



Ano 27 - Edição 323 - Setembro de 2021 - Rio de Janeiro www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



contato@m2el.com.br

Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RI



sittareformasprediais.com.b

contato@sittareformasprediais.com.br



Em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, faz-se a contratação de uma empresa terceirizadora que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condo-

Matéria na página 12.



ISÍNDICOS

Um novo aplicativo de produtos e serviços para condomínios

MANUTENÇÃO

Locação de equipamentos reduz custos na construção civil

SEU CONDOMÍNIO 08

Energia solar atrai condomínios em busca de economia

MEIO AMBIENTE

Como ter um condomínio mais sustentável



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



RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

IMPERMEABILIZAÇÃO

TELHADO

REFORMAS / RETROFIT

sita Técnica e Orçamento sem compromisso

email: thor.serv.ref@gmail.com

CIRCUITO FECHADO DE TV



PABX

INTENA PARABOLICA

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

EXPEDIENTE

Jornal & Sindica

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:

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

Araraguara/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@iornaldosindico.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.bi

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

EDITORIAL Os Editores |

conceito de sustentabilidade está mais em alta do que nunca. Aplicado a várias esferas, ele ganha espaço em debates sobre mobilidade. alimentação, indústria, consumo energético, construção civil, entre outras áreas. O motivo para que o interesse por práticas mais sustentáveis exista é o fato de haver atualmente uma preocupação global em se modificarem condutas nocivas ao meio ambiente a fim de preservá-lo para as gerações futuras.

Dentro desse contexto, neste ano um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) e entreque a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Desta vez, o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba (PR), conforme noticiaremos nesta edição.

Seguindo essa tendência, muitos edifícios já estão sendo construídos sob um modelo que visa a causar menores impactos na natureza, otimizar recursos e, com isso, promover também economia. Porém não são apenas os novos empreendimentos que surfam na onda da sustentabilidade. É possível observar um movimento atual de busca por modernização e adequações também em

NOSSA MENSAGEM

prédios já existentes.

Nesse sentido, no mercado não faltam empresas especialistas em assessorar essas iniciativas. No âmbito dos condomínios, os projetos para torna-los mais sustentáveis são diversos: pode-se formular um sistema de reuso de águas da chuva, organizar a coleta seletiva dos resíduos dos moradores, pequenas usinas de compostagem, realização de instalação de painéis fotovoltaicos para aproveitamento da luz do sol, entre outras possibilidades que agregam maior eficiência ao condomínio, gerando menos preiuízos ao meio ambiente.

A energia solar citada, aliás, antes tão discutida e celebrada como "a energia do futuro" já é tida por muitos como a energia

do presente, pois deixou de ser algo intangível para fazer parte da realidade de milhares de brasileiros. De acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), estima-se que em 2021 a geráção distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8.3 gigawatts e os investimentos - tanto de consumidores, quanto de fabricantes - nesta área, deve girar em torno de R\$ 17 bilhões. Sobre esse tema, trazemos maiores detalhes em matéria desta edição do Jornal do Síndico.

Esse tema e outros assuntos relevantes sobre o universo dos condomínios você encontra no Jornal do Síndico, sempre ofertando informação de qualidade aos seus leitores.

CREA-RJ

INDICADORES ECONOMICOS							
		MAI/21	JUN/21	JUL/21	AGO/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000	0,5000	0,5000	-	3,55	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	0,1159	2,446	-	1,12	1,72
TR*	(%)	0,000	0,000	0,000	_	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,388	0,3763	0,4111	_	2,66	4,08
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	-	1,74	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,27	0,28	0,36	0,36	2,00	2,64
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	-	_

* 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 \pm 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 n° 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação. Fonte: Folha Online, Valor Econômico.

VALORIZE

ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO



UFIR (6)

(R\$)

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 vww.katiamariacarvalho.adv.br



· Restauração de Fachadas

Manutenção Predial

 Impermeabilizações Pinturas em Geral

Telhados

(21) 2556-0231 / 2558-5419 오 (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

SEGURANÇA PATRIMONIAL CONSERVAÇÃO E LIMPEZA VIGILÂNCIA E STAFF PORTARIA COMERCIAL E RESIDENCIAL **SEGURANÇA ELETRÔNICA**

RECEPCIONISTA E MANOBRISTA PLANEJAMENTO PESQUISA SOCIAL TREINAMENTO E PALESTRA

Ø 21.3570-3184 🛇 21.99678-5972

bravo1assessoria@gmail.com | www.bravo1.com.br Rua Ferreira de Araújo 78 - SI 102 - São Cristóvão - Rio de Janeiro RJ



Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA Construções, Reformas e Pinturas

• RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS

• INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS

• EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

e-mail: asaeng@gmail.com

LEGISLAÇÃO (Redação com TJSP)

Decisão de restringir áreas comuns não precisa passar por assembleia

demia de Covid-19 e com o intuito de obedecer a protocolos sanitários visando ao refreamento da transmissibilidade do vírus, o síndico tem autoridade para restringir o acesso às áreas comuns do edifício. limitando inclusive a presença de visitantes. Por se tratar de uma medida de caráter protetivo à saúde pública, entende-se que sua decisão não precisa necessariamente passar por deliberação em assembleia de condomínio e aprovação dos moradores.

Essa foi a compreensão do Tribunal de Justica de São Paulo, cuja 36ª Câmara de Direito Privado manteve em agosto sentença da juíza Gladis Naira Cuvero, da 2ª Vara Cível do Guarujá, que negou pedido de morador que buscava a anulação de regra que restringiu o acesso de visitantes em áreas

m vigência da atual pan- comuns de condomínio. É fato que já passados vários meses de crise epidemiológica com o Coronavírus, as medidas de contenção da doença seguem sendo polêmicas, inclusive dentro dos prédios residenciais.

> Consta nos autos do processo em questão que a filha do autor da ação levou convidados para a área de lazer do edifício, momento em que foi informada quanto à limitação temporária de pessoas. O morador alega que o síndico deveria ter consultado assembleia de condôminos antes de estabelecer a restrição. No que tange a essa alegação, que pode também ser o pensamento de vários outros condôminos, cabe fazer algumas ponderações.

> Embora a maioria das decisões que ditem normas coletivas de convivência passem pelo crivo dos moradores, o

que se compreende é que a situação contemporânea de emergência sanitária impõe desafios inéditos, os quais demandam por parte do síndico também uma nova postura.

O que se vive atualmente deve ser encarado como um momento de exceção. Além disso, é válido lembrar que medidas de restrição também foram determinadas por autoridades públicas, cabendo ao condomínio obedecê-las, conforme destaca o magistrado relator a seguir.

Para o relator do recurso, desembargador Walter Exner, diante da pandemia, "medidas como o fechamento ou restricão de acesso às áreas de uso coletivo, de grande circulação, configuram mais do que diligências e guarda das áreas comuns, mas sim medidas atinentes à saúde pública e proteção ao direito à vida".



Segundo o magistrado, não era o caso de consulta à assembleia, pois as normas de restrição foram impostas pelo poder público. "Não se desconhece que, em condições normais, eventuais medidas que imponham restrição ao direito de propriedade devem

ser submetidas à deliberação em assembleias condominiais e necessitam de alteração na Convenção de Condomínio", porém "a condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas", considerou. A votação foi unâ-





- ✓ Manutenção 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

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 Auto vistoria
- Recuperação e reforço estrutural
- Tubulação de água quente
- Laudos Técnicos
- Troca de Colunas Barriletes
- Dreno Ar Condicionado
 - Financiamento próprio em até 30 meses

Contato:

2236-6836 / 3283-4133 **99712-9779** 🛇 Deus é

> □ versaillesdobrasil@hotmail.com www.versaillesdobrasil.com.br

Rua Figueiredo Magalhães 286 sala 314 - Copacabana, RJ [Sede própria)



Você, síndico, sabe como pode ser complicado encontrar um fornecedor para executar um determinado tipo de servico no condomínio não é verdade?

A chegada do aplicativo Isíndicos veio facilitar a sua vida!

E o melhor, você tem acesso de graca!

O ISíndicos é o aplicativo mais inovador para contratação de **fornecedores e prestadores de** servicos condominiais.

São mais de 100 tipos de servicos para você pesquisar, por exemplo:

manutenção de elevadores, servicos de elétrica, servicos de hidráulica, controle de pragas, extintores, circuito fechado de TV (CFTV), impermeabilização, pintura, pequenos reparos, etc.

Benefícios

- Transparência na contratação de empresas
- Ganho de confiança e reconhecimento do trabalho por parte dos moradores
- Acesso a descontos, parcelamento e cortesia.
- Análise de fornecedores de forma ágil, fácil e confiável.
- Aprendizado e aprimoramento sobre gestão e processos do dia a dia
- Documentos de gestão para download gratuitos como atas e avisos para o condominio



DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

CARROS ADESIVADOS

O controle de acesso ao ambiente interno do prédio deve ser algo prioritário no que tange aos cuidados com a segurança do condomínio. Sabemos que muitas pessoas buscam viver neste tipo de moradia justamente por acreditarem que ali estarão mais seguras e que haverá uma vigilância rigorosa sobre quem acessa as dependências do imóvel e é assim que tem de ser. Nesse sentido, algumas medidas podem ser tomadas em especial em relação ao estacionamento, como instalação de câmeras para checagem das placas dos veículos, identificação visual junto aos porteiros, uso de cancela, uso de cartões e tags para destravar acesso. Outro ponto que pode vir a complementar a segurança é a adesivação dos veículos de condôminos. Além desses, caso o condomínio possua vaga para visitantes ou caso o morador possua vaga sobressalente, pode-se requerer também a adesivação de veículo externo que possua autorização de acesso (pode-se produzir adesivo diferenciado para visitante). É válido ressaltar que a comunicação visual não deve ser a única forma de identificação do motorista, mas esta ajuda a fazer a triagem de quem pode ou não entrar. Ela vem para ajudar a complementar os cuidados da portaria e outros mecanismos de segurança.

CAIXAS DE **CORRESPONDÊNCIA**

Uma das responsabilidades do porteiro - quando existe um funcionário para este cargo no condomínio - é a de receber, separar e encaminhar as correspondências dos moradores. Embora seja uma prática corriqueira a entrega delas em mãos na própria portaria, ou ainda o velho truque de passar por debaixo da porta, a forma mais organizada de se fazer esta distribuição é depositando os envelopes e demais papéis nas devidas caixas de correspondência de cada unidade condominial. Assim, fica a critério de cada morador quando retirá-las.



Existem diferentes modelos de caixas de correspondência no mercado e a escolha deverá obedecer a critérios como a estética (deve preferencialmente ornar com o padrão de estilo geral do prédio, a durabilidade do material e os preços, evidentemente. Há opções em madeira, aço inox, aço carbono, alumínio, ferro fundido. Seja qual for a escolha, é importante que o síndico garanta pelo menos duas características: a primeira é a inviolabilidade (apenas o possuidor da chave deve consequir abri-la) e a segunda é o sigilo. O conteúdo interno não deve ficar visível, logo, materiais transparentes como acrílico ou tramas metálicas, gradeados, perfurados, devem ser reavaliados.

INTERFONES COM DEFEITO

Eles são fundamentais para promover a comunicação interna no condomínio: os já conhecidos interfones! Você sabe identificar quando um deles precisa de manutenção? Entre os "sinais e sintomas" de que algo está errado estão: ruídos na ligação, dificuldade de entender o que a outra pessoa está falando, dificuldade na abertura do portão por meio do interfone do apartamento, por exemplo. Se esses indícios começaram a aparecer, está na hora de chamar uma equipe de vis-



toria, pois certamente o equipamento está necessitando da avaliação por parte de um profissional especializado.

É importante lembrar que o que provoca este tipo de problema, em geral, é justamente a falha na rotina de manutenções, apesar dos interfones serem objetos projetados para serem bastante resistentes, inclusive para suportarem condições de mau uso em situações normais. Ou seja, após passar longos períodos sem passar pela checagem de um técnico, é natural que o interfone comece a apresentar dificuldades e problemas que podem inclusive comprometer sua utilidade, demandando trocas. Assim, concluímos que negligenciar as manutenções, embora pareça "econômico" termina causando mais prejuízos, pois resultará em quebra e consequentemente novas aquisições.



Câmeras • Interfones • Portões Automáticos

Fone (21) 3165-7864 - (21) 9 6455-8574

www.digitallabs.rio.br

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO! **LAUDO DE VISTORIA**

www.proargreformas.com.br contato@proargreformas.com.br

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- HIDRÁULICA TELHADO
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
 - REFORMAS EM GERAL

\(\alpha\)2323-4447\(\alpha\)99955-3108\(\Omega\)\(\alpha\)9945\(\Omega\)



CAIXA D'ÀGUA POLUÍDA

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



www.cilconservadora.com.br e-mail: contato@cilconservadora.com.br



- * 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

PARA REFORMAR S

MANUTENÇÃO Por Redação

Locação de equipamentos reduz custos na construção



ão obstante a alta do preço dos insumos, a construção civil está sendo uma área na qual se observa um crescimento no Brasil em 2021. De acordo com a Sondagem Indústria da Construção, da Confederação Nacional da Indústria (CNI), a expectativa é de que o PIB do setor deva registrar alta de 4% ao término deste ano. Nesse contexto, o mercado permanece aquecido não apenas devido ao surgimento de novos empreendimentos, mas também a obras em prédios já existentes.

Em todo o país, muitos condomínios escolheram o período da pandemia para construir ou reformar. O momento o qual demandou distanciamento social - diminuindo a circulação de moradores em áreas coletivas – e também o fato de síndicos e condôminos perceberem a necessidade de maiores aperfeicoamentos na estrutura no imovel (já que precisaram passar mais tempo isolados) foram fatores que contribuíram para o aumento da iniciativa por obras, além das outras motivações que naturalmente já levavam a isso.

Além do custo com mão de obra e material de construção, que está com preços altos atualmente, conforme falado, outro item que precisa ser cuidadosamente cotado e acrescentado ao orçamento é o uso de equipamentos. Para tanto, a solução encontrada, na maioria das vezes, é a locação de máquinas e equipamentos, o que acaba sendo a alternativa mais sustentável, já que tais elementos dificilmente teriam serventia ao condomínio após a obra, sendo, portanto, um desperdício de dinheiro adquiri-los.

Locação de grandes máquinas - Serviços diversos, tais como reboco, pintura, construção, manutenção de fachadas, escavações necessitarão de grandes máquinas e estruturas de suporte: betoneiras, andaimes, compactadores, demolidores, etc. É importante lembrar que o custo com aluguel precisa estar calculado desde o início do projeto, para evitar surpresas que extrapolem o orçamento no meio do caminho. O síndico, juntamente ao engenheiro responsável técnico pelo projeto, deve se certificar da idoneidade da empresa que oferece o serviço de aluquel de máquinas, checar se tem CNPJ ativo e se trabalha de acordo com a NR 18 ("Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção"), norma regulamentadora que define as condições de trabalho na construção civil. Locação de equipamentos e acessórios - Que as máquinas de alto custo valem mais a pena serem alugadas isso já é indiscutível, porém muita gente ainda não sabe que também é possível economizar alugando outros itens de menor valor, mas que igualmente só servem para a obra e não têm por que serem adquiridos pelo condomínio. Carrinhos de mão, escadas, escoras, ferramentas elétricas (misturador de tinta, esmerilhadeira, lixas, serras, roçadeiras), carrinho

plataforma de carga, gerador elétrico, trenas e outros equipamentos de metragem.

As opções de locação de máquinas e equipamentos são muitas no mercado e seguem uma tendência da atualidade que é a lógica do "pague e use" e da economia comparti-Ihada. Além de evitar despesas desnecessárias com a aquisição de itens que só serão aproveitados por um curto período, essa estratégia é mais sustentável, evita geração de lixo e o acúmulo de "entulhos" no condomínio, além de dinamizar a economia. Com racionalidade, o condomínio pode investir seus recursos em ferramentas que de fato façam sentido para a rotina do prédio, em algo que venha a ser realmente útil em longo prazo.



RODRIGUES **GONÇALVES**

Engenharia e Arquitetura Ltda.

- Pinturas e Revestimentos
- Instalações
- Reformas em geral
- Impermeabilização

Orcamento sem compromisso

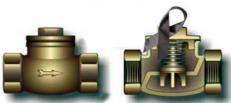
Financiamento próprio

2290-6302 12290-8356

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria) email: rodrlgues.goncalves@ig.com.br



Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



o instalar a válvula bloqueadora de ar "Bloq-ar" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes 'a água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta dágua é AR

O Bloqueador de ar "Bloq-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

SEGURANÇA Por Redação

Extintores de incêndio – conheça os tipos e finalidades

mbora existam medidas preventivas a serem adoitadas, é fato que nenhum edifício – ainda que siga todos os protocolos - está completamente livre de passar por uma emergência com fogo. Desse modo, em um contexto de incêndio, os extintores são instrumentos fundamentais para controlar a situação e, portanto, precisam estar sempre em condições adequadas de manuseio.

É importante que o síndico conheça os diferentes tipos, bem como suas finalidades específicas e a rotina de manutenções a fim de garantir a segurança do condomínio. Primeiramente, é preciso saber que os extintores de incêndio não são todos iquais por um simples motivo: os incêndios não são todos iguais. Existem 5 classificações diferentes para determinar esses episódios, a partir da origem do material que está queimando e essa informação é muito importante na hora de saber qual extintor usar

para combater o fogo.

Os tipos de incêndio se dividem em: Classe A (causado por queima de materiais sólidos como madeira, papel, tecido); Classe B (combustão de líquidos ou gases, como gasolina, querosene); Classe C (gerado por energia elétrica, como fiações, eletrodomésticos, quadros de força); Classe D (relacionados com metais combustíveis, como magnésio, titânio, potássio, lítio, sódio e zircônio) e, por fim, a Classe K (ocasionados por gorduras, a exèmplo de óleo de cozinha em frigideiras e grelhas).

Assim, temos também disponíveis diferentes tipos de extintores direcionados a cada tipo de incêndio. Confira:

Incêndio Classe A - Usa extintor com água pressurizada, pó químico seco, espuma mecânica Incêndio Classe B - Usa extintor com pó químico seco, gás carbônico, espuma mecânica

Incêndio Classe C - Usa extintor com gás carbônico, pó químico

Incêndio Classe D - Usa extintor à base de sais especiais (pó químico especial)

Incêndio Classe K - Usa extintor com gás carbônico, com base alcalina

Prevenção contra incêndios é coisa séria, afinal nunca sabemos quando será necessário lançar mão das ferramentas de segurança em um momento de emergência. Portanto, monitorar o plano emergencial e os equipamentos é uma obrigação do síndico e isso inclui, é claro, a manutenção dos extintores. A quantidade, os tipos e a localização da instalação deles são orientados pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), documento que o condomínio é obrigado a ter e manter atualizado.

Não basta ter os extintores e deixá-los ali no canto parados para sempre. Vale destacar que eles devem ser vistoriados periodicamente e recarregados. No caso dos que possuem gás



carbônico a periodicidade recomendada é semestral, nos demais anual. A empresa contratada para esta tarefa deve seguir normas do INMETRO (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e ABNT (NBR 12962 - Inspeção e Manutenção em Extintores de Incêndio), irá verificar as condições externas do invólucro e os mecanismos de funcionamento. As normas técnicas ABNT trazem um conjunto de requisitos

que são recomendados para que as empresas de inspeção, manutenção e recarga procedam junto aos extintores de incêndio. Após a checagem, os técnicos preenchem formulário de inspeção, com identificação do extintor e data da visualização. A programação desta manutenção, bem como seu custo, já deve constar no orçamento anual do condomínio e é uma responsabilidade do síndico providenciá-la.







Ligue: 2210-2902 | e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



SEU CONDOMÍNIO Por Redação

Energia solar atrai condomínios em busca de economia

sustentabilidade, autonomia e menores custos mensais, a instalação de painéis fotovoltaicos tem ganhado mais e mais adeptos no Brasil, inclusive entre os prédios residenciais. Neste caso, o trocadilho é perdoável: o mercado encontra-se "aquecido", uma vez que a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar) estima que em 2021 à geração distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8,3 gigawatts e os investimentos – tanto de consumidores, quanto de fabricantes - nesta área, deve girar em torno de R\$ 17 bilhões.

Embora saiba-se que a implementação de um sistema desta natureza requeira um capital considerável de investimento inicial, a procura segue em

om a promessa de aliar alta. Em primeiro lugar, frente às tarifas cada vez mais altas cobradas pela energia elétrica proveniente de fontes ditas "tradicionais" (hidrelétrica, termelétrica), percebe-se que o investimento solar "paga-se" em relativo pouco tempo. Em segunda mão, outro fator que atrai mais consumidores é o fato de já existirem linhas de crédito específicas que viabilizam este tipo de empreendimento, o que pode ser um facilitador quando não se tem o montante em dinheiro para destravar o projeto.

Benefícios aos condôminos -No condomínio, a implantação de um sistema de captação de energia solar pode reduzir a conta de energia em até 95% e é válido lembrar que, após instalado, este passa a ser um patrimônio coletivo. com durabilidade média de 25 anos, o que agrega ainda mais valor ao imóvel. O projeto pode ser dimensionado de duas formas: para gerar energia visando a atender apenas as áreas comuns do prédio ou, além disso, para também dar suporte às unidades residenciais. A complexidade em ambas situações, obviamente, distingue-se.

De acordo com a engenheira eletricista Natália Maestá, um fator limitante neste processo é a disponibilidade de espaco para a instalação de painéis fotovoltaicos em número suficiente. "Desde que tenha espaco para a instalação dos módulos fotovoltaicos, pode--se fazer a geração para as unidades domiciliares", afirma. Uma solução possível para contornar essa situação pode ser o aluguel ou compra de terrenos próximos para geracão remota.

A respeito dos aspectos legais de se ter uma usina

de energia "coletiva no condomínio, a engenheira esclarece que "para atender ao consumo dos residentes do condomínio é necessária a modalidade "geração compartilhada" que foi regulamentada pela resolução normativa 687/2015, onde duas ou mais pessoas (podendo ser físicas ou jurídicas, desde que sejam atendidas pela mesma concessionária) podem ser as proprietárias da usina, e essa pode ser de microgeração (que possui a central geradora de até 75KW) e minigeração (de 76KW à 5MW), conforme a RN 482/2012", explica Natália. Credibilidade na contratação Com tanta demanda, hoje já podemos afirmar que a energia solar não é mais a "energia do futuro". Ela já é, sem dúvidas, a energia do presente, e pode ser acessível ao seu condomínio! Todavia, um aspecto relevante a se destacar é o cuidado na hora de escolher uma empresa para conceber e executar o projeto. Deve-se buscar companhias sérias que possuam profissionais especializados em energia fotovoltaica os quais garantam todos os detalhes da instalação, desde a primeira visita técnica até o comissionamento que irá validar o projeto, bem como a execução e também os equi-

pamentos empregados (que

devem estar de acordo com

as normas vigentes e as boas





MEIO AMBIENTE Por Redação

Como ter um condomínio mais sustentável

m um mundo onde a disponibilidade de recursos não acompanha o mesmo ritmo das demandas populacionais, uma palavra vem ganhando especial destaque: sustentabilidade. Seja para discutir aspectos relativos à oferta de alimentação, mobilidade, consumo consciente ou também em relação à arquitetura e tipos de moradia, esse tema é de extrema relevância, pois hoje já existe uma compreensão de que medidas mais sustentáveis devem ser adotadas em nome das gerações futuras.

Dentro desse contexto, recentemente um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português). Trata-se de um selo formulado pela US Green Building Council (USGBC) – organização sem fins lucrativos - e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Neste ano,

o empreendimento condecorado foi o residencial LLUM Batel, localizado em Curitiba

Algumas características especiais do prédio lhe garantiram a certificação: projeto de ilu-minação com luminárias tipo LED, sensores de presença, luz natural abundante vinda da fachada em pele de vidro; sistema de ar-condicionado eficiente tipo VRF e exaustão dos poluentes da garagem controlada por sensores de demanda e 23 módulos fotovoltaicos instalados na cobertura que contribuem para suprimento de parte da demanda de energia da edificação. Como resultado de tais modificações, o LLUM teve mais de 15% de redução de consumo de energia em relação ao padrão de referência considerado pelo LEED.

Mais sustentabilidade - Sabemos que adotar níveis de excelência a ponto de se obter certificação internacional e prêmios não é o objetivo da maioria dos síndicos. Contudo, é possível melhorar o con-

domínio adotando algumas práticas sustentáveis, o que iá traz um impacto significativo e mais positivo do que não adotar nenhuma. Com isso, ga-nha o meio ambiente, ganha o condomínio e ganham os moradores, uma vez que um condomínio mais sustentável é também sinônimo de maior responsabilidade, economia e bem-estar.

Conforme já citado, a troca de lâmpadas comuns por modelos do tipo LED aumenta a durabilidade desses produtos e diminui o consumo de energia. Aliás, se esta energia vier de uma fonte solar, melhor ainda. Com um projeto bem dimensionado, é possível economizar até 95% da conta de luz das áreas comuns a partir da captação de painéis fotovoltaicos. Outra medida que pode trazer economia é instalar um sistema de reuso de água da chuva, a qual pode ser utilizada para fins que não sejam o consumo humano, por exemplo: lavagem de áreas comuns, rega de plantas. aspecto importante

que deve ser manejado em um condomínio sustentável é como ele lida com seus resíduos. O primeiro passo é organizar a coleta seletiva com correta separação do lixo. A partir daí, é possível dar algumas destinações aos materiais: material orgânico pode servir de adubo para as áreas verdes do próprio prédio, os recicláveis podem ser doados ou vendidos a cooperativas, assim como óleo de cozinha, que pode ser vendido ou do-

ado para ser transformado em sabão.

De acordo com a entidade US Green Building Council (US-GBC), prédios com políticas de sustentabilidade apresentam uma redução média de 40% no consumo de água e 20% nos custos com energia elétrica. Além deste benefício direto, há o benefício ao meio ambiente, o qual deve ser sempre divulgado e estimulado entre os condôminos.







(21) (21) 3577-0595 / 98366-5068 / 98169-3259

e-mail: fachareformas@hotmail.com

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Alarmes

Para tristeza dos criminosos, chegamos.



Lique agora

⊕ Gabriel.com.br

21 96677-3261

Autovistoria



Bloqueador de Ar



Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

Bringuedo





Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ © (21) 2771-5331 / 2772-3763 www.tuttishoprecomal.com.br

Desentupidora



• Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.

 Limpeza de caixa d'agua * Recuperação de Fachadas
 Reformas em Geral * Limpeza de caixa de gordura
 Limpeza e desobstrução de tubulações Serviços de Impermeabilização em geral

EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia



Impermiabilização, Recuperação Estrutural e Recuperação em Geral Construção,

Reformas, Pintura em Geral, Polimentos (⁽²¹⁾**96873-5933**(<u></u>)

■ eumeengenharia@gmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



LAUDO DE VISTORIA

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- HIDRÁULICA TELHADO
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
 - REFORMAS EM GERAL

\@2323-4447@99955-3108©@96493.9945©





(21) 3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 98169-5259

e-mail: fachareformas@hotmail.com

AGORA FICOU MUITO MAIS FACIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTOES DE CREDITO E DEBITO



Ligue agora e se informe

Engenharia

RODRIGUES GONCALVES Engenharia e Arquitetura Ltda.



- Pinturas e Revestimentos Instalações
- Reformas em geral
- Impermeabilização Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio **□** 2290-6302 **□** 2290-8356

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria) email: rodrigues.goncalves@ig.com.br



SOLUCÕES PARA CONDOMÍNIOS **ORCAMENTO GRÁTIS**

- Fachadas Impermeabilizações
- •Pinturas em Geral Esquadrias
- Hidráulica e Elétrica Telhados

096448-4463 ☑ sittacontato@gmail.com ★ sittareformasprediais.com.br

Internet | Aplicativos

Chegou síndicos

Um novo aplicativo de produtos e serviços para condomínios

PAG 4

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS **NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO**



ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereco, o mais completo veículo de comunicação na área condominial.

ASSINE AGORA!

Para obter outras informações entre em contato: Tel.: (21) 2210-2902 e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

LEGISLAÇÃO Por SIMONE GONÇALVES - Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário Email:contato@simonegoncalves.com.br

O Síndico renunciou, o Subsíndico assume até o final do mandato?

a gestão condominial um dos momentos mais importantes é a eleição de síndico, seja ele morador ou profissional, pois ele será o representante legal do condomínio.

Por isso tenha sempre em mente que para uma gestão eficiente é fundamental escolher um bom síndico, assim, antes de votar, analise a proposta dos concorrentes!

O trabalho do síndico é essencial à vida condominial e o exercício desta função está cada vez mais complexo, o que consequentemente gera maiores responsabilidades.

Independentemente do porte, administrar um condomínio não é tarefa fácil, é um trabalho que necessita dedicação e conhecimento sobre diversas áreas.

Renuncias de síndicos ocorrem frequentemente, tendo aumentado consideravelmente nesta época de Pandemia.

Nada impede que o síndico renuncie durante seu mandato, situação esta que gera muitas dúvidas.

O SÍNDICO RENUNCIOU. **QUEM ASSUME?**

Esta é a principal dúvida quando um síndico opta por renunciar ao cargo.

Conforme legislação, dentre os vários deveres do síndico está o de "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns".

Havendo dúvidas sobre situações que envolvem condomínio, primeiramente, é necessário analisar o que diz a legislação, convenção e regimento interno sobre o assunto.

No caso da renúncia do síndico, muitos entendem que quem assume, de forma direta, é o subsíndico, o qual exercerá o chamado "mandato-tampão", e na falta deste outra pessoa, geralmente um dos conselheiros.

NO ENTANTO, NA PRÁTICA, NÃO É TÃO SIMPLES ASSIM!

O Código Civil dispõe que "a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se".

Desse modo, apenas o síndico eleito é o representante legal do condomínio.

Logo o subsíndico, em caso de renúncia, conforme prazo estabelecido na convenção deverá convocar, urgente, uma assembleia a fim de eleicão de novo síndico.

Havendo interesse do subsíndico em assumir a função de síndico, este deverá candidatar-se na assembleia na qual haverá a votação para tal, que também elegerá novo subsíndico e conselho, se for o caso.

O subsíndico não é representante legal do condomínio, somente poderá exercer a função pelo período até a convocação da assembleia para nova eleição.

A figura do subsíndico tem como atribuição básica substituir o síndico quando houver impedimento eventual, como por exemplo, uma viagem.

Tratando-se de impedimento definitivo, como a renúncia e, também, em casos de destituição ou falecimento é essencial seja eleito um novo síndico.

A urgência de uma nova eleição tem seus porquês, dentre eles, a situação de que quando um síndico deixa o cargo, o novo síndico é quem assume a conta bancária do condomínio e as demais responsabilidades.

İmportante salientar que o gerente da instituição financeira somente pode passar informações e/ou autorizar movimentações ao síndico devidamente eleito, com comprovação em ata.

Além disso, a cada transição de síndico é necessário atualizar o cadastro junto à Receita Federal, sendo requisito apresentar a ata da assembleia que elegeu o novo síndico.

A ata, a qual deve ser registrada em cartório, é documento essencial para que o novo síndico seja reconhecido como responsável legal junto à Receita Federal.

Portanto, quando o síndico renuncia, o subsíndico não assume, de forma direta, até o final do mandato!

No caso de condomínio "multitorres" é comum a gestão condominial ser descentralizada, ou seja, cada torre tem seu próprio subsíndico. por isso é imprescindível a analise da convenção e ata de eleição a fim de identificar se há regra específica quanto a renúncia e/ou eleição.

A renúncia é um direito do síndico, porém este deve avaliar a situação a fim de evitar riscos e prejuízos ao condomínio.

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



CADO



21 96613-8660 marisaejose133@gmail.com



潼 (21) 2289-1494 (21) 99888-3669 **ALUGUEL FACILITADO**

- · ANDAIMES SUSPENSOS **MECÂNICO E ELÉTRICO**
- CADEIRINHA INDIVIDUAL
- ANDAIME TUBULAR
- KIT DE SEGURANÇA
- MARTELETES
- BETONEIRA

QUER VENDER? AGORA FICOU FÁCIL

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS

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



Ligue Agora: © 2210-2902 © 98198-1766

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

ADMINISTRAÇÃO Por Redação

Terceirização na prestação de serviços facilita gestão do condomínio

manda importantes responsabilidades, dentre as quais estão as atribuições de zelar pelo patrimônio e também gerenciar o quadro de funcionários. Isso pode se tornar uma tarefa bastante complexa quanto maior for a dimensão do condomínio em questão e, ainda mais, em se tratando de administradores com pouca experiência. Contudo, há formas de simplificar os processos e garantir que tudo seja feito o máximo de eficiência.

Uma solução encontrada para tanto é terceirizar a prestação dos serviços, ou seja, em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, fazse a contratação de uma empresa terceirizadora que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condomínio.

Quais atividades terceirizar?

- A partir da vigência da Lei da
Terceirização 13.429/2017,
diversos serviços puderam
ser terceirizados, incluindo

cargo de síndico demanda importantes responsabilidades, as quais estão as atries de zelar pelo patrie também gerenciar o o de funcionários. Isso se tornar uma tarefa

A decisão por optar pela terceirização não deve ser guiada apenas pelo apelo da economia, uma vez que nem sempre essa alternativa é de fato a mais econômica. Deve-se considerar que para arcar com todos os tributos, pagando o piso salarial adequado e manter-se dentro da legislação trabalhista, a empresa terceirizadora cobrará um valor que pode ser até mais caro do que se o condomínio fosse fazer a contratação por conta própria.

Então qual é a vantagem da terceirização? Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode ser um grande alívio para o síndico. Um grande ponto positivo é não ter que se precisar com a cobertura em caso de faltas ou licenças, já que a própria em-

presa encaixa substitutos e folguistas imediatamente caso um funcionário precise se ausentar do trabalho. Outro ponto é o treinamento e supervisão constantes, algo fundamental para manter a qualidade das funções, e que fica a cargo da prestadora de serviço.

Além disso, toda a burocracia de departamento de RH, controle de férias, escalas, folhas de pagamento, impostos, benefícios, entrega de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) deixam de ser uma preocupação do síndico e passam a ser responsabilidade da contratada. Passando a ser organizada por outra instância, dedicada apenas a isso, as chances de problemas trabalhistas reduzem.

Cuidados na contratação – Todas essas vantagens só existem quando a terceirizadora cumpre de fato o seu papel. Caso contrário, ao delegar cuidados tão importantes a uma empresa negligente, o condomínio corre sérios riscos, pois pode ser solidariamente responsabi-



lizado em processos judiciais no âmbito trabalhista. É importante lembrar que o artifício da terceirização não anula a possibilidade de o condomínio sofrer ações judiciais.

Contudo, a maneira mais segura de evitar isso é se precaver pesquisando muito bem a reputação da prestadora de serviços no mercado da sua cidade: cheque se ela está com os alvarás em dia, se já possui processos trabalhistas e quais os motivos. Após a contratação, é recomendável exigir a nota fiscal dos servicos presta-

dos, bem como comprovantes de pagamento dos salários e dos encargos de todos os funcionários.

É dever do síndico manter-se vigilante e fiscalizar o trabalho da empresa terceirizadora e assim evitar dores de cabeça no futuro. Para tanto, também é válido eventualmente conversar com os funcionários e buscar saber se eles são satisfeitos com a empresa, se corre tudo bem com seus pagamentos, a fim de detectar possíveis infrações. Lembre-se que a responsabilidade com o trabalhador é compartilhada.

