

ISTAL
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

"HÁ 23 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS".

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 36X*

- Retrofit de fachada;
- Pintura externa e interna;
- Restauração de pastilhas;
- Lavagem e Teste de percussão em fachadas;
- Impermeabilização em geral;
- Modernização de portarias e playground;
- Autovistoria predial

(21) **2622-0038**
 (21) **99955-7967**
 @istalconstrucao

PARABÉNS PORTEIROS!

Vocês carregam a responsabilidade de zelar pela segurança e pelo bem estar geral de uma coletividade, por isso devem ser reconhecidos.



No dia 09 de junho é comemorado o Dia do Porteiro, uma ilustre profissão que existe há muitos anos. Com a função de tomar conta, eles e elas acabam virando um(a) amigo(a) de todas as horas. Este mês a nossa homenagem é para eles, Parabéns!

EMUNAH
ENGENHARIA

CONSTRUÇÃO • REFORMAS
PINTURA PREDIAL • CISTERNA
CAIXA D'ÁGUA
LIMPEZA DE FACHADAS
HIDRÁULICA • ELÉTRICA
IMPERMEABILIZAÇÃO

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL:
RICARDO ALEXANDRE
CREA: 2010156277

CONTATOS

21 **2828-0972**
 21 **96679-3458**
 21 **98790-7659**

emunahengenharia@hotmail.com
 Av. Ermani do Amaral Peixoto, 60
 Sala 316 - Centro - Niterói

UNIFORMES

PARA CONDOMÍNIOS
E EMPRESAS EM GERAL

Domésticas • Secretárias



LIGUE JÁ!

Televendas
3027-1286
3629-8332
96641-8686

www.superioruniformes.com.br
 superioruniformes@hotmail.com
 R. Dr. Paulo César, 24 - Icaraí, Niterói - RJ, 24220-000

e+	ADMINISTRAÇÃO 05 Saiba quais benefícios o condomínio deve pagar a um funcionário formal	COTIDIANO 08 Conduta antissocial no condomínio: como lidar com moradores "problemáticos"?	MANUTENÇÃO 12 Tubulações de gás devem ser avaliadas com Teste de Estanqueidade
-----------	---	---	--

Classíndico SR SÍNDICO CONSULTE NOSSO GUIA DE TÍTULOS NAS PÁGINAS 10 E 11

ALPINISMO INDUSTRIAL  Recuperação de Fachadas Pintura Predial Manutenção Predial Autovistoria Predial Whatsapp (21) 99641-2252	BOMBAS / MANUTENÇÃO  Bombas e motores elétricos Painéis de comando e automação Motores elétricos Weg Pressurização Emergência 24 horas Whatsapp (21) 97238-9476	CONSTRUÇÃO E REFORMAS  Reformas de Fachadas Telhados em Geral Impermeabilizações Projetos e Construções Whatsapp (21) 97993-8373
--	--	--

ARGOS
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFERÊNCIA EM SOLUÇÕES PREDIAIS



- Sistemas de Ancoragem
- Inspeção de Pontos de Ancoragem
- Instalação e Inspeção de Linha de Vida
- Manutenção Predial
- Autovistoria Predial
- Projetos
- Serviços Técnicos de engenharia
- Serviços em altura

(21) **2722-2185**
 (21) **99655-1907**
 Rua São Sebastião 18 - Sala 604 - Ingá - Niterói
www.argospredial.com.br

CAMPOS LAMEIRA
ENGENHARIA

- Construção • Reformas • Projetos
- Pinturas • Autovistoria predial
- Recuperação de fachadas

Comercial@CamposLameira.com
 (21) **97647-7667**

Faz Tudo
Construindo Valores e Princípios

FACHADAS PREDIAIS,
CONSTRUÇÕES E PROJETOS

(21) **2052-2061**
 (21) **98877-0358**
 VEJA ANÚNCIO NA PÁGINA 07

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
abrpredial@gmail.com | www.abrpredial.com.br

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:

JN - Edição de Jornais e Revistas
Raul Alfredo de Andrade, 763/206 - Caxito
CEP: 24910-530 - Maricá - RJ
☎ (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. 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 2210.2902

20.000 Exemplares

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000

8.000 Exemplares

salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250

20.000 Exemplares

livia@jornaldosindico.com.br

EDITORIAL Os Editores |

Não existe um condomínio que esteja completamente isento de conflitos. E, em tempo, é válido ressaltar: não há nada de errado com isso! A divergência faz parte da vida em sociedade e é inclusive salutar, até certo ponto, ao passo que nos ensina a exercitar a tolerância e a paciência, bem como a praticar o respeito e a empatia, isto é, a capacidade de nos colocarmos no lugar do próximo.

É completamente natural que dentro de um prédio, sobretudo os de finalidade residencial, surjam atritos pelos mais diversos motivos: o barulho das crianças, o cheiro do cigarro que o vizinho fuma, as vagas de ga-

ragem, descobrir quem é o responsável pela infiltração que apareceu, disputar o agendamento nas áreas de lazer, discussões nas assembleias, o incômodo causado por animais de estimação, e por aí vai...

Quem se propõe a assumir o cargo de síndico já deve fazê-lo sabendo que provavelmente enfrentará circunstâncias desta natureza, mas que elas são sim possíveis de serem enfrentadas. O bom senso – evidentemente acompanhado do que prevê a convenção condominial e a legislação brasileira – deve prevalecer e servir de parâmetros para nortear condutas mediadoras e apaziguadoras no convívio con-

dominial. Entretanto, como proceder em relação aos moradores que persistem em um comportamento disfuncional, o qual perturba o bem-estar da coletividade, desobedecendo as normas de convivência ou, em casos mais extremos, até colocando em risco a segurança de outros vizinhos ou familiares? A esse perfil o Código Civil nomeia de “condômino antissocial”, são aqueles que não apenas uma ou duas vezes, mas reiteradamente perturbam a harmonia do condomínio. Em nossa pauta de “Cotidiano”, abordamos este delicado tema com o qual muitas vezes os síndicos mais inexperientes – ou até mesmo

os já veteranos – não sabem como lidar. É preciso cautela na hora de “classificar” um condômino como alguém com conduta antissocial e, a partir disso, progredir com as penalidades. Saiba o que pode ser feito em casos extremos de perturbação e agressividade.

Nossa mensagem é de que o síndico reúna justificativas plausíveis para não cometer injustiças e sempre paute suas decisões pensando no bem-estar e segurança coletivos.

Desejamos a todos uma excelente leitura e um ótimo mês de junho!

Os Editores

NOSSA MENSAGEM

Rei
DAS CALHAS
Sergio Borges

- TELHADO TERMO ACÚSTICO
- ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA
- PORTÕES, GRADES
- ESQUADRIAS

31 ANOS

Calhas sem emendas 100% alumínio com pintura eletrostática

NOSSA LOCALIZAÇÃO

ACESSE O QR CODE

FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO

📞 21 99783-5945 📞

www.reidascalhasrj.com.br ✉ reidascalhasfriburgo@gmail.com

NOVO ENDEREÇO Av. Central Ewerton Xavier, 2402 - Maravista

Marpin
UNIFORMES

Condomínios
Construção Civil
Construção Naval
Hospitalar
Personalizados
Bordado, Silk e sublimação

21.2723-3295 21.97288-6097 📞

✉ marpinuniformes@gmail.com
🌐 https://www.marpinuniformes.com.br/

JARDINAGEM
PAISAGISMO

Manutenção Condominial
Residencial e Empresas

99501-3344 📞

✉ artereformasrj@gmail.com
📷 artereformasrj

ELETRO PAFFER

CONDOMÍNIOS
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:
RESIDÊNCIAS, COMERCIAIS
E INDUSTRIAIS

21.99657-3569 📞

✉ kleberpaffer@hotmail.com

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.

Indicadores Econômicos

INDICADORES ECONÔMICOS		FEV/21	MAR/21	ABR/21	MAI/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000%	0,5000	0,5000	0,5000	2,02	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	0,1151	0,1159	0,1159	0,51	1,63
TR*	(%)	0,0000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,3347	0,3707	0,3763	0,388	1,85	4,71
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	1,24	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,13	0,17	0,21	0,27	0,97	2,18
UPC ***	(%)	23,54	23,54	23,54	23,54	0,00	0,00
Salário Mínimo	(R\$)	1.100	1.100	1.100	1.100	5,26	5,26
Salário Mínimo SP (5)	(R\$)	1.163,55	1.163,55	1.163,55	1.163,55	-	-
UFIR (6)	(R\$)	-	-	-	-	-	-

* TR - Taxa Referencial; ** Débitos Federais; ***

Unidade Padrão de Capital; (1) Rendimento no 1º dia do mês seguinte, para depósitos até 03/05/12; (2) Rendimento no primeiro dia do mês seguinte para depósitos a partir de 04/05/2012 - MP nº 567, de 03/05/2012. (3) Crédito no dia 10 do mês seguinte (TR + juros de 3 % ao ano). (4) Juro pela Taxa Selic para pagamentos de débitos federais em atraso - no mês do pagamento, a taxa é de 1%; (5) São duas faixas salariais mínimas, com vigência a partir deste mês: R\$ 905 (para domésticos, agropecuários, ascensoristas, motoboys) e R\$ 920 (para operadores de máquinas, carteiros, cabeleireiros, trabalhadores de turismo, telemarketing); (6) Extinta pela Medida Provisória nº 1973/67, de 27/10/00 - último valor: R\$ 1,0641; BTN + TR cheia - suprimido por ser título extinto pela Lei nº 8.177, de 01/03/1991, embora ainda existam alguns em circulação. Fonte: Folha Online, Valor Econômico

Jurisprudência

- ADIANTAMENTO DE DESPESAS PELO SÍNDICO -

"Adiantamento, por Condomínio quando no exercício da função de Síndico, de despesas de reparos em elevador do Condomínio. Confirmação da sentença de procedência da via sumaríssima de cobrança dos valores respectivos." (TA-RJ - Ac. Unân. Da 2ª Câm. - Ap. 45.882 - Rel. Juiz Pestana Aguiar).

- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - ILEGALIDADE -

"Sendo o administrador mero preposto do Síndico contratado para auxiliá-lo, não tem legitimidade para, em nome próprio, acionar Condomínio moroso, ou mesmo inadimplente, no solvimento das despesas condominiais. Decorre de preceito de lei, no caso o Art. 22 § 1º, da Lei nº 4.591, a representação do Condomínio, age portanto em nome do representado..." (TA-SP - 5ª Câm. Cív. - RT Nº 54 p. 153 - cf. "Síndicos e Condomínio", Luiz Alberto Kelly - Edit. Rio Condor Ltda, p. 25).

- ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO - PODER DO SÍNDICO PARA CONTRATAÇÃO DO SEGURO -

"Ainda que sem previsão orçamentária, legítimo é o ato do Síndico satisfazendo o pagamento do prêmio do seguro contra fogo, tendo em vista o disposto no Art. 13 da Lei nº 4.591 de 16/12/64, cobrando dos Condôminos sua quota-parte. A regra de que as obrigações condominiais relativas às despesas comuns só se tomam imperativas se houver prévia aprovação em Assembléia não é absoluta." (TA-RJ - Ac. Unân. Do 3º Grupo - cf. L. A. Kelly - "Síndicos e Condomínio" op. Cit. P. 25).

*Fonte:www.jusbrasil.com.br



Recuperação de Fachadas - Pintura Predial
Manutenção Predial - Autovistoria Predial

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PAULO OSHIMA CAURJ A 19946-0

☎ (21) 2720-7518 / 99641-2252

www.reformavertical.com.br - contato@reformavertical.com.br



ERVAL ENGENHARIA

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS




- EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
- MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL
- INTERIOR E EXTERIOR • DRENO DE AR COND
- LIMPEZA DE PASTILHAS
- PINTURA DE FACHADAS
- PROJETO DE PORTARIA
- ASSESSORIA AOS SÍNDICOS
- LAUDO TÉCNICO DE AUTOVISTORIA PREDIAL

Responsável Técnico
ERVAL ALLEMAND
Engenheiro Civil
CREARJ
1973101286

☎ 99945-2586 / 2612-1599

erval@ervalengenharia.com.br

Avenida Amaral Peixoto, Nº 300 - Sala 619
Centro - Niterói - RJ - CEP 24.020-076

VISTORIA PREDIAL

SEM MULTAS 2021

LIGUE AGORA MESMO

☎ (21) 2323-4447

☎ (21) 99955-3108

☎ (21) 96493-9945



Manutenção Predial e Reformas



Bombas e motores elétricos

Contatos ☎ 21 4126-7994

Emergência 21 97238-9476

contato@fernandesbombas.com.br
www.fernandesbombas.com.br

SERVIÇOS

- BOMBAS DE RECALQUE E PISCINA
- SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO
- SISTEMAS HIDRÁULICOS
- EXAUSTORES MECÂNICOS
- MONTAGEM DE PAINÉIS PARA AUTOMAÇÃO
- CONTRATO DE CONSERVAÇÃO COM PLANTÃO 24 HORAS

Revenda Autorizada Syllent DANCOR SCHNEIDER MOTOBOMBAS MEC



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



CONDOMÍNIOS

CONHEÇA A NOVIDADE

SÍNDICO FAÇA O SEU CARTÃO INTERATIVO

ATENDIMENTO WHATSAPP

☎ (21) 98957-6521



ESPECIAL Por Redação |

9 de junho celebra o Dia do Porteiro:

5 pedidos que os condôminos não devem fazer a este profissional

O dia 9 de junho é a data que homenageia a ilustre profissão do porteiro, aquele que é o “guardião” dos edifícios e se responsabiliza, dentre outras funções, pelo acesso de visitantes e moradores. Em alguns prédios, esse funcionário compõe há tanto tempo o quadro de colaboradores, e já está tão incorporado à rotina, que é visto como parte da “identidade” do condomínio, criando laços de afetividade com moradores, devido à extensa convivência.

Tal intimidade que se cria não deve ser vista como problemática, desde que alguns limites não sejam ultrapassados. É importante reconhecer que o porteiro, assim como outro profissional qualquer, é um trabalhador formal, o qual possui direitos e deveres. Todas essas obrigações e prerrogativas devem estar discriminadas em um contrato de trabalho e esse deve ser respeitado não apenas pelo síndico, mas também por todos os demais condôminos.

Essas colocações devem ser postas, pois sabemos que ao passo em que se fortalecem os vínculos junto ao funcionário, alguns “excessos” podem começar a ser cometidos, extrapolando o que preveem as atividades do cargo de porteiro, inicialmente, que são basicamente: autorizar a entrada de visitantes, moradores ou prestadores de serviço; vigiar a guarita

e estar atento a movimentações no exterior, bem como ao circuito de câmeras, se houver; receber e separar correspondências e encomendas; transmitir ordens do zelador e comunicar a este possíveis reclamações que receba.

A seguir, listamos 5 “propostas indecentes” que moradores – ou em alguns casos o próprio síndico, dando mau exemplo – fazer aos porteiros e que devem ser evitadas, já que consistem em desvio de função do cargo. Confira se você já praticou alguma:

Solicitar que guarde chaves de unidade – Não cabe ao porteiro se responsabilizar por nenhuma chave que não seja de áreas de uso coletivo do próprio condomínio (ex.: salão de festas ou de jogos, lavanderia, academia, etc.). Não é adequado que ele guarde chaves de unidades privativas: como quando o morador deseja alugar ou vender um imóvel e disponibiliza as chaves na portaria ou, mesmo que temporariamente, quando pede que alguém venha buscar de um dia para outro, por exemplo.

Entregar encomenda – É função do porteiro receber e separar correspondências e encomendas, bem como comunicar o morador de sua chegada, mas cabe ao destinatário (condômino) ir à portaria buscar tudo. O mesmo vale para os serviços delivery, como lanches. Não deve ser permitido o

acesso do entregador, quem busca é o morador. Imagine quanto tempo levaria para o porteiro fazer entregas individualizadas em um condomínio com mais de mil unidades.

Pedir guarda de objetos particulares – Aqui vale a mesma observação feita em relação às chaves, mas amplia-se para outros objetos que, com frequência os moradores pedem: “entrega para fulano que vai passar de carro hoje à tarde enquanto estou no trabalho”. É importante ressaltar que o porteiro presta serviço ao condomínio e não pode secretariar ninguém em particular. Além disso, em caso de perdas ou danos, ele não deve ser responsabilizado, pois não é função sua fazer a guarda de objetos de terceiros.

Ser o “faz tudo” do prédio – já comentamos anteriormente que o porteiro deve ter suas obrigações formalmente descritas em um contrato. Esse rol de atividades deve ser respeitado, sobretudo pelo síndico, isso significa não colocar o desviar o porteiro de sua função original para cobrir outras funções (que deveriam ser ocupadas por outros profissionais, como jardineiro, auxiliar de limpeza, higienizador da piscina). O porteiro só deve executar tais serviços (seja para o condomínio ou para particulares) se estiver recebendo por isso e fora da sua



jornada na portaria.

Pedir para ausentar-se do posto de trabalho – Esta proposta tanto o síndico, quanto moradores e até outros funcionários fazem. Às vezes é até com uma boa intenção, como para fazer um lanche, mas é importante lembrar que

a guarita não deve nunca ficar desprotegida e os horários para refeições devem ser planejados. As “saidinhas” rápidas para auxiliar no carregamento de malas ou sacolas devem ser evitadas, bem como para conversas paralelas ou qualquer outro motivo.

J M M COMÉRCIO & SERVIÇO LTDA 

PLAYGROUNDS  **GRAMA SINTÉTICA** 

SUPER OFERTA

☎ (21) 973884723 • 997060075
✉ Jmmcomercial2020@gmail.com

SÍNDICOS

CONSULTE O CLASSÍNDICO NA PÁGINA 10 AGORA FICOU MAIS FÁCIL ENCONTRAR OS SERVIÇOS.

Classíndico

VOCÊ ACHA NO ÍNDICE DE TÍTULOS

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

Pillar 

Construção e Reformas Ltda - ME.

CNP J: 11.060.556/0001-90

- ✓ 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

✉ pillarconstrucao11@hotmail.com

PARCELAMOS SUA OBRA

☎ (21) 97993-8373 

(21) 99131-5929

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Saiba quais benefícios o condomínio deve pagar a um funcionário formal



Atualmente, a CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) rege a maior parte dos contratos formais de trabalho em vigência no Brasil, constituindo o que se convencionou chamar de “regime celetista”. Todos os empregados que trabalham sob esse regime têm direito a uma série de benefícios, os quais devem ser pagos pelos empregadores (pessoas físicas ou jurídicas).

No contexto dos condomínios, a gestão dos funcionários pode ser auxiliada por uma assessoria contábil ou, de maneira mais abrangente, por uma administradora de condomínios, com o intuito de fazer os devidos pagamentos corretamente, nas alíquotas adequadas e nos prazos corretos, a fim de evitar possíveis problemas tributários ou

com a Justiça do Trabalho. Você conhece todos os benefícios obrigatórios aos quais o empregador – especialmente o síndico – deve estar atento na hora de contratar e remunerar um colaborador celetista? São basicamente cinco, a depender do sexo do empregado. Confira a lista a seguir e fique ligado em todos os itens!

Décimo-terceiro salário – É um direito trabalhista desde a década de 1960 e existe com a finalidade de aquecer a economia no final do ano, consiste em um “salário bônus”, pago próximo ao Natal (por isso também chamado às vezes de subsídio de Natal), em duas partes (sendo incluídos os devidos descontos de imposto de renda, INSS e FGTS na 2ª parcela, a ser quitada obrigatoriamente até 20 de

dezembro). O valor corresponde a um mês trabalhado ou faz-se o proporcional, caso o trabalhador não tenha trabalhado o ano completo. Férias remuneradas – a remuneração pelas férias corresponde ao valor total do salário contratual, acrescido de mais um terço deste. Todos os empregados contratados em regime celetista têm direito a gozar um período de 30 dias de férias com essa remuneração a cada ano trabalhado no condomínio. Desde a reforma trabalhista, o período de férias pode ser fracionado em até três períodos, mediante negociação, isso desde que um dos períodos seja de pelo menos 15 dias corridos.

FGTS – Esta é a sigla para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o qual na verdade não é

propriamente um “benefício”, visto que sai diretamente do salário do prestador. No entanto, obrigação do empregador recolher todos os meses (e posteriormente depositar em conta específica da Caixa Econômica Federal) um percentual correspondente a 8% do salário do seu empregado, o qual terá o direito de sacar o saldo em ocasiões especiais, a exemplo de demissão sem justa causa ou para comprar um imóvel de moradia.

Vale-transporte – Fornecer o VT é obrigação do empregador, seja ele pessoa física ou jurídica, com o intuito de antecipar ao trabalhador o valor gasto com o seu deslocamento até o local onde desempenhará suas atividades laborais, bem como o retorno após o término. O percentual pago pode variar de acor-

do com os gastos do empregado e pode ser descontado em até 6% do salário dele. É válido ressaltar que não há uma distância mínima que precise ser comprovada para que o empregado solicite o benefício.

Licença maternidade – Este benefício é exclusivamente garantido às funcionárias do sexo feminino, quando se tornam mães (seja por gestação ou por meio de adoção legal). Nesses casos, as trabalhadoras ganham o direito de licença remunerada por um período mínimo de 120 dias. É um benefício obrigatório pago pela Previdência Social. Em relação às gestantes, é válido lembrar, ainda, que essas funcionárias possuem legalmente estabilidade no emprego: isso significa que não podem ser demitidas a partir da confirmação da gravidez.

SÍNDICOS

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS

Jornal do Síndico

[jornaldosindiconiteroi](#)
[Jornal do Síndico Niterói](#)
[@JSindicoNit](#)
[jornaldosindiconiteroi](#)
[jornaldosindico.com.br](#)
 (21) 98957-6521
 (21) 2391-1151

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

LAUDO DE VISTORIA

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

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br
 (21) 2323-4447 (21) 99955-3108 (21) 96493.9945

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

Engenheiros Responsáveis: Luiz Ricardo Sourbeck - CREA Nacional - 200189126-1 e Erval Allemann - CREA Nacional 200152248-7

Sede: Praça da Saúde, 26 - Casa 03 - Pendotiba Niterói - RJ - Cep.: 24322-300
 Escritório: Rua Otávio Carneiro, 143 - Sala 305 Icaraí - Niterói - RJ - Cep.: 24230-190
 (21) 2612-9003 • (21) 99530-8016
 (21) 96843-3534 • (21) 96422-6000
www.construart-rj.com.br

Azevedo Marques
Projetos e Construção

REFORMAS E DESIGN
 DECORAÇÃO EM GESSO
 CONTRAPISOS
 PORCELANATO
 CERÂMICA
 INSTALAÇÕES
 PINTURA

MANUTENÇÃO DE FACHADAS
 CONSULTORIAS
 AUTOVISTORIA PREDIAL
 LAUDOS TÉCNICOS
 ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS
 PROJETOS / CONSTRUÇÃO
 IMPERMEABILIZAÇÃO

(21) 98442-9333
 email: adm@azevedomarques.com
 (21) 2610-2849
www.azevedomarques.com

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
 (21) 2502-2617

S.S. CONTABILIDADES

Rua Coronel Gomes Machado, nº 130 - sala 403 - Centro - Niterói

21 2620-6600 / 2618-0617

contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

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

OBRAS EMERGENCIAIS Por Dr. Rodrigo Karpat* |

Acidentes devido a problemas estruturais: de quem é a responsabilidade?

No final de abril nos deparamos com uma notícia assustadora e que viralizou: um condomínio de luxo em Vila Velha no Espírito Santo passou por uma situação grave quando a piscina literalmente despençou, atingindo a garagem que se localiza abaixo dela. Felizmente o acidente não fez vítimas.

Após a queda e passado o susto, o síndico do Residencial Parador, Gilmar Assumpção, informou que os custos alcançam o valor de mais de 1 milhão de reais para a reconstrução da piscina, além dos outros custos inerentes ao acidente como os carros que foram atingidos pela queda da estrutura, por exemplo.

A questão que fica quando esse tipo de acidente ocorre, é saber de quem é a responsabilidade: da gestão como um todo, do síndico ou da construtora?

A melhor resposta para essa pergunta é: depende. Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que, dependendo do tipo de acidente e como ele ocorreu, a responsabilidade pode variar.

Antes de tudo é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (Art. 1.348 do Código Civil). Ao síndico compete o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, V do Código Civil).

Lembrando que o síndico é o responsável civil do condomínio. Nesse sentido, a responsabilidade civil tem o objetivo da reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos dessa ordem se repitam. Isto posto, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da sinalização, por exemplo. Assim, o dano, portanto, decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos, pelo ato de terceiro.

No caso de problemas e/ou acidente provenientes de ordem estrutural, os famosos vícios construtivos, é preciso que se tenha

em mente que eles se referem aos vícios em função da solidez e segurança da obra. Nesse sentido eles têm garantia de 5 anos, desde que comunicados com 180 dias do aparecimento do vício (artigo 618 do Código Civil). Porém, o prazo de garantia não pode ser confundido com a responsabilidade do construtor sobre a obra. O STJ entende que esta responsabilidade prescreve em 20 anos. Isso referente ao aparecimento de vícios e defeitos decorrentes da culpa do construtor, a qual precisará ser provada em juízo.

A partir disso, é preciso que cada caso seja analisado detidamente, pois os vícios construtivos, principalmente em casos de acidentes dessa ordem, dificilmente ocorrem de uma hora para outra. O desgaste, assim como o agravamento dos defeitos devem ser observados por parte do síndico, tendo um engenheiro ao seu lado. Claro que muitas vezes essa questão não é possível de se observar "a olho nu", o que faz com que fique muito difícil de o síndico poder constatar esse problema previamente.

Porém, esse tipo de cuidado, focando na vistoria das áreas comuns, é papel fundamental e que cabe ao síndico, pois é ele que tem o dever de cuidar e zelar pelas áreas comuns, como apontado anteriormente. Além disso, vale lembrar que constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e áreas comuns do condomínio.

Em relação a esse caso con-

creto, o edifício foi construído em 2018, estando dentro dos 5 anos de garantia. Nesse sentido, a construtora responderá civilmente, devendo arcar com toda reconstrução e indenização aos atingidos, caso seja constatado que o síndico fez o seu trabalho de forma correta, observando a manutenção das áreas comuns e que sua atitude, como parece ser o caso, não teve influência no acidente em questão.

SEU LAUDO DE VISTORIA EM ATÉ 12 VEZES SEM JUROS! A REFORMA DA SUA FACHADA EM ATÉ 60 VEZES SEM JUROS!



Planejart

Engenharia para condomínios

Responsável Técnico

Paulo Cesar Freitas de Medeiros
Eng. Civil e Eng. de Segurança do Trabalho
CREA/RJ: 2012135174-D

- Laudo Técnico de Vistoria Predial (LTVP)
- Reforma de Fachadas
- Reforma de Cisterna e Caixa d'água
- Impermeabilizações • Manutenção Predial
- Telhado • Elétrica e Hidráulica

TEMOS REFERÊNCIAS DE NOSSOS TRABALHOS.



(21) **96414-8960**

✉ planejart.eng@gmail.com

RUA JOSÉ CLEMENTE, 73, SALA 301 - CENTRO - NITERÓI - RJ

Construção & Reforma

Caderno Especial

DICAS | DICAS | DICAS | Redação com Assessoria |

ORGANIZANDO MANUTENÇÕES



A manutenção predial é fundamental para a “saúde” estrutural e pleno funcionamento do condomínio. Quando negligenciada, graves consequências podem vir a resultar, tendo principalmente o síndico como responsável na maioria dos casos. Estudos de engenharia estimam que se as medidas preventivas não forem realizadas, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos delas. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do reparo. Assim, visando à preservação do patrimônio, as manutenções devem ser planejadas

com antecedência e organizadas em três categorias: os cuidados de rotina, os serviços preventivos e os serviços corretivos.

As atividades rotineiras são aquelas executadas em fluxo constante padronizado e cíclico como, por exemplo, a limpeza geral e higienização de áreas comuns). Em segundo lugar, as manutenções preventivas devem fazer parte do cronograma habitual do condomínio, sendo agendadas com antecedência, priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação. Já os serviços corretivos consistem em manutenções que demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários).

SINAIS DE PROBLEMAS ESTRUTURAIS

Assim como um corpo humano apresenta sintomas



de uma doença, uma edificação também dá sinais de que algo pode não estar indo bem com sua estrutura de sustentação, o que demanda a imediata avaliação por parte de um especialista em construção para a devida tomada de providências. Algumas circunstâncias graves podem, inclusive, vir a provocar o desabamento do prédio, caso não sejam empreendidas medidas. As causas para isso são variadas: vão desde erros no projeto inicial, falhas na execução, na fabricação dos materiais, até problemas no uso, execução de reformas irregulares e falta de ações de manutenção. Síndico, funcionários e moradores do condomínio devem estar especialmente atentos a alguns sinais que possam vir a surgir. Por exemplo: presença de fissuras (trincas, rachaduras), destacamentos de revestimento, corrosão de armadu-

ra da estrutura, deformações excessivas (embarrigamento, inclinação), dificuldade de fechamento de portas e janelas; principalmente em elementos da estrutura – lembrando que em alguns casos a própria pa-

rede é a estrutura. Ao aparecimento de sinais como esses, deve-se buscar a consultoria de um profissional vinculado ao CREA para diagnóstico de patologias e realização de condutas.

SEGURANÇA ELETRÔNICA

ESPECIALIZADOS EM CONDOMÍNIOS 📞 (21) 97930-6378

• Câmeras • Interfones • Antena Coletiva
• Cerca Elétrica • Concertinas • Computadores
• Portão Automático • Manutenção Predial

✉ nitshieldcontato@gmail.com 🌐 nitshieldtecnologia

- CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS E COMERCIAIS
CONCRETO ARMADO . AÇO . MADEIRA . ALVENARIA . MISTAS
- REFORMAS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
LOJAS . SALAS . GALPÕES . COZINHAS . BANHEIROS
- SERVIÇOS PREVENTIVOS E CORRETIVOS
ELETRICISTA . BOMBEIRO . PEDREIRO . PINTOR
- AUTO VISTORIA PREDIAL . LAUDO DE ACESSIBILIDADE
- SEGURANÇA DO TRABALHO
GESTÃO DE SST . PPRA . LTCAT . PGR
- SGA . PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS

Fernando de Almeida Filho . 98036-7174
FALECOMCRS@GMAIL.COM

A TRADIÇÃO DE MAIS DE 30 ANOS DE EXCELÊNCIA EM COBRANÇA DE CONDOMÍNIO E

ANTECIPAÇÃO AGORA DE RECEITA EM NITERÓI

Com a Castelo é fácil garantir um condomínio com gestão eficiente e plenos recursos para tudo funcionar. Afinal, com dinheiro em caixa nenhuma obra, manutenção ou melhoria precisa ser adiada por falta de recursos.

CONHEÇA A RECEITA GARANTIDA

CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL NITERÓI

garantidoracasteloniteroi.com.br

21 3617.0121
21 99011.3096

SÍNDICOS

CONSULTE O CLASSÍNDICO NA PÁGINA 10 AGORA FICOU MAIS FÁCIL ENCONTRAR OS SERVIÇOS.

VOCÊ ACHA NO ÍNDICE DE TÍTULOS

FACHADAS PREDIAIS, CONSTRUÇÕES E PROJETOS

PARCELAMENTO CONFORME AS CONDIÇÕES DO CONDOMÍNIO!!!

- Reformas e percussão em fachadas
- Pintura e Textura em fachadas
- Manutenção em Condomínios e empresas por contratos periodico ou anual
- Obras Estruturais com laudo de engenharia
- Elétrica, Hidraulica, Serralheria e outros.

AGREGAMOS TODO TIPO DE SERVIÇO PARA SUA OBRA FICAR MAIS ORGANIZADA E PRÁTICA.

CNPJ: 11560728/0001-94 | EMPRESA REGISTRADA NO CAU-RJ - PJ 42126-1

2052-2061

98877-0358

✉ ofaztudo24hs@gmail.com 🌐 ofaztudo24hs 🏠 ofaztudo24hs.com.br

📍 RUA DR NILO PEÇANHA, 100 - SALA 1012 - CENTRO, SG

COTIDIANO Por Redação com TJSP |

Conduta antissocial no condomínio: como lidar com moradores “problemáticos”?

Todo condomínio tem aquele morador ou moradora conhecidos pelo mau humor, pela falta de cortesia com os vizinhos ou até mesmo um certo apreço pelas “confusões”. Ter um indivíduo (ou alguns) com esse perfil é comum e até considerado normal, já que a convivência pressupõe a tolerância junto a pessoas com os mais diversos tipos de personalidade. Contudo, como proceder quando existe no condomínio alguém com uma conduta evidentemente antissocial, cujas ações ultrapassam os limites da simples “má educação”?

Por “condôminos antissociais” compreendemos aqueles moradores que estão um patamar acima nos níveis de distúrbios causados ao bem-estar coletivo: eles são capazes de depredar o patrimônio do condomínio ou bens de particulares, ameaçar ou efetivamente agredir pessoas verbal ou fisicamente, desobedecem reiteradamente às normas do regimento interno, desacatam o síndico e, com todo esse comportamento disfuncional, geram incompatibilidade de convivência com os outros moradores.

O Código Civil – que estipula direitos e deveres dos condôminos –, em seu artigo 1.337, prevê que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com

os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Em parágrafo único, acrescenta-se que “o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia”.

Todavia, sabe-se que a penalidade financeira nem sempre é suficiente para coibir novos transtornos, haja vista que em condomínios de alto médio a alto padrão coincidem viver também indivíduos com alto poder aquisitivo que, sem dificuldade, pagam a multa e tornam a praticar condutas transgressoras que incomodam a coletividade, não obstante as reiteradas tentativas de advertência por meio escrito, verbal, por conversas amigáveis ou aplicação de multas.

Nesses casos extremos, em que a convivência se torna insuportável, é possível que o condomínio entre com ação na Justiça para solicitar a expulsão do condômino, desde que se possuam provas da conduta antissocial reiterada. O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido: registros no livro de ocorrências, vídeos de moradores e do circuito de câmeras, testemunhos, fotografias, relatos por escrito ou áudio, notas fiscais de eventuais reparos que precisaram ser feitos, ou seja, tudo o que possa servir para compor uma linha do tempo e um inventário dos distúrbios causados.

Caso real - Exemplo recente desse impasse, em abril a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou morador que ostentava comportamento antissocial e agressivo diante de vizinhos à perda do direito de uso da unidade e à impossibilidade de reingresso não autorizado nas dependências do edifício. De acordo com os autos, após o falecimento dos pais, o imóvel passou a ser ocupado pelos três filhos.

No entanto, desde 2010, um dos herdeiros, usuário de drogas, passou a apresentar comportamento antissocial, agressivo e intimidador contra vizinhos, vindo a des-



truir e degradar áreas comuns do edifício, praticar furtos e até ameaçar de morte outros moradores. Apesar de reiteradas multas

impostas, o réu não apresentou mudanças de comportamento ou atitude. A decisão do TJSP foi unânime.



VM SERVIÇOS LTDA
RESPONSÁVEL TÉCNICO ENGENHEIRO CIVIL:
LEANDRO DA SILVA RODRIGUES CREA-RJ 2011102907

Pinturas e Reformas; Reforma de Telhado; Reforma e Modernização de PCS; Pintura de Fachada e Interiores; Recuperação Estrutura de Concreto aparente; Projetos e Construção; Impermeabilização; Contra Piso; Porcelanato e Cerâmica; Bombeiro Hidráulico em Geral.

ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO

☎ 21 **3686-6318** ☎ 21 **99467-6800**
✉ verissi.monteiro@yahoo.com.br 📷 verissimonteiroobras

PARCELAMOS A SUA OBRA



www.selimplimpezaeportaria.com.br

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

Orçamento sem compromisso

Funcionários treinados e uniformizados

Tel.: 2605-5923 / 2614-0308

email: selimp@selimplimpezaeportaria.com.br

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

LIPTON COMERCIAL LTDA
Promoção Casa a Jardim

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

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói
☎ **2722-4694**
Lipton Comercial

ED ENTULHO
SUA OBRA SEMPRE LIMPA!

ATENDEMOS TODAS AS REGIÕES DE NITERÓI E SÃO GONÇALO
DAMOS DESTINAÇÃO CORRETA AO MATERIAL RETIRADO
TEMOS TODAS AS LICENÇAS AMBIENTAIS
CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA EMPRESAS E GRANDES VOLUMES

ACEITAMOS TODOS OS CARTÕES

www.edentulho.com.br | edentulho@edentulho.com.br
2625-1449 / 3607-6014
99992-5310 / 99796-5310

RQ Construtora
Construção de Reformas em Geral Ltda.

CONSTRUINDO COM PRINCÍPIOS PARA REALIZAR OBJETIVOS.

- SERVIÇOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
- LEGALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAGES E TELHADOS.
- RECUPERAÇÃO E PINTURA DE FACHADA.
- OBRAS CIVIS E MONTAGENS INDUSTRIAIS.
- ESTUDOS, PROJETOS, CONSULTORIA, OBRAS.
- REFORMA DE FACHADAS
- LAVAGEM DE PISOS
- RECUPERAÇÃO DE PISO
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- LIMPEZA COM HIDROJATO
- PINTURA CONSTRUÇÕES
- REFORMAS COMERCIAIS

☎ (21) **3254-5999**
📞 (21) **99353-2165**
📞 (21) **96723-0231**
✉ rqconstrutoradeobras@gmail.com

AR BEM REFRIGERAÇÃO

- Instalação
- Assistência Técnica
- Manutenção Preventiva Residencial e comercial
- Assistência técnica: Manutenção Corretiva

☎ (21) **96429-5046 / 97046-1834**

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 1980

- AUTO VISTORIA PREDIAL
- Restauração
- Impermeabilização
- Pinturas
- Revestimento • Pastilhas
- Limpeza com jato H2O

SEGURANÇA E QUALIDADE REFORMA PREDIAL

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

MARANATA SERVIÇOS

CNPJ 08.381.029/0001-72 - I.M. 86.301 CREA-RJ 2006214605

- * 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

www.maranataservicos.com.br / obras@maranataservicos.com.br
Tel.: (021) 2719-1147 / 2717-8465

Jornal do Síndico
A MÍDIA DIRECIONADA A CONDOMÍNIOS

☎ (21) **99500-9454** 📞 **99907-9867**

NÃO RECEBEU NOSSO JORNAL??
PERGUNTE AO SEU PORTEIRO OU LIGUE QUE ENVIAMOS PARA SEU CONDOMÍNIO
☎ (21) **2391-1151**

ÍNDICE DE TÍTULOS

Classiíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

- 01 ÁGUA / PIPAS
- 02 ALPINISMO INDUSTRIAL
- 03 BOMBAS
- 04 BRINQUEDOS | GRAMAS
- 05 CONTABILIDADE | COBRANÇA GARANTIDA
- 06 CALHAS EM ALUMÍNIO PORTOES E GRADES
- 07 CONSTRUÇÃO / ENGENHARIA / LAUDO

- 08 ELÉTRICA / REFORMAS DE PC / MANUTENÇÃO
- 09 ELEVADORES / MANUTENÇÃO
- 10 ENTULHO / COLETA
- 11 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS MATERIAL DE LIMPEZA
- 12 EQUIPAMENTOS PARA JARDINS
- 13 JARDINAGEM / PAISAGISMO

- 14 PROJETO E CONSTRUÇÃO
- 15 REFRIGERAÇÃO / AR CONDICIONADO
- 16 SEGURANÇA ELETRÔNICA/ SERRALHERIA
- 17 SÍNDICO PROFISSIONAL
- 18 TERCEIRIZAÇÃO / LIMPEZA / PORTARIA
- 19 UNIFORMES PERSONALIZADOS
- 20 VISTORIA PREDIAL

01 ÁGUA / PIPAS

DU ÁGUA
RESIDENCIAIS • CONDOMÍNIOS • COMERCIAL
ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO



2614-7682
(21) 3583-4093
(21) 96479-1112
(21) 96479-1114
Email: duaqua@hotmail.com

02 ALPINISMO INDUSTRIAL

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

Reforma Vertical
RECUPERAÇÃO DE FACHADAS - PINTURA PREDIAL

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PAULO OSHIMA CAU.RJ A 19946-0

Recuperação de Fachadas - Pintura Predial
Manutenção Predial - Autovistoria Predial

(21) 2720-7518 / 99641-2252
www.reformavertical.com.br - contato@reformavertical.com.br

03 BOMBAS

Fernandes
Bombas e motores elétricos

SERVIÇOS

- BOMBAS DE RECALQUE
- E PISCINA
- SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO
- SISTEMAS HIDRÁULICOS
- EXAUSTORES MECÂNICOS
- MONTAGEM DE PAINÉIS PARA AUTOMAÇÃO
- CONTRATO DE CONSERVAÇÃO COM PLANTÃO 24 HORAS

Contatos 21 4126-7994
Emergência 21 97238-9476
contato@fernandesbombas.com.br
www.fernandesbombas.com.br
Revenda Autorizada

04 BRINQUEDOS | GRAMAS

JMM COMÉRCIO & SERVIÇO LTDA (FRESCO)

GRAMA SINTÉTICA
PLAYGROUNDS

GRAMA SINTÉTICA
SUPER OFERTA

(21) 973884723 • 997060075
Jmmcomercial2020@gmail.com

05 CONTABILIDADE | COBRANÇA

30 ANOS DE EXCELÊNCIA EM COBRANÇA DE CONDOMÍNIO E

ANTECIPAÇÃO DE RECEITA

CONHEÇA A RECEITA GARANTIDA

AGORA EM NITERÓI

CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL NITERÓI

21 3617.0121
21 99011.3096
garantidoracasteloniteroi.com.br

05 CONTABILIDADE | COBRANÇA

LGM ASS. CONTÁBIL... (21) 97668-3034 | PAG.12
SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 | PAG.05

06 CALHAS EM ALUMÍNIO / PORTOES

Rei DAS CALHAS
Sergio Borges

- TELHADO TERMO ACÚSTICO
- ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA
- PORTÕES, GRADES
- ESQUADRIAS

Calhas sem emendas 100% alumínio com pintura eletrostática
FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO

21 99783-5945
www.reidascalhasrj.com.br reidascalhasfriburgo@gmail.com

07 CONSTRUÇÃO / ENGENHARIA / LAUDO

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
abrpredial@gmail.com | www.abrpredial.com.br

ARGOS
SOLUÇÕES PREDIAIS

REFERÊNCIA EM SOLUÇÕES PREDIAIS

Tel.: (21) 2722-2185 / 99655-1907
www.argospredial.com.br

CAMPOS LAMEIRA ENG (21)97647-7667 | CAPA
CONSTRUART..... (21) 99530-8016 | PAG.05
CONST GOMES ALMEIDA..(21)2616-3526 | PAG.09

HEMUNAH
ENGENHARIA

CONSTRUÇÃO • REFORMAS • IMPERMEABILIZAÇÃO
PINTURA PREDIAL • CISTERNA CAIXA D'ÁGUA
LIMPEZA DE FACHADAS • HIDRÁULICA • ELÉTRICA

CONTATOS (21) 96679-3458
21 2828-0972 (21) 98790-7659
emunahengenharia@hotmail.com

ERVAL ENGENHARIA

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

- EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
- MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL
- INTERIOR E EXTERIOR • DRENO DE AR COND
- LIMPEZA DE PASTILHAS
- PINTURA DE FACHADAS
- PROJETO DE PORTARIA
- ASSESSORIA AOS SÍNDICOS
- LAUDO TÉCNICO DE AUTOVISTORIA PREDIAL

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

07 CONSTRUÇÃO / ENGENHARIA / LAUDO

FACHADAS PREDIAIS, CONSTRUÇÕES E PROJETOS

Manutenção em Condomínios por contratos periódico ou anual

- Reformas e percussão em fachadas
- Laudo de engenharia
- Pintura e Textura em fachadas
- Obras Estruturais
- Elétrica, Hidráulica, Serralheria e outros.

Faz Tudo 24hs
2052-2061
98877-0358

FERNANDO ALMEIDA (21) 98036-7174 | PG.07
ISTAL SERVIÇOS..... (21) 99955-7967 | CAPA
MARANATHA SERVIÇOS..(21) 2717-8465 | PAG.09
PLANEJART..... (21) 96414-8960 | PAG.06

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

ProArq
LAUDO DE VISTORIA

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

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

Pillar
Construção e Reformas Ltda - ME.

CNP J: 11.060.556/0001-90

- ✓ Reformas de Fachadas / Telhados em Geral / Impermeabilizações
- ✓ Projetos e Construções / Elétrica e Hidráulica / Esquadria de Alumínio
- ✓ Limpeza e Revitalização de Fachadas / Colocação de Mármore e Granitos

PARCELAMOS SUA OBRA

(21) 99131-5929 (21) 97993-8373
pillarconstrucao11@hotmail.com

VERTICAL CONSTRUÇÕES
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

08 ELÉTRICA / REFORMAS DE PC

BAUER ENGENHARIA. (21) 96492-4306 | PAG.12
ELETRO PAFFER..... (21) 99657-3569 | PAG.02
VM SERVIÇOS..... (21) 99467-6800 | PAG.08

09 ELEVADORES / MANUTENÇÃO

RAILHA ELEVADORES
LTD. - ME.

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

PROFISSIONAIS CAPACITADOS

NOSSO PONTO ALTO É A SUA SATISFAÇÃO

(21) 3710-4106 / 3587-1132
(21) 99993-9537 vivo / 98606-7196
railhaelevadores@gmail.com

10 ENTULHO / COLETA GRADES

ED ENTULHO.....(21) 3607-6014 | PAG.09

Classíndico

SR SÍNDICO ENCONTRE A EMPRESA O QUE VOCÊ PRECISA FACILMENTE POR ORDEM ALFABÉTICA DE SERVIÇOS

11 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS

TELECONDOMÍNIO (21) 98450-5754 | PAG.11

12 EQUIPAMENTOS PARA JARDINS

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.

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói
Lipton Comercial ☎ **2722-4694**

13 JARDINAGEM / PAISAGISMO

JARDINAGEM PAISAGISMO
Manutenção Condominial - Residencial e Empresas
Arte & Reforma ☎ **99501-3344**

14 PROJETOS E CONSTRUÇÃO

Azevedo Marques
Projetos e Construção

• REFORMAS E DESIGN • DECORAÇÃO EM GESSO
• CONTRAPIÇOS • PORCELANATO • CERÂMICA
• INSTALAÇÕES • PINTURA • CONSULTORIAS
• MANUTENÇÃO DE FACHADAS • IMPERMEABILIZAÇÃO
• AUTOVISTORIA PREDIAL • LAUDOS TÉCNICOS
• ADMINISTRAÇÃO DE OBRAS • PROJETOS / CONSTRUÇÃO

(21) 98442-9333
email: adm@azevedomarques.com
(21) 2610-2849
www.azevedomarques.com

15 REFRIGERAÇÃO / AR CONDICIONADO

AR BEM REFRIGERAÇÃO

• Instalação • Assistência Técnica
• Manutenção Preventiva Residencial e comercial
• Assistência técnica: Manutenção Corretiva

☎ (21) **96429-5046 / 97046-1834**

16 SEGURANÇA ELETRÔNICA / SERRALHERIA

NIT SHIELD (21) 97930-6378 | PAG.07
KSTEL (21) 98684-2725 | PAG.04

SERRALHERIA SEGURANÇA FRONTINO

20 ANOS DE TRADIÇÃO

Segurança não tem preço, você e sua família merecem viver tranquilamente, e para isso é preciso ter a melhor estrutura em SEGURANÇA ELETRÔNICA.

Sistemas de Segurança

- Circuito Fechado de TV Digital • Cerca Elétrica
- Alarmes • Portaria Automática • Interfones
- Pabx • Guarda Corpo • Grades
- Escadas e Mezaninos • Coberturas em Alumínio

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO! INDL SEG Intelbras Acasitemas Cartões

☎ (21) **2609-9050 / 3027-2207**
contato@serralheriafrontino.com.br
contato@frontinoseletronica.com.br

Estrada Francisco da Cruz Nunes 1006 - Itaipu - Niterói - RJ (Em frente à Cultura Inglesa)

17 SÍNDICO PROFISSIONAL

SÍNDICO PROFISSIONAL
16 ANOS CONSECUTIVOS DE EXPERIENCIA

CONTROLE DE GASTOS
CONSERVAÇÃO E EVOLUÇÃO PATRIMONIAL SEM COTAS EXTRAS
CUMPRIMENTO DAS NORMAS DE SEGURANÇA E OBJETIVIDADE NA GESTÃO CONDOMINIAL
SÃO MINHAS ESPECIALIDADES

☎ contato: nvd2009@hotmail.com
99828-8689 (VIVO)

18 TERCEIRIZAÇÃO / LIMPEZA / PORTARIA

ELIMP LIMPEZA E PORTARIA ☎ (021) **2605-5923**

19 UNIFORMES PERSONALIZADOS

MARPIM UNIFORMES (21) 97288-6097 | PAG.02
MC UNIFORMES (21) 2621-4755 | PAG.04
SUPERIOR UNIFORM..... (21) 96641-8686 | CAPA

20 VISTORIA PREDIAL

VISTORIA PREDIAL SEM MULTAS 2021

LIGUE AGORA MESMO

☎ (21) **2323-4447**
☎ (21) **99955-3108**
☎ (21) **96493-9945**

ProArq

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

SR SÍNDICO ACESSSE NOSSO SITE: WWW.TELECONDOMINIO.COM.BR

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!
SR SÍNDICO ACESSSE NOSSO SITE: WWW.TELECONDOMINIO.COM.BR

CARRO DE MANGUEIRA
CARRO DE CARGA E GALÕES
ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR
TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO
CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros

QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO
TAPETE
AÇO INOX
CINZEIROS EM PVC E INOX
BICICLETÁRIOS

EMBALADOR GUARDA CHUVA
ESPELHO CONVEXO
PROTETOR DE PARA-CHOQUE

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE
ENCERADEIRA
SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS
CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

REFIL PARA EMBALADOR
MOP ÁGUA REFIL
PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO
MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios
2622-5312
98902-2571 / 98450-5754
Sábado-Domingo-Feriados
email: liguetelecondominio@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA

FAÇA O SEU ORÇAMENTO

MANUTENÇÃO Por Redação |**Tubulações de gás devem ser avaliadas com Teste de Estanqueidade**

Nos prédios que fazem uso de gás encanado, o cuidado com as redes de distribuição deve ser uma das prioridades na lista de manutenções do condomínio. Para tanto, é fundamental que o síndico, bem como seus auxiliares, estejam todos familiarizados com o que preconiza a NBR 15.571 e os procedimentos que visam à detecção e reparo de possíveis defeitos em tubulações, ou seja, atividade de extrema importância para a segurança predial e integridade dos moradores. O chamado Teste de Estanqueidade é realizado com o intuito de buscar distúrbios na pressão, fissuras, porosidades ou orifícios que proporcionem eventuais vazamentos, de preferência ainda em estágio bem inicial, o que favorece um reparo imediato, sem maiores transtornos. Para isso, toda a rede do condomínio é averiguada. “Lembrando que fazer as vistorias internas nos apartamen-

tos é fundamental, pois a maioria dos acidentes com gás ocorre dentro dos apartamentos e não nas áreas comuns da edificação”, ressalta o técnico gasista Inézio B. Correia, proprietário da Forte Gás. O técnico acrescenta que, além dos cuidados com a segurança – de modo a minimizar riscos de incêndio e explosões – a realização do teste é essencial por questões burocráticas, visto que o edifício precisa estar com seus documentos em dia. Essa condição é fundamental, por exemplo, para obter seguro patrimonial. A recomendação é que a vistoria com teste seja realizada anualmente, uma vez que a empresa contratada emitirá laudo com validade de um ano. De acordo com Inézio, “além de garantir que seu sistema de abastecimento está em ordem, no Teste de Estanqueidade são emitidos documentos que são necessários para que o condomínio atenda a requisitos legais, como a ob-

tenção de relatório de inspeção e conformidade técnica; laudo de estanqueidade; anotação de responsabilidade técnica (ART); comprovação da estanqueidade do sistema de gases combustíveis; prevenção de vazamento de gases combustíveis; obter AVCB, licenças e alvarás de funcionamento”, complementa. É importante destacar que alguns critérios devem ser observados na hora de se fechar com prestadores de serviço. O síndico deve buscar profissionais especializados e com boas referências no mercado. “Buscar sempre empresas credenciadas ao CREA, com profissional habilitado (Engenheiro Mecânico) no contrato social. Deve-se lembrar sempre daquelas que possuem sistema de gestão da qualidade, isso reforça o comprometimento da empresa com a sua segurança”, recomenda Inézio Correia. O sistema de gás encanado tem



se popularizado em condomínios residenciais, seja com o Gás Natural (GN) ou Gás Liquefeito de Petróleo (GLP). Isso se deve a algumas vantagens ofertadas por esse modelo de distribuição: entre os benefícios do gás encanado estão a maior segurança (em comparação aos reservatórios em botijão); mais comodidade e conforto (já que o fornecimento é contínuo direto do gasoduto, não falta e não

precisa trocar); a praticidade, pois já que o usuário só paga após o uso e recebe a conta em seu apartamento com o volume correto consumido; destaca-se também o aproveitamento de espaços, pois não há armazenamento em cilindros. O meio ambiente também sai ganhando, já que se elimina a necessidade de caminhões transitando nas cidades, evitando emissão de poluentes no ar ambiente.

DU ÁGUA

ACEITAMOS
TODOS CARTÕES
DE CRÉDITO

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

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

**Construtora
Gomes Almeida Ltda.**

- AUTO VISTORIA PREDIAL
- Restauração
- Impermeabilização
- Pinturas
- Revestimento • Pastilhas
- Limpeza com jato H2O

SEGURANÇA E QUALIDADE
Serviços para Condomínios

21. **2616-3526**
21. **98345-5130**
construtora.gomesalmeida@gmail.com

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

LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

- ✓ 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 percursão
- ✓ Instalação de para raios
- ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

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

irata Brasil
CREA-RJ

☎ 21 **99521-1700** www.libertyvertical.com
libertyvertical@yahoo.com.br

LGM CONTABILIDADE

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

☎ 21 **2719-0071 / 97668-3034**
Rua: Aurelino Leal 40 - Sala 506 - Centro - Niterói.

- ✓ PREVENTIVA E CORRETIVA DE SUBESTAÇÃO.
- ✓ ANÁLISE DO ÓLEO TRANSFORMADOR, FILTRAGEM DO ÓLEO. ✓ REFORMA DE PC
- ✓ INSPEÇÃO COM TERMOGRAFIA (CÂMERA ESPECIAL)
- ✓ MONTAGEM DE PAINÉIS E MANUTENÇÃO DE CASA DE BOMBAS.

Bauer Engenharia

Renato Bauer
Eng. Elétrico crea
2008154037

☎ (21) **96492-4306**
bauerengenharia@outlook.com
bauerengenharia.com