



# Jornal do Síndico

5.000 Exemplares

A informação dirigida



REDES SOCIAIS: [f @jornaldosindiconiteroi](#) [in Jornal do Síndico Niteroi](#) [ig jornaldosindiconiteroi](#) [t @JSindicoNit](#)

☎ 21.2391.1151  
☎ 21.98957.6521

Ano XXVII - Edição 320 - Agosto de 2021 - Niterói - São Gonçalo - Maricá - RJ / Mensal | [www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br) • email: [niteroi@jornaldosindico.com.br](mailto:niteroi@jornaldosindico.com.br)

**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

☎ 2622-0038  
☎ 99955-7967  
@istalconstrucao

## MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES:

### Quando saber a hora certa?

Eles são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos.

Leia a matéria completa na página 04

**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. Ernani 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

<b>FINANÇAS 05</b> Alta da energia elétrica pode apertar contas do condomínio no 2º semestre	<b>SEGURANÇA 06</b> Entenda a NR 35 e as responsabilidades com o trabalho em altura	<b>MANUTENÇÃO 12</b> Condomínio: Dicas para elaborar Plano de Manutenção Preventiva
---	--	--

**CONSTRUÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO, ELÉTRICA, HIDRÁULICA E PINTURA**

- Vistorial predial - Projetos de impermeabilização
- Impermeabilização de telhados e lajes
- Impermeabilização de cisternas e caixa d'água
- Impermeabilização de paredes, pisos e rodapés
- Instalações hidráulicas, esgoto e barbarás
- Projetos de engenharia

21.99310.0669  
21.98812-6580  
solucoeseengenhariadeobras@gmail.com  
Curta a nossa fanpage

**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

☎ 2722-2185  
☎ 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

**Rei DAS CALHAS**  
Sergio Borges

FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO

☎ 21 99783-5945  
VEJA ANÚNCIO NA PAG 02

**ABR PREDIAL LTDA.**

OBRAS E REFORMAS EM GERAL  
ORÇAMENTOS / 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. Átila Gadelha Marcelo

OAB/BA 24.542

**Colaboradores:**

Dr. Luiz Fernando de Queiroz

Dr. Rudinei Maciel

Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

**FRANQUEADOS:****Araçá/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

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

**EDITORIAL** Os Editores |

O planejamento financeiro é essencial para nortear as ações do condomínio e estabelecê-lo ao início de cada ano é uma obrigação do síndico. Assim como um navegador, o gestor necessita deste plano para conduzir a administração dentro da rota prevista, já que o equilíbrio entre despesas e receitas não costuma ser muito folgado na maioria dos condomínios e, portanto, desvios imprevistos podem causar transtornos a resolver e possíveis endividamentos.

Nos últimos anos e, especialmente, a partir de 2020, com a pandemia que se abate sobre o país, a população brasileira sofre com alta de preços que prejudica o orçamento de milhões de famílias. Não apenas os custos domésticos, as fi-

nanças dos condomínios também estão sendo fortemente impactadas pelo aumento de preços em insumos e serviços, o que é facilmente detectado pela impressão geral dos síndicos.

Aumento no valor da água, gás, maior consumo de produtos de limpeza, contratação de serviços de sanitização são alguns exemplos de adicionais sentidos no orçamento condominial nos últimos tempos. Agora, mais recentemente, é preciso lidar com outro impacto que também promete elevar os boletos: o reajuste nas contas de luz!

A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R\$ 6,24

para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos. A mudança entrou em vigor em julho e os síndicos já puderam começar a sentir a diferença no valor cobrado mais recentemente.

Se por um lado há aqueles condomínios com todas as finanças em ordem, por outro lado é válido lembrar que a realidade da maioria, sobretudo os de pequeno porte, não é nada confortável e não possuem larga flexibilidade para acrescentar custos ao planejamento financeiro inicial. Além disso, uma outra situação enfrentada por muitos – e que piorou durante a pandemia – é a alta da inadimplência, o que agrava ainda mais a gestão das contas.

Portanto, a conclusão que tiramos é de que talvez este seja

**NOSSA MENSAGEM**

o momento de reunir o conselho fiscal ou mesmo a assembleia geral e discutir os gastos do condomínio, a fim de debater onde é possível fazer cortes estratégicos, ainda que temporários. A hora é de apertar os cintos. No entanto, vale ressaltar que só se pode economizar com aquilo que não é essencial. Manutenções obrigatórias, pagamento de funcionários e tudo o que diz respeito à segurança patrimonial deve ser priorizado e mantido.

## Rei

DAS CALHAS

Sergio Borges

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

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/

## DRY GUARD

Segurança e Manutenção de Piscinas

Uma empresa Especializada em limpeza e manutenção de piscinas

- Limpeza de piscinas
- Vendemos todos os produtos
- Para tratamento de piscina em geral
- Consertamos e vendemos bombas de piscinas...

21.99214-8984

@dryguardpiscinas

f Dryguard

✉ dryguardd@bol.com.br

## VERTICAL CONSTRUÇÕES

VERTICAL CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica

Instalação Hidráulica • Pastilhamento

Pintura Externa • Pintura Interna • Telhado

Parcelamos em até 24 vezes

Praça Condessa Paulo de Frontin, 39 Loja B - Rio Comprido • RJ

www.verticalconstrucoes.com.br

E-mail: correio@verticalconstrucoes.com.br

2502-2617

## Jurisprudência

**STJ - RECURSO ESPECIAL Resp 1365419 SP 2012/0272607-4 (STJ)**

**Data de publicação: 13/08/2013**  
 Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE AFRONTA A DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. REPETIÇÃO DE INDEBITO. TARIFA DE ÁGUA E ESGOTO. PRAZO PRESCRICIONAL. RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO SOBRE A SOLIDARIEDADE. PROPORÇÃO DO QUINHÃO NA COISA COMUM. 1. Quanto à alegada contrariedade aos artigos 3º, II, do CC e 333, I, do CPC, não houve o prequestionamento da questão, o que atrai a aplicação do Enunciado Sumular n. 356 do STF. 2. Sobre a aludida violação ao artigo 206, § 5º, I, do CC, sabe-se que a Primeira Seção, no julgamento do REsp 1.113.403/RJ, da relatoria do Ministro Teori Albino Zavascki (DJe 15/9/2009), sob o regime dos recursos repetitivos do artigo 543-C do Código de Processo Civil e da Resolução n. 8/2008/STJ, firmou o entendimento de que a ação de repetição de indébito de tarifas de água e esgoto se submete ao prazo prescricional estabelecido no Código Civil. Assim, tal prazo é de 20 anos, nos termos do CC/1916, ou de 10 anos, consoante o CC/2002, observada a regra de transição prevista no artigo 2.028 do CC/2002. 3. No que tange à aventada ofensa aos artigos 1315 e 1317 do CC, sabe-se que a natureza jurídica da remuneração dos serviços de água e esgoto, prestados por concessionária de serviço público, é de tarifa. Subsume-se, assim, ao regime jurídico de Direito Privado, segundo o qual cada condômino se obriga proporcionalmente ao seu quinhão na dívida contraída por todos os condôminos, sem a discriminação da parte de cada um na obrigação, nem a estipulação de solidariedade, nos termos dos citados dispositivos. 4. Em verdade, a adoção de um entendimento contrário vai também de encontro com a redação do artigo 265 do Código Civil, segundo o qual "a solidariedade não se presume; resulta da lei ou da vontade das partes. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

**STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 22984 PR 2011/0155535-5 (STJ)**

**Data de publicação: 19/04/2012**  
 Ementa: PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. PENHORA DE IMÓVEL. BEM INDIVISÍVEL. DIVERSOS CONDÔMINOS. HASTA PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. CLÁUSULA DEUSUFRUTO VITALÍCIO. 1. A controvérsia dos autos cinge-se à possibilidade de levar à pública bem indivisível em condomínio e com cláusula de usufruto vitalício. 2. O Tribunal a quo assentou que "a despeito da possibilidade de, em tese, ocorrer a alienação de bem indivisível em condomínio, assegurando-se aos demais a reserva dos respectivos quinhões, razão assiste à decisão recorrida. O bem de matrícula nº 46963 (fl. 22) é propriedade de dez pessoas em condomínio, entre elas o executado, além de possuir cláusula de usufruto vitalício. Já o bem de matrícula nº 12.859 possui cinco proprietários, incluindo a esposa executada, e também possui cláusula de usufruto vitalício. Ademais, não é possível aferir a divisibilidade dos bens. Assim, nas condições em questão, fere juízo de proporcionalidade que se proceda a alienação total do bem para garantir a dívida". 3. Em execução, a fração ideal de bem indivisível pertencente a terceiro não pode ser levada à pública, de modo que se submeta à construção judicial apenas as frações ideais de propriedade dos respectivos executados. 4. Precedentes: REsp 1.196.284/RS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 26.8.2010, DJe 16.9.2010; REsp 695.240/PR, Rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 13.5.2008, DJe 21.5.2008. Agravo regimental improvido.

FONTE: [www.jusbrasil.com.br](http://www.jusbrasil.com.br)

## Indicadores Econômicos

INDICADORES ECONÔMICOS		ABR/21	MAI/21	JUN/21	JUN/21	ANO	12 MESES
Poupança antiga (1)	(%)	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	3,55	6,17
Poupança (2)	(%)	0,1159	0,1159	0,1159	2,446	1,12	1,72
TR*	(%)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,00	0,00
TJLP	(%)	0,3763	0,388	0,3763	0,4111	2,66	4,08
FGTS (3)	(%)	0,2466	0,2466	0,2466	0,2466	1,74	3,00
SELIC - Déb Fed (4)	(%)	0,21	0,27	0,28	0,36	1,25	2,44
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, cabeleiros, 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.



**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](http://www.reformavertical.com.br) - [contato@reformavertical.com.br](mailto:contato@reformavertical.com.br)



# ERVAL ENGENHARIA

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS



**MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
**RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS**  
**APARAFUSAMENTO MÁRMORE E GRANITO**  
**LIMPEZA DE MÁRMORE E GRANITO**  
**LIMPEZA E REJUNTE DE PASTILHAS**  
**PINTURA INTERNA DE EDIFÍCIOS**  
**LAUDO DE AUTOVISTORIA PREDIAL**  
**ASSESSORIA AOS SÍNDICOS**

Responsável Técnico  
**ERVAL ALLEMANN**  
 Engenheiro Civil  
 CREA/RJ  
 1973101286

☎ **99945-2586 / 2612-1599**  
[erval@ervalengenharia.com.br](mailto: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



**Contatos** ☎ 21 4126-7994  
**Emergência** 21 97238-9476

[contato@fernandesbombas.com.br](mailto:contato@fernandesbombas.com.br)  
[www.fernandesbombas.com.br](http://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 

**QUER UM SITE ASSIM ????**

**RESPONSIVO**

ESCANEE O QR CODE E VEJA O MODELO



**ATENDIMENTO WHATSAPP** ☎ (21) **98957-6521**



**↑ 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](mailto:ralhaelevadores@gmail.com)

**RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI**

**SEU CONDOMÍNIO** Por Redação com Assessoria |

# Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?



**A**liados da praticidade e do bem-estar, os elevadores são componentes frequentes em edifícios residenciais, tendo sua quantidade variável a depender do número de usuários estimados a que visa atender. Eles são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos. Contudo, há momentos em que só isso não basta e é necessário fazer atualizações para adequar os elevadores às tecnologias e normas mais recentes. Como e quando saber se o elevador do seu condomínio

está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que carece de uma "repaginada". Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão. Reconhecendo sinais – A Atlas Schindler, renomada fabricante de elevadores, orienta seus consumidores a observarem algumas características que

podem ajudar a indicar se o elevador está de fato precisando de uma modernização. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características, conforme orientações da Atlas Schindler. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais antigos geralmente são menos eficientes. Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade?

Tipos de modernização – É importante ressaltar a diferença entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o fun-

cionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua performance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões e demandas dos condôminos. Existem basicamente três tipos de modernização possíveis. Primeiro, a mais radical, trata-se da substituição integral do equipamento por um novo com tecnologia mais atual, o

qual vai entregar maior eficiência e segurança. Depois, temos também a opção de fazer apenas uma modernização parcial, em que se preserva ainda alguns componentes úteis do elevador antigo, mas se realiza a troca de elementos importantes para melhorar a eficiência. Por fim, caso seja identificado que está tudo certo com o maquinário, é possível realizar apenas uma reformulação estética do interior da cabine, tornando-a mais moderna e bonita. Para isso, pode-se trocar elementos como o painel, interfone, iluminação, piso, decoração, entre outros ajustes com a finalidade de obter um espaço mais atrativo.

## KSTEL EQUIPAMENTOS ELETRÔNICOS

**VENDA  
INSTALAÇÃO  
MANUTENÇÃO**



- ✓ Antenas Coletivas - Portas Automáticas
- ✓ Circuito Fechado TV - Alarmes
- ✓ Manutenção de PABX
- ✓ Interfonia em Geral

**Atendimento  
24 horas**

✉ [kstel92@gmail.com](mailto:kstel92@gmail.com) 🏠 [www.kstel.net](http://www.kstel.net)

☎ 21.2622-2107 / 21.2620-3228 / 21.98684-2725

### 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 periódico ou anual
- Obras Estruturais com laudo de engenharia
- Elétrica, Hidráulica, Serralheria e outros.

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



☎ (21) **98877-0358**

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

✉ [ofaztudo24hs@gmail.com](mailto:ofaztudo24hs@gmail.com) 📍 [ofaztudo24hs.com.br](http://ofaztudo24hs.com.br)  
📍 RUA DR NILO PEÇANHA, 100 - SALA 1012 - CENTRO, SG



### EMBELEZAMENTO DE ELEVADORES

05 ANOS DE EXPERIÊNCIA

**"A arte da reforma com estilo e elegância"**

- ✓ Revestimentos de Cabina
- ✓ Colocação de Ventiladores
- ✓ Pisos de Granitos e Alumínio Xadrez
- ✓ Corrimão em Aço Inox e Ferro
- ✓ Guarda Corpo para Cabina
- ✓ Visores Puxadores
- ✓ Escada de Acesso para Poço
- ✓ Acolchoados e Tapetes de Proteção
- ✓ Lanternação de Porta de Cabina e Pintura (solda) ✓ Pintura de Poço
- ✓ Fornecimento de Placas de Avisos.

**INCLUINDO GARANTIA DE 12 MESES EM TODOS OS SERVIÇOS PRESTADOS**

**Atendimento emergencial aos finais de semana e feriados**

Jefferson da Silva

☎ 21.99424.9363

E-mail: [Silva.d.jefferson@gmail.com](mailto:Silva.d.jefferson@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](mailto:pillarconstrucao11@hotmail.com)

### PARCELAMOS SUA OBRA

☎ (21) **97993-8373**

(21) **99131-5929**

## MC UNIFORMES

PERSONALIZADOS VESTINDO PROFISSIONAIS

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

**ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO PREÇO ESPECIAL P/CONDOMÍNIOS**

Rua Barão do Amazonas, 251 - SI -Centro - Niterói - Rio de Janeiro  
Tel (21) 2621-4755 / 3027-2851  
[www.mcuniformes.com.br](http://www.mcuniformes.com.br)  
email: [uniformesmc@gmail.com](mailto:uniformesmc@gmail.com)



**FINANÇAS** Por Redação |

# Alta da energia elétrica pode apertar contas do condomínio no 2º semestre

A Em decorrência do reajuste sobre as tarifas de energia elétrica, o qual entrou em vigor em julho, os brasileiros já experimentam o amargo sabor de verem as contas de luz em números crescentes. A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos. Tal aumento vem na esteira de outros reajustes que também foram praticados nos últimos meses e estão encarecendo e muito o custo de vida da população: água, gás, alimentos e, não menos importante, os

gastos com produtos de limpeza que tiveram seu consumo acrescido devido à atual situação de emergência sanitária. Todo esse contexto impacta consideravelmente as contas do condomínio, que geralmente são orçadas na transição de um ano para outro, ou seja, em um cenário econômico o qual não corresponde mais ao atual. Nesse sentido, o desequilíbrio entre a projeção inicial de despesas e receitas para o ano e os gastos ordinários com os quais o condomínio efetivamente está precisando arcar constituem um grande desafio com o qual os síndicos precisam lidar atualmente. Soma-se a isso os índices crescentes de inadimplência. Com isso, te-

mos um perigoso ciclo vicioso: a falta de pagamento gera aumento das taxas condominiais e esse valor aumentado, por sua vez, dificulta o pagamento. Assim, corremos o risco de ter mais inadimplentes. E agora, como contornar o problema? Primeiramente, é preciso ter consciência de que talvez o momento atual não seja propício a gastos “supérfluos” e isso deve ser conversado junto aos moradores. O caixa do condomínio deve ser priorizado para despesas de custeio, ou seja, aquelas que não podem deixar de ser pagas mensalmente (e aí se inclui a temida conta de energia). Investir em melhoramentos, reformas ou aquisições de equipamentos

que não sejam absolutamente indispensáveis deve ficar para outra hora. No tocante ao consumo de energia elétrica, algumas atitudes também podem vir a ser necessárias pelo menos por um tempo determinado, como um meio de “acionamento forçado”. Restringir o número de horas em que a bomba d’água da piscina fica ligada, desligar os refletores da fachada do prédio, desativar temporariamente um dos elevadores, reduzir o número de lâmpadas do estacionamento ou trocá-las por modelos mais econômicos e com sensor de presença caso ainda não sejam assim, todas essas medidas são exemplos

de atitudes que podem ser colocadas em prática na tentativa de evitar aumento na cota condominial. Mesmo com síndicos fazendo apelos pela conscientização e até adotando práticas por vezes impopulares entre os moradores com o objetivo de economizar, muitas vezes os custos superam as receitas e a conta não fecha. O resultado é o saldo no vermelho. Em decorrência de todos os reajustes já mencionados, muitos condomínios já precisaram aumentar o valor de suas taxas de 10% a 20% neste ano.



**SEGURANÇA ELETRÔNICA**  
**ESPECIALIZADOS EM CONDOMÍNIOS**  
 (21) 97930-6378

- PORTÃO AUTOMÁTICO
- MANUTENÇÃO PREDIAL
- ANTENA COLETIVA
- CERCA ELÉTRICA
- CÂMERAS
- INTERFONES
- CONCERTINAS
- COMPUTADORES

nitshieldcontato@gmail.com  
 nitshieldtecnologia

**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

**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

**CONSTRUART**  
 CREA-RJ2013201585

**PINTURAS e REFORMAS**

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO PAGAMENTO FACILITADO

Engenheiro Responsável: Luiz Ricardo Sourbeck - CREA Nacional - 200189126-1

2612-9003 • 99530-8016  
 96843-3534 • 99724-1443

Escritório: Rua Otávio Carneiro, 143 - Sala 305  
 Icaraí - Niterói - RJ - Cep.: 24230.190

@construart\_pintura\_predial www.construart-rj.com.br

**S.S. CONTABILIDADES**

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

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

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

**SEGURANÇA** Por Redação |

# Entenda a NR 35 e as responsabilidades com o trabalho em altura

A manutenção predial engloba uma série de atividades que devem ser feitas periodicamente com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar estruturas importantes para o pleno funcionamento e preservação estética do condomínio. Entre essas, algumas estruturas se situam acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

Nesse sentido, é importante que o síndico saiba que este tipo de trabalho possui condições especiais, visto que agrega riscos maiores e não pode ser desempenhado por alguém sem o devido treinamento e sem ferramentas apropriadas. Trata-se do que a legislação chama de "trabalho em altura", o qual é caracterizado como toda a atividade realizada acima de dois metros do nível inferior, na qual haja riscos imi-

nentes de queda.

Este é um tema relevante que precisa de maior esclarecimento, já que os acidentes de trabalho que envolvem altura representam a cerca de 40% do total de acidentes no Brasil, ocupando o 4º lugar no mundo em acidentes de trabalho, de acordo com a OIT (Organização Internacional do Trabalho). No Brasil, o trabalho em altura é regulamentado pela NR 35, que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção, as quais envolvem o planejamento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

Atenção na hora de contratar – Serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros repa-

ros na parte externa do prédio são geralmente atividades que exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Para tanto, o síndico jamais deve recorrer a "gambiarras" ou ao profissional "faz tudo" do condomínio. Os riscos de acidentes sérios e fatais são grandes, sem contar com as implicações legais desta grave infração.

O trabalho em altura deve ser executado por pessoal habilitado, empresa certificada e equipamentos validados. Não contrate apenas pelo preço, mas busque saber a expertise da companhia e, se possível, referências de outros síndicos e condomínios. A empresa contratada deverá proceder uma visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronogra-



ma do serviço, descrevendo as etapas que serão executadas até a completa finalização.

É válido ressaltar que cabe ao síndico a obrigação de fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores e, mais, se eles estão fazendo uso desses. A

obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio. Portanto, a orientação é sempre buscar empresas de confiabilidade e pecar por um excesso de cuidado para evitar desfechos ruins no futuro.

## 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****COBRANÇA GARANTIDA** INFORME PUBLICITÁRIO |**Confira as vantagens de ter uma garantidora em seu condomínio:****Contar com a ajuda da Castelo é garantir um condomínio com gestão eficiente**

**S**índicos e administradoras conseguem planejar o orçamento anual com segurança e executar todas as reformas, manutenções e melhorias necessárias.

É o fim dos rateios de custos de cobrança embutidos na taxa de condomínio. Os moradores desfrutam de um convívio mais tranquilo, com transparência nas despesas. Com uma administração otimizada e dinheiro em caixa, o condomínio fica sempre bem cuidado e nenhuma obra ou manutenção precisa ser adiada por falta de recursos.

Os condôminos inadimplentes dispõem de negociação facilitada, de acordo com as suas realidades financeiras.

**A Garantidora Castelo** TRAZENDO PARA NITERÓI UMA TRADIÇÃO DE MAIS DE 30 ANOS no segmento de cobrança de taxas e antecipação de receita para condomínios, a CASTELO faz parte da rede "Condomínios Garantidos", formada por empresas que atuam com excelência no controle da inadimplência em

todo o país, desde 1988.

A Castelo realiza a cobrança da taxa de todas as unidades e adianta o valor integral da receita, contribuindo para uma gestão tranquila e eficiente do condomínio.

**SERVIÇOS****• RECEITA GARANTIDA**

Adianta o valor integral da receita, mesmo que nem todos os condôminos tenham efetuado seus pagamentos e faz a cobrança das unidades a partir da primeira semana de atraso.

**• CENTRAL DE COBRANÇA CONDOMINIAL**

Nesta modalidade, nossa empresa fica responsável somente pela cobrança das unidades inadimplentes. As demais, permanecem sob a gestão do síndico ou da administradora, ficando por conta da Castelo o repasse dos valores recebidos ao condomínio quinzenalmente.

**• CENTRAL JURÍDICA**

Advogados especializados em Direito Condominial para orientar síndicos e moradores e acompanhar os processos

do seu condomínio.

**• REFORMA GARANTIDA**

Antecipamos os valores para o condomínio realizar as obras de benfeitorias, sem burocracia e com possibilidade de parcelamento aos moradores em até 36 parcelas diretamente no boleto mensal da taxa do condomínio.

Além de cobrança garantida, cobrança judicial e cobrança com taxa zero,

a Castelo também oferece os seguintes serviços:

Departamento jurídico: o síndico e/ou a administradora dispõem de uma central jurídica especializada em Direito Condominial, sempre a postos para esclarecer dúvidas ou entrar em ação para garantir a segurança financeira do condomínio.

Auxílio ao síndico: em nosso site, o síndico tem acesso a uma série de modelos de documentos, planilhas e dicas para ajudá-lo a realizar a melhor gestão.

**- Solicite uma visita agendada em seu condomínio.**

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

**Consultas e Terapias em Niterói**

PSIQUIATRIA | PEDIATRIA | PSICOLOGIA  
FONOAUDIOLOGIA | NUTRIÇÃO

ATENDIMENTOS ATRAVÉS DOS MELHORES CONVÊNIO DE SAÚDE OU PARTICULAR.



Estrada Francisco da Cruz, 5428 - Loja 126 | 132 | 137 - 1º Piso (Shopping Barravento)

(21) 3608-5221 (21) 96446-6557



A EJ2 PREDIAL é uma empresa especializada em reforma e manutenção de fachada, eficiência e segurança na realização de trabalhos técnicos em altura.

(21) 97176-3576

ej2predial@gmail.com

- **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 . PPR . LTCAT . PGR
- **SGA . PLANO DE GESTÃO DE RESÍDUOS**

**CRS Construções**  
98036-7174 - falecomcrs@gmail.com

**JMM COMÉRCIO & SERVIÇO LTDA** **FRESO**

**PLAYGROUNDS** **GRAMA SINTÉTICA**

**SUPER OFERTA**

(21) 973884723 • 997060075  
Jmmcomercial2020@gmail.com

**ADMINISTRAÇÃO** Por Redação |

# Administradora de condomínio pode auxiliar gestão de funcionários



O cargo de síndico reúne atribuições diversas, incluindo não apenas habilidades sociais para lidar com as demandas dos condôminos, mas também muitas tarefas burocráticas para gerir todas as obrigações legais obedecendo a prazos e leis. Nesse contexto, uma regra é clara: quanto maior for o condomínio, mais trabalho para o síndico! Por “maior” compreendemos o crescente número de moradores e também o de funcionários.

Lidar com os recursos humanos e toda a legislação trabalhista que envolve essas relações pode ser um grande desafio para o síndico, principalmente se ele for um principiante no cargo. Há documentos que devem ser preenchidos

e enviados ao governo em tempo hábil, impostos a serem recolhidos, prazos a serem cumpridos, regras para monitorar. São muitas exigências a observar ao mesmo tempo e, não havendo o devido cumprimento, as penalidades podem vir por meio de multas bem salgadas. Como forma de otimizar a gestão, muitos síndicos em consenso com a assembleia de moradores optam por contratar uma administradora de condomínio, empresa que vai compartilhar responsabilidades e auxiliar principalmente na parte burocrática de tocar a administração do prédio. Uma das funções em que as administradoras podem colaborar é justamente a gestão dos recursos humanos.

Por analogia com uma empresa qualquer, a administradora funcionaria à semelhança de uma espécie de “departamento pessoal” ou “RH”. O setor fica responsável por realizar a contratação de funcionários (com o devido preenchimento cadastral na admissão), bem como processos demissionais, fazendo solicitação de exames médicos admissionais ou demissio-

nais, se necessário. Também pode ser delegada à administradora a complexa gestão do eSocial, sistema obrigatório em que todo empregador, incluindo condomínios, deve enviar informações de seus funcionários ao governo federal.

A administradora pode auxiliar o síndico com tarefas práticas como elaborar o quadro de jornadas de trabalho e também escalas noturnas, substituições de férias, além de fazer a folha de pagamento mensal, o controle horas trabalhadas, conceder liberação para férias, emissão de holerites, preparar arquivo de documentos oficiais. Também pode ficar a cargo da administradora de condomínio fazer Atestado de Afastamento do Trabalho para fins de concessão de auxílio doença a um trabalhador que necessite; preencher Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT) para fins de concessão de auxílio acidente; emissão da RAIS e DIRF, bem como demais recolhimentos obrigatórios. Cabe também à administradora, enquanto exerce o papel de gestora de recursos humanos, fazer a fiscalização necessária



quanto à obediência às normas de segurança do trabalho. Nesse sentido, é obrigatório o controle do curso anual de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), a checagem

de fornecimento e uso adequado de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs); realização de Curso Anual de Primeiros Socorros, do Curso Anual de Brigada de Incêndio.



## VM SERVIÇOS

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](http://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](mailto: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.



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

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

**SERRALHERIA SEGURANÇA FRONTINO**

20 ANOS DE TRADIÇÃO  
CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

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
- Portão Automático - Interfones
- Pabx - Guarda Corpo - Grades
- Escadas e Mezaninos
- Coberturas em Alumínio

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO! HDL SGA INTELBRV Aceitamos Cartões VISA

2609-9050  
☎ (21) 3027-2207  
contato@serraiheriafrontino.com.br  
contato@frontinosseguletronica.com.br  
Estrada Francisco da Cruz Nunes 1006 - Itaipu Niterói - RJ (Em frente à Cultura Inglesa)

**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

**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

QUALIDADE DESDE 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

**Bauer Engenharia**

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

Renato Bauer  
Eng. Elétrico crea 2008154037  
☎ (21) **96492-4306**  
bauerengenharia@outlook.com  
bauerengenharia.com

ÍNDICE DE TÍTULOS

# Classiíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

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

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

- 14 JARDINAGEM / PAISAGISMO
- 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](mailto:duaqua@hotmail.com)

## 02 ALPINISMO INDUSTRIAL

ARTE DE REFORMAR... (21) 97343-1326 | PG.16  
EJ2 PREDIAL..... (21) 97176-3576 | PG.07  
LIBERTY VERTICAL ..... (21) 99521-1700 | PG.12

**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](http://www.reformavertical.com.br) - [contato@reformavertical.com.br](mailto:contato@reformavertical.com.br)

## 03 BOMBAS

**Fernandes** Bombas e motores elétricos **SERVIÇOS**

Contatos **21 4126-7994** BOMBAS DE RECALQUE  
Emergência **21 97238-9476** E PISCINA

contato@fernandesbombas.com.br  
[www.fernandesbombas.com.br](http://www.fernandesbombas.com.br) SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO

Revenda Autorizada

SCHNEIDER SISTEMAS HIDRÁULICOS  
DANCOB EXAUSTORES MECÂNICOS  
WEG MONTAGEM DE PAINÉIS PARA AUTOMAÇÃO  
CONTRATO DE CONSERVAÇÃO COM PLANTÃO 24 HORAS

## 04 BRINQUEDOS | GRAMAS

**JMM** COMÉRCIO & SERVIÇO LTDA **FRESO**

**GRAMA SINTÉTICA** **PLAYGROUNDS**

**SUPER OFERTA**

(21) **973884723 • 997060075**  
[Jmmcomercial2020@gmail.com](mailto:Jmmcomercial2020@gmail.com)

## 05 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](http://www.reidascalhasrj.com.br) [reidascalhasfriburgo@gmail.com](mailto:reidascalhasfriburgo@gmail.com)

## 06 CLÍNICA MÉDICA

**Consultas e Terapias em Niterói**

**CNO** PSQUIATRIA | PEDIATRIA | PSICOLOGIA  
FONOAUDIOLOGIA | NUTRIÇÃO

ATENDIMENTOS ATRAVÉS DOS MELHORES CONVÊNIO DE SAÚDE OU PARTICULAR.

SulAmérica SAÚDE ASSIM bradesco Golden Cross

(21) **3608-5221** (21) **96446-6557**

## 07 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  
[garantidoracasteloniteroi.com.br](http://garantidoracasteloniteroi.com.br)

21 3617.0121  
21 99011.3096

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

## 08 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](mailto:abrpredial@gmail.com) | [www.abrpredial.com.br](http://www.abrpredial.com.br)

**ARGOS** SOLUÇÕES PREDIAIS

REFERÊNCIA EM SOLUÇÕES PREDIAIS

Tel.: (21) **2722-2185 / 99655-1907**

[www.argospredial.com.br](http://www.argospredial.com.br)

**Azevedo Marques** Projetos e Construção

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

(21) **98442-9333** email: [adm@azevedomarques.com](mailto:adm@azevedomarques.com)  
(21) **2610-2849** [www.azevedomarques.com](http://www.azevedomarques.com)

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

**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

2612-9003 • 99530-8016 96843-3534 • 99724-1443  
[www.construart-rj.com.br](http://www.construart-rj.com.br)

**EMUNAH** 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](mailto:emunahengenharia@hotmail.com)

## 08 CONSTRUÇÃO / ENGENHARIA / LAUDO

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

**ERVAL ENGENHARIA** SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS  
EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

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

Responsável Técnico ERVAL ALLEMAND Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286

**99945-2586 / 2612-1599**  
[erval@ervalengenharia.com.br](mailto:erval@ervalengenharia.com.br)

**JOÃO DE BAÍRO** ENGENHARIA

21 **96422-6000**  
21 **98854-4536**

ENG. CIVIL - 2011109845 CREA-RJ  
MARCOS PAULO FERNANDES DA COSTA

PROJETOS DE ARQUITETURA  
LAUDO DE AUTOVISTORIA PREDIAL  
MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL  
RESTAURAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS  
REFORMA DE PORTARIA  
REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PC

[marcos.fernandes.eng@gmail.com](mailto:marcos.fernandes.eng@gmail.com)

**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 periódico ou anual
- Obras Estruturais com laudo de engenharia
- Elétrica, Hidráulica, Serralheria e outros.

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

**98877-0358**  
CNPJ: 11560728/0001-94 | EMPRESA REGISTRADA NO CAU-RJ - PJ 42126-1

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**  
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

**LAUDO DE VISTORIA**

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

**ProAr** Manutenção Predial e Reformas

[www.proargreformas.com.br](http://www.proargreformas.com.br)  
[contato@proargreformas.com.br](mailto:contato@proargreformas.com.br)

(21) **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](mailto:pillarconstrucao11@hotmail.com)

**CONSTRUÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO, ELÉTRICA, HIDRÁULICA E PINTURA**

- Vistorial predial - Projetos de impermeabilização
- Impermeabilização de telhados e lajes
- Impermeabilização de cisternas e caixa d'água
- Impermeabilização de paredes, pisos e rodapés
- Instalações hidráulicas, esgoto e barbas
- Projetos de engenharia

**CONSTRUÇÕES** SOLUÇÃO EM ENGENHARIA

(21) **21.99310.0669** (21) **21.98812-6580**  
[solucoesemengenhariadeobras@gmail.com](mailto:solucoesemengenhariadeobras@gmail.com)

# Classíndico

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

## 08 CONSTRUÇÃO / ENGENHARIA / LAUDO

**VERTICAL** **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**

## 09 ELÉTRICA / REFORMAS DE PC

BAUER ENGENHARIA. (21) 96492-4306 | PAG.02  
 VERISSIMO..... (21) 96492-4306 | PAG.02

## 10 ELEVADORES / MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

**EMBELEZAMENTO DE ELEVADORES**  
 05 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
**"A arte da reforma com estilo e elegância"**

- ✓ REVESTIMENTOS DE CABINA.
- ✓ VISORES PUXADORES.
- ✓ COLOCAÇÃO DE VENTILADORES
- ✓ GUARDA CORPO PARA CABINA.
- ✓ ACOLCHOADOS E TAPETES DE PROTEÇÃO

GARANTIA DE 12 MESES EM TODOS OS SERVIÇOS PRESTADOS

Atendimento emergencial aos finais de semana e feriados

Jefferson da Silva (21) 99424.9363  
 E-mail: Silva.d.jefferson@gmail.com

**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  
 ralhaelevadores@gmail.com

## 11 ENTULHO / COLETA GRADES

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

## 12 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIOS

TELECONDOMÍNIO ..... (21) 98450-5754 | PAG.11

## 13 EQUIPAMENTOS PARA JARDINS

**LIPTON COMERCIAL LTDA**  
**Promoção Casa e Jardim**

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

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niteroi  
 Lipton Comercial (21) 2722-4694

## 14 JARDINAGEM / PAISAGISMO

**JARDINAGEM PAISAGISMO**

MANUTENÇÃO | REFORMA  
 PROJETOS | VENDA | ILUMINAÇÃO

(21) 99501.3344  
 artereformasrj@gmail.com artereformasrj

## 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.05  
 KSTEL ..... (21) 98684-2725 | PAG.04  
 SERRAL. FRONTINO ..... (21) 3027-2207 | PAG.09

## 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  
 Manutenção Predial e Reformas

# QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

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



**CARRO DE CARGA E GALÕES**



**CARRO DE MANGUEIRA**



**ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR**



**TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO**



**CINZEIROS EM PVC E INOX**



**CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros**



**BICICLETÁRIOS**



**QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO**



**TAPETE**



**AÇO INOX**



**EMBALADOR GUARDA CHUVA**



**ESPELHO CONVEXO**



**PROTECTOR DE PÁRA-CHOQUE**



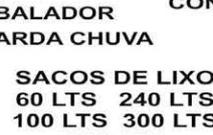
**CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE**



**ENCERADEIRA**



**PLACAS SINALIZADORAS**



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



**PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO**



**CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS**



**MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL**



**REFIL PARA EMBALADOR**



**MOP ÁGUA 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 SIMONE GONÇALVES – Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - www.simonegoncalves.com.br |

# Condomínio: Dicas para elaborar Plano de Manutenção Preventiva

A Pandemia e o estado de calamidade pública trouxeram muitos desafios para toda a sociedade.

A rotina do mundo inteiro mudou, e com a área Condominial não foi diferente, sendo que já é uma área complexa por natureza.

Ainda estamos vivenciando um momento atípico e todos estão em busca de melhor adaptar-se as novas situações.

Desde o início da Pandemia os Síndicos, em sua maioria, não estão medindo esforços para adaptar os condomínios que administram às novas normas legais e as orientações da OMS - Organização Mundial de Saúde.

Quando falamos em condomínio, sabe-se que a principal receita, senão a única, é a cota condominial a qual tem finalidade de custear despesas mensais, fornecedores e gastos estruturais, além das despesas imprevistas.

E imprevistos não são muito difíceis de aparecer em condomínios, principalmente nos prédios mais antigos.

Por isso implementar práticas

de manutenções preventivas no seu condomínio reduz consideravelmente custos com manutenção emergencial.

## Elaborando Plano de Manutenção Preventiva para seu Condomínio

Elaborar um Plano de Manutenção Preventiva para condomínios é importante para a coletividade condominial, porém ainda encontra barreiras a serem superadas.

Nos dias atuais ainda temos diversas informações distorcidas que prejudicam a conscientização do quão importante é realizar as manutenções de forma adequada, tendo em vista o seu custo-benefício.

A necessidade de criar um Plano de Manutenção no início de cada ano é essencial, uma vez que é impossível prever falhas em equipamentos e/ou danos estruturais.

Se você pretende elaborar um Plano de Manutenção para seu condomínio a primeira dica é estabelecer seu objetivo principal, ou seja, as metas que pretende atingir para que seu plano seja realmente útil e eficaz.

Caso você já tenha realizado Plano de Manutenção, será através dos resultados obtidos que seu novo plano deverá ser elaborado, e assim sucessivamente.

Estabelecer o objetivo principal é a fase mais demorada da elaboração de um Plano, pois é aqui que você irá fazer todo o mapeamento do seu condomínio a fim de evitar manutenções reativas e emergenciais.

Dentre os diversos benefícios obtidos através das manutenções preventivas, a redução de custos é a que mais se destaca tendo em vista que manutenção é menos onerosa que consertos.

A legislação dispõe quais são as competências do Síndico e dentre elas está as manutenções, evitando acidentes e garantindo a segurança dos condôminos e da própria estrutura do prédio.

As manutenções deveriam constar no planejamento anual de todos os condomínios, embora ainda não seja uma prática, a prevenção foi fixada pela NBR 5674/1999, cancelada em 25/07/2012, e substituída pela NBR 5674/2012.

## 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](mailto:artedereformar@outlook.com.br)

☎ (21) 99561-5728 / 97343-1326



**Tais Normas fixam os procedimentos de orientação para organizar o sistema de manutenção de edificações, bem como estabelece os requisitos para a gestão deste sistema que inclui meios para:**

- a) preservar as características originais da edificação e;
- b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

Em caso de edificações existentes antes da vigência da Norma estas devem se adequar ou criar programas de manutenção atendendo os requisitos.

Importante ressaltar que os anexos da NBR 5674/2012 apresentam exemplos de modelos, não restritivos ou exaustivos, a serem adaptados em função das características específicas da edificação.

Após estabelecer o objetivo principal do seu Plano de Ma-

nutenção, a segunda dica será desenvolver um checklist!

É ele que orientará a programação quanto as inspeções necessárias, outras tarefas de segurança e tarefas de manutenção preventiva.

Já quanto aos imprevistos ocorridos, você deverá deixar um "espaço específico" para tal item ser preenchido conforme a necessidade.

Independente do método de gestão do Síndico, utilizar sistemas que possam ser customizados trará mais agilidade aos processos, mas as listas manuais são ótimas opções.

Com seu Plano de Manutenções em mãos você poderá apresentá-lo aos condôminos e demonstrar de forma clara e objetiva que manter as manutenções condominiais programadas tem baixo custo diante dos grandes benefícios que estas proporcionam.

**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
- ✓ Instalação de Banners
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Teste de percursão
- ✓ Instalação de para raios
- ✓ Instalação de drenos para ar condicionados

Irata Brasil  
CREA-RJ

**LIMPEZA DE FACHADA (VIDRO E ALUMÍNIO) VALOR PROMOCIONAL R\$19,99 O M<sup>2</sup>**

☎ 21 99521-1700

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

## DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

Email: [duagua@hotmail.com](mailto:duagua@hotmail.com) RESIDENCIAIS • CONDOMÍNIOS • COMERCIAL

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

## LGM ASSESSORIA CONTÁBIL

- 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.