas normas legais e as orientações da OMS - Organização Mundial de Saúde.

Quando falamos em condomínio, sabe-se que a principal receita, senão a única, é a cota condominial a qual tem finalidade de custear despesas mensais, fornecedores e gastos estruturais, além das despesas imprevistas.

E imprevistos não são muito difíceis de aparecer em condomínios, principalmente nos prédios mais antigos.

Por isso implementar práticas de manutenções preventivas no seu condomínio reduz consideravelmente custos com manutenção emergencial.

Elaborando Plano de Manutenção Preventiva para seu Condomínio

Elaborar um Plano de Manutenção Preventiva para condomínios é importante para a coletividade condominial, porém ainda encontra barreiras a serem superadas.

Nos dias atuais ainda temos diversas informações distorcidas que prejudicam a conscientização do quão importante é realizar as manutenções de forma adequada, tendo em vista o seu custo-benefício.

A necessidade de criar um Plano de Manutenção no início de cada ano é essencial, uma vez que é impossível prever falhas em equipamentos e/ou danos estruturais.

Se você pretende elaborar um Plano de Manutenção para seu condomínio a primeira dica é estabelecer seu objetivo principal, ou seja, as metas que pretende atingir para que seu plano seja realmente útil e eficaz.

Caso você já tenha realizado Plano de Manutenção, será através dos resultados obtidos que seu novo plano deverá ser elaborado, e assim sucessivamente.

Estabelecer o objetivo principal é a fase mais demorada da elaboração de um Plano, pois é aqui que você irá fazer todo o mapeamento do seu condomínio a fim de evitar manutenções reativas e emergenciais.

Dentre os diversos benefícios obtidos através das manutenções preventivas, a redução de custos é a que mais se destaca tendo em vista que manutenção é menos onerosa que consertos.

A legislação dispõe quais são as competências do Síndico e dentre elas está as manutenções, evitando acidentes e garantindo a segurança dos condôminos e da própria estrutura do prédio.

As manutenções deveriam constar no planejamento anual de todos os condomínios, embora ainda não seja uma prática, a prevenção foi fixada pela NBR 5674/1999, cancelada em 25/07/2012, e substituída pela NBR 5674/2012.

Tais Normas fixam os procedimentos de orientação para organizar o sistema de manutenção de edificações, bem como estabelece os requisitos para a gestão deste sistema que inclui meios para:

a) preservar as características originais da edificação e;

b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

Em caso de edificações existentes antes da vigência da Norma estas devem se adequar ou criar programas de manutenção atendendo os requisitos.

Importante ressaltar que os anexos da NBR 5674/2012 apresentam exemplos de modelos, não restritivos ou exaustivos, a serem adaptados em função das características específicas da edificação.

Após estabelecer o objetivo principal do seu Plano de Manutenção, a segunda dica será desenvolver um checklist!

É ele que orientará a programação quanto as inspeções necessárias, outras tarefas de segurança e tarefas de manutenção preventiva.

Já quanto aos imprevistos ocorridos, você deverá deixar um "espaço específico" para tal item ser preenchido conforme a necessidade.

Independente do método de gestão do Síndico, utilizar sistemas que possam ser customizados trará mais agilidade aos processos, mas as listas manuais são ótimas opções.

Com seu Plano de Manutenções em mãos você poderá apresenta-lo aos condôminos e demonstrar de forma clara e objetiva que manter as manutenções condominiais programadas tem baixo custo diante dos grandes benefícios que estas proporcionam.

Conheça nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. http://simonegoncalves.com.br/blog/

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.
UM MERCADO QUE MOVIMENTA MILHÕES.

Assim é o **Jornal do Síndico.** Uma publicação mensal que está há 28 **anos** no mercado carioca, direcionada a pessoas que buscam por conteúdo relevente e de qualidade. Assim como o síndico o tablóide zela pelos interesses do seu público, formado por **hospitais,** administradores dê **empresas** e **milhares de síndicos** de **condomínios residenciais** e **comerciais.** Nele estão noticias que atendem aos interesses de cada um desses setores e uma diversidade de **serviços eficientes e confiáveis.**

ENTRE EM CONTATO E SAIBA
COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

Jornal do Síndico

☎ 2210-2902 / 98198-1766
e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
karla@jornaldosindico.com.br

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o Jornal do Síndico teve uma avaliação amplamente positiva: 91% dos síndicos aprovam o jornal e 82% dos síndicos utilizam o Jornal do Síndlco como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 O Jornal do Síndico vem sendo eleito, consecutivamente, entre as 100 melhores franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócio).