

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

33 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

MAIS UMA VEZ SOMOS ESTRELAS

Empresas & Negócios

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

2023



Jornal do Síndico

A informação dirigida

Facebook: jornaldosindiconiteroi Instagram: @jornaldosindiconiteroi

Fale conosco ou deixe o seu recado

21.2391-1151

21.96911-3049

Ano XXVII - Edição 348 - Dezembro de 2023 - Niterói - São Gonçalo / Mensal | www.jornaldosindico.com.br • email: niteroi@jornaldosindico.com.br

ISTAL
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

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

NAMIR
ENGENHARIA

- 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

SÍNDICOS, CLIENTES, PARCEIROS E AMIGOS
SABER QUE VOCÊS CONFIARAM EM NOSSO TRABALHO NOS DÁ UMA IMENSA ALEGRIA. GRATIDÃO!!

NOSSOS MAIS SINCEROS VOTOS DE UM NATAL DE AMOR E QUE O NOVO ANO SEJA DE SUCESSO E CONQUISTAS. CONTE SEMPRE COM A NOSSA DEDICAÇÃO!

Boas-festas e um 2024 PRÓSPERO para todos nós!

Rei da Dedetização

- BARATAS • RATOS
- CUPINS E OUTROS
- HIGIENIZAÇÃO DE RESERVATÓRIO

ESPECIALISTA EM CUPIM DE SOLO

FAZEMOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS

reidadedetizacao.com.br

3901-4408
98300-2288

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

ProArq

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

contato@proarqreformas.com.br

96493.9945

RHASCO
CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

GESTÃO DE RESÍDUO

Redução de custos
Qualidade da produtividade

Empresa no mercado há mais de 20 anos

- Conservação e Limpeza
- Higienização e desinfecção
- Tratamento de piso

Funcionários registrados e treinados

Orçamento sem compromisso

21.2719-1072 • 21.98988-6774

e-mail: rhasco@rhasco.com.br • visite nosso site: www.rhasco.com.br

ARTE DE REFORMAR

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

DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30

Email: artedereformar@outlook.com.br

(21) 99561-5728 / 97343-1326

CONSTRUART
CREA-RJ2013201585

PINTURAS e REFORMAS

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

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

LIGUE AGORA 99724-1443
99788-8050 99530-8016

www.construart-rj.com.br @construart_pintura_predial

SÍNDICOS

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS

Facebook: jornaldosindiconiteroi
Instagram: jornaldosindiconiteroi
www.jornaldosindico.com.br
(21) 96911-3049

BORGES

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL desde 1990

- PINTURA EXTERNA
- REFORMA DE PORTARIA
- RETROFIT DE FACHADA
- VISTORIA TÉCNICA
- CONSTRUÇÃO DE PISCINA

www.borgesae.com
@borges.arqeng
21 97752-1800

Solicite uma visita dos nossos arquitetos ou engenheiros

EXPEDIENTE



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

Publicação Mensal da:

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

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz

Dr. Rudinei Maciel

Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520

roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371

7.000 Exemplares

edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906

13.500 Exemplares

baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030

17.500 Exemplares

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652

8.000 Exemplares

campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802

8.000 Exemplares

curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972

6.000 Exemplares

fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2391.1151

5.000 Exemplares

niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894

10.000 Exemplares

recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2391.1151

10.000 Exemplares

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000

8.000 Exemplares

salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250

20.000 Exemplares

livia@jornaldosindico.com.br

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

EDITORIAL Os Editores |

Chegamos ao último mês de 2023, um ano que reservou uma jornada cheia de desafios, de uma nova configuração para muitas pessoas, de reinventar novas formas de convívio, de ampliar a visão sobre diversas perspectivas. Dezembro representa o fechamento de mais um ciclo individual e coletivo em nossas existências e nos lembra que o tempo é o verdadeiro senhor de tudo. O fim nos faz lembrar do início e do meio, e nos dar condição de pensarmos um novo jeito de fazer um começo. Dezembro não é só fechamento de ano, é também tempo de reunir quem dividiu as batalhas diárias deste calendário e celebrar a vida, celebrar as conquistas e os aprendizados, sobretudo tempo

de estar perto de quem lhe fez bem e de quem pode lhe ajudar a fazer o bem. Está aberta a temporada de confraternizações e por isso, o Jornal do Síndico traz uma matéria sobre como os condomínios devem adotar regras para o uso dos espaços comuns na realização de festas e eventos. Trazemos também uma reportagem especial sobre como os grupos de WhatsApp, uma das instituições dos brasileiros na contemporaneidade, podem ser utilizados de forma saudável para auxiliar o trabalho dos síndicos no envio de informações e normas a serem adotadas nos condomínios. Regras claras são o caminho para que o espaço de convivência virtual não se trans-

forme em um ambiente caótico a partir da conveniência que só o pretenso distanciamento físico encoraja. Ainda temos nesta edição temas associados ao nosso período específico do ano, como as férias escolares e o impacto do uso das áreas comuns por crianças e adolescentes; bem como da chegada do verão e a adoção de medidas de segurança para evitar desperdício de água e possíveis quedas de energia com o aumento da utilização de ventiladores e ares-condicionados. Por fim, completam o Jornal do Síndico deste mês matérias que abordam temas como o papel da fiscalização dos condomínios no manejo da verba por parte dos síndicos, a importância da

profissionalização do trabalho de administração dos condomínios, assim como a incumbência agregadora que o síndico deve exercer perante os condôminos, promovendo eventos como feiras no espaço dos condomínios para integrar a comunidade ou prezando pela exposição de peças artísticas no prédio como incentivo e valorização. Desejamos a todos os nossos franqueados, parceiros e leitores um fim de ano com muita paz, prosperidade e amor, e que o próximo ano seja de muito aprendizado para a busca permanente por uma comunidade melhor, uma sociedade melhor. Boas festas e boa leitura!

MC UNIFORMES
PERSONALIZADOS
VESTINDO PROFISSIONAIS

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

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 1980

QUALIDADE DESDE 1980

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

SEGURANÇA E QUALIDADE **REFORMA PREDIAL**

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

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

Rei DAS CALHAS
Sergio Borges

33 anos

- 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

NOVO ENDEREÇO Av. Central Ewerton Xavier, 2402 - Maravista

W&JCA
ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE DE CONDÔMÍNIO

CONTADOR JOSEILTON DA COSTA AMARAL

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

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

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 CONDÔMIOS

- 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

CONVÍVIO Por Redação |

Regras que devem ser adotadas nas festas de fim de ano nos condomínios



mesma lógica de embaite: ponderação entre o direito de propriedade e liberdade dos possuidores dos imóveis e bem-estar geral de todos que no prédio ou condomínio habitam. Como grande parte dos apartamentos não tem espaço suficiente para receber grandes famílias, muitas pessoas recorrem aos espaços comuns. No período natalino e de ano novo a disputa se torna acirrada e pode causar conflitos. É importante que o síndico se atente à regulamentação utilizando o regimento interno e convenção de condomínio. Em regra, quem primeiro reservou terá o direito de utilizar o espaço, mas, dada a grande procura pelo período, pode ser estabelecido

sorteio ou revezamento pela assembleia ordinária. Quem pretende fazer as festas deve se atentar para não comprometer a segurança e tranquilidade do prédio ou condomínio. Segundo o Código Civil, em seu artigo 1.336, é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Ou seja, a questão vai depender, novamente, da regulamentação sob regimento interno e convenção de condomínio, pois pela lei basta a autorização do morador para que os convidados sejam recebidos. Como o intenso fluxo de

convidados pode abrir margem para pessoas mal-intencionadas aproveitarem o clima de descontração, é indicado que seja feita uma lista indicando com antecedência os nomes dos que habitam os espaços entre as comemorações. Além disso, também prevalece a regra geral para preservação do silêncio: é proibida a perturbação do sossego ainda que seja uma data comemorativa. Algumas legislações municipais preveem tal hipótese de maneira específica, que tem limitação de decibéis entre 22h e 6h. Esse intervalo é entendido como padrão nacional de bom senso e pode ser aplicado a demais localidades, sob pena de ser aplicada multa.

O mês de dezembro marca o início do período de confraternizações de fim de ano e por isso as áreas comuns possíveis de realizar festas ficam mais disputadas, mais frequentadas, por condôminos que usam os espaços para reunir amigos e família.

Para evitar qualquer tipo de transtorno ou transformar o que seria natural da fraternidade no período natalino em dor de cabeça, os síndicos devem adotar algumas regras e estabelecer limites. A orientação para todos os casos segue sempre a



REFORMA VERTICAL


**RECUPERAÇÃO
MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO PREDIAL
PINTURA**

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



2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br



Contabilidade Digital Fácil

**CONTABILIDADE E
ADMINISTRAÇÃO DE
CONDÔMIOS**

**SÍNDICO PROFISSIONAL
ASSESSORIA JURÍDICA
GESTÃO CONTÁBIL
E FISCAL
REGISTRO E
LEGALIZAÇÃO
DE EMPRESAS**

21.964123-1337

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



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

LAUDO DE VISTORIA

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

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



LIPTON COMERCIAL LTDA

Promoção Casa a Jardim

Tampões - vários Formatos

Porta para forno de Pizza

Seka piso - O Ralo com inclinação

Forno para fogão a lenha

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói

21.2722-4694 21.98578-8391



**RALHA ELEVADORES
LTDA - ME.**

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

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

**PROFISSIONAIS
CAPACITADOS**

**NOSSO PONTO ALTO É
A SUA SATISFAÇÃO**

(21) 3710-4106 / 3587-1132

(21) 99993-9537vivo / 98606-7196

ralhaelevadores@gmail.com

RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI



S.S. CONTABILIDADES



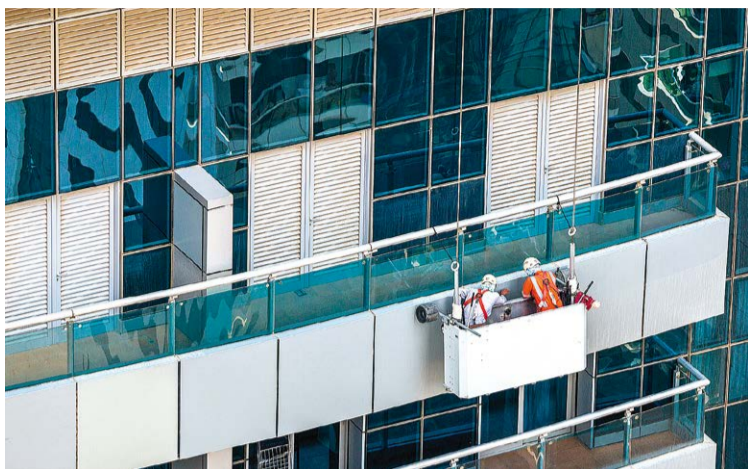
- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico Profissional • Assessoria Jurídica
- Gestão Contábil e Fiscal
- Assessoria e Legalização de Empresas

21 2620-6600 / 2618-0617

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

FACHADAS Por Rodrigo Karpat* | Departamento Consultivo (Karpat Sociedade de Advogados)*

Mudança de fachada: quórum



A questão da mudança de fachada gera uma série de dúvidas tanto para condôminos, quanto para a gestão condominial. Isso ocorre, principalmente, pelo fato de não haver uma padronização no entendimento jurídico quanto a isso e muito a cargo de uma série de fatores no cotidiano condominial que influenciam na alteração dessa fachada, tanto pelas mudanças obrigatórias (segurança,

proteção, novas leis etc.), como também por conta da impossibilidade de se manter a fachada conforme a obra em sua originalidade. Uma questão bem comum quanto a esse segundo ponto, por exemplo, se refere às fachadas que têm pastilhas na sua composição, isso porque conforme o desgaste ao longo dos anos, essas acabam se despreendendo da parede e

caído. O problema quanto a isso se encontra no fato de que o revestimento com esse material foi muito popular principalmente do meio para o final do século passado, o que faz com que as peças de reposição, em muitos casos, tenham desaparecido do mercado e aí, a dúvida que fica é se é possível, quando de uma renovação na fachada, alterar aquilo que consta no projeto original. Num primeiro momento, parece ser óbvio no sentido de que é o caminho a se tomar, porém, isso esbarra na questão do quórum, isso porque para a alteração de fachada é necessária a unanimidade, conforme preceituam os Artigo 1334, III e Artigo 1336, III. Isso também vale quando falamos de outros assuntos que irão alterar visualmente a fachada, como, por exemplo, a necessidade de se trocar a posição da portaria visando a segurança do empreendimento, ou até trocar as plantas do jardim da fachada por conta de ser de uma espécie que

não consegue mais sobreviver dado diversos fatores, ou até desligar a cascata de água para economia no condomínio. Os fatores são vários e, se formos na letra da lei, essas só poderão ser alteradas com a unanimidade. Além disso, uma outra questão que acaba trazendo mais dúvidas quanto a isso, é o fato de muitas vezes nos depararmos com laudos que buscam definir de forma errônea o que é a fachada de um empreendimento. Nesse sentido, é preciso se entender que a definição de fachada é clara: são todas as faces de uma edificação e, quando falamos em faces, estamos falando de todas as partes visíveis que compõem o empreendimento. O que chama a atenção quanto a essa questão é que nos últimos anos, muito por conta de mudanças de leis durante a pandemia, o ordenamento jurídico ficou "bagunçado" no sentido de que, para dar um exemplo factível, com a chegada da Lei 14.405/2022 é possível alterar a destinação do imóvel com o quórum de "apenas" 2/3, mudança essa muito mais importante e grave do que uma alteração de fachada, que exige como quórum a unanimidade. Nesse sentido, entendemos que a longo prazo, dada uma situação tão dispar como essa apresentada acima, a tendência é ou a lei se ajustar quanto a isso ou, de forma geral, quando falarmos de alteração de fachada em circunstâncias de necessidade, como apontado

aqui, a jurisprudência caminha para entender que essa alteração poderá ser feita sem a necessidade da unanimidade. Ainda assim, até por conta de essa lei quanto à alteração de destinação ser muito recente, é imprescindível que juridicamente, quando falarmos da alteração de fachada, continuemos seguindo o que a lei diz, traduzindo: a unanimidade do quórum quando da alteração da fachada, seja ela por motivos estéticos ou de outra ordem, como em termos de segurança. Dessa forma, a fim de evitar problemas para a gestão, é muito importante que, dada a circunstância jurídica da presente questão, bem como aquilo que cada condomínio enfrenta quanto a esse tema, que a gestão faça um ótimo trabalho de conscientização junto aos condôminos no intuito de apresentar a obrigação de reparar/alterar a fachada e que é necessário um quórum específico, a fim de que esse seja alcançado e a situação seja resolvida da melhor forma possível e, claro, dentro daquilo que a lei dispõe.

*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.



ENGEPLAN
REVESTIMENTOS E INSTALAÇÕES LTDA.

2516-4684 ☎ 2717-7107
☎ 9 9538-8331

Pinturas e Revestimentos

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

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

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




FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS



MARANATA SERVIÇOS

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

PARCELAMOS SUA OBRA

☎ (21) **2719-1147**
☎ (21) **2717-8465**
www.maranataservicos.com.br
email: obras@maranataservicos.com.br

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

Jornal do Síndico
Uma revista para você

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



CARRINHOS DIVERSOS

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios
2622-5312
98450-5754 ☎



RG MARY ENGENHARIA

- Obras residenciais e comerciais
- Laudos, vistorias e perícias técnicas
- Engenheiro civil projetista e calculista
- Impermeabilização - trabalho em alturas
- Fiscalização e acompanhamento de obras
- Laudo de vistoria de varandas para cortina de vidro
- Consultoria técnica em estruturas de concreto e metálicas
- Projetos estruturais de concreto, metálicas e fibra de carbono

✉ rgmary.eng@gmail.com ✉ robertobuff@hotmail.com

☎ (21) **99310-0669**

Rua Leite Ribeiro 67 - Fonseca - Niterói - RJ

COMUNIDADE Por Redação |

Feiras nas áreas comuns: uma forma de fortalecer o vínculo de comunidade



Condomínios residenciais não são apenas conjuntos habitacionais; são microcomunidades que prosperam com a interação e o apoio mútuo.

A realização de eventos comunitários não só proporciona momentos de descontração, mas também solidifica a sensação de pertencimento.

Ao promover eventos, os condomínios criam oportunidades para os moradores se conhecerem, compartilharem experiências e construir

relacionamentos sólidos. Isso não apenas fortalece a coesão social, mas também contribui para um ambiente mais seguro e amigável.

Dicas para síndicos na promoção de feiras e eventos:

- Planejamento Estratégico: Inicie o planejamento com antecedência, definindo objetivos claros para o evento.

- Envolvimento da Comunidade: Incentive a participação ativa dos moradores na organização e execução dos eventos.

- Variedade de Atividades: Ofereça uma gama diversificada de ati-

vidades para atender aos interesses de todos os residentes.

- Comunicação Efetiva: Utilize diferentes canais de comunicação, como murais, redes sociais internas e aplicativos de condomínio.

- Parcerias Locais: Estabeleça parcerias com comércios locais para enriquecer as opções disponíveis nos eventos.

Investir em eventos comunitários não é apenas uma opção, mas uma necessidade para condomínios que buscam fortalecer seus laços e promover um ambiente residencial verdadeiramente acolhedor.



ALPIN ADR

Pintura Predial

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


Orçamento Sem compromisso Pagamento Facilitado

☎ 21.99192.7599

📧 @adriano_alpinista

SR. SÍNDICO. NÃO RECEBEU NOSSO JORNAL??

PERGUNTE AO SEU PORTEIRO



RECEBA NO ZAP

📞 21.96911-3049



Proativa

Soluções e Serviços Terceirizados

Conte conosco para

- Limpeza
- Encarregado
- Portaria
- Manutenção
- Produtos para limpeza e conservação

☎ 21 3811-7702

contato@proativaserv.com.br





COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS

DESDE 1999

- Porteiro e controlador de acesso
- Faxineiro e zelador

- Ascensorista e vigia
- Limpeza pós obra

Orçamento sem compromisso

Funcionários treinados e uniformizados

☎ 21.2614-0308 / 21.2605-5923 📞

✉ selimp@selimp.com.br 📷 @selimprij

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

MEIO-AMBIENTE Por Redação |

Verão: cuidados que os condomínios devem adotar para o período de calor



-condicionado, o uso das piscinas (e aumento do uso d'água) e tudo isso gera consequências.

Evitar o desperdício de água é a primeira dica para o período. É um bom momento para troca de válvulas, redução do registro geral de forma que não prejudique o funcionamento, uso consciente das máquinas de lavar e da água no cotidiano. O calor também vai exigir um aumento do consumo de energia elétrica, com mais tempo de uso de ventiladores e ares-condicionados.

Desta forma, é importante que síndico e condôminos também pratiquem o consumo consciente da energia elétrica, ou pelo menos preparem os apar-

tamentos e o próprio edifício para lidar com eventuais quedas de energia.

Saiba como prevenir o seu condomínio contra os impactos do verão

- Instale lâmpadas de emergência;
- Realize a manutenção das células de energia dos no-breaks;
- Utilize geradores no condomínio;
- Faça um projeto para implantação de energia alternativa.

A inspeção predial anual é uma prática indispensável e fundamental também neste período do ano. Conforme definição do Código Civil - Art. 1.348, o síndico deve guardar as partes comuns do prédio e zelar pela prestação dos serviços de in-

teresse dos condôminos. Caso o síndico não queira se responsabilizar pela manutenção predial do seu condomínio, a gestão da manutenção pode ser delegada a uma empresa ou profissional especializado no assunto.

Antes de iniciar o plano de manutenção é necessário realizar uma Inspeção Predial na edificação, que identifica e analisa desde pequenas avarias até situações mais críticas. A inspeção predial servirá como base para o desenvolvimento do plano de manutenção predial do condomínio e deve ser realizada por um engenheiro, arquiteto ou empresa especializada em serviços de manutenção predial.

O mês de dezembro é de verão no hemisfério sul e de acordo a previsão dos cientistas, o ano de 2023 será o mais quente dos últimos 150 mil anos. E

para o verão ser uma delícia, é importante que os síndicos montem um planejamento para lidar com as questões inerentes ao clima. O calor vai aumentar o uso de ar-

A loja Reprint é reinaugurada em Itaipu, sob nova direção, oferecendo serviços qualificados nas áreas de informática, eletrônica e eletricidade.

A nova loja da REPRINT está localizada num local dotado de estacionamento e de fácil acesso para todos os síndicos e demais

moradores de Niterói, principalmente da Região Oceânica. Conheça as novas instalações e os novos serviços na área de eletri-

cidade e faça um orçamento sem nenhum compromisso. Ligue agora mesmo. Tel.: 2608-2532 ou whatsapp: 99891-3220.

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONSERTO E MANUTENÇÃO



AUMENTO DE CARGA E MODERNIZAÇÃO DE PCs



SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO



SUBESTAÇÕES DE ENERGIA



ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA



CFTV



PARA-RAIOS / SPDA



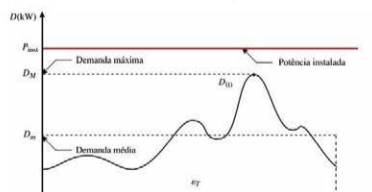
AUTOMAÇÃO RESIDENCIAL E COMERCIAL



INTERFONES E PORTÕES ELETRÔNICOS



ESTAÇÕES DE RECARGA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS



CONTROLE DE DEMANDA



PROGRAMA DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA



CONSERTOS DE COMPUTADORES, IMPRESSORAS, PROJETORES E TVs

Reprint

informática · eletrônica · elétrica

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

☎ **99891-3220** ☎ **2608-2532**

Visite nosso site: www.reprintniteroi.com.br

ÍNDICE DE TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 ÁGUA | PIPAS

DU ÁGUA..... (21) 96479-1112 | PAG 08

02 ALPINISMO INDUSTRIAL

ALPIN ADR PINTURA PREDIAL..... (21) 99192-7599 | PG.05
ARTE DE REFORMAR..... (21) 97343-1326 | CAPA
LIBERTY VERTICAL..... (21) 99521-1700 | PG.08
REFORMA VERTICAL..... (21) 99641-2252 | PG.03

03 CALHAS | TELHADOS | GGRADES

REI DAS CALHAS (21) 99783-5945 | PG.02

04 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

W&JCA..... (21) 96494-9979 | PAG.02
SS CONTABILIDADE..... (21) 2620-6600 | 2618-0617 | PAG.03
CDF CONTÁBIL..... (21) 96413-1337 | PAG.03

C D F - Contábil
Contabilidade Digital Fácil

GARANTIA DE 100% DE SATISFAÇÃO

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

21 96413-1337 Rua XV de Novembro, 106
SI 309 - Centro, Niterói-RJ

05 CONSTRUÇÃO | ENGENHARIA | LAUDO

CONSTRUART
CREA-RJ 2013201585

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

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

05 CONSTRUÇÃO | ENGENHARIA | LAUDO

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

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

Responsável Técnico ERVAL ALLEMAND Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286

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

CONST GOMES ALMEIDA..... (21) 2616-3526 | PAG.02
ISTAL SERVIÇOS..... (21) 99955-7967 | CAPA, PAG 02

KAIZEN
SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

21.98847-8540
21.2626-3360

PARCELAMOS EM
12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

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

BORGES MANUTENÇÃO PREDIAL..... (21)97752-1800 | CAPA
ENGEPLAN REVEST E INSTALAÇÕES..... (21)99538-8331 | PAG 04
MARANATHA SERVIÇOS..... (21) 2717-8465 | PAG.04
PROARQ MANUT. PREDIAL..... (21) 99955-3108 | PAG.03
NSERVICE ENENHARIA..... (21) 96999-8591 | CAPA
VERTICAL CONSTRUÇÕES..... (21) 2502-2617 | PAG.02

06 DEDETIZAÇÃO | HIGIENIZAÇÃO

REI DA DEDETIZAÇÃO..... (21) 98300-2288 | CAPA

07 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

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

08 ELETRÔNICA | ELÉTRICA | INFORMÁTICA

REPRINT (21) 99891-3220- | PG.06

10 GUARDIÃO DE PISCINAS

SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS

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

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

21.99808-7123 DEUS É FIEL
PEDRO DIOGO

Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt guardiaodepiscinaniteroi.com.br

11 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

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

12 JARDINAGEM | PAISAGISMO

LIPTON CASA A JARDINS..... (21) 2722-4694 | PAG 03

13 JARDINAGEM | PAISAGISMO

Arte & Reforma JARDINAGEM PAISAGISMO

MANUTENÇÃO / REFORMAS
PODA DE ÁRVORES / PROJETOS

21.99501.3344

artereformasrj@gmail.com artereformasrj

14 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | PORTARIA

SELIMP LIMP. E PORTA... (21) 2905-5923 | CAPA, PAG.05
RHASCO TERCEIRIZAÇÃO..... (21) 98988-6774 | CAPA
PROATIVA SERV TERCEIRIZADOS (21) 3811-7702 | PAG.05

15 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

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

ÁÇO INOX

CINZEIROS EM PVC E INOX

BICICLETÁRIOS

EMBALADOR GUARDA CHUVA

ESPELHO CONVEXO

PROTETOR DE PÁRA-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

REFIL PARA EMBALADOR

MOP ÁGUA REFIL

MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios
21.98450-5754
Sábado-Domingo-Feriados
email: liguetelecondominio@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

ESPECIAL Por Redação |

Como os grupos de Whatsapp podem ajudar ou atrapalhar os síndicos



auxiliar de forma fundamental no trabalho de administração dos condomínios, desde que usada com inteligência. A principal dica para evitar que o grupo do condomínio se transforme em um problema, ao invés de uma solução, é o síndico restringi-lo a um canal de envio de informações, não de troca de mensagens.

Felipe Ramelli, síndico amador em João Pessoa de um edifício com 18 apartamentos, comenta que utiliza o grupo do prédio como um canal oficial para atualização de informações sobre o condomínio. “Quando eu assumi mantive essa estratégia de deixar fechado para divulgação e para comunicado, que era uma prática que já era mantida pela síndica anterior”, explicou.

Ainda de acordo com o síndico, além de utilizar o grupo para comunicados, ele disponibiliza o próprio contato particular entre os condôminos para qualquer dúvida ou reclamação. Felipe Ramelli também criou um email específico para as questões do condomínio,

tanto para contato dos moradores, como para tratar assuntos institucionais com fornecedores.

“Nunca tive uma confusão justamente por isso, porque o grupo é basicamente para informes, para não desvirtuar do objetivo do condomínio, que a gente sabe que esses grupos de WhatsApp muitas vezes o pessoal começa no assunto pertinente ao condomínio, mas acaba sendo desvirtuado o objetivo”, acrescentou Ramelli.

Regras que podem ajudar no uso do “zap”

1. Respeito à privacidade dos outros membros;

2. Não compartilhar informações pessoais sem autorização;

3. Não enviar mensagens ofensivas, discriminatórias ou pornográficas;

4. Evitar spam ou assuntos irrelevantes para todos os membros;

5. Não compartilhar mensagens falsas ou enganosas;

6. Seguir as orientações do administrador do grupo;

7. Manter o foco no propósito original do grupo;

8. Não realizar vendas no grupo do condomínio;

Essas normas para grupos vão evitar os problemas mais comuns na utilização dessa ferramenta para a comunicação condominial.

O convívio em condomínios é uma condição permanente onde negociamos no cotidiano as vivências pública, que pertencem às obrigações com a comunidade, e privada, que diz respeito a como cada um preserva sua privacidade no seu espaço. Pessoalmente, no entanto, por uma questão de civilidade, os aborrecimentos passam batido. No mundo virtual, no entanto, as frustrações e as discordâncias se apresentam pela pretensa ideia de distanciamento. Quem mora em condomínio com toda certeza tem alguma história engraçada ou alguma

treta testemunhada (ou protagonizada) na instituição brasileira do cotidiano chamada grupo do Whatsapp dos condôminos. A experiência coletiva virtual rende exposições de desavenças, discussões sobre barulhos, privacidade, reclamações e mostram as fraturas das subjetividades que colidem nos elevadores e corredores dos residenciais.

Porém, sendo uma das ferramentas mais utilizadas pelos brasileiros, rebatizado carinhosamente como “zap” por já ser parte da nossa cultura, o WhatsApp é uma plataforma importante para os síndicos e pode

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

DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

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

☎ (21) 2614-7682 • 3583-4093
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

- ✓ Inspeção de drops object (verificação de possíveis objetos que possa vir a cair)
- ✓ Limpeza de Vidros e Cristalização
- ✓ Instalação de Banners
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Teste de percurso
- ✓ 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