

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL **Empresas & Negócios** 33 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

Jornal do Síndico *A informação dirigida*

DESDE 1989 **33** ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

Facebook: [jornaldosindico](#) Instagram: [@jornaldosindico](#) Fale conosco ou deixe o seu recado: **21.2391-1151** **21.96911-3049**

Ano 31 - Edição 343 - Maio de 2023 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

INADIMPLÊNCIA: QUE PUNIÇÕES SÃO CABÍVEIS?

Assim como acontece em vários serviços prestados, em alguns casos é possível protestar o condômino inadimplente ou incluir o nome do devedor em um cadastro de pessoas negativadas (como Serasa e SPC). Veja a matéria completa na página 6

e + TRABALHADOR 03 Condomínios crescem no Brasil e geram emprego e renda

ADMINISTRAÇÃO 04 As diferenças entre as funções de zelador e porteiro em um condomínio

MANUTENÇÃO 05 Fiação para instalação elétrica deve ser certificadas pelo Inmetro

SEU CONDOMÍNIO 08 6 dicas para uma assembleia mais organizada e resolutiva

SR. SÍNDICO PARA FACILITAR A SUA CONSULTA CRIAMOS O ÍNDICE DE TÍTULOS

Classíndico O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

ENCONTRE OS SERVIÇOS QUE PRECISA NOS CLASSIFICADOS **CONSULTE A PÁGINA 07**

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

INTERSEG **SEGURANÇA AO ALCANCE DE TODOS**

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

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

www.interseg.seg.br

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

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

FISCALIZAÇÃO E ASSESSORIA PATRIMONIAL

QUALIDADE - SÉRIE - EFICIÊNCIA

- TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
- 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 - RJ

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

2265-7002 - 2557-5168

32 ANOS

- VENDA - INSTALAÇÃO - CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

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 maio chega e traz com ele a importância de lembrar que o trabalhador é o grande responsável por fazer a grande roda da economia girar e, principalmente, fazer com que a sociedade funcione dentro de suas estruturas. Nos condomínios não é diferente. É por meio do trabalho de vários homens e mulheres que o funcionamento complexo de um edifício residencial acontece: porteiros, zela-

dores, auxiliares de limpeza, síndicos. Todos desempenham um papel fundamental que somado promovem harmonia.

Destacando a importância do papel do trabalhador na rotina dos condomínios, trazemos nesta edição uma reportagem especial que dimensiona como o setor imobiliário mobiliza a economia, promovendo emprego e gerando renda para centenas de milhares de brasileiros. Somente em

2023, o setor foi responsável por empregar mais de 5 mil pessoas, enquanto que em 2022 o número de empregos formais gerados foi superior a 32 mil postos de trabalho, segundo dados do Caged. Ainda dentro da lógica de entender e respeitar a importância dos trabalhadores do condomínios, trazemos a reportagem que alerta os síndicos a fazerem a distinção clara entre as funções de zeladores e porteiros, a fim de

evitar processos trabalhistas posteriores. Outra reportagem traz a condenação na Justiça do Trabalho pela jornada de 12 horas imposta por um condomínio ao porteiro.

O Jornal do Síndico agradece a atenção de todo seu público e deseja mais um mês de muito sucesso. Tenham todos uma agradável leitura!

**RODRIGO KARPAT**

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

Acessibilidade: vagas de garagem para PCDs e idosos

A questão da acessibilidade nos condomínios é cada vez mais importante, e quando falamos em termos das vagas de garagem, é imprescindível que a gestão fique atenta em relação a isso a fim de não só seguir aquilo que a lei diz, como, mesmo quando não obrigada, buscar promover a inclusão de pessoas que possam ter algum impeditivo na locomoção.

Primeiramente é preciso saber que os condomínios não estão obrigados a oferecer vagas especiais para idosos com base no Estatuto próprio, mas estão obrigados a disponibilizar vagas especiais de acessibilidade, caso seus projetos tenham sido submetidos à aprovação junto aos órgãos responsáveis pelo licenciamento posteriormente a data de entrada em vigor do Decreto 9.451/18 (18 meses depois da sua publicação ocorrida em 27/7/2018).

Portadores de deficiência

A oferta de vagas diferenciadas para deficientes passa a ser obrigatória com a Lei 13.146/15 (art. 47) e Decreto 9.451/18.

Lei 13.146/15 - Essa lei não se aplica a condomínios residenciais, pois esses são de natureza exclusivamente privada (privado multifamiliar), salvo se houver estacionamento aberto ao público nos condomínios. Aplica-se sim, geralmente, aos condomínios comerciais quando houver oferta de vagas ao público.

Decreto 9.451/18 - Este veio para dirimir a dúvida quanto a aplicabilidade das vagas acessíveis dentro de empreendimentos residenciais e confirmar a sua aplicabilidade.

Art. 8º Serão reservados dois por cento (2%) das vagas de garagem ou estacionamento, vin-

culadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146/15.

Já nos casos de condomínios com poucas vagas em que o percentual de 2% seja menos do que uma vaga, caberá ao condomínio disponibilizar ao menos uma vaga destinada à mobilidade nos termos da lei.

LOCALIZAÇÃO

Ainda segundo a Lei 9.451/18, essas vagas deverão estar próximas aos elevadores, escadas, corredores etc. "Art. 8º § 3º As vagas... deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum".

Ainda nesse sentido, é importante observar a Norma da ABNT NBR 9050/15, que diz que "O percurso entre o estacionamento de veículos e os acessos deve compor uma rota acessível. Quando da impraticabilidade de se executar rota acessível entre o estacionamento e acessos, devem ser previstas, em outro local, vagas de estacionamento para pessoas com deficiência e para pessoas idosas, a uma distância máxima de 50 m até um acesso acessível".

No caso de vagas demarcadas (escrituradas), somada a existência no condomínio de vagas comuns em melhores condições, estas devem ser cedidas aos portadores de deficiência, e as vagas destes, passam para a administração a fim de que atendam a finalidade que se destinavam as vagas da administração cedidas.

Art. 8º § 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.

E por fim, conforme Art. 8º § 5º, essa lei não se aplica aos condomínios que não têm vagas vinculadas às unidades.

IDOSOS: BOM SENSO

Já no caso dos idosos, existindo condições e com base nas premissas do estatuto do idoso, é importante que essa população seja favorecida com melhores acessos e maiores espaços entre as vagas.

O Artigo 41 do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/03.) trata de estacionamentos privados de uso coletivo e não se aplica ao âmbito dos condomínios residenciais. Ainda assim, apenas para conhecimento, essa lei busca assegurar 5% das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

CONCLUSÃO

Tanto no caso dos idosos como nos PCDs é muito importante que a gestão condominial faça um trabalho visando integrar essas pessoas no cotidiano do condomínio ao disponibilizar vagas que irão facilitar a vida delas. Dessa forma, um ambiente que visa as particularidades de cada um que ali coabita tende a ser um ambiente mais saudável, respeitoso e acolhedor.

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

CREA-RJ

☎ (21) 2556-0231 / 2558-5419 ☎ 99152-2040 / 99911-6120
✉ engenhar@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br
📍 Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ 🌐 www.verticeenge.com.br

TRABALHADOR Por Redação |

Condomínios crescem no Brasil e geram emprego e renda



A forma de morar do brasileiro passou por uma transformação visível nas últimas décadas. Com o aumento populacional dos grandes centros, as casas foram dando origem aos edifícios residenciais, fato que evidenciou a verticalização das cidades, sobretudo como moradia. Dados mais recentes do IBGE indicam que o número de prédios residenciais cresceu cerca

de 320% no país em 35 anos (entre 1984-2019). Consequentemente, se o número de prédios aumentou, o número de moradores também. Um levantamento feito pela Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (Abrassp) indicou que até 2021, aproximadamente, 68 milhões de pessoas viviam em condomínios no Brasil. Uma parcela considerável da popula-

ção que, por sua vez, geram emprego e renda apenas no tocante à moradia. Ainda de acordo com a Abrassp, estima-se que o setor de condomínios movimenta anualmente um volume de R\$ 165 bilhões, gerando renda e emprego em todas as regiões do país. Neste mês de maio, quando é celebrado o Dia do Trabalhador, é importante destacar que o setor emprega mais de 420 mil síndicos e 500 mil porteiros em todo país, conforme dados da Abrassp e do IBGE, respectivamente. Alguns vínculos são de longa data, como é o caso de Valdir Inácio, de 48 anos, zelador em um edifício residencial em João Pessoa há 25 anos. Ele conta que foi o emprego no condomínio que permitiu que ele sustentasse sua família por todo esse tempo, além de ajudar na formação da sua enteada.

“Eu sou muito grato pela oportunidade que me deram aqui, porque foi com o meu trabalho como zelador. Conquistei minhas coisas financeiramente com o fruto do meu trabalho, ajudei a criar minha enteada desde os sete anos também com o meu salário de zelador. É um serviço muito tranquilo e que eu tenho muito prazer em fazer”, comentou. O zelador conta que no começo do trabalho eram quatro empregados, mas com o passar dos anos, com o investimento em segurança, com aplicação de equipamentos, os outros foram embora e só restou ele no serviço. “Acho que é uma situação natural, porque com os equipamentos, o serviço fica menor e mais fácil. Ainda bem que eles decidiram pela minha permanência, sinal de que presto um bom serviço”, completou.

O crescimento do setor também tem impactado o mercado de trabalho. Dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) indicam que somente em 2022, o setor imobiliário promoveu 32 mil postos de trabalho formais. Em 2023, até fevereiro, último mês de com informações catalogadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego, foram mais de 5 mil admissões formais. O setor imobiliário definitivamente está consolidado como um segmento da economia que coloca comida na mesa de muitos trabalhadores pelo país. Segundo a Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (ABRAINCO), mais de 60% dos empreendedores imobiliários esperam que 2023 seja melhor que 2022. O Banco Central também aponta uma alta no mercado imobiliário para o ano.

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

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

ADMINISTRAÇÃO Por *com JusBrasil - Rodrigo Karpát |

As diferenças entre as funções de zelador e porteiro em um condomínio



Os cargos de zelador e porteiro estão no topo de importância para o funcionamento perfeito de um condomínio residencial. Em linhas gerais, são as duas categorias de funcionários que têm mais contato com os condôminos e acabam por ter suas tarefas misturadas no cotidiano com os moradores. Porém, suas atribuições precisam estar bem definidas e diferenciadas para que não haja conflitos e, principalmente, não gere processos na justiça do trabalho por acúmulo de função. Primeiro, é preciso entender as definições de cada cargo. O zelador é o empregado que tem contato direto com a administração do condomínio, que

seja o proprietário, o síndico, o cabecel ou seus representantes legais, auxiliando nos recebimentos e pagamentos a serem efetuados pelos mesmos a acatar e cumprir as determinações destes. Enquanto o porteiro é funcionário que executa os serviços de portaria, tais como: receber as correspondências dos moradores usuários do edifício, transmitir e cumprir ordens recebidas do zelador ou superiores hierárquicos, formalizar a entrada e saída das pessoas no prédio, e dar conhecimento ao zelador de todas as reclamações e ocorrências que se verificarem no condomínio.

O advogado especialista em direito imobiliário Fabricio Sic-

chierolli Posocco, destaca a importância de se realizar um contrato de trabalho identificando especificamente a função e os atos de cada um desde o início, para que posteriormente não exista discussão quanto à questão do "acúmulo de função" e necessidade de pagamento de valores adicionais de 20% sobre os ganhos. "Vale lembrar que a substituição do porteiro nas funções de zelador, gera inexoravelmente esse adicional. Existe a necessidade do condomínio ou administradora, listar todas as funções que devem ser realizadas por ambos, principalmente para que uma função não acabe atrapalhando a outra e exista risco de equiparação salarial. Assim, estando todas as funções definidas por escrito, não existirá problemas de uma função atrapalhar a outra.", detalha.

A descrição de funções e salários vem devidamente descrita na Convenção Coletiva de Trabalho de cada categoria e no caso em questão não poderia ser diferente. As funções são claras e distintas, mas infelizmente podem ocorrer interferências, como por exemplo, quando o zelador não cumpre as suas funções de forma cor-

reta e abre espaço para um porteiro tomar o seu lugar, ou quando existe desentendimento entre profissionais, muitas vezes oriundos de escalas mal feitas, faltas de profissionais, o que sobrecarrega e abre espaço para conflitos.

"Quando isso ocorrer é importante a interferência do síndico que é o responsável pela gestão do prédio. Este poderá pedir auxílio a administradora. O caminho inicial deverá ser o de identificar o problema e corrigi-lo. Quando o problema estiver especificamente em um profissional que causa conflitos, caso não seja possível ajustá-lo, treiná-lo, o caminho será dispensá-lo. Outras soluções

deverão ser avaliadas caso a caso.", explica o advogado Rodrigo Karpát, especialista em Direito Imobiliário

Para que se tenha uma portaria funcionando 24 horas em um condomínio são necessários quatro porteiros, um para cada turno de 8 horas e um folguista. Já o zelador, tem a função de fiscalizar, e normalmente não fica fixo na portaria, ele auxilia e fiscaliza o dia a dia. O advogado Rodrigo Karpát explica que nada impede que o zelador possa acumular a função de portaria, o que seria em detrimento do exercício de funções de fiscalização e mediante pagamento de acúmulo de função.

REFORMAS EM GERAL
AUTOVISTORIA

Responsável Técnico
Alexandre Henrique Bastos
CREA-RJ 2012133796

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

Orçamento s/ compromisso Aceitamos cartões!

21.99218-4114
e-mail: alexandrehenriquebastos1971@gmail.com

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35%

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

35%
NA CONTA DA CEDAE

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

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

47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

Ra2 Serviços

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

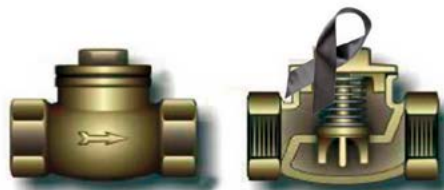
PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

ANÁLISE DE POTABILIDADE E FINANCIAMENTO PRÓPRIO

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

Orçamento sem compromisso

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.

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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

MANUTENÇÃO Por Redação |

Fiação para instalação elétrica deve ser certificadas pelo Inmetro

Em uma tentativa de economizar dinheiro, muitos síndicos optam por realizar reparos no condomínio tendo apenas o valor de custo como critério de escolha para a contratação de mão de obra e compra do material. Entretanto, o barato pode sair caro e, pior, o mal feito pode acarretar prejuízos futuros que até superam a economia inicial.

Afora essa questão, é válido ressaltar que, em se tratando da manutenção do prédio, essa negligência pode colocar não apenas a segurança estrutural do imóvel em risco, como também a integridade dos moradores e funcionários. Exemplo disso são as instalações elétricas que, assim como as hidráulicas, podem ter seu conteúdo

do extravasado e causar prejuízos. O mais perigoso é que, nesse caso, ao invés de vazar água, é energia elétrica que escapa, com um potencial de dano muito maior.

De acordo com o Instituto Brasileiro do Cobre (Procobre), o uso de fiação de má qualidade e instalações elétricas inadequadas estão entre as principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país. Segundo a entidade, fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança.

Todavia, um fio com tais especificações não sai

barato, o que faz com que muitos busquem soluções "alternativas", sem certificação. Se o material não tiver a composição adequada, pode-se chegar a níveis indesejados de perdas elétricas, levando ao sobreaquecimento do fio ou cabo, que podem resultar, além de aumento no gasto de energia elétrica, em perda de vida útil, curtos-circuitos, choques e até incêndios.

É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e da certificadora credenciada pelo órgão. É preciso também



ficar atento à embalagem do produto, que contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de certificação atestando a qualidade.

Mas como saber que fio é ideal para o uso esperado? O recomendável é que o comprador receba do engenheiro responsável pela obra

as especificações do material e faça a compra conforme as instruções. Portanto, o comprador não precisa ter a formação de engenheiro ou técnico eletricista, basta que verifique se o produto adquirido respeita as normas e apresenta, obrigatoriamente, na embalagem o logo do Inmetro e da certificadora.

PROBLEMAS COM INFILTRAÇÕES? NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

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



contato@proarqreformas.com.br

21.2323-4447
21.96493.9945

NÃO SE ESCONDA NA CRISE



ANUNCIE E APAREÇA PARA O SÍNDICO

Jornal do Síndico

FAZ A DIFERENÇA



WHATSAPP
21.98957-6521

FISCALIZAÇÃO E ASSESSORIA PATRIMONIAL

QUALIDADE - SERIEDADE - EFICIÊNCIA
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
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 - 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

intelbras Paccini SEG
(21) 3149-7879 (21) 96899-4960
Interseg.lse.operacional@gmail.com
www.interseg.seg.br

CFTV



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

FROTA PRÓPRIA
Venda, Locação, Instalação e Manutenção

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

Inadimplência: que punições são cabíveis?

Existe em um condomínio toda uma estrutura e uma rotina cujos custos devem ser rateados entre os usuários, pois não são de gozo exclusivo de nenhum condômino, mas do conjunto por inteiro. Manutenção de áreas de lazer e demais equipamentos de uso cotidiano, gastos com energia e água, limpeza, remuneração de funcionários são exemplos de demandas que devem ser divididas entre todos.

É justamente para arcar com essas despesas ordinárias que se estabelece a taxa condominial, valor a ser pago mensalmente independentemente de a unidade (apartamento, lote, casa) estar alugada, ocupada ou mesmo desocupada. Embora seja de suma importância para a preservação do patrimônio utilizado pelos condôminos, muitos deles negligenciam esse

compromisso e se tornam inadimplentes.

A falta de pagamento é nociva às finanças do condomínio - que na maioria das vezes tem essa taxa como única fonte de renda para se manter. É fundamental que o síndico conheça os mecanismos legais para punir os inadimplentes e coagi-los a honrarem o pagamento dos valores acumulados e também evitar novos atrasos.

Assim como acontece em vários serviços prestados, em alguns casos é possível protestar o condômino inadimplente ou incluir o nome do devedor em um cadastro de pessoas negativadas (como Serasa e SPC). No entanto, essas possibilidades não se aplicam a todos os estados brasileiros. É preciso verificar se a legislação local permite essa medida. Caso contrário, o protesto e a negativação são desaconselháveis, pois

podem gerar processos por danos morais contra o condomínio.

Se essa penalidade for legalizada na localidade onde está situado o condomínio, o síndico deve ser cauteloso quando for inscrever um morador no cadastro de inadimplentes. Isso porque se a inscrição for indevida, o Poder Judiciário reconhece a falha como conduta lesiva e abusiva, o que também constitui fato gerador de danos morais, uma vez que viola o direito à honra, à liberdade e à boa fama do indivíduo injustamente negativado. A multa é uma penalidade legal. Entretanto, essa não vem sendo uma estratégia muito eficaz desde que a mudança no Novo Código Civil em 2003 reduziu o teto da multa por atraso de 20% para 2%. Esse percentual é menor que os juros de outras contas que o condômino tenha para pagar



(cartão de crédito, por exemplo), de modo que muitas vezes ele prioriza o pagamento dessas outras ao invés de pagar o condomínio.

Uma outra multa também é autorizada pela legislação brasileira. Desde 2006, com a entrada em vigor da lei 11.232/2005, o condômino que não pagar o valor devido após condenação na Justiça dentro de um prazo de até 15 dias pode ter sua

dívida acrescida de uma multa judicial de 10% sobre o débito.

Além dessas punições, também é permitido excluir o devedor de votações, bem como privá-lo do direito de ser votado em assembleias. O condomínio não pode proibir acesso do inadimplente a áreas e equipamentos comuns, tampouco pode expor o inadimplente a cobranças vexatórias.



CASINHA
PETIT STANDARD

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



SAUNAS



PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESCO

PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA



ACESSÓRIOS



FILTROS E BOMBAS



CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS

CASCATAS



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
R. Nery Nogueira, 510 - Lacerda - São Paulo - SP 05311-000

02 BRINQUEDOS E EQUIPAMENTOS

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

TUTTI SHOP RECOMOL

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.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

(21) 99341-9240 (21) 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

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

FACHA REFORMAS (21) 98366-5068 | PAG 05
M2EL ENGENHARIA (21) 96433-7079 | CAPA

M2EL ENGENHARIA

(21) 96433-7079
contato@m2el.com.br
Parcelamos a sua obra!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu imóvel!

www.m2el.com.br/contato@m2el.com.br

PROARQ IMPERMEABILIZAÇÃO (21) 96493-9945 | CAPA
RA2 SERVIÇOS (21) 96479-3698 | PAG 04
SS IMPERMEABILIZAÇÃO.. (21) 98287-2816 | PAG 08

04 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

GARCIA BASTOS (21) 96434-6770 | PAG 04

GARCIA & BASTOS

REFORMAS EM GERAL
AUTOVISTORIA

Responsável Técnico
Alexandre Henrique Bastos
CREA-RJ 2012133796

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

Orçamento s/ compromisso
Aceitamos cartões!

(21) 99218-4114
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 VISTA 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 08
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/CAPA

07 UNIFORMES PROFISSIONAIS

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

MC UNIFORMES

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

LEGISLAÇÃO Por Redação |

Empresa e condomínio são condenados por jornadas de 12 horas a porteiro

A 8ª vara do Trabalho da zona sul de São Paulo condenou uma empresa de terceirização de serviços a pagar horas extras a empregado que era exposto a jornada laboral considerada exaustiva. Segundo a juíza titular Glenda Regine Machado, o regime adotado é extensivo e desumano, por impor uma "carga brutal de trabalho contínuo, sem qualquer amparo legal". O condomínio contratante responderá subsidiaria-

mente pela condenação. Nos autos, o trabalhador comprovou que cumpria 12 horas diárias, em escala de 4x2 (quatro dias de trabalho e dois dias de folga). Segundo o juízo, embora haja uma previsão legal para escala de 12 horas, ela deve ser cumprida em regime de compensação (12 horas de trabalho e 36 horas de folga) e só pode ser adotada com previsão legal expressa ou pactuada em acordo coletivo ou convenção coletiva de trabalho.

Com a condenação, a firma terá que pagar como horas extraordinárias tudo o que ultrapassou a 8ª hora diária e a 44ª hora semanal, bem como horas decorrentes de intervalos intrajornadas suprimidos duas vezes por semana, conforme pedido não contestado pela empresa. Embora tenha concedido as horas extras, a magistrada não acatou a solicitação de danos morais por suposto abalo emocional provo-



cado pela escala, já que "não houve demonstração de qualquer ato abusivo por parte dos réus ou seus prepostos,

sendo certo que as faltas contratuais foram devidamente apuradas e reparadas pelos pedidos já deferidos".

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

6 dicas para uma assembleia mais organizada e resolutiveira



A assembleia do condomínio é o momento no qual os membros se reúnem para deliberar sobre assuntos específicos: eleição ou destituição de síndico, aprovação de contas ou orçamentos, aprovar reajustes na taxa mensal, decidir sobre realização de obras ou alterações no regimento interno, discutir queixas pontuais. Em suma, este é o espaço aberto para o debate entre administração e moradores em busca de consenso.

A forma e o prazo para a convocação dessa assembleia devem ser regulamentados pela Convenção. Se essa for omissa e não mencionar o prazo, aconselha-se que o faça dez dias antes da realização da reunião pública. O edital de convocação deve ser exposto em local de ampla circulação no condomínio, como os elevadores, portaria, murais de aviso. Sabendo que a assembleia consiste na reunião de vários indivíduos com

pensamentos diversos, muito facilmente o debate saudável se transforma em discussão negativa e improdutiva, caso a reunião não seja bem conduzida. Portanto, com o intuito de tornar a assembleia do seu condomínio mais organizada e resolutiveira, reunimos algumas dicas úteis:

● **PAUTAS:** no ato de convocação já devem estar estabelecidos os assuntos que serão tratados na assembleia. O ideal é que se elejam três ou quatro temas, no máximo.

● **ESPECIFICIDADE:** dentre as pautas do dia, evite o tópico "assuntos diversos", pois essa falta de objetividade abre espaço para que a discussão se disperse em vários temas e não chegue a nenhum consenso.

● **PRAZO:** é interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião, se uma hora, uma hora e meia, duas horas, a fim de otimizar o tem-

po oferecido nas pautas pré-estabelecidas apenas.

● **PROCURAÇÕES:** logo no início da assembleia, o presidente deve recolher as procurações dos representantes de ausentes para anexá-las à lista de presentes. É importante observar se os documentos seguem o padrão necessário para ser validado.

● **LISTA DE PRESENÇA:** a relação com nomes dos membros presentes deve ser preenchida no início da reunião e anexada à ata da

assembleia correspondente, no Livro de Atas do condomínio. Se esse momento ficar para o final, pode ser que alguém esqueça de ser registrado.

● **CONFLITOS:** discussões que não sejam pertinentes ao tema do dia devem ser rapidamente cortadas e não entram na ata da reunião. O presidente deve fazer um esforço para que a reunião do condomínio não se transforme em palco para enfrentamentos de cunho pessoal.

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

IRADIAIR 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 / 96418-7249

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTO VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº 37426 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

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES

Análise de potabilidade e financiamento próprio (21) **96479-3698**

(21) **97041-0628**

Orçamento sem compromisso

email: ra2@ra2.com.br

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