

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

33 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

MAIS UMA VEZ SOMOS ESTRELAS

Empresas & Negócios

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

2023



Jornal do Síndico

A informação dirigida

Facebook: jornalDOSindiconiteroi Instagram: @jornaldosindiconiteroi

Fale conosco ou deixe o seu recado TEL NOVO 21.2391-1151 WhatsApp 21.96911-3049

Ano XXVII - Edição 354 - Junho de 2024 - Niterói - São Gonçalo / Mensal | www.jornaldosindico.com.br • email: niteroi@jornaldosindico.com.br



LIMPEZA E PORTARIA

www.selimp.com.br

- Porteiro e controlador de acesso
- Faxineiro e zelador
- Ascensorista e vigia
- Limpeza pós obra

COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS

DESDE 1999

21.2614-0308

21.2605-5923

email: selimp@selimp.com.br

ENCHENTES E OS DIREITOS DOS CONDOMÍNIOS E MORADORES



Trazendo para o lado dos condomínios, nesse sentido, quando ocorrem catástrofes como essas, surge sempre a dúvida ao buscar se responsabilizar quem é o culpado quando um empreendimento fica em parte debaixo d'água. Leia a matéria completa na página 08.



CONDOMAIS 04

Empréstimo consignado para funcionários de condomínios – uma realidade

ELEVADORES 03

Qual é a responsabilidade do Síndico pela manutenção dos Elevadores?

JUDICIÁRIO 06

Condomínio é condenado a indenizar porteiro demitido após portaria eletrônica

CLASSÍNDICO 07

SR SINDICO CONSULTE O NOSSO GUIA DE SERVIÇOS! ENCONTRE A EMPRESA!

Jornal do Síndico

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES DE CONDOMÍNIOS.

UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.

VENHA FAZER PARTE DESSE MERCADO

(21) 2391-1151

S.S. CONTABILIDADES

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional · Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal
- Assessoria e Legalização de Empresas



21 2620-6600 / 2618-0617

DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO



Email: duagua@hotmail.com RESIDENCIAIS • CONDOMÍNIOS • COMERCIAL

2614-7682 • 3583-4093 (021) 96479-1112 • 96479-1114



VOCÊ SABE SER O SEU CONDOMÍNIO CORRE RISCO DE EXPLOÇÃO POR VAZAMENTO DE GÁS OU MORTES POR INALAÇÃO DE MONÓXIDO DE CARBONO?



(21) 4119-3320 / (21) 98330-1791

www.inspekgas.com.br contato@inspekgas.com.br

PRECISANDO DE DINHEIRO?

CONDO MAIS

PORTEIROS E FUNCIONÁRIOS DE CONDOMÍNIOS

- Sem consulta SPC/SERASA
- Empréstimo Sem Burocracia!
- Dinheiro na Hora!
- CRÉDITO CONSIGNADO

EMPRÉSTIMOS A PARTIR DE R\$ 1.000,00

(21) 96852-2455 (21) 4126-2995

condomaisrj.com.br | contato@condomaisrj.com.br

EXPEDIENTE



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

Publicação Mensal da:

JN - Edição de Jornais e Revistas

Raul Alfredo de Andrade, 763 - B2/206
Caxito-Marica ☎ (21) 2391-1151

**Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.**

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átala 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 2391.1151
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 |

A edição do Jornal do Síndico do mês de junho traz uma série de textos que atualizam síndicos e condôminos sobre os principais temas que pautam o nosso setor na atualidade. Um tema importante que trazemos nesta edição diz respeito às enchentes no Rio Grande do Sul, um problema climático que afetou muitos condomínios. O texto traz dicas e recomendações para que os síndicos da região Sul do Brasil possam cuidar da melhor forma dos condomínios nesse momento de

recuperação das áreas. Outro tema atual que trazemos na edição deste mês é o papel do síndico em mediar conflitos e organizar melhor o uso do espaço comum do condomínio em relação aos chamados produtores de conteúdo, que são influenciadores que ganham dinheiro com vídeos e fotos publicados nas redes sociais e demais plataformas. Outras reportagens abordam temas atuais do setor, trazendo informações na área de finanças, como o dado de que condomínios

solicitaram cerca de R\$ 60 milhões em empréstimos bancários em 2023; ou ainda o dado de que mais de 55% dos brasileiros que recebem mais de R\$ 15 mil preferem morar em condomínios. Por fim, trazemos textos que tratam do bem-estar, como a tendência das casas multiespécies, que são apartamentos adaptados a receber pets com maior qualidade de convívio; das novidades do poder judiciário, como a decisão da Justiça do Trabalho de condenar um condomínio

a indenizar um porteiro após instalação de uma portaria eletrônica; e dicas de como os síndicos podem otimizar suas gestões com auxílio da Inteligência Artificial. Desejamos a todos e todas afiliados uma ótima leitura.

Sr Síndico. Receba as nossas materias completas por email. Basta enviar para jornaldosindiconiteiro@gmail.com, colocando no título da mensagem: Quero receber as materias. No corpo email o nome e condomínio.

MC UNIFORMES
PERSONALIZADOS
VESTINDO PROFISSIONAIS

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

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDÔMINIOS
Rua Barão do Amazonas, 251 - SI - Centro - Niterói - Rio de Janeiro
☎ 21.2621-4755 📞 21.99424-8603
www.mcuniformes.com.br / email: uniformesmc@gmail.com

LIPTON COMERCIAL LTDA
Promoção Casa a Jardim

- Mesas e Cadeiras De Jardim;
- Caixa Correio;
- Postes, Luminárias;
- Tampas cisterna e esgoto;
- Ponteiras, Pinhas, grelhas;
- Suportes, Grades, Seka piso;
- Materiais elétricos diversos.

Tampões - vários Formatos
Porta para forno de Pizza
Seka piso - O Ralo com inclinação
Forno para fogão a lenha

Lipton Comercial
Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói
☎ 21.2722-4694 📞 21.98578-8391

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 1980

- AUTO VISTORIA PREDIAL
- Restauração
- Impermeabilização
- Pinturas
- Revestimento • Pastilhas
- Limpeza com jato H20

SEGURANÇA E QUALIDADE **REFORMA PREDIAL**

Serviços para Condomínios
Ligue (21) 2616-3526 • 98345-5130
CONSTRUTORA.GOMESALMEIDA@GMAIL.COM

RB CONTABILIDADE
ASSESSORIA & CONSULTORIA
DESDE 2002

Contabilidade Geral	DP Terceirizado
Legalização de Empresas	e-Social
Fiscal	IRPF e IRPJ
Condomínios	MEI
Regularização de Empresas	e-Social Doméstico

(21) 2717-9669 | (21) 98815-0760
rb.contabilidaderb@yahoo.com.br

VERTICAL CONSTRUÇÕES
VERTICAL CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica
Instalação Hidráulica • Pastilhamento
Pintura Externa • Pintura Interna • Telhado

Parcelamos em até 24 vezes

Praça Condessa Paulo de Frontin, 39 Loja B - Rio Comprido - RJ
www.verticalconstrucoes.com.br
E-mail: correio@verticalconstrucoes.com.br ☎ 2502-2617

W&JCA
ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE DE CONDÔMÍNIO

CONTADOR JOSEILTON DA COSTA AMARAL

END: AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO
Nº 370 SALA 1.301 - CENTRO - NITERÓI/RJ

☎ 96494-9979 📞 96475-0551
21 2621-3156 / 2621-3160
email: joseiltonca@yahoo.com.br

ROPE RIO ALPINISMO
MANUTENÇÃO PREDIAL

SEGURANÇA E QUALIDADE

- FACHADAS • LAJES • CISTERNAS • TELHADOS

EQUIPAMENTOS PRÓPRIOS
PROFISSIONAIS QUALIFICADOS
E CERTIFICADOS

Irata
NR 35
ASSISTÊNCIA

CONTATO ☎ 21.97200-2096 📞 24H
www.roperio.com.br ✉ contato@roperio.com.br

ARTE DE REFORMAR

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAVAGEM DE PASTILHAS PINTURA
- EXTERNA E INTERNAS
- APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO
- INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA

DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30

Email: artedereformar@outlook.com.br
☎ (21) 99561-5728 / 97343-1326 📞

ELEVADORES | SIMONE GONÇALVES ADVOGADA ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL EMAIL:CONTATO@SIMONEGONCALVES.COM.BR

Saiba qual é a responsabilidade do Síndico pela manutenção dos Elevadores

A Gestão Condominial está dia a dia mais complexa sendo importante os síndicos utilizarem ferramentas e boas práticas em sua administração.

É responsabilidade do síndico administrar questões operacionais zelando pelo bom funcionamento do condomínio como um todo.

E para isso, é preciso que o síndico mapeie os processos que executará a fim de garantir a tranquilidade e segurança dos equipamentos de uso comum, como por exemplo os elevadores.

Sobre elevadores, a primeira tarefa do síndico é a contratação da empresa especializada para realizar a manutenção.

A legislação é clara ao tratar das obrigações do Síndico, não esquecendo que pode haver outras advindas da Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em Assembleias.

Por isso, aquele que exerce a função de síndico deve ter conhecimento das responsabilidades diante dos condôminos

e também terceiros.

O elevador é um dos equipamentos de uso comum mais utilizado, logo necessário atenção redobrada a este item que tem um desgaste considerável pela utilização recorrente.

Manutenção dos Elevadores

Problemas com os equipamentos e, também, nas áreas comuns do condomínio não são raros e, muitas vezes, acabam em despesas e conflitos desnecessários.

A implantação da prática de manutenções preventivas no condomínio demonstra uma gestão eficiente, aumentando assim a credibilidade do síndico.

Os elevadores são equipamentos essenciais e é dever do síndico mantê-los em perfeitas condições de uso e segurança. Inclusive a legislação dispõe que é dever do síndico “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

Também é seu dever “exercer

a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores”.

Assim, manter a manutenção dos elevadores é crucial, além de ser uma obrigação legal do síndico.

Entre os diversos benefícios que as manutenções preventivas trazem ao condomínio, reduzir custos é um dos principais, já que manutenção é menos onerosa que consertos. As manutenções preventivas visam conservar o condomínio, a boa convivência e, ainda, garantir a segurança e valorização patrimonial.

Responsabilidade do Síndico

Como todo equipamento, os elevadores podem apresentar mau funcionamento em decorrência de falhas mecânicas ou até pelo uso inadequado.

Cada vez mais os síndicos se conscientizam que custos periódicos para preservar os equipamentos do condomínio é uma maneira inteligente de

economizar.

Embora acidentes gravíssimos envolvendo elevadores sejam exceções, como por exemplo, queda livre do elevador até o fundo do poço ou pessoas que caem no poço do elevador, quando uma fatalidade ocorre e presentes os pressupostos da Responsabilidade Civil há dever de indenizar.

Outrossim, também pode ocorrer responsabilização em situações envolvendo pessoas trancadas em elevadores. Inclusive já há entendimento nos tribunais sobre negligência do condomínio quanto à manutenção do elevador e prestação de socorro tempestiva.

Veja que, o simples fato de as manutenções programadas do elevador estarem em dia não retira a responsabilidade, claro que observadas as peculiaridades de cada caso. Desse modo, a contratação de Seguro de Responsabilidade Civil é cada vez mais importante.

Embora este tipo de seguro não seja obrigatório, já é signi-

ficativo o aumento desta contratação por parte dos condomínios na própria apólice do seguro obrigatório.

O objetivo do seguro condominial é proteger o patrimônio comum dos condôminos em caso de sinistros, podendo as coberturas contratadas abranger tanto a atuação do síndico, quanto acidentes em elevadores.

É dever do síndico ficar atento na hora de escolher as coberturas que melhor atendam o perfil do condomínio, tendo clareza sobre o que o seu seguro cobre e não cobre.

É importante pesquisar, pois as seguradoras oferecem diversos “pacotes” de coberturas para condomínios.

Os elevadores devem ter tratamento especial dada a sua importância no dia a dia do condomínio.

Por isso é dever do síndico conhecer suas obrigações, inclusive estar ciente que está sujeito à responsabilização civil e criminal.

CONSTRUART
CREA-RJ2013201585

PINTURAS e REFORMAS

- Manutenção Predial • Pintura de Fachadas
- Pintura Interna • Impermeabilização
- Laudo Técnico de Autovistoria

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL:
Luiz Ricardo Sourbeck - CREA Nacional - 200189126-1

LIGUE AGORA 📞 99724-1443
📞 99788-8050 📞 99530-8016

🏠 www.construart-rj.com.br 📧 @construart_pintura_predial

C D F
Contábil
Contabilidade Digital Fácil

CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

SINDICO PROFISSIONAL

ASSESSORIA JURÍDICA

GESTÃO CONTÁBIL E FISCAL

REGISTRO E LEGALIZAÇÃO DE EMPRESAS

📞 21.964123-1337

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

REFORMA VERTICAL

RECUPERAÇÃO MANUTENÇÃO INSPEÇÃO PREDIAL PINTURA

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ
CAU/RJ A 271320-9

📞 (21) 2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br ESTA OBRA É SEGURADA PELA: Liberty Seguros

RALHA ELEVADORES LTDA - ME.

- ↑ SEGURANÇA
- ↑ MODERNIZAÇÃO
- ↑ ASSISTÊNCIA 24HS
- ↑ REGISTRO NO CREA-RJ

A EQUIPE RALHA ESTA SEMPRE BUSCANDO MODERNIZAÇÃO VISANDO SEU BEM ESTAR E SEGURANÇA

PROFISSIONAIS CAPACITADOS

NOSSO PONTO ALTO É A SUA SATISFAÇÃO

📞 (21) 3710-4106 / 3587-1132
📞 (21) 99993-9537 vivo / 98606-7196

✉ ralhaelevadores@gmail.com

RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI

S.S. CONTABILIDADES

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional • Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal
- Assessoria e Legalização de Empresas

QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982

📞 21 2620-6600 / 2618-0617
contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

ENTREVISTA POR **BIANCA SILVA** | CONDOMAIS | INFORME PUBLICITÁRIO**LIGUE AGORA E SAIBA MAIS: 21 4126-2995 CONDO MAIS**

Empréstimo consignado para funcionários de condomínios – uma realidade

O empréstimo consignado tem se tornado uma ferramenta cada vez mais popular entre os funcionários de condomínios em busca de soluções financeiras. De acordo com o Artigo 3º, Inciso III da Lei 10.820/03, o empréstimo consignado é uma modalidade de crédito em que as parcelas são descontadas diretamente da folha de pagamento do solicitante, oferecendo mais segurança para o credor e condições mais favoráveis de pagamento. Para entender melhor como esse tipo de empréstimo pode ser utilizado de forma inteligente e benéfica, conversamos com Francisco Nazareth, especialista em administração de condomínios e direito condominial.

Bianca Silva: Francisco Nazareth, obrigada por nos conceder esta entrevista. Poderia explicar o que é um empréstimo consignado?

Francisco Nazareth: O empréstimo consignado é uma modalidade de crédito em que as parcelas são descontadas diretamente da folha de pagamento do solicitante. Isso oferece mais

segurança para o credor, já que as parcelas são descontadas automaticamente, reduzindo o risco de inadimplência. Para os funcionários de condomínios, essa pode ser uma opção especialmente interessante devido à estabilidade no emprego e à possibilidade de taxas de juros mais baixas.

Bianca Silva: E quais seriam as principais vantagens e cuidados que os funcionários de condomínios devem ter ao optar por um empréstimo consignado?

Francisco Nazareth: Uma das principais vantagens é a taxa de juros mais baixa em comparação com outras modalidades de crédito, devido à garantia de pagamento proporcionada pelo desconto em folha. Além disso, o prazo de pagamento costuma ser mais longo, o que pode facilitar o planejamento financeiro. No entanto, é importante que os funcionários estejam cientes de que o valor das parcelas não pode comprometer mais de 40% de sua renda.

Bianca Silva: E quanto aos cuidados específicos que os síndi-

cos devem ter quando recebem a autorização para desconto em folha dos funcionários do condomínio?

Francisco Nazareth: O empréstimo consignado não gera qualquer prejuízo ou obrigações para os condomínios já que o contrato é firmado entre o funcionário e a instituição credora. Os síndicos e administradoras precisam receber os documentos corretos para efetuar o desconto diretamente no contracheque do funcionário. Normalmente as empresas credoras enviam um termo de autorização para desconto em folha e o contrato firmado entre o empregado e a instituição. São exigências da legislação vigente. Além disso, é importante oferecer informações claras e transparentes aos funcionários sobre as condições do empréstimo. A conscientização financeira é fundamental para evitar problemas no futuro.

Bianca Silva: O Síndico pode impedir ou dificultar que o funcionário contrate o empréstimo consignado exigindo que seja firmado algum convênio prévio?

Francisco Nazareth: Não. Em geral, o síndico de um condomínio não tem autoridade para recusar o desconto em folha de pagamento de um empréstimo consignado adquirido por um funcionário do condomínio. Normalmente, os descontos consignados são autorizados pelo empregado por meio de um termo de autorização formal, que é então enviado ao empregador para que efetue os descontos na folha de pagamento. É essencial que os síndicos entendam que a Lei 10.820/03, no seu artigo 3º inciso III declara que é obrigação do empregador, no caso de condomínio, não atrapalhar a escolha do empregado devendo fornecer todas as informações solicitadas pela empresa credora e pelo funcionário. De maneira clara, o síndico não deve impedir ou colocar dificuldades para o empregado pois corre o risco do condomínio ser processado e até mesmo denunciado à Procuradoria do Trabalho.

Bianca Silva: Se o funcionário for demitido ou falecer quais são os procedimentos adotados pelo empregador?

Francisco Nazareth: Ótima pergunta. Em caso de demissão ou desligamento do funcionário, por qualquer motivo, o condomínio deve informar a instituição credora e efetuar a retenção do saldo devedor do empréstimo até o limite estabelecido no artigo 1º § 1º da Lei 10.820/03 que é de 35%. Se o referido desconto não for suficiente para quitar o saldo devedor do funcionário o condomínio não tem qualquer responsabilidade de pagamento, devendo a empresa e o funcionário pactuarem a forma de pagamento do referido saldo.

Entrevista com Francisco Nazareth, fundador da Sifra Condomínios Contabilidade LTDA, oferece uma visão esclarecedora sobre o empréstimo consignado, destacando suas vantagens, cuidados e estratégias para um uso consciente e eficaz por parte dos funcionários de condomínios. Esperamos que essas informações auxiliem os leitores do Jornal do Síndico a fazerem escolhas financeiras mais informadas e positivas.

LIGUE AGORA E SAIBA MAIS: CONDOMAIS 21 4126-2995



ENGEPLAN
REVESTIMENTOS E INSTALAÇÕES LTDA.

2516-4684 ☎ 2717-7107
9 9538-8331

Pinturas e Revestimentos

REBOCOS • PASTILHAS • MÁRMORES • E MUITO MAIS
• INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM GERAL • IMPERMEABILIZAÇÃO
• INSTALAÇÃO HIDRÁULICA • ALVENARIA • TELHADOS

www.engeplanrj.com.br

engeplan.rj@ig.com.br | engeplanrj@engeplanrj.com.br

Av. Presidente Vargas, 482, sala 419 Centro - Rio de Janeiro | Av. Visconde Rio Branco, 633, sala 607 Centro - Niterói




FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS



MORAES
ENGENHARIA

• RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
Textura, pastilhas, cerâmicas, mármore.
Ensaio de percussão, drenos de ar-condicionados, hidro-jateamento de fachadas, troca de vidros, rejuntamento de pastilhas.



CREA RJ 2021109035

☎ (21) 97688-0054
Instagram: @moraesengenharia
moraesengenharia21@gmail.com



• AUTOVISTORIA PREDIAL
• ESPECIALISTA EM FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE FACHADAS.
• LAUDO TÉCNICO e LAUDO DE MARQUISES
• PROJETOS E CONSULTORIA
• MANUTENÇÃO PREDIAL

Solicite uma visita técnica

FINANCIAMENTO PRÓPRIO ATÉ 60X

Experiência de mais de 15 anos no mercado em manutenção de condomínios. A melhor solução de FACHADAS para seu condomínio.

MARANATA SERVIÇOS

- * Reformas de Fachadas
- * Telhados em Geral * Impermeabilizações
- * Projetos e Construções
- * Elétrica e Hidráulica
- * Limpeza e Revitalização de Fachadas
- * Colocação de Mármore e Granitos
- * Esquadria de Alumínio
- * Instalação de ancoragens com alpinismo

PARCELAMOS SUA OBRA



(21) **2719-1147**
(21) **2717-8465**

www.maranataservicos.com.br
email: obras@maranataservicos.com.br

**Gostou do Jornal?
Quer Anunciar?
Então ligue e veja como é fácil!!**



(21) **2391-1151**
☎ (21) **99907-9867**



CARRINHOS DIVERSOS

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios

2622-5312
98450-5754



ENGENHARIA CONDOMINIAL
CONSULTORIA & GESTÃO

BIHEL ENGENHARIA CREA 202200470

AUTOVISTORIA PREDIAL
LEI 6.400/13

- INSPEÇÃO DE FACHADA COM DRONE
- CONSULTORIA TÉCNICA - NBR 16.280
- CONSULTORIA ENG. CONDOMINIAL
- GERENCIAMENTO DE OBRAS
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS

21-99323-2702
CONTATO@BIHEL.COM.BR

ELEITA A MELHOR EMPRESA DE ENGENHARIA CONDOMINIAL DE 2023 E 2024



LEIA O QR CODE
E AGENDE SUA
INSPEÇÃO



Organismo de inspeção acreditado pela CGCRE de acordo com a
ABTN NBR 17020:2012 sob o número OIA IG 0017

**VOCÊ SABE SER O SEU CONDOMÍNIO CORRE RISCO
DE EXPLOÇÃO POR VAZAMENTO DE GÁS OU MORTES
POR INALAÇÃO DE MONÓXIDO DE CARBONO?**



UMA EMPRESA DO GRUPO
MARKRUG

(21) 4119-3320 / (21) 98330-1791 📞

www.inspekgas.com.br contato@inspekgas.com.br [f](#) [i](#) [inspekgas](#)

**PRECISANDO DE
DINHEIRO?**

CONDO MAIS

**PORTEIROS E FUNCIONÁRIOS
DE CONDOMÍNIOS**

- Sem consulta SPC/SERASA
- Empréstimo Sem Burocracia!
- Dinheiro na Hora!
- CRÉDITO CONSIGNADO



**EMPRÉSTIMOS
A PARTIR DE
R\$ 1.000,00**

(21) 96852-2455 📞

(21) 4126-2995

condomaisrj.com.br | contato@condomaisrj.com.br



LIMPEZA E PORTARIA

www.selimp.com.br

- Porteiro e controlador de acesso
- Faxineiro e zelador
- Ascensorista e vigia
- Limpeza pós obra

Orçamento sem compromisso

Funcionários treinados e uniformizados

☎ 21.2614-0308 / 21.2605-5923 📞

✉ selimp@selimp.com.br [@selimpri](#)

Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 180 - Sala 208 - Jardim Alcântara - São Gonçalo / RJ

JUDICIÁRIO Por Diário do Nordeste |

Condomínio é condenado a indenizar porteiro demitido após portaria eletrônica

Um condomínio localizado na cidade de São Paulo foi condenado pelo Superior Tribunal do Trabalho a pagar uma indenização referente a sete pisos salariais da categoria a um porteiro demitido após a instalação de uma portaria eletrônica no prédio. A decisão unânime, tomada pela 3ª Turma do tribunal, levou em consideração uma cláusula da norma coletiva que previa a sanção para esses casos. No processo movido pelo trabalhador, que atuou como porteiro por 14 anos, a dispensa por parte do condomínio des-

cumpriu uma convenção coletiva da categoria. Ainda de acordo com a ação, o prédio dispensou todos os trabalhadores da portaria após a instalação do equipamento eletrônico, o que era vedado pela convenção. O juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido, mas o Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (Campinas/SP) reformou a sentença e afastou a multa. Para o TRT, a cláusula que veda a substituição caracteriza "flagrante restrição à liberdade de contrato" e fere o princípio da livre concorrência, ao limitar a

atuação das empresas de monitoramento virtual. O trabalhador recorreu ao Superior Tribunal do Trabalho. O relator do recurso de revista do trabalhador, ministro Alberto Balazero, destacou que a Constituição Federal autoriza que as categorias profissionais e econômicas negociem normas autônomas que podem até mesmo reduzir direitos trabalhistas. Assim, os mesmos instrumentos também podem atenuar a liberdade de contratação de empresas que foram devidamente representadas por seu sin-



dicato patronal nas negociações. Ainda de acordo com o relator, a convenção coletiva que impede a substituição de trabalhadores por máquinas dialoga

com a perspectiva humanista-social da Constituição Federal, que inclui a defesa e a proteção do emprego como um dos pilares da ordem econômica.

NEGLIGENCIAR OS INVESTIMENTOS EM SISTEMAS DE VIGILÂNCIA PARA CONDOMÍNIOS PODE CUSTAR CARO PARA A SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO. COM ESTES EQUIPAMENTOS OS PORTEIROS DESEMPENHAM SUAS ATRIBUIÇÕES COM MUITO MAIS QUALIDADE.

VARSEG SEGURANÇA ELETRONICA

Circuito Fechado de TV (Analgógica e Digital) - Câmeras Filmadoras
Fechamento e Cerca Elétrica - Interfone - PABX - Central de Alarmes
Automatização de Portões - Assistência e Manutenção

Instalação, Vendas, Projetos e Manutenção

Técnico Responsável: Antônio Vargas
Aceitamos Cartões de Crédito e Débito

21.99578.3123 ☎ **21.99981.1619** ☎

TUDO JÁ INSTALADO E COM GARANTIA DE 1 ANO!
MANTENHA SUA CASA EM SEGURANÇA

Construções & Reformas Prediais

☎ 21. 97638-8962
☎ 21. 96585-2900

Carlos Wagner Marques de Amorim Junior

✉ marisaejose133@gmail.com CREA:2009152382

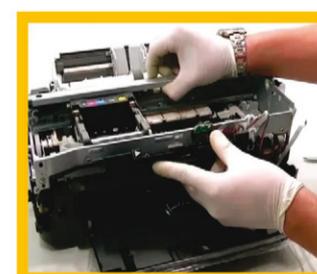
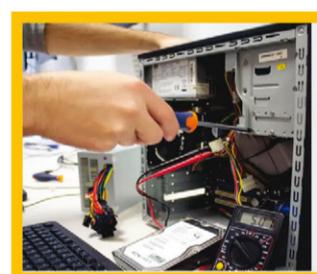
Orçamento Grátis, parcelamos no Boleto!

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONSERTO E MANUTENÇÃO

COMPUTADORES



RECARGA DE CARTUCHOS



IMPRESSORAS



PROJETORES



TELEVISORES

Reprint
informática · eletrônica · elétrica

Estr. Francisco da Cruz Nunes, 1.181, loja 103 - Itaipu - Niterói
(Shopping dos Correios)

☎ **99891-3220** ☎ **2608-2532**

Visite nosso site: www.reprintniteroi.com.br

ÍNDICE DE TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 ÁGUA | PIPAS

DU ÁGUA..... (21) 96479-1112 | PAG 08

02 ALPINISMO INDUSTRIAL

ARTE DE REFORMAR..... (21) 97343-1326 | PG.02
LIBERTY VERTICAL..... (21) 99521-1700 | PG.08
REFORMA VERTICAL..... (21) 99641-2252 | PG.03
ROPERIO ALPINISMO..... (21) 97200-2096 PG.02

03 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

W&JCA..... (21) 96494-9979 | PAG.02
CDF CONTÁBIL..... (21) 96413-1337 | PAG.03
RB CONTABILIDADE..... (21)98815-0760 | PAG.02

S.S. CONTABILIDADES
Contabilidade e Administração de Condomínios

- Síndico Profissional
- Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal
- Assessoria e Legalização de Empresas

☎ 21 2620-6600 / 2618-0617
www.sscontabilidades.com.br

04 CONSIGNADO | EMPRÉSTIMOS

CONDOMAIS..... (21) (21) 96852-2455 | PAG.05

05 CONSTRUÇÃO | ENGENHARIA | LAUDO

BIHEL ENGENHARIA (21) 99323-2702 | PAG.04
CONST GOMES ALMEIDA..... (21) 2616-3526 | PAG.02

CONSTRUART
CREA-RJ2013201585

PINTURAS e REFORMAS

Manutenção Predial • Pintura de Fachadas • Pintura Interna
Limpeza Química de Pastilhas e de Mármore • Fixação de Granito
Reforma de Portaria • Impermeabilização • Reforma de Telhado
Reforma e Modernização de PC • Laudo Técnico de Autovistoria

LIGUE AGORA ☎ 99530-8016 ☎ 99788-8050 • 99724-1443
@construart_pintura_predial www.construart-rj.com.br

05 CONSTRUÇÃO | ENGENHARIA | LAUDO

ERVAL ENGENHARIA
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Manutenção e Reforma Predial Limpeza de Mármore e Granito
Restauração e Pintura de Fachadas Pintura Interna de Edifícios
Aparafusamento Mármore e Granito Laudo de Autovistoria Predial
Limpeza e Rejunte de Pastilhas Assessoria aos Síndicos

Responsável Técnico ERVAL ALLEMAND Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286

☎ 2612-1599 ☎ 99945-2586
erval@ervalengenharia.com.br

KAIZEN
SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

☎ 21.98847-8540
☎ 21.2626-3360

PARCELAMOS EM
12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral - Hidráulica e Elétrica
- Gesso - Impermeabilização - Autovistoria Predial

ENGEPLAN REVEST E INSTALAÇÕES. (21)99538-8331 | PAG 06
JS CONSTRUÇÕES E REFORMAS..... (21) 96585-2900
MARANATHA SERVIÇOS..... (21) 2717-8465 | PAG.04
MORAES ENGENHARIA (21) 97688-0054 | PAG 04
PROARQ MANUT. PREDIAL. (21) 99955-3108 | PAG.03
VERTICAL CONSTRUÇÕES..... (21) 2502-2617 | PAG.02

06 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

RALHA ELEVADORES (21) 3710-4106 | PG.03

07 ELETRÔNICA | SEGURANÇA PORTARIA

REPRINT MANUTENÇÃO EQUIP (21) 99891-3220| PAG 06
VARSEG SEG ELETRÔNICA..... (21) 99578-3123 | PAG 06

08 GASISTA | INSPEÇÃO DE GÁS

INSPEKGAS (21) 98330-1791 | PG.05

09 GUARDIÃO DE PISCINAS

SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS

• TRATAMENTO • VOLUME • LIMPEZA DE PISCINAS
• SERVIÇO DE PRIMEIROS SOCORROS

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

DEUS É FIEL
PEDRO DIOGO

☎ 21.99808-7123

10 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

TELECONDOMÍNIO..... (21) 98450-5754 | PAG.07

11 JARDINAGEM | PAISAGISMO

LIPTON CASA A JARDINS..... (21) 2722-4694 | PAG 02

Arte & Reforma JARDINAGEM PAISAGISMO

MANUTENÇÃO / REFORMAS
PODA DE ÁRVORES / PROJETOS

☎ 21.99501.3344

artereformasrj@gmail.com artereformasrj

12 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

SELIMP LIMP. E PORTA... (21) 2905-5923 | CAPA, PAG.05

13 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

MC UNIFORMES..... (21) 2621-4755 | PAG.02

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

VISA, MASTERCARD, AMERICAN EXPRESS, NUBANK, CREDITO BR

Ligue agora e se informe
☎ 21.2391-1151 ☎ 21-96911-3049

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

CARRO DE CARGA E GALÕES

CARRO DE MANGUEIRA

ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR

TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO

CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros

QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO

TAPETE

ÁÇO INOX

CINZEIROS EM PVC E INOX

BICICLETÁRIOS

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE

ENCERADEIRA

EMBALADOR GUARDA CHUVA

ESPELHO CONVEXO

PROTECTOR DE PARA-CHOQUE

SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO

MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

PLACAS SINALIZADORAS

REFIL PARA EMBALADOR

MOP ÁGUA REFIL

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios

☎ 21.98450-5754

Sábado-Domingo-Feriados
email: liguetelecondominio@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

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

ENCHENTES E OS DIREITOS DOS CONDOMÍNIOS E MORADORES



Agencia Brasil -Foto Marcelo Caumors - Instagram

A situação por qual passa o Rio Grande do Sul neste mês de maio levanta uma série de alertas que vão desde as mudanças climáticas, onde casos extremos como esse são cada vez mais comuns, até o papel do estado quanto a promover atitudes que foquem no clima de forma geral, assim como a importância de se colocar em prática um conjunto de ações que visem não só buscar evitar como também encontrar soluções que protejam as cidades e seus cidadãos. Trazendo para o lado dos condomínios, nesse sentido, quando ocorrem catástrofes como essas, surge sempre a dúvida ao buscar se responsabilizar quem é o culpado quando um empreendimento fica em parte debaixo d'água.

Seguro obrigatório

Primeiro precisa se entender que todo condomínio obrigatoriamente tem contratado o seguro obrigatório, como determina o

art. 1.346 do Código Civil. No caso de seguro com cobertura simples, o mais tradicional quando falamos nesse obrigatório, são cobertos os danos decorrentes de ventos com velocidade superior a 54 km/h que provoquem danos às áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio. Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura). O seguro condominial não cobre perdas com móveis, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos.

Somado a isso, é imprescindível estar com os pagamentos do seguro em dia, já que a inadimplência fará com que o prêmio não seja pago. Além

disso, em caso de grandes tempestades, é essencial que a gestão faça um ótimo trabalho preventivo em relação à limpeza de ralos, grelhas, calhas nos subsolos, térreo e barrilete (topo do prédio), além de verificar toldos, coberturas, telhados, antenas, bem como revisar árvores que podem cair e prejudicar as instalações do condomínio.

Lembre-se: se algumas normas de segurança não forem cumpridas, a seguradora não arcará com as consequências dado o fato de o condomínio não estar em dia com suas obrigações. Dessa forma, o condomínio seria corresponsável.

Além disso, tanto a gestão do condomínio quanto o condômino, na hora de fazer o seguro, precisam estar atentos ao contrato e observar de fato o que a seguradora está oferecendo na "modalidade" escolhida.

Isso porque muitos contratos têm "cláusulas de exclusão" que abarcam diferentes aspectos, que vão desde guerra até desastres naturais, algo que, dependendo da gravidade das tempestades e enchentes, se configuraria dessa forma.

Por isso, com essas situações climáticas extremas se tornando comuns, havendo a possibilidade, é válido a gestão procurar contratar uma apólice ampla que acabará cobrindo automaticamente questões como desmorona-

mento, alagamento etc.

E os moradores?

Como apontado acima, ao falarmos daquilo que se encontra dentro das unidades privativas, bem como quando falamos de carros na garagem, o seguro obrigatório não se responsabiliza por essas questões e sim apenas por aquelas estruturais. Dessa forma, é essencial que o condômino faça um seguro individual para a sua casa, bem como para o seu veículo. O condomínio só será responsabilizado se ele ocorreu para o acidente ou para o dano, como por exemplo, no caso de não ter feito a manutenção no encanamento e disso decorreu o dano no veículo.

A responsabilidade do poder público

Em alguns casos, o poder público pode ser responsabilizado civilmente por danos causados por enchentes, especialmente se for comprovado que houve negligência na implementação de medidas preventivas ou na resposta de emergência. Normalmente, a causa desses danos é a ausência de manutenção nas galerias pluviais e bueiros, por exemplo.

Essas responsabilidades variam de acordo com a esfera governamental e estão sujeitas à legislação específica e jurisprudência aplicável no país.

De forma geral, a jurisprudência entende que é de responsabilidade do governo reparar danos causados por negligência do

próprio governo, não podendo esse, em teoria, alegar que as chuvas, neste caso, foram muito acima do normal, já que o básico voltado para prevenções de enchentes não foi feito. Ainda assim, no caso em questão, dada a grande quantidade de atingidos, sabemos que se parar no tribunais, situações como essa podem se estender por décadas.

Conclusão:

Voltando aos condomínios, é imprescindível que a gestão procure, como comentado, fazer um seguro mais amplo caso esteja em local onde situações de enchentes são comuns, bem como os moradores fazerem seus seguros individuais.

Além disso, é válido a gestão não só manter as manutenções em dia e resolver possíveis focos que deem ensejo para alagamento, como também busque mecanismos de alerta para informar a comunidade quando de situações graves a fim de se precaver como, por exemplo, parar o carro em outro local, caso um piso da garagem tem a tendência de alagar.

Para além disso, torcemos para que a situação no Rio Grande do Sul se resolva, que o poder público assumira onde errou e procure se planejar através de ações preventivas para que tragédias como essa nunca mais ocorram em nosso país.

DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

Email: duagua@hotmail.com RESIDENCIAIS • CONDOMÍNIOS • COMERCIAL

2614-7682 • 3583-4093
(021) 96479-1112 • 96479-1114

KAIZEN

SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral
- Hidráulica e Elétrica - Gesso
- Impermeabilização - Autovistoria Predial

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

kaizenserv@hotmail.com

Responsável Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0

CAU/RJ Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

21.98847-8540 21.2626-3360

LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

LIMPEZA DE FACHADA (VIDRO E ALUMÍNIO) VALOR PROMOCIONAL R\$19,99 O M²

- ✓ Inspeção de drops object (verificação de possíveis objetos que possa vir a cair)
- ✓ Limpeza de Vidros e Cristalização
- ✓ Manutenção e pintura de fachada predial
- ✓ Instalação de Banners
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Teste de percurso
- ✓ Instalação de para raios
- ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

irata Brasil

CREA-RJ

21 99521-1700

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