

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

33 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

Distribuição Gratuita

Jornal do Síndico

A informação dirigida



Facebook: [jornaldosindiconiteroi](#) Instagram: [@jornaldosindiconiteroi](#)

Fale conosco ou deixe o seu recado

21.2391-1151

21.96911-3049

Ano XXVII - Edição 341 - Maio de 2023 - Niterói - São Gonçalo / Mensal | www.jornaldosindico.com.br • email: niteroi@jornaldosindico.com.br



EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

"HÁ 25 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

6 DICAS PARA FAZER UMA ASSEMBLEIA MAIS ORGANIZADA E RESOLUTIVA



SABENDO QUE A ASSEMBLEIA CONSISTE NA REUNIÃO DE VÁRIOS INDIVÍDUOS COM PENSAMENTOS DIVERSOS, MUITO FACILMENTE O DEBATE SAUDÁVEL SE TRANSFORMA EM DISCUSSÃO NEGATIVA E IMPRODUTIVA, CASO A REUNIÃO NÃO SEJA BEM CONDUZIDA. LEIA A MATÉRIA COMPLETA NA PÁGINA 8.

ADMINISTRAÇÃO 03
As diferenças entre as funções de zelador e porteiro em um condomínio

COTIDIANO 04
Inadimplência: que punições são cabíveis?

SEGURANÇA 05
Fiação para instalação elétrica deve ser certificadas pelo Inmetro



- REFORMA DE FACHADAS
- PINTURA PREDIAL
- REFORÇO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAUDOS DE AUTO VISTORIA
- TESTE DE PERCUSSÃO



CREA 200662 RESPONSÁVEL TÉCNICO ENGENHEIRO NAMIR CAMPOS DOMINGUES

Peça já seu Orçamento!

namir_engenharia

21.96999-8591



MONFREI ENGENHARIA

LAUDOS, AUDITORIAS, AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS, PERÍCIAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA.

Avaliações de imóveis; Assistente Técnico; Autovistoria predial Auditoria de obras;

Acompanhamento e fiscalização de obras; Inspeção de fachada

LAUDOS TÉCNICOS:

- Reforma • Vícios construtivos
- Estabilidade estrutural
- Vistoria imobiliária
- Vistoria cautelar de vizinhança
- Recebimento de imóvel novo

21.99207-2067

monfreiengenharia@gmail.com
www.monfreiengenharia.com



MANUTENÇÃO PREDIAL E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS



EMPRESA REGISTRADA NO CREA

- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES

21.2717-9442

21.98895.0293

A Evetec possui larga experiência de coordenação de contratos de manutenção

www.evetecmanutencao.com.br
contato@evetecmanutencao.com.br

Arte & Reforma **JARDINAGEM PAISAGISMO**

MANUTENÇÃO | REFORMA
PROJETOS | VENDA | ILUMINAÇÃO

21.99501.3344

artereformasrj@gmail.com [artereformasrj](https://www.instagram.com/artereformasrj)

IGO **SERVIÇOS E MANUTENÇÃO**
CNPJ 45.156.549/0001-08

- INSTALAÇÃO ELÉTRICA • BOMBEIRO HIDRÁULICO
- PINTURA E TEXTURA • REFORMA E CONSTRUÇÃO
- MARCENARIA • SERVIÇO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
- INSTALAÇÃO SOLAR FOTOVOLTAICA

CONDOMÍNIOS - EMPRESAS - RESIDÊNCIAS

Contratos de manutenção para empresas e condomínios

21.99575.0431

igoservicoemanutencao@gmail.com

R. SRG JAHIR UBIRAJARA FERREIRA, 19 - BADU - NITERÓI - RJ



Serviços e Reformas

24 ANOS PRESTANDO SERVIÇOS COM EXCELÊNCIA

REFORMAS DE FACHADAS

- ✓ Pinturas externa e interna ✓ Impermeabilizações
 - ✓ Limpeza e revitalização de fachadas ✓ Troca de pastilhas
 - ✓ Colocação de mármore e granitos
- Parcelamos sua obra

21 2608-2657 / 99907-2792

www.nbsempreiteira.com.br • Email: empreiteiranbs@gmail.com

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO



EXPEDIENTE



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

Publicação Mensal da:

JN - Edição de Jornais e Revistas
Raul Alfredo de Andrade, 763 - B2/206
Caxito-Marica ☎ (21) 2391-1151

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz

Dr. Rudinei Maciel

Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2391.1151
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2391.1151
10.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

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

EDITORIAL Os Editores |

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

acontece: porteiros, zeladores, auxiliares de limpeza, síndicos. Todos desempenham um papel fundamental que somado promovem harmonia.

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

de milhares de brasileiros. Somente em 2023, o setor foi responsável por empregar mais de 5 mil pessoas, enquanto que em 2022 o número de empregos formais gerados foi superior a 32 mil postos de trabalho, segundo dados do Caged. Ainda dentro da lógica de entender e respeitar a importância dos trabalhadores do condomínios, trazemos a reportagem que alerta os síndicos a fazerem a distin-

ção clara entre as funções de zeladores e porteiros, a fim de evitar processos trabalhistas posteriores. Outra reportagem traz a condenação na Justiça do Trabalho pela jornada de 12 horas imposta por um condomínio ao porteiro.

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

IMPOSTO DE RENDA

A DIRPF é uma obrigação que ainda tira o sono de muitos brasileiros, estão obrigados a entrega, quem no ano de 2022 recebeu rendimentos tributáveis superiores a R\$ 28.559,70 ou rendimentos não-tributáveis superiores a R\$ 40 mil reais, poderá declarar também quem sofreu retenção do IR, neste caso para solicitar sua restituição. Entre as novidades para 2023 é que, no dia seguinte ao envio da declaração será possível detectar divergências e corrigi-las imediatamente, diminuindo o prazo para recebimento de sua Restituição. Lembre-se a data limite para a entrega da DIRPF vai até o dia 31/05/2023.

Receita Federal

Rua XV de Novembro, 106
SI 309 - Centro, Niterói-RJ ☎ 21 96413-1337
contato@contabilidadedigitalfacil.com.br

Restaurador De Estofados

SOMOS A PRIMEIRA EMPRESA DO RIO DE JANEIRO ESPECIALIZADA EM CONsertos LOCALIZADOS EM ESTOFADOS AUTOMOTIVOS E RESIDENCIAIS.

RESTAURAMOS: ✓ Bancos de couro ou tecido
✓ Furos de cigarro em bancos automotivos ou sofás
✓ Espuma solta/partida em banco automotivo
✓ Qualquer modelo de capota marítima de lona

ATENDEMOS EM DOMICÍLIO!

PREÇO COM DESCONTO PARA CONCESSIONÁRIAS DE VEÍCULOS

(21) **99710-4426** ORÇAMENTO VIA WHATSAPP
contato@restauradordeestofados.com.br (21) **99743-0498**
www.restauradordeestofados.com.br

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

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**

VERTICAL CONSTRUÇÕES

VERTICAL CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica
Instalação Hidráulica • Pastillamento
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**

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

Jornal do Síndico
5.000 exemplares Distribuição Gratuita
A informação dirigida

Tel.: (21) 2391-1151

AGORA TAMBÉM NO WHATSAPP (21) **99907-9867**

ISTAL
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

"HÁ 25 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS"

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

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

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 36X*

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

www.istalconstrucoes.com @istalconstrucao

ADMINISTRAÇÃO Por *com JusBrasil - Rodrigo Karpat |

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

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

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

O advogado especialista em direito imobiliário Fabricio Sichirolli Posocco, destaca a importância de se realizar um contrato de trabalho identificando especificamente a



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

A descrição de funções e salários vem devidamente descrita na Convenção Coletiva de Trabalho de cada categoria e no caso em questão não poderia

ser diferente. As funções são claras e distintas, mas infelizmente podem ocorrer interferências, como por exemplo, quando o zelador não cumpre as suas funções de forma correta e abre espaço para um porteiro tomar o seu lugar, ou quando existe desentendimentos entre profissionais, muitas vezes oriundos de escalas mal feitas, faltas de profissionais, o que sobrecarrega e abre espaço para conflitos.

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

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

ROPERIO
ALPINISMO

Alpinistas certificados

- Blindagem de fachadas
- Cisternas • Lajes • Telhados

Segurança sempre em 1º lugar

Sistema de contenção de entulhos próprios, móveis, sem transtornos!!!

21.98637-2929 ☎

www.roperio.com.br ✉ contato@roperio.com

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

Jornal do Síndico
Informação Útil

(21) 2391-1151

(21) 99907-9867

S.S. CONTABILIDADES

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

21 2620-6600 / 2618-0617

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

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

LIGUE AGORA ☎ **99530-8016**

☎ **99788-8050** • **99724-1443**

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

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

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

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

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

Reforma Vertical
RECUPERAÇÃO DE FACHADAS • PINTURA PREDIAL

**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

Fernandes
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 ITEQ

NÃO RECEBEU NOSSO JORNAL??

LIGUE QUE ENVIAMOS PARA O SEU CONDOMÍNIO

☎ **21 98957-6521**

COTIDIANO Por Redação |

Inadimplência: que punições são cabíveis?



Existe em um condomínio toda uma estrutura e uma rotina cujos custos devem ser rateados entre os usuários, pois não são de gozo exclusivo de nenhum condômino, mas do conjunto por inteiro. Manutenção de áreas de lazer e demais equipamentos de uso cotidiano, gastos com energia e água, limpeza, remuneração de funcionários são exemplos de demandas que devem ser divididas entre todos. É justamente para arcar com essas despesas ordinárias que se estabelece a taxa condominial, valor a ser pago mensalmente independentemente de a unidade (apartamento, lote, casa) estar alugada, ocupada ou mesmo desocupada. Embora seja de suma importância para a preservação do patrimônio utilizado pelos condôminos, muitos deles negligenciam esse compromisso e se tornam inadimplentes. A falta de pagamento é nociva às finanças do condomínio - que na maioria das vezes tem essa taxa como única fonte de renda para

se manter. É fundamental que o síndico conheça os mecanismos legais para punir os inadimplentes e coagi-los a honrarem o pagamento dos valores acumulados e também evitar novos atrasos. Assim como acontece em vários serviços prestados, em alguns casos é possível protestar o condômino inadimplente ou incluir o nome do devedor em um cadastro de pessoas negativadas (como Serasa e SPC). No entanto, essas possibilidades não se aplicam a todos os estados brasileiros. É preciso verificar se a legislação local permite essa medida. Caso contrário, o protesto e a negativação são desaconselháveis, pois podem gerar processos por danos morais contra o condomínio. Se essa penalidade for legalizada na localidade onde está situado o condomínio, o síndico deve ser cauteloso quando for inscrever um morador no cadastro de inadimplentes. Isso porque se a inscrição for indevida, o Po-

der Judiciário reconhece a falha como conduta lesiva e abusiva, o que também constitui fato gerador de danos morais, uma vez que viola o direito à honra, à liberdade e à boa fama do indivíduo injustamente negativado.

A multa é uma penalidade legal. Entretanto, essa não vem sendo uma estratégia muito eficaz desde que a mudança no Novo Código Civil em 2003 reduziu o teto da multa por atraso de 20% para 2%. Esse percentual é menor que os juros de outras contas que o condômino tenha para pagar (cartão de crédito, por exemplo), de modo que muitas vezes ele prioriza o pagamento dessas outras ao invés de pagar o condomínio.

Uma outra multa também é autorizada pela legislação brasileira. Desde 2006, com a entrada em vigor da lei 11.232/2005, o condômino que não pagar o valor devido após condenação na Justiça dentro de um prazo de até 15 dias pode ter sua dívida acrescida de uma multa judicial de 10% sobre o débito.

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

PROBLEMAS COM INFILTRAÇÕES?

NÓS TEMOS A SOLUÇÃO

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



contato@proarqreformas.com.br

☎ 21.2323-4447
☎ 21.96493.9945

GESTÃO CONDOMINIAL

CONTABILIDADE COM EFICIÊNCIA E RESPONSABILIDADE

- Serviços Essenciais
- Administrativos
- Cobranças
- Contabilidade condominial
- RH • Serviços Especiais
- Auditoria condominial
- Consultoria e Assessoria condominial
- Serviços Empresarial
- Legalização de empresas, baixas
- Contabilidade em geral
- Planejamento tributário • Irpf



ACCOUNT
CONTABILIDADE E GESTÃO CONDOMINIAL

End. Rua Da Conceição nº 141 - sala 709
email: ac.gestaocondominial@gmail.com

☎ (21) 2722-1275 • 99204-8768



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



ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDÔMIOS

Rua Barão do Amazonas, 251 - SI - Centro - Niterói - Rio de Janeiro

☎ 21.2621-4755 ☎ 21.99424-8603

www.mcuniformes.com.br / email: uniformesmc@gmail.com



- ↑ 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) 99993-9537vivo / 98606-7196

✉ ralhaelevadores@gmail.com

RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI

SUA OBRA EM BOAS MÃOS

SOLUÇÕES EM ALTURA

Responsável:
GEISOM MAICOM
PARCELAMOS SUA OBRA

21 97481-3996

✉ CONTATO@GMANUTENCOES.COM.BR
🏠 WWW.GMANUTENCOES.COM.BR

A Maneira mais
Inteligente de
Você entrar nos
Condomínios

Anuncie!

Jornal do Síndico

☎ 21.2391-1151
☎ 21.96911-3049

SEGURANÇA Por Redação com TJDFT |

Fiação para instalação elétrica deve ser certificadas pelo Inmetro



composição adequada, pode-se chegar a níveis indesejados de perdas elétricas, levando ao sobreaquecimento do fio ou cabo, que podem resultar, além de aumento no gasto de energia elétrica, em perda de vida útil, curtos-circuitos, choques e até incêndios. É possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e da certificadora credenciada pelo órgão. É preciso também ficar atento à embalagem do produto, que contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de certificação atestando a qualidade. Mas como saber que fio é ideal para o uso esperado? O recomendável é que o comprador receba do engenheiro responsável pela obra as especificações do material e faça a compra conforme as instruções. Portanto, o comprador não precisa ter a formação de engenheiro ou técnico eletricista, basta que verifique se o produto adquirido respeita as normas e apresenta, obrigatoriamente, na embalagem o logo do Inmetro e da certificadora.

Em uma tentativa de economizar dinheiro, muitos síndicos optam por realizar reparos no condomínio tendo apenas o valor de custo como critério de escolha para a contratação de mão de obra e compra do material. Entretanto, o barato pode sair caro e, pior, o mal feito pode acarretar prejuízos futuros que até superam a economia inicial. Afora essa questão, é válido ressaltar que, em se tratando da manutenção do prédio, essa negligência pode colocar não apenas a segurança estrutural do imóvel em risco, como também a integridade dos moradores e funcionários. Exemplo disso são as instalações elétricas que, assim como as hidráulicas, podem ter seu conteúdo extravasado e causar prejuízos. O mais perigoso é que, nesse

caso, ao invés de vazar água, é energia elétrica que escapa, com um potencial de dano muito maior. De acordo com o Instituto Brasileiro do Cobre (Procobre), o uso de fiação de má qualidade e instalações elétricas inadequadas estão entre as principais causas de curtos-circuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais no país. Segundo a entidade, fios e cabos elétricos, por normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança. Ainda, um fio com tais especificações não sai barato, o que faz com que muitos busquem soluções "alternativas", sem certificação. Se o material não tiver a

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
ERVALLEMAND
Engenheiro Civil
CREARJ
1973101286

☎ 2612-1599 📞 99945-2586

erval@ervalengenharia.com.br

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

W&JCA

ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIO

CONTADOR JOSEILTON DA COSTA AMARAL

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

☎ 96494-9979 📞 96475-0551

21 2621-3156 / 2621-3160

email: joseiltonca@yahoo.com.br

SS IMPERMEABILIZAÇÃO

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTA ASFÁLTICA
Pagamento Facilitado
Menor Preço do Rio
Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências

5 ANOS DE GARANTIA

☎ 214101-3168 / 21 98287.2816

ASSINE AGORA!
E receba via correios

Jornal do Síndico
A informação dirigida

R\$ 120,00
CUSTOS DE ENVIO
ASSINATURA ANUAL

Nosso objetivo é atender as necessidades de seu condomínio

ADMINISTRAR SEU CONDOMÍNIO VAI FICAR MAIS FÁCIL COM NOSSA EDIÇÃO MENSAL

Assinando o JORNAL DO SÍNDICO você recebe no seu endereço, o mais completo veículo de comunicação na área condominial.

Para obter outras informações entre em contato:
e-mail: jornaldosindiconiteroi@gmail.com

☎ (21) 2391-1151 📞 96911-3049



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.



Lipton Comercial

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói

☎ 21.2722-4694 📞 21.98578-8391

Jornal do Síndico
A informação dirigida
A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!

SÍNDICOS

📱 Jornal do Síndico Niterói 📧 niteroi@jornaldosindico.com.br
🏠 jornaldosindico.com.br 📞 21.96911-3049 📞 21.2391-1151

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS



LIMPEZA E PORTARIA

www.selimp.com.br

**COBRIMOS FÉRIAS DE
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS**

DESDE 1999

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

Orçamento sem compromisso

Funcionários treinados e uniformizados

☎ **21.2614-0308 / 21.2605-5923** 📞

✉ selimp@selimp.com.br 📷 @selimprij

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



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

SÍNDICO! CADASTRE-SE E RECEBA A SUA EDIÇÃO IMPRESSA E DIGITAL

É só atualizar o seu cadastro para receber o seu **Jornal do Síndico** pelo email e impresso gratuitamente.

PREENCHA ESTA FICHA E ENVIE PELO WHATSAPP 98957.6521

Nome condomínio:

Endereço:

Nome Síndico:

Tel. Condomínio

Email Condomínio



PREENCHA O FORMULÁRIO, FOTOGRAFE E ENVIE PELO WHATSAPP AGORA MESMO!

☎ **21 9857-6521** APENAS WHATSAPP

OU PELO EMAIL:

JORNALDOSINDICONITEROI@GMAIL.COM

É FÁCIL!

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

6 dicas para uma assembleia mais organizada e resolutiva

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

A forma e o prazo para a convocação dessa assembleia devem ser regulamentados pela Convenção. Se essa for omissa e não mencionar o prazo, aconselha-se que o faça dez dias antes da realização da reunião pública. O edital de convo-

cação deve ser exposto em local de ampla circulação no condomínio, como os elevadores, portaria, murais de aviso.

Sabendo que a assembleia consiste na reunião de vários indivíduos com pensamentos diversos, muito facilmente o debate saudável se transforma em discussão negativa e improdutivo, caso a reunião não seja bem conduzida. Portanto, com o intuito de tornar a assembleia do seu condomínio mais organizada e resolutiva, reunimos algumas dicas úteis:

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

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

● **PRAZO:** é interessante estabelecer previamente qual será a duração daquela reunião, se uma hora, uma hora e meia, duas horas, a fim de otimizar o tempo oferecido nas pautas pré-estabelecidas apenas.

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



● **LISTA DE PRESENÇA:** a relação com nomes dos membros presentes deve ser preenchida no início da reunião e anexada à ata da assembleia correspondente, no Livro de Atas do condomínio. Se esse momento ficar para o final, pode ser que alguém esqueça de ser registrado.

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

DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

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

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

KAIZEN

SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

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

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS
kaizenserv@hotmail.com
Responsável Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0

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

☎ 21.98847-8540 ☎ 21.2626-3360

LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

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

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

Irata Brasil

CREA-RJ

☎ 21 99521-1700

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

Restaurador De Estofados

SOMOS A PRIMEIRA EMPRESA DO RIO DE JANEIRO ESPECIALIZADA EM CONsertos LOCALIZADOS EM ESTOFADOS AUTOMOTIVOS E RESIDENCIAIS.

RESTAURAMOS: ✓ Bancos de couro ou tecido
✓ Furos de cigarro em bancos automotivos ou sofás
✓ Espuma solta/partida em banco automotivo
✓ Qualquer modelo de capota marítima de lona

ATENDEMOS EM DOMICÍLIO!

PREÇO COM DESCONTO PARA CONCESSIONÁRIAS DE VEÍCULOS

(21) 99710-4426 ORÇAMENTO VIA WHATSAPP (21) 99743-0498

contato@restauradordeestofados.com.br www.restauradordeestofados.com.br

NÃO SE ESCONDA NA CRISE

PEÇA UMA PROPOSTA

Jornal do Síndico FAZ A DIFERENÇA

O SÍNDICO PRECISA DE SEUS SERVIÇOS

(21) 99500-9454

APAREÇA PARA O SÍNDICO (21) 2391-1151 99907-9867