

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

34 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

Empresas & Negócios

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

2023

Jornal do Síndico

A informação dirigida



Facebook: jornaldosindicario

Instagram: @jornaldosindicario

Fale conosco ou deixe o seu recado

21.2391-1151

TEL NOVO

21.96911-3049

Ano 32 - Edição 356 - Junho de 2024 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindicario.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindicario.com.br

ENCHENTES E OS DIREITOS DOS CONDOMÍNIOS E MORADORES



FORÇA
RIO GRANDE DO SUL

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.

JUDICIÁRIO 02
Condomínio é condenado a indenizar porteiro demitido após portaria eletrônica

ELEVADORES 03
Qual é a responsabilidade do Síndico pela manutenção dos Elevadores?

ESPECIAL 05
Cuidados que condomínios devem adotar para ponto de recarga de carros elétricos

CLASSÍNDICO 07
SR SÍNDICO CONSULTE O NOSSO GUIA DE SERVIÇOS! ENCONTRE A EMPRESA!

Soluções para seu condomínio TSL Soluções Inteligentes

- Segurança
- Comunicação
- Controle de acesso
- Energia

Mais pedidos pelos síndicos **CÂMERAS IP**

ENTRADA POR LEITURA FACIAL INTERFONIA CELULAR SEM FIO

PREÇO JUSTO INOVAÇÃO SEGURANÇA CREA-RJ

Tire seu projeto do papel

(21) 97577-4528

contato@tslinteligentes.com

TSL Soluções Inteligentes @tsl.si

tslinteligentes.com/

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

ProArq Manutenção Predial e Reformas

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

contato@proarqreformas.com.br

96493.9945

RJCFORT CONSTRUÇÕES E REFORMAS CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

Segurança e Conforto ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral
Restauração / Pintura / Pastilhas
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X
Orçamento sem compromisso

3588-9331
97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjconstrufort.com.br

SEU ENCARTE NO JORNAL DO SÍNDICO

SEU PRODUTO ENTREGUE EM MÃOS, DENTRO DA NOSSA EDIÇÃO

SEU ENCARTE

Jornal do Síndico

ATENDIMENTO WHATSAPP

21.98957-6521

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de **FACHADAS**

Consulte financiamento sem juros!

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO
LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

21 96481-8039 | 21 2298-9535

30 Anos Reforma Predial

SITTA REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas
- Impermeabilizações
- Pinturas
- Hidráulica e Elétrica
- Telhados
- Manutenção e Reformas em Geral

96448-4463 3254-4467

contato@sittareformasprediais.com.br sittareformasprediais.com.br

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**
A Informação Originalwww.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 ☎ 21.98957-6521Autorizado 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 - 16 996.343717.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br**Baixada Santista/SP** - 13 3251.790613.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br**Belo Horizonte/MG** - 31 3337.603017.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br**Campinas/SP** - 19 3233.16528.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br**Curitiba/PR** - 41 3029.98028.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br**Fortaleza/CE** - 85 3214-49726.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br**Niterói/RJ** - 21 2391.11515.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br**Recife/PE** - 81 3053.989410.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br**Rio de Janeiro/RJ** - 21 2210.290210.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br**Salvador/BA** - 71 0000.00008.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br**São Paulo/SP** - 11 5572.525020.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.brO 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. O destaque principal é a reportagem especial sobre as mudanças em pontos de recarga de automóveis elétricos em condomínios em São Paulo a partir de uma portaria do Corpo de Bombeiros. O debate entre o órgão e as entidades do mercado imobiliário podem pautar a questão para os demais estados.

Um tema importante que trazemos nesta edição diz respeito às enchentes no Rio Grande do Sul, um problema climático que afeta 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 pro-

dutores 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 multietárias, 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 afilhados uma ótima leitura.

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 descumpriu 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 re-

presentadas por seu sindicato 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.

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
☎ 99793-0124email: 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 CONDOMÍNIOSCADASTRADO NO:
CREA-RJ

☎ (21) 99152-2040 / 99911-6120 ☎ (21) 2225-1587 / 2558-5419

✉ engenharia@verticeenge.com.br ✉ adm1@verticeenge.com.br

📍 Rua Conselheiro Olegário, 46 - casa Maracanã - Cep: 20.271-090 🌐 www.verticeenge.com.br

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 edifica-

ções, 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 significativo

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.



CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

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

O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e caixas d'água, sob pena de multa de até R\$ 8.853,10 UFIRS



CIL
CONSERVADORA
INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140
Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21)
2502-4122
RAMAL 31
www.cilconservadora.com.br
e-mail: contato@cilconservadora.com.br





DELTA TRÍPLICE
ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO

21 96722-6637

deltapredialatendimento@gmail.com
triplicedeltaatendimento@gmail.com

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

AUTOVISTORIA PREDIAL

PINTURA DE FACHADA E INTERNA

IMPERMEABILIZAÇÃO

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ESGOTO

TELHADO

LIMPEZA DE FACHADA

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



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

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



CRIANDO O IMAGINADO





Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

Assentamento de porcelanatos e pedras | Hidráulica em geral
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água
Projetos de obra em light Steel Frame | Restauração e lavagem de fachadas de prédios
Pinturas/texturas internas e em fachadas | ART e RRT

21 98848-0198 | 2569-1326

f Tecnoforma Serviços
tecnoformaserv.com



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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES

(21) 96479-3698

(21) 97041-0628

email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ORGANIZAÇÃO Por Redação |

Condomínios devem ter gestão na política de entregas para evitar conflitos



na portaria dos condomínios. Recentemente alguns casos de desentendimento entre moradores e entregadores, sobretudo de aplicativos de comida, tiveram repercussão nas redes sociais. Nesses episódios, condôminos

te que os condomínios estabeleçam regras nos casos de entrega, tanto de aplicativos de refeições, quanto de compras de produtos pela internet, tendo em vista as particularidades do condomínio e as regras dos próprios aplicativos. Uma solução que tem sido implementada em alguns prédios é um tipo de armário inteligente, ou smart locker. O entregador depo-

sita a encomenda no armário respectivo ao apartamento do cliente que, por sua vez, é informado via aplicativo que houve um depósito no seu compartimento específico para que ele faça a retirada. A solução ajuda nos casos dos condomínios que não têm porteiro, evita acúmulo de encomendas na portaria e também deixa ao encargo do morador a retirada dos produtos.

Com a popularização dos serviços de entrega por aplicativo, os condomínios passaram a ter uma dinâmica muito específica com a questão. Casos de conflitos entre entregadores e condôminos, bem como entre moradores e porteiros, podem acontecer se não hou-

ver uma organização por parte dos síndicos. Garantir uma logística, estabelecendo regras, evita discussões, conflitos e facilita tanto o trabalho dos profissionais, como porteiros e entregadores, da mesma forma que antecipa situações de constrangimento, como o acúmulo de encomendas

exigiram a subida do entregador até o apartamento, o que, por sua vez, não foi bem aceito pelos entregadores. Alguns estados, a exemplo do Ceará e da Paraíba, já têm leis que proíbem esse tipo de prática, delimitando a entrega na portaria do condomínio. Para tanto, é importan-



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

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ



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



35%

NA CONTA DA CEDAE

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

RAMAL 32



47 ANOS
Especialidade em Qualidade e Segurança

CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.

PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA

Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973



FACHA REFORMAS Ltda

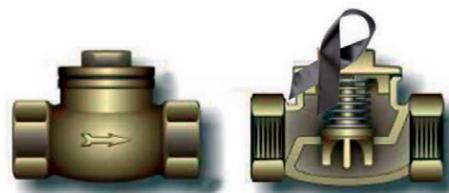



PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

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

e-mail: fachareformas@hotmail.com

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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

NÃO ESQUEÇA: parte significativa de até 35% da sua conta d'água é AR

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



PRIORIDADES
RIO ENGENHARIA

MAIS DE 35 ANOS NO MERCADO !

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E CORPORATIVAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

IMPERMEABILIZAÇÃO

REFORMA DE TELHADOS

(21) 99985-1123

(21) 99480-9325

jaimesades@gmail.com

www.prioridadesrio.com

@prioridades.rio_engenharia

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ESPECIAL Por Redação |

Cuidados que condomínios devem adotar para ponto de recarga de carros elétricos

Recentemente o Corpo de Bombeiros de São Paulo publicou uma portaria que reforça as regras de segurança para condomínios que possuem pontos de recarga para veículos elétricos, a fim de prevenir incêndios. O documento publicado em abril tem repercutido entre as entidades do mercado imobiliário do estado, mobilizando palestras e, inclusive, a participação de uma consulta pública dos Bombeiros para encontrar formas de aliar a segurança com a realidade de cada condomínio. A portaria não altera as regras, continuando vigentes as leis, normas, regulamentos e portarias atuais, inclusive a Lei Nº 17.336, de 30 de março de 2020, que dispõe sobre a obrigatoriedade da previsão de solução para recarga de veículos elétricos em edifícios novos residenciais e comerciais no Município de São Paulo. Porém,

estabelece prazos para adequação das normas já estabelecidas, assim como abre o diálogo com entidades do mercado imobiliário para discutir formas de implementação. Para o síndico profissional, Júlio César Guimarães, que atua em São Paulo, a discussão que foi iniciada a partir da portaria publicada pelo Corpo de Bombeiros ainda está em processo. Ele explica que o debate, a partir do que ficar decidido entre o órgão e as entidades da categoria, pode ser espelhado para outros estados, ou até mesmo outros países. De acordo com o síndico, uma das recomendações da nota técnica, sobre recarga veicular em subsolo, precisa ser melhor avaliada. “Você tem um problema porque essa portaria prevê a construção de paredes corta-fogo onde forem instaladas tomadas, ou seja, para você instalar um sistema de tomada vaga a

vaga, ponto a ponto, não tem como. Considerando que as vagas de estacionamento no Brasil já são estreitas, pelo porte dos veículos que são na sua maioria SUV, sedans ou caminhonetes, você não consegue viabilizar”, comentou. Outro aspecto apontado pelo síndico é o prazo para adequação, que é de um ano. Para Júlio César Guimarães, essa regra funcionaria em estacionamentos de estabelecimentos comerciais, tendo em vista que já possuem espaço suficiente para essas vagas, que também já são rotativas. As recomendações do Corpo de Bombeiros levam em consideração a dificuldade para controlar incêndios decorrentes de bateria de lítio, entretanto, não foi informado o número de incidentes do tipo no estado, dado que as entidades do mercado imobiliário pediram ao órgão.



“Pelo que a gente vê no mercado, os acidentes quando acontecem muitas vezes acontecem são por instalações de tomada mal feita, não é nem pela bateria em si que tá dentro do carro. Então eu acho que o estudo ele se preocupa muito mais por exemplo com a questão do incêndio caso aconteça sendo muito raro”, concluiu. A portaria do Corpo de

Bombeiros ainda está em discussão e o mercado imobiliário em geral do estado de São Paulo segue discutindo as recomendações. A solução, provavelmente, passará por um trabalho conjunto entre o órgão e as empresas e instituições para um trabalho mais ajustado no tocante à segurança, mas dentro da realidade dos condomínios.



Valorizando seu Imóvel!
Parcelamos a sua obra!
Solicite um orçamento sem compromisso.

Reforma e Manutenção

EMPRESA REGISTRADA NO CREA-RJ COM SEUS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS COM VASTA EXPERIÊNCIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL; EQUIPES DE COLABORADORES EXPERIENTES, REGISTRADOS E TREINADOS NR 35 (TRABALHO EM ALTURA),





TODOS NOSSOS COLABORADORES POSSUEM SEGURO DE VIDA; OBRAS REALIZADAS COM SEGURO DE OBRA, TUDO PARA TRAZER TRANQUILIDADE AOS NOSSOS CLIENTES

Parcelamos a sua obra!

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

(21) 3546-4644 (21) 96433-7079

VISITE NOSSO SITE E FACEBOOK WWW.M2EL.COM.BR [M2EL ENGENHARIA](https://www.facebook.com/m2elengenharia)

IMPRESSOS GRÁFICOS

COUCHÉ 70G - 4/0

COMPRE 10.000 FOLHETOS

GANHE 1000 CARTÕES

OFERTA CONSULTE

CREAMOS A ARTE

Cartões de Visitas

FRENTE E VERSO | 4/4
Couche 250g - FORMATO: 9x5

2000 PREÇO ESPECIAL

PEQUENAS TIRAGENS
100 - 200 - 300

Folhetos / Folders

4/0 | 4/1 | 4/4
FORMATO 10X15 / 10X14

5000 - 10.000

PEQUENAS TIRAGENS
100 - 200 - 300

Papel Timbrado

4/0 - PAPEL OF-SET 90G
FORMATO: 21x29,7 ou 21x14,5

PEQUENAS TIRAGENS
100 - 200 - 300

Banners e Lonas

EM LONA - FORMATO 0,70X1,00M

OFERTA CONSULTE

(21) 21.98957-6521 | 21.99907-9867

CONVÍVIO Por Redação JS |

Como síndicos podem atuar em relação a produção de conteúdo em condomínios



nio forem expostas sem autorização, a prática já não é autorizada. Outro tema sensível em relação à questão são relativos a algum constrangimento causado por barulhos excessivos, no caso da produção de conteúdo adulto. Os síndicos devem conversar com os moradores que produzem esse material e estabelecer uma conversa leve, destacando os pontos do regimento interno e prezando pelo bem-estar de todos. A questão do barulho serve também para outros streamers ou influenciadores para que não extrapole o limite de

ruído, que habitualmente não deve ser excessivo após as 22h. Em caso de descumprimento, cabe ao síndico aplicar sanções ou multas. É válido ressaltar, ainda, que prédios estritamente residenciais não podem ter sua destinação alterada. Logo, as famosas publicidades para redes sociais e demais conteúdos que gerem renda para o morador devem ser produzidas fora do condomínio, a menos que estejam previstas no Regimento Interno ou tenham sido aprovadas previamente em assembleia. Diante disso, os síndicos

podem adotar algumas medidas para facilitar a gestão, como por exemplo pensar em uma comunicação preventiva, que passa basicamente por utilizar canais de comunicação comuns a todos os condôminos para informar a respeito de direitos e deveres, conversa amigável com o condômino, posteriormente aplicação de notificações ou advertências, e por fim aplicação de multa. O mais importante nessas questões, que são cada vez mais comuns nos condomínios, é que o síndico atue pela boa convivência entre todos.

Com a potencialização da internet para produção de conteúdo ou trabalho de influenciador, é natural que muitos desses profissionais que moram em condomínios utilizem áreas comuns ou ainda produzam seu conteúdo nos próprios apartamentos. Em ambos os casos, os síndicos devem estar atentos para organizar

a utilização dos espaços comuns, assim como delimitar regras com a assembleia sobre o assunto. De acordo com especialistas, os condôminos podem usar as áreas comuns desde que sejam respeitados os deveres de sossego, salubridade e segurança presentes no Código Civil. Uma vez que outras pessoas ou o próprio condomí-



ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

**Construções,
Reformas e Pinturas**

40 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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

☎ 21.99312-5563 ☎ /21.99866-6070

e-mail: asaeng@gmail.com

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



RJCFORT
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CREA-RJ
2017200423

Síndico, Valorize
Seu Condomínio!

Equipe certificada com NR35
e experiência em altura.

Segurança e Conforto
ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral
Restauração / Pintura / Pastilhas
Limpeza e parafusamento de
granito / Pintura de corredores
e garagens.

PARCELAMOS SUA
OBRA EM ATÉ 30X

Orçamento sem compromisso

☎ 3588-9331

☎ 97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjconstrufort.com.br



ALPIN ADR

Pintura Predial

- Recuperação da fachada
- Pinturas e reformas interna externa
- Manutenção
- Lavagem

Orçamento
Sem compromisso
Pagamento
Facilitado

☎ 21.99192.7599

@adriano_alpinista



IIR/AIDA/IR
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

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 E 04

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. São Paulo - SP. C-04 - C-05 - C-06 - C-07 - C-08 - C-09 - C-10 - C-11 - C-12 - C-13 - C-14 - C-15 - C-16 - C-17 - C-18 - C-19 - C-20 - C-21 - C-22 - C-23 - C-24 - C-25 - C-26 - C-27 - C-28 - C-29 - C-30 - C-31 - C-32 - C-33 - C-34 - C-35 - C-36 - C-37 - C-38 - C-39 - C-40 - C-41 - C-42 - C-43 - C-44 - C-45 - C-46 - C-47 - C-48 - C-49 - C-50 - C-51 - C-52 - C-53 - C-54 - C-55 - C-56 - C-57 - C-58 - C-59 - C-60 - C-61 - C-62 - C-63 - C-64 - C-65 - C-66 - C-67 - C-68 - C-69 - C-70 - C-71 - C-72 - C-73 - C-74 - C-75 - C-76 - C-77 - C-78 - C-79 - C-80 - C-81 - C-82 - C-83 - C-84 - C-85 - C-86 - C-87 - C-88 - C-89 - C-90 - C-91 - C-92 - C-93 - C-94 - C-95 - C-96 - C-97 - C-98 - C-99 - C-100

03 ALPINISMO INDUSTRIAL

ALPIN ADR PINTURA PREDIAL ☎(21) 99192-7599 | PG.06

04 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

CONST CAPITAL PROJETOS ☎(21)96481-8039 | CAPA

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de **FACHADAS**. Consulte financiamento sem juros!

Construtora Capital Projetos

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO
LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

☎ 21 96481-8039 | 21 2298-9535

FACHA REFORMAS Itda

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

ASA ENGENHARIA.....☎(21) 99866-6070 | PAG 06

PROARQ MANUT. PREDIAL.....☎(21) 99955-3108 | PAG.03

RA2 SERVIÇOS.....☎(21) 96479-3698 | PAG 03

RADAR ENGENHARIA.....☎(21) 96418-7249 | PAG 06

RJC FORT CONSTR. REFORM.....☎(21) 97531-7459 | CAPA

Classíndico
Anuncie Fácil
ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO
☎ 21.9500-9454

04 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

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.engeplanri.com.br

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

Me² ENGENHARIA

(21) 96433-7079
(21) 3546-4644
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

PRIORIDADES
RIOENGENHARIA

MAIS DE 35 ANOS NO MERCADO!

CONSTRUÇÕES E REFORMAS
RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E CORPORATIVAS

MANUTENÇÃO PREDIAL
IMPERMEABILIZAÇÃO
REFORMA DE TELHADOS

☎(21) 99985-1123
☎(21) 99480-9325

jaimesades@gmail.com
www.prioridadesrio.com
@prioridades.rio_engenharia

SITTA

REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS
ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas • Impermeabilizações • Pinturas
- Hidráulica e Elétrica • Telhados
- Manutenção e Reformas em Geral

☎ 96448-4463 ☎ 3254-4467
contato@sittareformasprediais.com.br sittareformasprediais.com.br

04 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

DELTA TRÍPLICE
ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO

21 96722-6637

deltapredialatendimento@gmail.com
triplicedeltaatendimento@gmail.com

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

AUTOVISTORIA PREDIAL
PINTURA DE FACHADA E INTERNA
IMPERMEABILIZAÇÃO
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ESGOTO
TELHADO
LIMPEZA DE FACHADA

TECNOFORMA
projetos & reformas
CRIANDO O IMAGINADO

Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

Assentamento de porcelanatos e pedras Hidráulica em geral
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água
Projetos de obra em light Steel Frame Restauração e lavagem de fachadas de prédios
Pinturas/texturas internas e em fachadas ART & RRT

☎ 21 98848-0198 | 2569-1326

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) 99152-2040 / 99911-6120 ☎(21) 2225-1587 / 2558-5419

05 EXTINTORES - VENDAS E MANUTENÇÃO

EXTINTORES

VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

Soluções em projetos contra incêndio

- ✓ EXTINTORES DE INCÊNDIO
- ✓ ALARME DE INCÊNDIO
- ✓ MANGUEIRAS DE INCÊNDIO
- ✓ PORTA CONTRA FOGO - PCF E PRF
- ✓ ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

☎ 21.97584-8677

06 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

TCL SOLUÇÕES INTELIGENTES...☎(21) 97577-4528 | CAPA
FAK INSTAL. ELÉTRICAS.....☎(21) 96437-3170 | PAG 08

Classíndico

FALE CONOSCO WHATSAPP ☎ 21.96911-3049

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

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: fakinstalacoes@gmail.com ☎ 2135-2600 / 96437-3170

LIXEIRAS • TAPETES • MAT LIMPEZA

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios

21.98450-5754

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

REPRESENTANTE EM TODO ESTADO DO RJ

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

Jornal do Síndico
FAZ A DIFERENÇA

ANUNCIE E APAREÇA PARA O SÍNDICO

NÃO PERCA TEMPO!

☎ 21. 2210-2902 ☎ 21. 96911-3049

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

CLASSIFICADOS - DIVULGUE SUA EMPRESA PARA OS SÍNDICOS

LIGUE E ANUNCIE: ☎ 99500-9454 ☎ 96911-3049

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 ges-

tão 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 desmoronamento, 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 concorreu 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.

INFORMATIVO PARA O CONDOMÍNIO | CRACHÁS



Documento mensal ajuda a manter gestão mais transparente e poupa desgaste do síndico

VERSÃO IMPRESSA E VIRTUAL



21.98957-6521 | 21.99907-9867

CRACHÁS PLACAS

