



Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano 27 - Edição 328 - Fevereiro de 2022 - Rio de Janeiro

www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Mel² 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

11 DE FEVEREIRO DIA DO ZELADOR

O dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. O zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Veja matéria na página 3.



e **MANUTENÇÃO 04**

Manutenção de climatizadores é essencial para enfrentar o calor

MEIO AMBIENTE 08

Variante Ômicron e Influenza H3N2 aumentam procura por serviços de sanitização

COTIDIANO 09

Responsabilidade por pets no condomínio recai sobre tutores

LEGISLAÇÃO 12

Justiça condena condomínio a indenização por negligência com elevadores

SÍNDICOS AGUARDEM!

Aplicativo de produtos e serviços

JORNAL IMPRESSO + APLICATIVO

SEU ANÚNCIO EM DOSE DUPLA

Jornal do Síndico
A informação dirigida

✓ 19 cidades brasileiras
✓ 105.500 exemplares/mês

✓ 980 anunciantes
✓ Franquia 4 ESTRELAS

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

SAIBA MAIS ☎ **2210-2902 / 98198-1766** 📱

Cadastre-se para o lançamento. Email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

VÉRTICE ENGENHARIA

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

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS

INTERFONE
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos

longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

2265-7002 - 2557-5168

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 |

De uma hora para outra as condições sanitárias dos prédios, os hábitos de higiene individuais e as rotinas de prevenção a doenças passaram a ocupar um lugar de destaque na sociedade. Com o início da pandemia de Covid-19, que já se arrasta há quase dois anos, tivemos a introdução de vários termos em nosso vocabulário e coisas que outrora nos eram um tanto quanto distantes, hoje passaram a ser preocupações frequentes.

Tal contexto de emergência sanitária global, ao longo deste tempo, apresentou algumas lições. Entre as quais, podemos destacar a certeza de que ações indivi-

duais – sobretudo a negligência praticada – influencia e muito na coletividade. Outra lição é a de que edifícios com grandes fluxos de pessoas, a exemplo de condomínios residenciais e corporativos, precisam adotar medidas profiláticas a fim de controlar a disseminação de doenças.

Muito temos falado no Coronavírus, e neste início de 2022 a preocupação passou a ser sua mais nova variante: a cepa Ômicron, muito mais transmissível que as anteriores, embora não tão letal. Com a elevação no número de casos, observamos à rebote, também, uma maior procura por serviços de sanitização de ambientes, situação que

abordamos em maior detalhe na nossa matéria de “Meio Ambiente” desta edição.

Contudo, o vírus da Covid não é o único que nos preocupa. O Brasil vive há anos uma epidemia de Dengue e outras arboviroses como a Zika e a Febre Chikungunya, as quais têm em comum a transmissão pelo mesmo vetor: a fêmea do mosquito *Aedes aegypti*, um velho conhecido da nossa população. A elevação da temperatura na estação do verão acende os alertas para o aumento dos casos e todos precisam estar vigilantes. Por isso, o **Jornal do Síndico** apoia a atual campanha do Ministério da Saúde intitulada

“Combata o mosquito todo dia”, que tem o intuito de chamar a atenção para este problema de saúde pública e incentivar os brasileiros a adotarem rotinas de ações preventivas, incluindo aqui os condomínios residenciais. Nesses, um dos principais cuidados a tomar é em relação às caixas d’água e reservatórios. Saiba mais em nossa matéria de “Bem-estar” deste mês.

Reforçamos aqui nosso compromisso de levar aos nossos leitores informações com verdade e responsabilidade. Desejamos a todos um excelente mês e uma ótima leitura do **Jornal do Síndico!**

INDICADORES ECONÔMICOS

		SET/21	OUT/21	NOV/21	DEZ/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000	0,5000	0,5000	0,5490	6,22	6,22
Poupança (2)	(%)	0,3012	0,3575	0,4412	0,4902	2,99	6,22
TR*	(%)	0,000	0,000	0,000	0,488	0,05	0,05
TJLP	(%)	0,3978	0,4473	0,4329	0,4026	3,50	3,50
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2955	3,05	3,05
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,42	0,47	0,59	0,68	4,33	4,33
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.

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho
Serviços de Assessoria Jurídica 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

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

Bravo1

SEGURANÇA PATRIMONIAL
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
VIGILÂNCIA E STAFF
PORTARIA COMERCIAL E RESIDENCIAL
SEGURANÇA ELETRÔNICA
RECEPCIONISTA E MANOBRISTA
PLANEJAMENTO PESQUISA SOCIAL
TREINAMENTO E PALESTRA

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

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

214101-3168 / 21 98287.2816

ESPECIAL Por Redação |

11 de fevereiro – Dia do Zelador

No dia 11 de fevereiro é comemorado o Dia do Zelador, este funcionário de grande importância que tanto contribui para realizar os cuidados preventivos e corretivos no condomínio e coordenar a rotina predial. Geralmente profundo conhecedor da estrutura e história do edifício, ele costuma ser o primeiro a ser procurado por moradores – e pelo próprio síndico – quando algo precisa ser resolvido, sendo, portanto, um dos cargos mais essenciais na dinâmica administrativa.

Ao contrário do síndico, o zelador cumpre expediente dedicado ao condomínio e é quem está presente na maior parte do tempo. Apesar de ser considerado muitas vezes o “braço direito” do gestor, ajudando-o com várias demandas, é válido lembrar, contudo, que a função de zeladoria deve ter suas atribuições predeterminadas

em contrato e esse profissional não pode ser confundido com um “faz-tudo” a serviço do condomínio, abrindo espaço para desvios de função e sobrecargas de trabalho.

Atribuições – No Código Brasileiro de Ocupações, o cargo de zelador consta sob o registro CBO 5.51.20, o qual prevê o seguinte: “funções de zeladoria em edifício de apartamentos, comerciais e outros, promovendo a limpeza e conservação do mesmo e vigiando o cumprimento do regulamento interno, para assegurar o asseio, ordem e segurança do prédio e o bem-estar de seus ocupantes”. Dessa forma, compreendemos que sua principal atribuição é de suporte, monitorando as atividades de outros colaboradores, necessidades de manutenções e verificando obediência às regras junto aos condôminos e visitantes.

Entretanto, não raramente

nos deparamos com cenários de excessiva informalidade em que a figura do zelador se confunde com um “faz-tudo” no condomínio, sendo direcionado pela administração a atividades que, a priori, não estão em suas competências. Alternar horários com porteiro ou vigilante, realizar serviços estruturais (elétrica, hidráulica, pinturas, obras, etc.), substituir agentes específicos da limpeza na higienização rotineira do prédio, são alguns exemplos de desvios cometidos com frequência sobretudo em prédios de pequeno porte.

Vícios dos moradores – Outro ponto a ser destacado é quando o desvio de função é provocado não apenas pela administração do condomínio, mas também pelos próprios moradores, principalmente quando já há uma relação estabelecida há anos e muitos favores são pedidos na “camaradagem”. Não é



obrigação do zelador fazer as vezes de corretor de imóveis, sendo guardião de chaves e apresentando apartamentos a possíveis interessados. Outro fato corriqueiro: realização de serviços gerais em unidades privadas. O zelador é funcionário do condomínio e não de particulares, logo, trabalhar para um morador em seu horário de expedien-

te é ilegal. O mesmo se aplica às situações em que se solicita a ajuda deste colaborador para carregar compras ou ajudar em transporte de móveis durante mudanças. Tais atitudes devem ser coibidas pelo síndico e pelo próprio zelador, a fim de cumprir o que está estritamente descrito em contrato com o funcionário.

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.

ARTRIO®
ENGENHARIA
Você conhece você confia

30 Anos

✓ 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

☎ **2523-4040**

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 **98287.2816** 📞 **99234-8889** 📞
www.jbimpermeabilizacao.com.br

Encarte fácil
AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR
A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA.
É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE
☎ (21) **2210-2902**
email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br
www.jornaldosindico.com.br

ESTE O PONTO
DE PARTIDA
PARA O
SUCESSO DE
SUA EMPRESA.

Jornal do Síndico
A informação que muda

CASO DESEJE,
VOCÊ TAMBÉM,
FAZER PARTE DO
NOSSO SUCESSO,
BASTA LIGAR
2210-2902

MANUTENÇÃO Por Redação |

Manutenção de climatizadores é essencial para enfrentar o calor

O verão de 2022 trouxe um calor escaldante para as cinco regiões brasileiras e até mesmo novos recordes de altas temperaturas em algumas cidades. Como forma de alívio, o uso de equipamentos para se refrescar, principalmente do ar-condicionado, aumentou em todo o país, mas é válido lembrar que a manutenção desses “aliados” deve estar em dia a fim de não oferecer riscos aos usuários.

Não basta adquirir um produto para resolver o problema do calor excessivo. É fundamental lembrar que os cuidados preventivos com os aparelhos são necessários para garantir que eles funcionem com o máximo de eficiência, sem ofertar riscos elétricos ou propiciar ambiente favorável à proliferação de microrganismos nocivos à saúde humana

(especialmente sistema respiratório).

Condomínios proprietários, inquilinos, bem como síndicos, devem atentar para o fato de que, desde 2018, é obrigatório que edifícios públicos ou privados sigam um plano de manutenção de seus climatizadores, obedecendo a parâmetros regulamentados pela Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária) e ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Trata-se do Plano de Manutenção, Operação e Controle, conhecido pela sigla PMOC, o qual deve ser implantado em edifícios, de acordo com a lei federal 13.589, que incluiu os condomínios no rol de prédios, quando esses possuírem sistemas de ar-condicionado em áreas comuns, tais como hall, salões de festa, áreas gourmet, academia, salões

de jogos, brinquedotecas, cinemas, entre outros espaços climatizados.

Isso significa que tais equipamentos devem passar por vistorias qualificadas regularmente, de modo a minimizar riscos. Esses cuidados podem ser categorizados de dois modos: os preventivos e os profissionais, ambos importantes para o funcionamento pleno das máquinas. A primeira categoria é desempenhada pelo próprio usuário e, no caso do condomínio, pode ser executada pelo funcionário responsável pelo setor de limpeza ou zeladoria. Consiste basicamente em um processo de higienização, aspiração de sujidades, lavagem do filtro de ar, em periodicidade a depender da região, se junta mais ou menos poeira em uma semana, 15 dias, ou mensalmente. Já o serviço profissional deve



ser executado por pessoal qualificado, empresa com responsável técnico, que possa elaborar e manejar um plano de manutenção adequado. A inspeção profissional é mais criteriosa e avalia funcionamento de painéis, também a máquina internamente e, se necessário, fazem reposições de peças (preferencialmente antes que surja algum defeito que possa levar a algum evento potencialmente grave, como um incêndio, por exemplo). Também se verifica o estado da pintura e eventu-

al necessidade de retoques. É recomendável que o agendamento da visita profissional seja feito semestralmente. A lei do PMOC surgiu em virtude de inúmeros sinistros relacionados a aparelhos de ar-condicionado em más condições de preservação e suas consequências: curtos-circuitos, incêndios, choques elétricos fatais. Além disso, consideram-se também os riscos à saúde humana com variadas doenças pulmonares que podem ter como contribuinte o ar impuro.

Sr.(a) Síndico(a). Somos uma empresa de automação predial e atuamos nos seguintes segmentos abaixo:

Vendas, Instalação e Manutenção.

CENTRAIS DE ALARME

CFTV

ANTENA COLETIVA

CENTRAIS DE PORTARIA

AUTOMAÇÃO PORTAS E PORTÕES

CONTROLE DE ACESSO

LUZ DE EMERGÊNCIA

- Luz de presença
- Cerca elétrica
- Cancela
- Sonorização

Faça-nos uma consulta sem compromisso

Qualidade em Atendimento

Av. Nelson Cardoso, 795 - Gr. 206
Taquara - Jacarepaguá
Rio de Janeiro - RJ - Cep: 22730-000
PABX: (21) 2179-4499

Jornal do Síndico
A informação dirigida

NOSSO OBJETIVO É ATENDER AS NECESSIDADES DE SEU CONDOMÍNIO

ASSINATURA ANUAL R\$100,00

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL
Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço, 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

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

A CULTIVO DE GIRASSÓIS



A cor vibrante tem tudo a ver com o clima do Brasil, o que faz com que os girassóis sejam flores muito bem-vindas à decoração. Algumas dicas são válidas na hora de cultivar essas plantas. A escolha do vaso importa: os mais comuns medem de 30 a 40cm, mas se a flor for maior, a ideia é optar por recipientes de 18 ou 20 litros. Já as jardineiras são recomendadas apenas para o uso de girassóis anões. Deve-se plantar as sementes em pares, entre 2 e 10 e para cada par é necessário acrescentar 25 ml de água no vaso.

Atenção especial também deve ser destinada ao conteúdo dos vasos. São opções de materiais para preenchimento da base e que facilitam a drenagem de água: pedras, cascalhos, pedaços de terracota ou espumas de poliestireno. Além disso, acima deve vir uma boa

mistura de compostagem com terra comercial. Por fim, deixar cerca de 2,5 cm de espaço para a borda. Lembrar de sempre umedecer bem. Os girassóis são plantas delicadas e precisam de alguns cuidados para crescer. Assim que florescerem, é preciso podar as mudas fracas e doentes. Isso permite que as partes saudáveis tenham mais espaço para desenvolver.

COTAÇÃO DE SERVIÇOS

Gerenciar as finanças do condomínio requer enfrentar o eterno desafio de sempre fazer mais com menos e assim poder otimizar recursos sem abrir mão da qualidade. Para tanto, é preciso fazer boas cotações que possibilitem optar pela melhor proposta em cada contexto. Algumas dicas ajudam nesse sentido: o ideal é captar, no mínimo, três orçamentos para o serviço que precisa ser contratado ou para a compra do



equipamento ou insumo necessário à demanda do condomínio. Pode-se começar a busca com a última empresa que prestou o mesmo serviço e procurar saber o valor que seria para repetir a mesma atividade.

Em seguida, a busca continua em sites da internet, classificados de jornal e principalmente indicações. Geralmente outros síndicos e também outros prestadores de serviços têm bons contatos a oferecer. Ao apresentar propostas ao condomínio, é interessante anexar uma "justificativa" ao contrato ou nota fiscal, caso o orçamento escolhido não seja o mais barato. Assim, questionamentos futuros poderão ser respondidos com maior facilidade. É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações, pois isso prova que ele se esforçou para buscar diferentes opções.

CORRIMÃOS

Essenciais para promover mais segurança durante o ato de subir escadas ou rampas, os corrimãos também proporcionam maior acessibilidade a pessoas com alguma restrição de locomoção. A instalação desses itens obrigatórios deve obedecer às normas da ABNT, visto que sua correta adequação é condição para que o prédio possa obter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente, o qual atesta que o condomínio está em dia com as obrigações relacionadas à



segurança. Observar para isso: NBR 9050 – "Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos" (a qual foi atualizada recentemente em agosto de 2020) e a NBR 9077 – "Escadas e saídas de emergências em edifícios".

Em relação ao piso, o corrimão não pode ser instalado mais baixo que 80 centímetros e não pode ultrapassar 92 centímetros. Caso a ele esteja servindo em uma rampa, a instalação deve ter duas alturas diferentes: 70 centímetros e a outra em relação ao piso não deve superar os 92 centímetros já citados. O apoio mais baixo é direcionado a crianças, com estatura menor, para que elas possam se deslocar em plano inclinado com segurança. Os corrimãos são obrigatórios em todas as escadas e rampas integralmente (todo o trajeto) e em ambos os lados.

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de pautas, artigos, notícias do segmento para:

Jornal do Síndico
A Informação que Você Precisa!

A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!

☎ **2210-2902** On-Line 📞 **99666-9309**
e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

Pro:Arq
Manutenção Predial e Reformas

LAUDO DE VISTORIA

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

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

☎ (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'ÁGUA?

* DENGUE * MICROBACTÉRIA * LAMA * GERMES * BACTÉRIAS * COLIFORMES TOTAIS * LODO * COLIFORMES FECAIS * CÓLERA * ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22.06.88 e a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.853,10 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

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

47 ANOS

IRRAIDAIR
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**

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Condomínio e funcionários podem fazer acordo de demissão

A maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) no que se refere ao âmbito dos condomínios. Esse conjunto de leis norteia condutas tanto para o empregador, quanto para o empregado, garantindo-lhes uma série de direitos e determinando também deveres.

Nesse contexto, é importante lembrar que a Reforma Trabalhista – instituída no Brasil no ano de 2017 – implementou mudanças significativas nessa legislação. Algumas dessas alterações objetivaram a flexibilização das negociações entre patrões e empregados, diminuindo burocracias e possibilitando ajustes diferenciados na hora de se fazer uma demissão, por exemplo.

Com a Reforma, passou a

existir a possibilidade de se realizar um acordo entre as partes para se proceder com o encerramento de um contrato. Antes disso não era possível por meio de acordo, havendo apenas três modalidades de rescisão contratual: a demissão sem justa causa, a demissão com justa causa e a demissão a pedido do empregado. Essas três formas de encerramento de contrato continuam a existir.

O que mudou é que agora o patrão e o empregado podem, juntos, entrar em um acordo para rescindirem o contrato de trabalho e desse modo alguns benefícios que seriam concedidos ao colaborador por direito são restringidos, desde que ele aceite as condições deste acordo.

Como fica o acordo? – Neste caso, o empregado terá direito a: 1) Sacar 80% do Fundo de Garantia do Tempo de Servi-

ço (FGTS); 2) Indenização de 20% sobre o saldo do FGTS; 3) 50% do Aviso Prévio, se indenizado; 4) Receber demais verbas trabalhistas (saldo de férias, 13º proporcional, etc.); 5) O empregado demitido por acordo não terá direito a seguro-desemprego.

Com ou sem justa causa – As outras vias pelas quais pode se dar a finalização de um contrato regido pela CLT são: sem justa causa (quando, por exemplo, o patrão atravessa dificuldades financeiras e não pode mais arcar com os custos de manter o funcionário) ou com uma justa causa (desta vez, quando o empregado dá motivos legítimos para ter seu contrato rescindido).

A demissão sem justa causa garante ao trabalhador a plenitude de direitos atualmente garantidos pela CLT. Já a demissão com justa causa – embora considerada uma



“penalidade máxima” – não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”. Há interpretações equivocadas de que uma falha grave do trabalhador poderia justificar a negação de todos os direitos dele, mas isso é errado. É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento do acerto de contas em até 10 dias

após a demissão. Dentre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).



RODRIGUES GONÇALVES

Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso

Financiamento próprio

21 99977-8048

21 99964-6204

Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso
- Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves2021@gmail.com

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

35%

NA CONTA DA CEDAE

cil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35-42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 32

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após 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 à água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta água 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.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

OS 7 PECADOS DO SÍNDICO PRINCIPIANTE

A tarefa de ser síndico de condomínio não é nada simples e exige conhecimentos e habilidades diversas de quem decide assumir esta posição. Com o passar do tempo, os mais veteranos na função vão gradativamente se habituando a termos, burocracias, ritos e protocolos, além obrigações básicas que precisam ser cumpridas. Há, entretanto, os novatos que, por vezes, chegam a cometer alguns erros no exercício do cargo, mas por simples desconhecimento geralmente.

É preciso ressaltar, no que se refere a este ponto, que ao se disponibilizar a assumir a gestão do condomínio, o candidato a síndico deve estar – antes de mais nada – disposto a buscar aprender. Como dito, o cargo exige bastante de quem o ocupa e falhas co-

metidas pelo síndico podem prejudicar toda a coletividade em diversos aspectos: segurança predial, convivência, finanças, adequações à legislação vigente. A seguir listamos “7 pecados”, isto é, 7 faltas frequentemente cometidas por síndicos amadores, as quais devem ser contornadas.

Não conhecer a própria Convenção – Esta talvez seja o principal defeito do novato, visto que este documento é a “lei” que rege tudo dentro do condomínio, norteando, portanto, suas atividades. Seguir a Convenção e o Regimento Interno e fazer valer as regras deles é uma atribuição elementar da função de síndico. Não ser bem assessorado – É justificável que não se tenha conhecimento sobre todas as áreas, afinal ninguém nasce sabendo tudo. Por isso, é importante que o síndico, prin-

cipalmente os inexperientes, contem com consultores jurídicos, contábil, por exemplo. Para tanto, a assessoria por parte de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda!

Adotar posturas autoritárias – Não existe mais espaço para a figura do “síndico tirano”, aquele que impõe regras a ferro e fogo. Uma qualidade importante para o síndico é ser maleável, saber conciliar interesses, ser flexível nos momentos razoáveis. Ademais, o trato com outros condôminos e funcionários deve ser sempre cortês e gentil, de preferência.

Economizar em itens essenciais – Gerenciar os gastos do condomínio pode ser desafiador na maior parte das vezes. Na tentativa de equacionar receitas e despesas, o síndico novato pode tentar economizar comprando in-

sumos de baixa qualidade, como peças de equipamentos usadas, ou então cancelando manutenções preventivas. Esse é o pior tipo de economia possível pois, além de causar gastos maiores no futuro, coloca em risco o bem-estar de todos.

Expor inadimplentes – Seguindo a mesma linha do item anterior, o desespero por controlar as finanças do condomínio às vezes leva o amador a praticar atos inadequados, como pressionar os inadimplentes por meio da divulgação de seus nomes. Isso é problemático, além de ilegal, por gerar constrangimento. O ofendido pode alegar danos morais e o condomínio enfrentará processo.

Ignorar a assembleia de condôminos – O síndico não pode tudo. Há deliberações importantes que precisam passar antes pela aprovação



da assembleia, a exemplo de obras ou mudanças na Convenção. Tais modificações exigem quóruns específicos e o síndico não pode atropelar etapas tomando decisões unilaterais.

Assumir o cargo visando benefícios – Por fim, é válido lembrar que o cargo de síndico consiste, essencialmente, em servir à coletividade, doando seu tempo e interesse ao bem do condomínio. Buscar ser síndico visando exclusivamente a isenção da taxa condominial ou o pro labore mensal ou qualquer regalia como uma vaga de garagem melhor é um dos principais pecados do principiante.

PREVENIR **SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

CIRCUITO FECHADO DE TV ALARME TELEFONIA PORTÃO AUTOMÁTICO ANTENA COLETIVA

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

(21) 3149-7879 (21) 96899-4960

interseg.ise@gmail.com
www.interseg.com.br

CFTV

CÂMERAS COM INFRAVERMELHO
CÂMERAS COLORIDAS
MONITORES PROFISSIONAIS

J.A ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral

(21) 98366-5068 / 3577-0594
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

ANUNCIE NO CLASSÍNDICO

TEMOS UMA PROPOSTA ADEQUADA PARA SUA EMPRESA **A PARTIR DE: R\$ 200,00**

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

ENTRE EM CONTATO
FAÇA PARTE DESSE MERCADO

(21) 2210-2902

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

FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria. Relativas ao que refere-se a Eletricidade

email: fakinstalacoes@gmail.com (21) 2135-2600 / 96437-3170

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Variante Ômicron e Influenza H3N2 aumentam procura por serviços de sanitização

O surgimento do vírus Sars-Cov-2, responsável pela explosiva pandemia de Covid-19, que persiste no mundo inteiro há 2 anos, foi responsável por significativas modificações na rotina do brasileiro. Entre essas, suas noções de higienização de ambientes e de si próprio a fim de combater a disseminação da doença. Atualmente, percebemos uma nova onda de infecções provocada principalmente pela proliferação de nova variante do vírus, a Ômicron.

Além disso, paralelamente aos novos casos de Covid, temos também muitas pessoas gripadas devido à contaminação de um outro vírus de transmissão respiratória: o Influenza H3N2. Ambos possuem a mesma forma de disseminação e, portanto, elevaram neste período, a busca por serviços de sani-

zação de ambientes, processo que contribui satisfatoriamente para evitar a permanência do patógeno em locais de maior fluxo de pessoas.

A sanitização é muito mais que uma limpeza comum, a qual elimina apenas sujidades de matéria orgânica. Trata-se de procedimento de desinfecção profissional executado por empresa especializada com produtos químicos eficientes e controlados para a finalidade específica de, além de retirar sujeira, ser capaz de exterminar – ou pelo menos diminuir a níveis toleráveis – vírus (como os já citados), bactérias e fungos potencialmente causadores de doenças aos seres humanos.

De acordo com RDC 14/2007 da Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa), a sanitização deve trabalhar com desinfetantes que, ao mesmo

tempo, sejam eficazes contra os agentes patogênicos, mas que tenham toxicidade tolerável à saúde humana e animais domésticos. Por isso, é muito importante contratar profissionais especializados na área e não correr riscos de intoxicações ou danos estruturais a equipamentos ou superfícies com uso de substâncias inadequadas.

Muito utilizado para este fim, o com o quaternário de amônia, é uma opção frequente também vista em ambientes da saúde (como clínicas médicas e veterinárias, hospitais, home care, etc.). Essa substância química pode apresentar “relativa” toxicidade quando aplicado em temperaturas superiores a 20°C devido a sua característica de volatilização. Desse modo, os técnicos geralmente orientam que após as aplicações, deve-se evitar



principalmente a permanência de pessoas e pets nas áreas comuns por 30 minutos.

A técnica de nebulização eletrostática também é procurada para realizar sanitização de ambientes prediais. Primeiramente se passa um pano úmido com um limpador geral, um detergente, para remover poeira, detritos visíveis. Após, faz-

se a desinfecção por nebulização com o objetivo de eliminar 99,9% das bactérias, fungos e desativar os vírus. O custo para realizar uma sanitização no condomínio dependerá de fatores como a metragem da área-alvo e também se é um ambiente externo ou interno, pois isso pode influenciar na aplicação.



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS



CASINHA
PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESO

PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA



CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS



CASCATAS



Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
www.tuttishoprecomal.com.br



(21) 2771-5331 / 2772-3763

COTIDIANO Por Redação |

Responsabilidade por pets no condomínio recai sobre tutores

A presença de cães, gatos, pássaros, entre outros bichinhos de estimação não pode ser vetada pela administração do condomínio, porém a convivência com eles pode, e deve, ser regida por regras pre-estabelecidas a fim de orientar meios para uma convivência mais harmoniosa entre todos os moradores. Aqui é válida a máxima de se prezar pelos famosos 3 S da vida em coletividade: segurança, saúde e silêncio. Desse modo, devemos ressaltar que toda a responsabilidade pelo que o animal faz ou deixa de fazer no prédio é do seu dono/tutor, uma vez que ele obviamente não possui discernimento para escolher suas atitudes, tampouco conheceria as regras do condomínio. Ao contrário disso, todo morador que possui um pet deve ser bem orientado quanto aquilo que pode e o que não pode em relação aos limites impostos pelas normas locais.

Para os desobedientes, a resposta poderá vir inicialmente por notificação e advertência. Em seguida, as multas são punições aceitáveis para tentar coibir condutas consideradas erradas e nocivas ao bem-estar da coletividade. Por fim, em casos persistentes, quando há recidivas nas atitudes infratoras, a situação pode chegar até mesmo à Justiça. Mas, atenção, síndicos, só é possível cobrar dos moradores aquilo que está previsto oficialmente em Convenção e/ou Regimento Interno, caso contrário a aplicação de multa poderá ser contestada. **Barulho excessivo** – este item talvez ocupe o Top 1 na lista de problemas envolvendo animais em condomínio. Não se trata apenas de latidos de cães (principalmente), mas também sons emitidos por gatos ou pássaros repetidamente ou em horários inconvenientes. Se o hábito é incomum, é importante procurar um veterinário ou mesmo

um adestrador para investigar a causa e possibilidades de modificar a situação. Em segunda via, outra medida que pode ser adotada é tentar melhorar o isolamento acústico no imóvel a fim de abafar o som. **Sujeira** – também causa de conflitos, os excrementos do pet são de total responsabilidade do tutor e funcionários do prédio não têm qualquer obrigação de limpar fezes ou urina deixadas em locais inapropriados. Pior ainda é quando isso acontece invadindo o espaço de um vizinho, por exemplo: xixi na roda do carro na vaga de garagem ou encontrar um cocô de cachorro no capacho da entrada do apartamento. **Saúde** – é justo que o condomínio exija carteira de vacinação dos pets que moram no prédio, visto que algumas doenças deles podem afetar a saúde humana (zoonoses), portanto o dono deve providenciar a constante atualização. Outro ponto diz



respeito à higiene, uma vez que pragas como carrapato ou pulgas podem se alastrar de uma unidade privada para outras, contaminando outros animais. **Segurança e privacidade** – respeitar o espaço do outro é fundamental à vida em comunidade e os donos de pet precisam compreender que nem todo mundo é obrigado a gostar de animais de deseja-los por perto. Não há problemas nisso. Portanto, alguns cuidados devem ser adotados. Não permita que seu cão ou gato se

aproxime de alguém a não ser que a pessoa sinalize que quer isso. Também não se deve deixá-los soltos pelo condomínio, podendo inclusive entrar em apartamentos ou abordar moradores de forma inconveniente. Todos os animais devem estar na guia ou nos braços e essa recomendação é reforçada especialmente aos que têm comportamento agressivo. Respeitar os direitos do próximo é essencial para que nossos direitos sejam também igualmente respeitados.

HELMUTH

Construções

FINANCIAMENTO

3624-6179

96442-3581

- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LAUDOS TÉCNICO • AUTOVISTORIA
- GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DE OBRAS COM EMISSÃO DE ART.
- REFORMAS DE FACHADAS • TELHADOS
- HIDRÁULICA E PINTURAS EM GERAL

HELMUTHCONSTRUCAO@GMAIL.COM

- REFORMA E PINTURA DE FACHADA
- REFORMAS DE TELHADO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES

(21) 96479-3698

(21) 97041-0628

email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

FACHA REFORMAS Ltda

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

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

e-mail: fachareformas@hotmail.com

Classíndico

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

Alpinismo



Liberty Vertical
Alpinismo Predial
Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

✓ LIMPEZA DE VIDROS E CRISTALIZAÇÃO
✓ LIMPEZA DE FACHADAS

21 **99521-1700**

www.libertyvertical.com | libertyvertical@yahoo.com.br

Autovistoria



FAK
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
LAUDO DE AUTO VISTORIA

96437-3170
email: fakinstalacoes@gmail.com

Bloqueador de Ar



BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

TEL: (21) **2502-4122**
RAMAL 32

icil
CONSERVADORA PREDIAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA Na Rua Nogueira, 812 - Cariati - São Paulo - Faltada em RJ

Brinquedo



TUTTI SHOP RECOMAL
FRESO
Uma fábrica de alegria

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



J.A. ARAÚJO ENGENHARIA

- Instalações de gás • Limpeza impermeabilização e tratamento de cisternas e esgotos.
- Limpeza de caixa d'água • Recuperação de Fachadas
- Reformas em Geral • Limpeza de caixa de gordura
- Limpeza e desobstrução de tubulações
- Serviços de Impermeabilização em geral

(21) 98366-5068 / 3577-0594
EMAIL: jaraujo.desentupidora@hotmail.com
RUA BARATA RIBEIRO 655- COPACABANA/RJ

Engenharia



ABR PREDIAL LTDA. OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

- RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES • HIDRÁULICA
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

21.99341-9240 21.2235-8436
abrpredial@gmail.com | www.abrpredial.com.br



FACHA REFORMAS LTDA

Responsável técnico cadastrado no Crea.
Francisco de Assis M. Costa Engº civil CREA-PB 3115/D

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) 3577-0595 / 98169-3259 / 98366-5068 / 98169-5259
e-mail: fachareformas@hotmail.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

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

(21) 2323-4447 (21) 99955-3108 (21) 96493.9945

Engenharia



NOVA VISÃO CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO E IMÓVEIS DESDE 1992

ARQUITETURA - ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS

- * PINTURAS DE FACHADAS EM GERAL;
- * ASSENTAMENTO, SOBREPOSIÇÃO, LAVAGEM E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS E CERÂMICAS;
- * APLICAÇÃO DE TEXTURAS (TRAVERTINO E RÚSTICA);
- * AUTOVISTORIAS PREDIAIS.

FINANCIAMENTO PRÓPRIO EM ATÉ 48 MESES

E-mail: novavisaoarqemp@gmail.com
(21) 99621-8090 (21) 99710-8090



RODRIGUES GONÇALVES
Engenharia e Arquitetura Ltda.

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

Orcamento sem compromisso
Financiamento próprio

21 99977-8048 21 99964-6204
Rua José Roberto, 96 / 102- Bonsucesso - Rio - RJ (Sede Própria)
email: rodrigues.goncalves2021@gmail.com



SITTA SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

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

96448-4463
sittacontato@gmail.com | sittareformasprediais.com.br



VÉRTICE ENGENHARIA

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

Chegue na frente de seus concorrentes.

Fale com 20.000 síndicos sem marcar hora

Para anunciar ligue: Tel.: (21) **2210-2902**

Um de nossos representantes irá visitá-lo

Jornal do Síndico
A informação dirigida

email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

BICILETAS Por Rodrigo Karpat |

A hora e a vez das bicicletas

Não é de hoje que as bicicletas vêm tomando conta das ruas. A mobilidade urbana, principalmente nas grandes capitais, é uma questão fundamental no século XXI e, se nas capitais europeias já era algo comum no século passado, no Brasil ganhou corpo na última década.

Isso ocorreu por conta de alguns fatores como a facilidade no deslocamento urbano, o fato de ser um meio de transporte barato e ao mesmo tempo ecológico, já que não emite poluentes na natureza e, por último e não menos importantes, pedalar é um ótimo exercício, sendo perfeito para auxiliar na prática de uma vida saudável.

Para se ter uma ideia, em 2020 o Brasil teve uma alta na venda de bicicletas em relação ao ano anterior em mais de 50%. Em São Paulo, esse crescimento chegou aos 66%. E esse viés de alta não ocorre só com as bicicletas tradicionais, este ano as bicicletas elétricas bateram o recorde de vendas no Brasil, ainda sem os dados de novembro e dezembro, para se ter uma ideia. (Dados: Associação Aliança Bike).

Em São Paulo a tendência pela utilização desse transporte ganhou força a partir da gestão do ex-prefeito da cidade, Fernando Haddad que ampliou o sistema de faixas destinadas especificamente para as bicicletas e outros transportes como patinete, patins, skate etc.

Dado o fato de as bicicletas estarem tão presentes no cotidiano da cidade, em 2013 foi promulgado o decreto nº 53.942 que obriga as novas construções e prédios comerciais e residenciais novos ou reformados a reservar até 10% de vagas para o estacionamento de bicicletas. A medida complementou a lei nº 15.649, de 2012.

Esse decreto busca não só definir essa obrigação como dispõe as regras para a implementação desse bicicletário:

- Acesso garantido para os usuários ao bicicletário;
- O bicicletário deve ser instalado em um espaço de fácil acesso, de preferência próximo da calçada e/ou rua;
- Distância mínima de 0,75 metro entre os suportes para as bicicletas;
- Os equipamentos devem ter no mínimo 1,80 metro de

extensão, com altura mínima de 2 metros.

Importante: os condomínios que não têm área de estacionamento e que estão localizados em vias onde é proibido o trânsito de bicicletas, estão isentos de ter um bicicletário. De qualquer forma, como cada vez mais é comum as pessoas optarem por esse meio de transporte, é importante que a gestão condominial esteja atenta a esses anseios da população.

Nesse sentido, mesmo alguns condomínios não tendo a obrigação de ter bicicletários, se faz necessário a gestão levar essa questão para assembleia a fim de entender a necessidade ou não de se construir um espaço como esse no empreendimento. Essa é uma reforma relativamente barata caso o condomínio tenha local para a implementação.

O quórum necessário varia entre maioria simples dos presentes – quando nenhuma área do condomínio será alterada – para 2/3 dos condôminos, se houver a necessidade de mudar uma área comum.

A questão dos bicicletários é importante por conta de que



os condomínios têm regras específicas sobre a guarda das bicicletas. Por exemplo, o síndico pode proibir que os moradores guardem as bikes nas vagas de garagem, havendo ou não o bicicletário. Na dúvida, a decisão deve ser submetida à assembleia com quórum de maioria simples para a decisão. Ademais, guardar as bicicletas nas sacadas, por mais que sejam áreas internas, compõem a harmonia arquitetônica da edificação, sendo consideradas parte da fachada. Dessa forma, é proibido, também, armazená-las nesse local. O uso de bicicletas não só

é uma tendência, como os dados mostram, é uma realidade. Sendo assim, a gestão condominial deve se adequar aos novos tempos, tendo em vista que esse é um meio de transporte com mais vantagens do que desvantagens, por isso o crescimento no uso e, além do mais, a criação de um bicicletário acaba valorizando o empreendimento.

*RODRIGO KARPAT, ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E QUESTÕES CONDOMINIAIS. COORDENADOR DE DIREITO CONDOMINIAL NA COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA OAB-SP E MEMBRO DA COMISSÃO ESPECIAL DE DIREITO IMOBILIÁRIO DA OAB NACIONAL.

Sr Síndico, consulte nossos

CLASSIFICADOS

RATEK
Saúde Ambiental

TUDO PARA DEDETIZAÇÃO LIMP. E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA.

☎ 2135-4004
(21) 99844-2752

A MAIS DE 10 ANOS NO CONTROLE DE PRAGAS

Minha QUITANDINHA
O mercadinho pra chamar de seu

O QUE ACHA DE TER A CONVENIÊNCIA DE IR NO MERCADO SEM SAIR DO SEU CONDOMÍNIO?

É ISSO MESMO! COM A MINHA QUITANDINHA, VOCÊ TEM UM MINIMERCADO TOTALMENTE AUTOMÁTICO PRA CHAMAR DE SEU, COM TUDO QUE VOCÊ PRECISA, E SEM CUSTO ALGUM PARA O CONDOMÍNIO!

www.minhaquitandinha.com.br
(21) 96769-0441
carla.castro@minhaquitandinha.com.br

QUER VENDER?
AGORA FICOU FÁCIL

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS
CLASSIFICADOS

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

LEGISLAÇÃO Por Redação com TJDFT |

Justiça condena condomínio a indenização por negligência com elevadores

Ao se disponibilizar para o cargo, o indivíduo que assume a função de síndico assume também as responsabilidades e obrigações legais implicadas nesta. Presente no artigo 1.348 do Código Civil, o qual lista os deveres do síndico, o inciso V aborda justamente aquele de “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”, ou seja, algo elementar que se espera do cargo.

Ao descumprir esta obrigação, o síndico estará sendo negligente com o patrimônio, bem como colocando o bem-estar e, muitas vezes, a segurança dos condôminos em risco. Pensando nisso é que se fazem as manutenções preventivas em estruturas e equipamentos do prédio, com o intuito de nos anteciparmos aos possíveis problemas que possam vir a ocorrer. Além disso, o síndico deve também estar apto – e orientar sua equipe – a

agir em momentos de crise que exijam rápidas tomadas de decisões a fim de controlar urgências.

Decisão recente do TJDFT ilustra exemplo de penalização por ser verificada negligência quanto à manutenção de equipamento de uso coletivo e prestação de socorro aos afetados. A situação referida ocorreu num condomínio SQS 210, Brasília (DF), o qual foi condenado a indenizar cinco pessoas, entre moradores e visitantes, que ficaram presas no elevador por quase duas horas.

Objeto de reclamações frequentes dos condôminos, o elevador estagnou entre o térreo e a garagem por volta das 16h30, de acordo com as autoras do processo. O interfone quebrado as impediu de acionar o porteiro, o qual só ficou sabendo do ocorrido quando um outro morador o comunicou após ter ouvido pedidos de ajuda. Após isso, o porteiro teria informado que somente a empresa de manutenção

poderia adotar as providências necessárias para abrir a porta do elevador.

As autoras afirmam ainda que começaram a entrar em desespero e apresentar sintomas de claustrofobia, quando decidiram entrar em contato com o Corpo de Bombeiros às 17h. Alegam que a equipe chegou ao local, mas que não teve a autorização do subsíndico para abrir a porta. Contam que somente foram retiradas do elevador por volta das 18h.

Em defesa, o condomínio afirmou que a manutenção dos elevadores estava em dia e que o porteiro, ao ser acionado, entrou em contato com a empresa e com o Corpo de Bombeiros, acrescentando que a responsabilidade pelo incidente com as autoras é somente da empresa responsável pela manutenção do equipamento.

Ao analisar o caso, a magistrada da 3ª Vara Cível de Brasília destacou que a responsabilidade pelo inciden-



te também deve ser atribuída ao condomínio. A juíza pontuou que as provas dos autos mostram que o réu foi negligente com a obrigação de manutenção do equipamento, além de ter negado a “possibilidade de socorro tempestivo”.

“O fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade do réu, visto que houve falha objetiva na prestação de seu serviço, a qual poderia ter sido evitada pelo réu, visto que o

funcionamento do elevador foi objeto de reclamações frequentes dos moradores. Além disso, o mal funcionamento do interfone, o defeito na chave mestra e a falta de pino de destravamento são defeitos aparentes que, não sanados, denotam o descaso do réu com a segurança e bem-estar dos moradores e de seus funcionários e visitantes”, registrou. Dessa forma, foi fixado o pagamento de R\$ 3.500,00 para cada uma das cinco autoras a título de danos morais.

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

FAZ A DIFERENÇA

NÃO PERCA TEMPO
Ligue **2210-2902**

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Sr. Síndico (a)

Isto está esquentando sua cabeça?

Jornal do Síndico

- RESPONSABILIDADE CIVIL
- SER SÍNDICO
- INADIMPLÊNCIA COBRANÇA MEDIAÇÃO
- ASSEMBLÉIAS
- NOVO CÓDIGO CIVIL
- REGIME INTERNO
- CONVENÇÕES ATUALIZAÇÃO

Nós podemos tornar seu, ofício simples.

Ligue: **2210-2902** email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br