



Jornal do Síndico

A informação dirigida



jornaldosindico



@riodejaneiro

FALE CONOSCO OU DEIXE O SEU RECADO

21.2391-1151

TEL NOVO



2198957.6521

Ano 31 - Edição 341 - Março de 2023 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



CONHEÇA O CUSTO-BENEFÍCIO DE INSTALAR UMA PORTARIA REMOTA

A segurança em todas as atividades que envolvem o controle de acesso de pessoas aos condomínios é a mais importante das tarefas a se realizar neste espaço de convívio. Leia a matéria completa na página 5.



RODRIGO KARPAT 02

Aspectos relevantes da rescisão do contrato de síndico profissional

MANUTENÇÃO 03

4 Motivos para Fazer Limpeza Regular no Reservatório de Água

COTIDIANO 04

MULTA: Síndicos devem estar atentos à emissão do EDF Reinf para condomínios

ESPECIAL 08

Violência doméstica em condomínios: combate é uma responsabilidade de todos

Uma homenagem para elas que vencem qualquer dificuldade com a força da delicadeza. Feliz Dia da Mulher!

8 de março – Dia Internacional da Mulher

M2 ENGENHARIA
Valorizando seu Imóvel!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Parcelamos a sua obra!

- PINTURA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CISTERNAS, CAIXA D'ÁGUA, CALHA ETC
- RECUPERAÇÃO EM PASTILHAS
- CERÂMICAS NAS FACHADAS

(21) 96433-7079

WWW.M2EL.COM.BR

M2EL ENGENHARIA
contato@m2el.com.br

Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

MC UNIFORMES
PERSONALIZADOS
VESTINDO PROFISSIONAIS

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO
PREÇO ESPECIAL P/CONDOMINIOS

Uniformes Profissionais,
Sapato, meia, gravata e cinto,
Bordado computadorizado,
Estamparia própria

21.2621-4755
21.99424-8603

www.mcuniformes.com.br
email: uniformesmc@gmail.com

SR. SÍNDICO

PARA FACILITAR SUA CONSULTA CRIAMOS O

ÍNDICE DE TÍTULOS

ENCONTRE OS SERVIÇOS
QUE PRECISA NO ÍNDICE
DE CLASSIFICADOS
CONSULTE A PÁGINA 07



HOREBE

ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES
MANUTENÇÃO E CONSTRUÇÃO EM GERAL

- Restauração de fachadas
- Pintura interna e externa
- Laudo de Autovistoria
- Hidráulica
- Construção em geral
- Impermeabilização em geral
- Construção de coluna de água/esgoto



(21) 2018-4869 (21) 98092-6368 / 96984-6690

horebematerial@yahoo.com



ABR
PREDIAL LTDA.

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

- FACHADAS • PINTURAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES • HIDRÁULICA
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

99341-9240 **2235-8436**

email: abrpredial@gmail.com

CIRCUITO FECHADO DE TV DIGITAL

PROTEÇÃO 24 HORAS



longit@longit.com.br

ORÇAMENTO E PROJETO SEM COMPROMISSO

INTERFONE
ANTENA UHF DIGITAL
PABX
ANTENA PARABÓLICA

HF Longit
equipamentos eletrônicos



32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO
- CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

2265-7002 - 2557-5168

EXPEDIENTE

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

Publicação Mensal da:



CNPJ: 12.865.011/0001-13
Edição de Jornais, Livros e Revistas
Rua Raul Alfredo de Andrade, 763
B2/206 - Maricá - RJ - Cep 24910530
☎ 21.2391-1151 ☎ 21.98957-6521

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 2391.1151
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
10.000 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 |

O mês de março tem uma força representativa pois traz consigo o Dia Internacional da Mulher. É um período em que todas as instituições, a mídia de forma geral, prestam homenagem e celebram a força do feminino, que conquistou de vez o seu espaço na sociedade. Entretanto, desde a pandemia, dos períodos longos de quarentena, os casos de violência doméstica contra pessoas do sexo feminino aumentaram, e mesmo após a fase mais crítica da pandemia, seguem alarmantes. Dados do Fórum Brasileiro de

Segurança Pública indicam que o número de mortes de mulheres pela simples questão de gênero bateu recorde no primeiro semestre de 2022. E o local onde elas são mais vitimadas é a própria casa, no ambiente que deveria ser o maior refúgio. Diante deste cenário, em casos de violência doméstica contra mulheres em condomínios, qual é o papel dos demais condôminos? E o síndico, pode interferir diretamente para evitar ou combater o abuso? Aproveitando o mês da mulher, o Jornal do Síndico traz em sua reportagem especial como

proceder diante de um cenário de agressão contra mulher no espaço condominial, um relato de uma testemunha de violência e como o poder público tem atuado para desenvolver um mecanismo legal que incentive as pessoas a não tolerar esse prática que, infelizmente, ainda é comum no Brasil. Trazemos ainda pautas pertinentes que vão ajudar os síndicos a guiar os funcionários em situações delicadas, como é o caso de receber no condomínio um oficial de justiça para notificação ou cumprimento de mandado judicial. Outra pauta que serve de alerta foi trazida

como sugestão por um leitor de Belo Horizonte, acerca do recolhimento do imposto relativo ao Reinf, um descuido que tem se tornado comum em muitos condomínios e gerado multas elevadas a serem pagas à Receita Federal. Confira mais uma edição do Jornal do Síndico, um canal especializado para ajudar não somente na gestão administrativa nos condomínios, mas, principalmente, no auxílio para melhorar a experiência da convivência nas microcomunidades nas cidades que cada vez mais verticalizam seus lares. Uma ótima leitura!

RODRIGO KARPAT

Especialista em direito imobiliário e questões condominiais.
Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB

**Aspectos relevantes da rescisão do contrato de síndico profissional**

O síndico é eleito e não indicado (art. 1.347 do CC), nesse sentido, o papel do conselho pode assumir outros contornos após a seleção do síndico profissional, que é a de ter a responsabilidade por assinar o contrato entre o síndico profissional e o condomínio. Mesmo sendo o síndico representante legal da sua própria empresa ou síndico pessoa física, ao ser eleito ele já representa o condomínio, desta forma paira a dúvida de se ele poderia celebrar o contrato e assinar pelo condomínio e como prestador de serviços ao mesmo tempo. Segundo o Art. 117 do CC: Salvo se o permitir a lei ou o representado, é anulável o negócio jurídico que o representante, no seu interesse ou por conta de outrem, celebrar consigo mesmo. Para sair dessa situação, o condomínio delega poderes aos seus conselheiros para que em nome do condomínio firmem o contrato com o síndico. (Art. 1.348, § 1º do CC) Ainda sim, os conselheiros

podem ou não ter poderes para rescindir o contrato com o síndico, mas essa rescisão tem senões e, quem define esse limite será a delegação de poderes da assembleia que deverá ocorrer no momento de delegação dos poderes para a assinatura do contrato com o síndico eleito. Na omissão fica discutível se aquele que tem poderes para assinar, também teria poderes para cancelar o contrato sem expressa definição da assembleia. A destituição do síndico deverá ocorrer em assembleia (art. 1.349 do CC), ou seja, o conselho poderá ter poderes para cancelar o contrato, mas não para destituir o síndico. Sendo que a convocação poderá ocorrer pelo conselho caso este tenha poderes para convocar a assembleia, pela vontade do síndico, ou na ausência (art. 1.351 § 1º do CC) por um quarto dos condôminos. Desta forma, entendo que é recomendável a formalização do contrato de prestação de serviços entre o síndico e o condomínio mesmo que não obrigatório, sendo que o síndico não pode assinar o seu próprio contrato com o condomínio (sob pena de nulidade).

Assim, deve a assembleia delegar poderes ao conselho ou para outro nomeado pelo ato para assinar o contrato com o síndico propondo cláusulas em defesa dos interesses do condomínio. Isso também vale para a rescisão do contrato com o síndico por terceiros que não a assembleia. A rescisão autorizada pela assembleia ao conselho coloca fim ao contrato, mas não serve para finalizar a relação com o síndico que precisa ser ratificada em assembleia. A não ratificação provoca a continuidade do síndico no cargo e

reestabelecimento dos termos do contrato, mas de forma verbal, salvo se a assembleia estipular outros termos ou declarar nulo o contrato assinado. Entre a rescisão pelo conselho e a ratificação pela assembleia, o valor previamente acordado de honorários pela prestação dos serviços é devido. Sendo que a rescisão pelo conselho do contrato tem validade, mas como a sindicatura requer eleição e destituição através de assembleia geral, a suspensão da remuneração poderá ser considerado enriquecimento ilícito.



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

e-mail: fachareformas@hotmail.com

**Drª 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**

- ✓ Restauração de Fachadas
- ✓ Manutenção Predial
- ✓ Impermeabilizações
- ✓ Pinturas em Geral
- ✓ Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS



☎ (21) 2556-0231 / 2558-5419 ☎ (21) 99152-2040 / 99911-6120

✉ engenheria@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br

📍 Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ 🌐 www.verticeenge.com.br

MANUTENÇÃO Por Redação |

4 Motivos para Fazer Limpeza Regular no Reservatório de Água

A água é um bem extremamente precioso e necessário para a sobrevivência de todos os seres vivos. Por isso, é de extrema importância que sejam tomados os cuidados necessários para manter a qualidade da água, evitando prejuízos, tanto à saúde quanto à manutenção do próprio reservatório. O consumo de água suja e contaminada pode causar uma série de doenças infecto parasitárias que acometem principalmente o sistema digestivo, assim como outras doenças ainda mais graves, que por vezes, podem levar à óbito. A limpeza regular ajuda a manter a qualidade da água, evitando a proliferação excessiva desses microrganismos.

Foi justamente por entender a importância do manuseio da água do condomínio que a síndica em João Pessoa, Fran Magalhães, usou os recursos da caixinha do prédio para limpar e trocar o reservatório da água. "Fazia quase um ano que não tínhamos

feito a manutenção na caixa-d'água, decidimos aproveitar o verão para fazer a limpeza e também trocar o reservatório por questões não só de saúde, mas de segurança também", comentou.

O acúmulo de sujeira e microrganismos dentro dos reservatórios, pode causar danos ao equipamento, causando vazamentos, fissuras e até mesmo rompimento. Tudo isso pode tornar as manutenções mais complicadas e caras, lhe trazendo um prejuízo financeiro maior. Confira quatro razões para manter a manutenção do reservatório em dia.

1 - ÁGUA CONTAMINADA PREJUDICA A SAÚDE

O consumo de água suja e contaminada pode causar uma série de doenças infecto parasitárias que acometem principalmente o sistema digestivo, assim como outras doenças ainda mais graves, que por vezes, podem levar à óbito. Diversos vírus, fungos,

bactérias e outros microrganismos podem contaminar a água dentro de reservatórios como caixas d'água e cisternas. A limpeza regular ajuda a manter a qualidade da água, evitando a proliferação excessiva desses microrganismos.

2 - ECONOMIZAR NA LIMPEZA PODE TRAZER PREJUÍZOS FINANCEIROS MAIORES

O acúmulo de sujeira e microrganismos dentro dos reservatórios, pode causar danos ao equipamento, causando vazamento, fissuras e até mesmo rompimento. Tudo isso pode tornar as manutenções mais complicadas e caras. O ideal é fazer a limpeza regularmente, evitando que o reservatório se deteriore rapidamente, aumentando a durabilidade dele.

3 - EVITA PROBLEMAS JUDICIAIS

Condomínios e empresas possuem legislações que tornam obrigatória a limpeza no



mínimo uma vez por ano ou em situações de alterações na água, sendo recomendada uma vez a cada seis meses. A legislação pode variar de acordo com o ramo do negócio, exigindo uma frequência maior. Por isso é preciso ficar atento às leis sanitárias para não ter problema com a fiscalização, que podem acarretar em suspensão de atividades, além de ações judiciais e multas.

4 - O RESERVATÓRIO PODE SER INVADIDO

Em muitos casos em que não há uma vedação correta do local, ou quando há pequenas aberturas, animais, como ratos, baratas, pombos e morcegos podem conseguir invadir o reservatório e acabar morrendo lá dentro. Por isso é importante vedar bem o local e identificar possíveis aberturas que devem ser eliminadas para evitar uma invasão.

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 FECALIS * 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\$ 8.533,10 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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

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

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

Albuquerque

Projetos e Reformas

REFORMAS E CONSULTORIAS

PRECISANDO DE ART ? PRECISANDO DE CONSULTORIA PARA O CONDOMÍNIO OU APARTAMENTO? R\$ 250,00

SERVIÇOS

Auto Vistoria Predial R\$ 1.000,00
Vistoria de Marquise R\$ 950,00
ART + Consultoria p/ Apartamentos e Condomínios.. R\$ 250,00
Reforma e Pintura de Fachadas..... Consulte

REFORMAS GERAL EM APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS

email: empresasengenharia@hotmail.com

21.96970-2092

CREA-RJ

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

COTIDIANO Por Redação |

MULTA: SÍNDICOS DEVEM ESTAR ATENTOS À EMISSÃO DO EDF REINF PARA CONDOMÍNIOS



Em vigor desde 2021, muitos síndicos ainda desconhecem a obrigatoriedade da Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais, chamada de EDF Reinf. Vinculado ao e-Social, a Reinf é requisito básico para condomínios emitirem notas fiscais especialmente no que se refere a serviços terceirizados, como limpeza, serviço de portaria e construção civil. O objetivo da ferramenta é a retenção de impostos (estimado em 11% referente ao INSS) e o fornecimento de informações precisas à Receita Federal. Porém, o que tem se notado recorrentemente é que muitos condomínios não possuem um sistema de certificado di-

gital para realizar essa emissão e o recolhimento correto do imposto. A falta de regularização tem gerado um volume cada vez maior de multas pagas pela pessoa jurídica do condomínio, por vezes até 10 vezes maior que o imposto. É um retrato do que Ricardo Alexandre C. Dias, síndico em Belo Horizonte, tem notado em condomínios da cidade. “O condomínio só consegue fazer a retenção do imposto com o certificado digital. Muitos condomínios pagam multa, que é de R\$ 200 por mês de atraso. Em linhas gerais, a maioria paga o valor de multa maior que o do imposto, que dá algo em torno de R\$ 100. Alguns condomínios em que eu trabalho pagaram R\$ 1.500

só de multa, outros chegaram a até R\$ 3 mil. Desembolsar um valor desses do caixa em condomínios pequenos é complicado, onera bastante os moradores”, explicou Ricardo.

Conforme a Receita, o prazo de entrega vence no dia 15 de cada mês. Por outro lado, o recolhimento acontece todo dia 20. As penalidades também se aplicam em casos de envio incorreto ou de omissão de informações. Os eventos de maior destaque que precisam ser declarados na EFD Reinf para condomínios são:

- serviços referentes a conservação, como limpeza, encerramento e lavagem, além de outros serviços de manutenção, como jardinagem, manutenção de piscinas, limpeza de decks etc.;
- serviços de vigilância e segurança;
- construções com o objetivo de envolver tanto a adição quanto a manutenção de espaços condominiais, por exemplo, a construção de um jardim de inverno ou a adição de grades de proteção;
- serviços de natureza rural, como capina de alguma área, irrigação ou dedetização de pragas.

A Receita Federal determina que para enviar a EFD Reinf é necessário gerar documentos eletrônicos com assinatura digital para que tenham valor legal. Dessa forma, se garante a idoneidade das informações e é firmada a autoria da pessoa que emite. Assim, o documento deverá ser assinado pelo e-CNPJ da empresa ou pelo e-CPF do representante legal.

Da mesma forma, o órgão aceita a assinatura por procuradores. Nesse caso, a procuração deve ser registrada no e-CAC. Por isso, vale reforçar que é fundamental manter o certificado digital da empresa em dia.

Ricardo Alexandre reforça a

importância dos administradores de condomínio evitarem o desgaste, buscarem informações confiáveis a respeito do tema para evitar transtornos ainda maiores no futuro.

“É um assunto sério, grave, multa desde julho de 2022. A Receita não quer saber, solta a multa e cobra. Se o síndico não regularizar o quanto antes, a bomba vai explodir, vai acarretar um valor estrondoso. Muitos condomínios que pego pra fazer a administração, muito prédios não detiveram o imposto, e muitos outros síndicos não têm conhecimento a respeito do tributo e seus trâmites”, concluiu o síndico.

PROBLEMAS COM INFILTRAÇÕES?
NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

- * TELHADO
- * LAJES DE COBERTURA
- * CX D'ÁGUA E CISTERNA
- * LAUDOS TÉCNICOS

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

contato@proarqreformas.com.br
☎ 21.2323-4447
☎ 21.96493.9945

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

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

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- RESTAURAÇÕES E PINTURAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS
- SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

☎ (21) 99866-6070 / 99312-5563
e-mail: asaeng@gmail.com

Ra2 Serviços

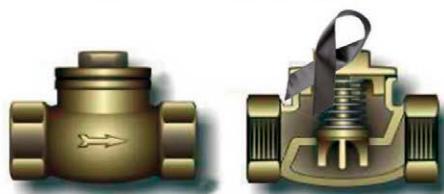
- REFORMA E PINTURA DE FACHADA
- REFORMAS DE TELHADO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES
(21) 96479-3698
(21) 97041-0628
email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio
Orçamento sem compromisso

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar “Blok-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 d'água é AR

O Bloqueador de ar “Blok-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

SEGURANÇA Por Redação |

Conheça o custo-benefício de instalar uma portaria remota



que alguém deverá estar em casa na hora da entrega da encomenda.

Assim como pode ser observado em novas realidades como os casos onde temos a presença de um síndico terceirizado ou mesmo o apoio de uma Assessoria jurídica condominial especializada, a questão do uso da portaria remota vem se tornando uma prática cada vez mais comum em diferentes espaços. Isso acaba acontecendo porque este tipo de tecnologia consegue gerar uma série de benefícios para os locais que optam por sua instalação.

A portaria remota trata-se de um recurso de tecnologia capaz de modificar a realidade do local onde é instalada. Dentre os principais benefícios estão:

Automatização - Devido ao fato de sua forte ligação com a tecnologia em si, este conjunto de equipamentos é capaz de realizar a automatização dos serviços de portaria sem que, no entanto, tenha de se abrir mão de sua qualidade.

Monitoramento contínuo - Justamente também por conta do fato de serem produtos automatizados, são capazes de proporcionar um monitoramento contínuo e ininterrupto, dando uma maior sensação de proteção e segurança aos ambientes que estão presentes.

Arquivamento de imagens -

Possuem a funcionalidade de arquivamento de imagens com uma precisão elevada, sendo que estas podem ser usadas para diferentes situações.

Os custos de uma portaria remota variam de acordo com a cidade e o número de unidades no condomínio. Incluindo os valores da instalação e equipamento, adquirir portaria não presencial acaba saindo por um preço

entre R\$ 4.500 a R\$ 7.000 mensais.

Apesar de ser um valor alto, a portaria à distância possibilita que o condomínio economize com outras questões como folha de pagamento e obrigações previdenciárias de funcionários. Devido a isso, há relatos de condomínios que tiveram uma economia de até R\$ 100 mil em apenas um ano usando o serviço.

A segurança em todas as atividades que envolvem o controle de acesso de pessoas aos condomínios é a mais importante das tarefas a se realizar neste espaço de convívio. Por isso, adotar um modelo não tão convencional deste controle é uma questão ainda delicada. Entretanto, uma nova solução, chamada de portaria remota tem se mostrado como uma alternativa interessante para muitos síndicos no que diz respeito ao controle de pessoas na entrada dos condomínios. Uma portaria remota nada mais é do que um tipo de recurso tecnológico que, por sua vez, é capaz de fazer com que se tenha uma gestão eficiente do fluxo de pessoas que adentram um determinado espaço, como um condomínio. Um funcionário trabalha diretamente

de uma central de monitoramento, controlando o acesso de pessoas através das câmeras de segurança 24 horas por dia.

Podemos dizer claramente que o seu funcionamento se dá por meio de um controle externo e à distância, no qual é realizado o monitoramento mais eficaz do acesso das pessoas a estes tipos de ambientes. Sem a presença de um porteiro, existe o medo de que as encomendas e correspondências possam ter problemas na entrega ou sejam extraviadas.

Uma forma de resolver essa questão é encaminhar as correspondências para o zelador do condomínio, que deverá repassar os materiais aos moradores. Na ausência de um zelador, pacotes e envelopes só poderão ser entregues diretamente aos moradores. O que significa

AS MELHORES EMPRESAS DE SEGURANÇA DO RJ

ASSESSORIA PATRIMONIAL
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
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 - Sl 102 - São Cristóvão - Rio de Janeiro RJ

SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS

CONTROLE DE ACESSO TELEFONIA
RECONHECIMENTO FACIAL ALARME
BIOMETRIA DIGITAL ANTENA COLETIVA
PORTÃO AUTOMÁTICO
ABERTURA PORTA/PORTÃO
CIRCUITO FECHADO DE TV

3149-7879 96899-4960
interseg.ise.operacional@gmail.com
www.interseg.seg.br

CFTV

PLANTÕES EMERGENCIAIS EM HORÁRIO COMERCIAL (SÁBADOS, DOMINGOS E FERIADO)

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

INDICAMOS AS MELHORES EMPRESAS DE SEGURANÇA ELETRÔNICA DO RJ

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PARA CONDOMÍNIOS

TEMOS PLANOS MENSIS DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE CÂMERAS
- INTERFONES • PORTÕES AUTOMÁTICOS • TV DIGITAL
- CONTROLE DE ACESSO • BIOMETRIA

MEMBRO DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE EMPRESAS DE SEGURANÇA ELETRÔNICA

comercial@bumerangue.rio.br bumerangue.rio.br

+ DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

ATENDIMENTO EM NO MÁXIMO 24HS ÚTEIS

21.3090-2560
21.96455.8574

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTO 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: fakinstallacoes@gmail.com **2135-2600 / 96437-3170**

ACESSIBILIDADE Por Redação |

Descarte de resíduos de obras é responsabilidade do condomínio

Sabemos que obras, seja para construção ou reforma de uma área, são dispendiosas sob diversos aspectos. Todos querem economizar, mas nem sempre sabem que o elemento principal para alcançar esse objetivo é senso de organização. Essa é a habilidade requerida na hora de planejar um cronograma e um orçamento de custos.

Nessas despesas deve estar incluído absolutamente todos os gastos que a obra demandará, desde a sua formulação por um arquiteto ou engenheiro até os ajustes finais. O que quase ninguém lembra é que para se construir algo sempre se faz muita sujeira. Restos de materiais, todos esses resíduos - popularmente conhecidos como "metralha", "caliça" ou "entulho" - são de responsabilidade do condomínio e o seu descarte indevido pode acarretar multas e problemas com a Justiça.

A metralha é, por definição técnica, o conjunto de fragmentos ou restos de tijolo, concreto, argamassa, aço, madeira e outros materiais provenientes do desperdício na construção, reforma ou demolição de estruturas. Esses resíduos são considerados diferenciados e não podem ser descartados junto ao lixo comum.

Há diferenças na classificação desse lixo gerado por obras. Saiba: de acordo com a Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição (Abrecon), existem dois tipos de resíduos: o Resíduo da Construção e Demolição (RCD) ou Resíduo da Construção Civil (RCC), que é todo aquele gerado no processo construtivo, de reforma, escava-

ção ou demolição. A multa para descarte irregular de entulhos varia em cada estado da federação.

Nem é preciso se estender tanto na explicação de por que esses resíduos não podem ser despejados em qualquer local. Quando acumulado em locais impróprios, esse lixo se torna grande vilão do ambiente urbano, servindo como ambiente propício para proliferação de pragas urbanas, tais como roedores, baratas, cupins e outros animais que podem inclusive transmitir doenças. Descartado indiscriminadamente em rios, córregos e represas, eleva o seu leito (assoreamento) culminando com enchentes e riscos de desabamento de residências próximas ao rio. É necessário orçar junto à previsão inicial de gastos já o custo de contratação de uma empresa especiali-



zada para retirar o entulho da obra e levar a um lugar especialmente destinado a esse tipo de objetos. Caso a empresa não faça isso e leve tudo para um aterro ilegal, por exemplo, a responsabilidade continua sendo do dono da obra. Se

a obra estiver sendo feita em uma propriedade coletiva, como um condomínio residencial ou comercial, o síndico pode ser requisitado para responder pelo lixo. Portanto, é fundamental escolher uma empresa de credibilidade.

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO

ACESSÓRIOS

SAUNAS

FILTROS E BOMBAS

CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS

CASINHA PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS TOP FRESCO

PRODUTOS PARA MANUTENÇÃO E LIMPEZA

RODÓVIA WASHINGTON LUIZ, 1375 - RJ

www.tuttishoprecomal.com.br

(21) 2771-5331 / 2772-3763

Jornal do Síndico

A MÍDIA DIRECIONADA A CONDOMÍNIOS

**QUER ANUNCIAR
PARA OS SÍNDICOS**
Então ligue e veja como é fácil!!

☎ (21) **2391-1151**
ZAP ☎ (21) ☎ 99500-9454 ☎ 99907-9867

ÍNDICE DE
TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO
MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 ADVOCACIA

DRA KATIA KARVALHO (21) 99793-0124 | PAG 02

02 BLOQUEADOR DE AR

CIL BLOQUEADOR DE AR (21) 2502-4122 | PAG 03

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

CIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Regalado, 51 - C. - Cariacás - São Paulo - SP - 05711-000

02 BRINQUEDOS E EQUIPAMENTOS

TUTTI SHOP RECOMOL (21) 2772-3763 | PAG 06

TUTTI SHOP RECOMOL

FRESCO
Uma fábrica de alegria

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

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

03 DESENTUPIDORA

JA ARAÚJO ENGENHARIA .. (21) 98366-5068 | PAG 03

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

04 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ASA ENGENHARIA (21) 99866-6070 | PAG 04
ALBUQUERQUE REFORMAS (21) 96970-2092 | PAG 03
ABR PREDIAL (21) 99341-9240 | CAPA

ABR PREDIAL LTDA.

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

- FACHADAS • PINTURAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES • HIDRÁULICA
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

99341-9240 2235-8436
email: abrpredial@gmail.com

PROARQ MANUT. PREDIAL. (21) 96493-9945 | PAG 03

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

ProArq
Manutenção Predial e Reformas
www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br
(21) 2323-4447 (21) 99955-3108 (21) 96493.9945

FACHA REFORMAS (21) 98366-5068 | PAG 02

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**
e-mail: fachareformas@hotmail.com

HOREBE ENG E CONST (21) 96984-6690 | CAPA
M2EL ENGENHARIA (21) 96433-7079 | CAPA
PROARQ IMPERMEABILIZAÇÃO (21) 96493-9945 | PAG 07
RA2 SERVIÇOS (21) 96479-3698 | PAG 04
SSIMPERMEABILIZAÇÃO.. (21) 98287-2816 | PAG.05

04 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

GARCIA BASTOS (21) 96434-6770 | CLASS

Garcia & Bastos
CREA: 2012133796

Orçamento s/ compromisso
Aceitamos cartões!

Engenheiro
Resp. Técnico
Alexandre H. Barros

- Reformas em geral • Recuperação de fachadas
- Confeção de projetos 3D e 2D • Consultoria e visitas técnicas.
- Autovistoria predial • Perito judicial e Avaliador de imóveis

21.96434-6770
e-mail: alexandrehenriquebastos1971@gmail.com

VERTICE ENGENHARIA (21) 2556-0231 | PAG 02

VÉRTICE ENGENHARIA

- ✓ Restauração de Fachadas
- ✓ Manutenção Predial
- ✓ Impermeabilizações
- ✓ Pinturas em Geral
- ✓ Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO
ORÇAMENTO E VISTORIA TÉCNICA SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

(21) 2556-0231 / 2558-5419 (21) 99152-2040 / 99911-6120
engenharia@verticeeng.com.br adm1@verticeeng.com.br
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ @ www.verticeeng.com.br

05 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

BUMERANGUE SEGU. ELET.. (21) 96455-8574 | PAG 05
FAK INSTAL. ELÉTRICAS..... (21) 96437-3170 | PAG 05
HF LONGINT EQUIP ELET..... (21) 2557-5168 | CAPA
INTERSEG SEGU. ELET. (21) 96899-4960 | PAG 05

06 TERCEIRIZAÇÃO / ASSESSORIA PATRIMONIAL

BRAVO1 ASSESSORIA..... (21) 99678-5972 | PAG 05

07 UNIFORMES PROFISSIONAIS

MC UNIFORMES..... (21) 99424-8603 | CAPA

MC UNIFORMES
PERSONALIZADOS
VESTINDO PROFISSIONAIS

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO
PREÇO ESPECIAL P/ CONDOMÍNIOS

Uniformes Profissionais, Sapato, meia, gravata e cinto,
Bordado computadorizado, Estamparia própria

Tel (21) 2621-4755 / 3027-2851
www.mcuniformes.com.br email: uniformesmc@gmail.com

UM **JORNAL** QUE ATINGE MILHARES DE SÍNDICOS.
UM **MERCADO** QUE MOVIMENTA BILHÕES.

NÃO FIQUE DE FORA!

SUPER OFERTA PARA ANUNCIAR

A PARTIR
R\$
200,
APROVEITE!

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

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



ENTRE EM CONTATO

FAÇA PARTE DESSE MERCADO



21.2391-1151



21.96911-3049

www.jornaldosindico.com.br

ESPECIAL Por Redação |

VIOLÊNCIA DOMÉSTICA EM CONDOMÍNIOS: combate é uma responsabilidade de todos

O mês de março é marcado pela Dia Internacional da Mulher, celebrado no dia 8. Para além das rosas distribuídas e das justas homenagens prestadas, é preciso que todos que convivem em sociedade pratiquem em um exercício contínuo de combate à cultura da violência contra as mulheres. E um dos espaços mais perigosos para as mulheres sofrerem violência é dentro da própria casa, de acordo com dados do Fórum Brasileiro de Segurança Pública. Antes de prosseguirmos, é importante frisar que o caso de violência doméstica independe de gênero, podendo também ser praticadas de mulheres contra homens, conforme explicita a própria Lei 11.340/06, também conhecida como Lei Maria da Penha. Entretanto, a maior parte dos casos é de homens que agredem mulheres. Mas e quando o caso acontece dentro de um condomínio onde funcionários e demais moradores são testemunhas das agressões, o que todos devem fazer? Não há uma obrigação por parte dos condôminos, síndicos ou funcionário do edifício residencial em denunciar ao flagrante um crime de violência doméstica. Muito embora tramite

no Congresso Federal desde 2020 o Projeto de Lei 2510, que gera o dever de condôminos, locatários, possuidores e síndicos informarem às autoridades competentes os casos de violência doméstica e familiar contra a mulher de que tenham conhecimento no âmbito do condomínio, e para aumentar a pena do crime de omissão de socorro, quando se tratar de mulher em situação de violência doméstica ou familiar. O Projeto de Lei (PL) foi iniciado no Senado, aprovado e encaminhado para Câmara dos Deputados, onde também passou e segue para o voto final do relator, para só então ser encaminhado para sanção do presidente. O PL responsabiliza não apenas a figura do síndico em denunciar os casos, mas também cita condôminos, locatários e possuidores. As penalidades em caso de omissão são destituição de síndico e multa aos moradores. Mesmo sem o dever de denunciar, a moradora do residencial Pixinguinha em João Pessoa, Ana Tereza Maia, presenciou uma briga em que o homem com uma criança no colo agredia fisicamente e verbalmente a companheira. Ao flagrar a cena, a universitária acionou a Polícia Militar pelo celular.

Ela conta que, por conta da demanda, pois foi no primeiro dia do ano de 2023, os policiais chegaram muito depois da chamada, fazendo com que o agressor não estivesse mais no local.

“Eu acredito que denunciar casos desse tipo é um dever ético, moral, de cada pessoa, ainda mais quando se trata de um homem agredindo uma mulher. Nem deveria existir uma lei para que houvesse uma obrigação por parte de quem mora no prédio, é uma questão de dignidade humana, não existe mais essa coisa de não meter a colher”, comentou.

Apesar do Projeto de Lei 5210 de 2020 está paralisado, muitos estados do Brasil já possuem leis no âmbito estadual que obrigam condôminos, síndicos e funcionários a denunciarem os casos de violência em geral e alguns deles, especificamente contra a mulher sob pena de omissão de socorro. **Confira quais os estados que já têm leis que disciplinam os casos de violência doméstica em condomínios:**

Pernambuco, Distrito Federal, Rondônia, Paraná, Ceará, Minas Gerais, Rio Grande do Norte, Acre, Maranhão, Bahia, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Mato Grosso (apenas contra



mulheres), Mato Grosso do Sul, Amazonas (apenas contra mulheres), Paraíba, Pará, Manaus, Alagoas, São Paulo e Sergipe. E para estes casos de hostilidades, não é preciso criar uma regra nas convenções, pois a lei já disciplina todos os seus aspectos preventivos e repressivos. Assim como jamais os casos de brigas familiares deverão constar em pauta de assembleia, justamente por ser uma questão particular que ocorreu na intimidade, dentro do apartamento. O sigilo é importante para não agravar o assunto e, principalmente, para garantir a integridade moral tanto do acusado como da vítima.

Contudo, os síndicos podem ficar despreocupados em mais essa obrigação porque ele só responderá na justiça se ficar confirmado que a omissão foi

de forma proposital ou de um crime que não possa ter acontecido. Portanto, somente se houver uma falsa acusação, realizada de má-fé, é que haverá a responsabilização legal.

Ana Tereza Maia reforça que a iniciativa de cada um em transformar o mundo em um local mais seguro para as mulheres, mesmo que seja um trabalho pequeno, como não tolerar uma violência doméstica qualquer ao ser testemunha, é um caminho mais honesto. “Acredito que ainda iremos viver um país e um mundo onde as mulheres não sejam tratadas tão mal ao ponto de sofrerem violência e não conseguirem ajuda para se livrar daquele ciclo de violência. É pelo trabalho individual que a gente muda o comportamento aceito pelo coletivo”, concluiu.

Bravo1

ASSESSORIA PATRIMONIAL
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA
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

Anuncie Fácil

TEMOS UMA PROPOSTA
ADEQUADA PARA SUA EMPRESA

Classíndico

@riodejaneiro f jornal dosindico rio

ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO

☎ 21.98957.6521

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

SÍNDICOS! RECEBAM A SUA EDIÇÃO DIGITAL E IMPRESSA

É só atualizar o seu cadastro para receber o seu **Jornal do Síndico** pelo email e impresso gratuitamente.

PREENCHA ESTA FICHA E ENVIE PELO WHATSAPP 98957.6521

Nome condomínio:

Endereço:

Nome Síndico:

Nome porteiro:

Email Condomínio

Tel. Condomínio

CEP:



É FÁCIL!

PREENCHA O FORMULÁRIO, FOTOGRAFE E ENVIE PELO WHATSAPP AGORA MESMO! OU PELO EMAIL: JORNALDOSINDICORIO@GMAIL.COM

☎ 21.98957-6521