

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

TEL NOVO

21.96911-3049

Ano XXVII - Edição 349 - Janeiro de 2024 - 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

## DICAS PARA INICIAR O ANO CONDOMINIAL COM UM BOM PLANEJAMENTO.



### FIQUE DE OLHO NAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS

- \* Prepare as contas do ano anterior para apresentá-las na prestação de contas da assembleia.
- \* Cheque os contratos com os prestadores de serviço e planeje as férias dos funcionários;
- \* Prepare a DIRF que deve ser entregue em fevereiro, até o 29º dia do mês. Antecipe se possível.
- \* Faça o agendamento das manutenções regulares.

**O planejamento condominial evita desperdícios e gastos desnecessários e ainda evita desgastes com os condôminos**

**Rei da Dedetização**

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

ESPECIALISTA EM CUPIM DE SOLO

FAZEMOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS

reidadedetetizacao.com.br

3901-4408  
98300-2288

**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

**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

100% QUALIDADE  
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

**TEXTURA SEDACRIL**

LOJA DA FÁBRICA, VENDA DIRETA  
ECONOMIA PARA SUA OBRA DO CONDOMÍNIO

Textura Grafiato • Textura Lisa  
Textura Colorida Grafiato/ Lisa  
Selador Acrílico • Massa Corrida

TRABALHAMOS COM TODA LINHA DA CORAL E SUVINIL  
ENTREGAMOS EM TODO RIO DE JANEIRO

21.99825-4415

**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

**CONTROLE DE IDENTIFICAÇÃO NA PORTARIA**

SEM USO DE COMPUTADOR  
Fácil, Muito Prático e Rápido  
GRAVA O ROSTO DO VISITANTE E A IDENTIDADE EM 4 SEGUNDOS

ESTE NÃO TIRA FOTO  
"EM 10 PARCELAS"

www.azand.com.br  
e-mail: azand@azand.com.br

INIBE A ENTRADA DE VISITANTE MAL-INTENCIONADO NO SEU CONDOMÍNIO

DIRETO COM O FABRICANTE, O PREÇO É BAIXO.

99373-2154

**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. 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 |

Um novo ano se inicia e com ele a esperança de ser fazer tudo aquilo que não foi possível nos anteriores, de aperfeiçoar nossas condutas, de exercer melhor nossos papéis profissionais e pessoais. O mês de janeiro é, sobretudo, um momento de planejamento e empenho para colocar em prática aquilo que não foi possível, seja qual tenha sido o motivo, no ano que passou.

A edição do Jornal do Síndico deste mês traz para nossos leitores reportagens dando dicas e trazendo informações de como os síndicos

podem adotar medidas mais eficientes e humanas para lidar com questões típicas do início do ano, tais como as férias escolares das crianças, limpeza dos prédios em um período de veraneio em que o uso de piscinas (e acesso à praia em prédios no litoral) aumentam, bem como a lidar com a questão do barulho por conta de festas.

Janeiro também é um mês de férias, e se todos estão de férias, não teriam os síndicos acesso a esse direito? O Jornal do Síndico traz relatos de síndicos, profissional e amador, aproximando a realidade

**NOSSA MENSAGEM**



de quem desempenha essa função tão importante na nossa sociedade atual. Além disso, nosso material ainda aborda atualidades que cercam os temas de interesse e debate dessas mi-

crossociedades que são os condomínios, cada vez mais importantes nos nossos centros urbanos. Uma ótima leitura e um ano novo cheio de realizações a todos!

**MC UNIFORMES**  
PERSONALIZADOS  
VESTINDO PROFISSIONAIS

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

**ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDÔMINIOS**  
Rua Barão do Amazonas, 251 - SI - Centro - Niterói - Rio de Janeiro  
☎ 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

**SÉRGIO Borges**  
CALHAS E ESQUADRIAS

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

33 anos

Calhas sem emendas 100% alumínio com pintura eletrostática

**FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO**

☎ 21 99783-5945 📞  
sergioborgesdesouza976@gmail.com

**NOVO ENDEREÇO** Av. Central Ewerton Xavier, 2402 - Maravista

**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

**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

**BEM-ESTAR** Por Redação |

# Norma: saiba os horários corretos para obras e reformas em condomínios?



isso, os síndicos devem ficar atentos às obras.

Os síndicos devem estar atentos aos horários para reformas, sobretudo porque as regras podem variar de acordo com a legislação local. Em São Paulo, por exemplo, as obras são permitidas de segunda a sábado, das 7h às 22h, sendo proibidas aos domingos e feriados.

A Norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, instituição de regulamentação que ajuda a delimitar as questões estruturais em prédios, define alguns

requisitos para obras em condomínios. Dentre as normativas, o artigo 16.280 exige uma aprovação prévia da obra perante todos os condôminos, a comunicação ao síndico e o cumprimento das normas de segurança e convenção do condomínio.

O síndico Felipe Ramelli, responsável pela administração de um prédio residencial em João Pessoa, comentou que durante uma reforma realizada no edifício houve a definição de um horário específico para os trabalhos, conveniado com os demais condôminos.

“O horário previsto na nossa convenção, que era de 8h às 17h, com pausa para o almoço das 12h às 14h, coincidia com o horário de trabalho estabele-

cido pela empresa. Desta forma, não precisamos de nenhum ajuste, tendo em vista de que também está dentro do que a regulamentação local da nossa cidade também estabelece”, explicou.

Uma dica importante para todos os síndicos é de importante informar os planos de reforma aos vizinhos do prédio, seguindo o regimento interno do condomínio e disponibilizando informações relevantes sobre a obra. No caso de reformas em apartamentos, qualquer descumprimento com o horário de silêncio durante a reforma recai sobre o proprietário da unidade em condomínio edilício, e não sobre o condomínio em si.

A realização de obras e reformas em condomínios é sempre um tema espinhoso para condôminos e um desafio para mediação do convívio por parte dos síndi-

cos. Nesta época do ano, o número de obras pode aumentar tendo em vista o desejo de muitos de iniciar um ano novo com um apartamento mais perto daquilo que se sonha, por

**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](http://www.construart-rj.com.br) 📧 @construart\_pintura\_predial

**C D F**  
**Contábil**  
Contabilidade Digital Fácil

**CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**SINDICO PROFISSIONAL**

**ASSESSORIA JURÍDICA**

**GESTÃO CONTÁBIL E FISCAL**

**REGISTRO E LEGALIZAÇÃO DE EMPRESAS**

📞 21.964123-1337

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

**PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!**

**LAUDO DE VISTORIA**

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

**ProArq**  
Manutenção Predial e Reformas

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

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

**REFORMA VERTICAL**

**RECUPERAÇÃO**

**MANUTENÇÃO**

**INSPEÇÃO PREDIAL**

**PINTURA**

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

📞 (21) 2720-7518 • 97279-8063

[www.reformavertical.com.br](http://www.reformavertical.com.br) ESTA OBRA É SEGURADA PELA: Liberty Seguros

**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) 99993-9537 vivo / 98606-7196

✉ [ralhaelevadores@gmail.com](mailto: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

QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982

📞 21 2620-6600 / 2618-0617

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

**ESPECIAL** Por Redação |

# Férias: quais são os direitos e os deveres dos síndicos ao se afastarem temporariamente das funções



Mesmo sendo uma profissão sem regulamentação dentro da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), o síndico, tanto os que trabalham de forma profissional, quanto os que não são remunerados pelos serviços, podem tirar férias de suas funções. A primeira regra para o período temporário de afastamento das obrigações com o condomínio é que esse tipo de medida es-

teja prevista na convenção interna do condomínio. A questão fundamental nesse tipo de situação é de que os condôminos e a própria administração do edifício não podem ficar desamparados. Por isso, antes de decidir quando irá se afastar temporariamente e de informar a comunidade, o síndico deve estabelecer, caso não esteja definido em assembleia, o subsíndico que irá assumir provisoria-

mente as responsabilidades durante sua ausência. Caso não exista o cargo de subsíndico, o indicado é que o bastão seja entregue ao presidente do conselho fiscal. Por fim, se não houve nenhuma das duas funções definidas, o síndico deve encaminhar a situação para votação em assembleia para que as responsabilidades não fiquem desamparadas. No caso do síndico Felipe Ramelli, responsável pela administração de um condomínio em João Pessoa, mas como voluntário, quando ele precisa se afastar de suas funções, delega as funções para a subsíndica. "Quando precisei me ausentar da administração, passei 10 dias fora da cidade, avisei a subsíndica pra ficar de sobreaviso", relata. Como não exerce o cargo de forma profissional, Felipe ajustou as atribuições para não deixar a comunidade sem ter a quem recorrer em sua ausência. Por sua vez, Júlio César Gui-

marães, síndico profissional, incumbido de administrar muitos condomínios por meio de sua empresa, ele relata que desde que começou a trabalhar com administração condominial nunca tirou férias. Ele explica que o subsíndico, no caso de uma administração profissional, não tem responsabilidade cível, criminal para assumir em caso de resolução de problemas nas unidades. "Normalmente, eu fico um pouquinho mais desligado das visitas presenciais na semana entre Natal e Ano Novo. Porém, eu fico com o meu time de prontidão. Do meu escritório atento nos WhatsApp, email, pra poder dar um suporte. E eu tenho meu supervisor operacional que também eventualmente faz algumas visitas nesse período em caso de necessidade", comentou. Ainda de acordo com Júlio César Guimarães a realidade, em termos laborais, não é a

mais ideal, porém, quando se assume uma responsabilidade desse tamanho, ainda considerando a realidade do mercado de trabalho de São Paulo, sua área de atuação. Porém, o síndico profissional explica que geralmente no final do o fluxo de trabalho diminui, o que acaba ajudando a desacelerar. "Os condomínios demandam muito, mas entre Natal e Ano Novo, eles ficam um pouco mais vazios e muita gente sai pra viajar, as demandas diminuem um pouquinho, então a gente consegue dar essa pausa pra descansar. Não atribuo a subsíndico, e aí quando eu preciso efetivamente me ausentar alguns dias a mais, eu tenho a minha equipe profissional do meu escritório que consegue dar um suporte administrativo e também um supervisor operacional que dá ali um suporte presencial em caso de necessidade", completou Júlio César Guimarães.



**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](http://www.engeplanrj.com.br)  
 engplan.rj@ig.com.br | engplanrj@engeplanrj.com.br

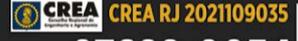
Av. Presidente Vargas, 482, sala 419 Centro - Rio de Janeiro  
 Av. Visconde Rio Branco, 633, sala 607 Centro - Niterói




FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS



**(21) 97688-0054**  
 Instagram: @moraesengenharia  
 moraesengenharia21@gmail.com




• **RESTAURAÇÃO DE FACHADAS**  
 Textura, pastilhas, cerâmicas, mármore.  
 Ensaios de percussão, drenos de ar-condicionados, hidrojateamento de fachadas, troca de vidros, rejuntamento de pastilhas.

• **AUTOVISTORIA VISTORIA PREDIAL**  
 • **ESPECIALISTA EM FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE FACHADAS.**  
 • **LAUDO TÉCNICO e LAUDO DE MARQUISES**  
 • **PROJETOS e CONSULTORIA**  
 • **MANUTENÇÃO PREDIAL**

Experiência de mais de 15 anos no mercado em manutenção de condomínios. A melhor solução de FACHADAS para seu condomínio.

Solicite uma visita técnica  
**FINANCIAMENTO PRÓPRIO ATÉ 60X**

## 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](http://www.maranataservicos.com.br)  
 email: obras@maranataservicos.com.br

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



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



**CARRINHOS DIVERSOS**

**TELE CONDOMÍNIO**  
 Equipamentos para Condomínios  
**2622-5312**  
**98450-5754** 📞

## 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** 📞

### IMPERMEABILIZAÇÃO, ELÉTRICA, HIDRÁULICA E PINTURA



**RG MARY ENGENHARIA**

✉ [rgmary.eng@gmail.com](mailto:rgmary.eng@gmail.com) ✉ [robertobuff@hotmail.com](mailto:robertobuff@hotmail.com)

**(21) 99310-0669**

- 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

**COMUNIDADE** Por Redação |

# Dicas: cuidados que os síndicos devem tomar com a limpeza durante o verão



**S**ol, calor, praia e piscina: combinação perfeita para um ótimo fim de semana ou férias de verão com família e amigos. No fim do dia você quer tranquilidade e momentos agradáveis. Só que um pequeno problema no condomínio pode colocar a tranquilidade do dia por água abaixo.

Por isso, preparamos algumas dicas que irão te auxiliar no uso de elevadores. Elas trazem alguns cuidados que todos devem tomar na hora de usar o equipamento, além de manutenção preventiva e a maneira correta de usar os elevadores.

Você síndico, provavel-

mente já sabe que o movimento nos condomínios de cidades do litoral costuma aumentar muito durante o verão. Geralmente, apartamentos ficam cheios com a visita de parentes e amigos que viajam de outras cidades para aproveitar dias de folga perto do mar. Com isso, o uso de elevadores também fica mais frequente. Então, antes de mais nada, tenha sempre em mente que a manutenção preventiva do elevador do seu prédio é fundamental para garantir a segurança.

Para esse serviço, contrate empresas especializadas e com experiência no ramo. São elas que avaliam os equipamen-

tos, substituem componentes, ou identificam a necessidade de modernização do sistema. É preciso fazer manutenção de forma periódica para evitar problemas principalmente nesta época do ano.

Essas dicas são importantes para manter os riscos controlados. Por isso, na função de síndico, você também pode orientar moradores e visitantes sobre o uso correto de elevadores.

Recomendamos evitar o acesso aos elevadores com os pés de areia. O acúmulo pode afetar o funcionamento de alguns componentes como portas, sensores, etc. Além de ser uma questão de limpeza e de respeito com as pessoas que vão utilizar o equipamento mais tarde.

Elevadores possuem diversos componentes eletrônicos que podem ser danificados quando em contato com água. Se a pessoa tomou banho de piscina ou mar, deve secar bem o corpo antes de entrar no elevador.

Cadeiras de praia e guarda-sol são garantia de conforto na beira do mar.

De volta ao condomínio, garanta que eles não vão incomodar os outros usuários do elevador. Lembre-se: são objetos que ocupam espaço e podem esbarrar em outras pessoas. O mesmo cuidado vale para pranchas de surf que podem, ainda, sujar ou danificar a cabina do elevador.

Certifique-se de que não haverá excesso de peso no elevador. Isso pode fazer o equipamento parar. Se o grupo de moradores ou visitantes for grande, oriente para que dividam em quantos for necessário para garantir respeito ao peso recomendado.

Normalmente, crianças não são instruídas para

lidar com situações de pânico que possam surgir em função de um problema no elevador. Durante uma brincadeira, elas também podem usar o equipamento de maneira incorreta, fazendo parar de funcionar. Por isso, devem estar sempre acompanhadas de um responsável na hora de usar o elevador.

São dicas importante para garantir um verão com tranquilidade, seja no trabalho ou na hora do descanso ou lazer. Basta ficar atento, colocar em prática e, em caso de necessidade, não pensar duas vezes antes de chamar a manutenção.

**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.

- 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

## SELIMP

LIMPEZA E PORTARIA

[www.selimp.com.br](http://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](mailto:selimp@selimp.com.br) 📷 @selimprj

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

**ADMINISTRAÇÃO** Por Redação |

# Terceirização na prestação de serviços facilita gestão do condomínio

O cargo de síndico demanda importantes responsabilidades, dentre as quais estão as atribuições de zelar pelo patrimônio e também gerenciar o quadro de funcionários. Isso pode se tornar uma tarefa bastante complexa quanto maior for a dimensão do condomínio em questão e, ainda mais, em se tratando de administradores com pouca experiência. Contudo, há formas de simplificar os processos e garantir que tudo seja feito o máximo de eficiência.

Uma solução encontrada para tanto é terceirizar a prestação dos serviços, ou seja, em vez de o condomínio contratar separadamente funcionários destinados a atividades específicas, faz-se a contratação de uma empresa terceirizadora que oferta uma gama de serviços de acordo com as demandas do condomínio.

Quais atividades terceirizar? – A partir da vigência da Lei da

Terceirização 13.429/2017, diversos serviços puderam ser terceirizados, incluindo os de zeladoria e administração interna, o que antes não eram permitidos. Além desses, também podem ser contratados serviços de limpeza, segurança e vigilância, portaria e recepção, conservação, jardinagem.

A decisão por optar pela terceirização não deve ser guiada apenas pelo apelo da economia, uma vez que nem sempre essa alternativa é de fato a mais econômica. Deve-se considerar que para arcar com todos os tributos, pagando o piso salarial adequado e manter-se dentro da legislação trabalhista, a empresa terceirizadora cobrará um valor que pode ser até mais caro do que se o condomínio fosse fazer a contratação por conta própria. Então qual é a vantagem da terceirização? Desde que se tenha o suporte de uma empresa idônea, contar com funcionários terceirizados pode

ser um grande alívio para o síndico. Um grande ponto positivo é não ter que se preocupar com a cobertura em caso de faltas ou licenças, já que a própria empresa encaixa substitutos e folguistas imediatamente caso um funcionário precise se ausentar do trabalho. Outro ponto é o treinamento e supervisão constantes, algo fundamental para manter a qualidade das funções, e que fica a cargo da prestadora de serviço.

Além disso, toda a burocracia de departamento de RH, controle de férias, escalas, folhas de pagamento, impostos, benefícios, entrega de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) deixam de ser uma preocupação do síndico e passam a ser responsabilidade da contratada. Passando a ser organizada por outra instância, dedicada apenas a isso, as chances de problemas trabalhistas reduzem.

Cuidados na contratação – To-



das essas vantagens só existem quando a terceirizadora cumpre de fato o seu papel. Caso contrário, ao delegar cuidados tão importantes a uma empresa negligente, o condomínio corre sérios riscos, pois pode ser solidariamente responsabilizado em processos judiciais no âmbito trabalhista. É importante lembrar que o artifício da terceirização não anula a possibilidade de o con-

domínio sofrer ações judiciais. Contudo, a maneira mais segura de evitar isso é se precaver pesquisando muito bem a reputação da prestadora de serviços no mercado da sua cidade: cheque se ela está com os alvarás em dia, se já possui processos trabalhistas e quais os motivos. Após a contratação, é recomendável exigir a nota fiscal dos serviços prestados, bem como comprovantes de pagamento dos salários e dos encargos de todos os funcionários.

É dever do síndico manter-se vigilante e fiscalizar o trabalho da empresa terceirizadora e assim evitar dores de cabeça no futuro. Para tanto, também é válido eventualmente conversar com os funcionários e buscar saber se eles são satisfeitos com a empresa, se corre tudo bem com seus pagamentos, a fim de detectar possíveis infrações. Lembre-se que a responsabilidade com o trabalhador é compartilhada.

**ALPIN ADR**  
**Pintura Predial**

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

**Orçamento Sem compromisso Pagamento Facilitado**

☎ 21.99192.7599  
@adriano\_alpinista

**Proativa**  
Soluções e Serviços Terceirizados

**Conte conosco para**

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

☎ 21 3811-7702  
contato@proativaserv.com.br

**Clube da Diarista**

## DESCUBRA O SEGREDO PARA UMA LIMPEZA EFICIENTE E ECONÔMICA!

**Aumente a performance dos seus colaboradores de limpeza e reduza custos com o Clube da Diarista!**

Oferecemos soluções completas para impulsionar a eficiência da limpeza em seu negócio.

- Capacitação especializada
- Produtos e equipamentos de qualidade
- Consultoria para redução de custos
- Planejamento e rotinas personalizadas

Descubra os benefícios de se juntar ao Clube da Diarista. Cursos e mentorias para impulsionar a eficiência da limpeza em seu negócio.

- Resultados impecáveis
- Redução de custos
- Equipe capacitada
- Planejamento estratégico

Entre em contato agora mesmo pelo número (21) 98875-4383 e descubra como o Clube da Diarista pode ajudar a impulsionar sua limpeza de forma inteligente e eficiente!

**(21) 98875-4383** [clubedadiarista.com.br](http://clubedadiarista.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.06  
ARTE DE REFORMAR..... (21) 97343-1326 | PG.02  
LIBERTY VERTICAL..... (21) 99521-1700 | PG.08  
REFORMA VERTICAL..... (21) 99641-2252 | PG.03

## 03 CALHAS | TELHADOS | GGRADES

SERGIO BORGES 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



- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico 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 | REVESTIMENTO

**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

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  
Restauração e Pintura de Fachadas  
Aparafusamento Mármore e Granito  
Limpeza e Rejunte de Pastilhas

Limpeza de Mármore e Granito  
Pintura Interna de Edifícios  
Laudo de Autovistoria Predial  
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  
MORAES ENGENHARIA..... (21) 97688-0054 | PAG 04  
NSERVICE ENENHARIA..... (21) 96999-8591 | CAPA  
PROARQ MANUT. PREDIAL..... (21) 99955-3108 | PAG.03  
TEXTURA SEDACRIL..... (21) 99825-4415 | 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 | SEGURANÇA PORTARIA

AZAND CONTROLE PORTARIA... (21) 99373-2154 | CAPA

## 10 GUARDIÃO DE PISCINAS

**SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS**

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

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

DEUS É FIEL  
21.99808-7123 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 05

## 13 JARDINAGEM | PAISAGISMO

**Arte & Reforma JARDINAGEM PAISAGISMO**

MANUTENÇÃO / REFORMAS  
PODA DE ÁRVORES / PROJETOS

21.99501.3344

artereformasrj@gmail.com artereformasrj

## 14 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

SELIMP LIMP. E PORTA... (21) 2905-5923 | CAPA, PAG.05  
RHASCO TERCEIRIZAÇÃO..... (21) 98988-6774 | CAPA  
PROATIVA SERV TERCEIRIZADOS (21) 3811-7702 | PAG.06

## 15 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

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

CARRO DE CARGA E GALÕES

CARRO DE MANGUEIRA

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

PROTECTOR DE PARA-CHOQUE

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS  
4 UNIDADES C/ SUPORTE

PLACAS SINALIZADORAS

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

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA  
240 E 120 LTS

ENCERADEIRA

PÁ PLÁSTICA  
CABO PLÁSTICO  
MODELO

MOP PÓ COMPLETO  
ARMAÇÃO  
CABO + REFIL

REFIL PARA EMBALADOR

MOP ÁGUA REFIL

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

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

**CONVÍVIO** Por Redação |

# Pets: quais cuidados e adaptações condôminos devem ter



**M**orar em apartamento pode ser limitador para ser tutor de um pet, porém, com o aumento desse tipo de moradia nos grandes centros, tem se tornado comum a adequação dos espaços para abrigar cães e gatos. Nestes casos, é imprescindível que o regimento interno dos condomínios regulamentem a circulação e os cuidados que cada um dos tutores precisam ter no cuidado com seus bichos. Alguns cuidados com os animais de estimação são essenciais, sobretudo para quem mora em condomínio. Portanto, devem ser levados a sério para a boa convivência de todos e, principalmente, para a saúde do pet. Entre os cui-

dados estão a aplicação de telas de segurança nas janelas e varandas, principalmente para quem cria gatos.

No caso da empresária Ellyka Gomes, que adotou um cachorrinho, não foi necessária a aplicação de telas de proteção, tendo em vista que o seu pet, da raça Shih Tzu, não alcança a altura das janelas ou da varanda, porém, ela precisou fazer algumas adaptações no apartamento, embora pontuais, tendo em vista que o imóvel é alugado. "A única mudança de fato foi uma gradinha que a gente ganhou e colocou para isolar o espaço em que ele fica. Em termos de estrutura, por termos espaço no apartamento, eu

disponibilizei a área de serviço para que ficasse para o cachorro. Então o tapetinho higiênico dele, o bebedouro dele, a casinha de plástico que é usada para o transporte, tudo que é dele fica nesse quarto. E aí as coisas dele não ficam espalhadas pela casa, é mais uma questão de organização em si", relatou.

Durante os passeios por áreas comuns, os tutores devem usar coleiras ou guias para evitar que os demais moradores do condomínio não se sintam desconfortáveis com a presença do animal. Outros cuidados a serem tomados são evitar a destruição de móveis em áreas comuns do prédio, além de manter uma rotina diária de passeios para que o animal gaste a energia fora do condomínio, preservando o bem-estar dos demais condôminos por evitar latidos ou barulhos.

Um cuidado que os tutores podem ter a mais, em caso de condição de investir, é ter o suporte de um adestrador ou um veterinário comportamental para acostumar o pet a viver em apartamento. No caso de Ellyka Gomes, essa ajuda foi crucial para que seu bichinho, batizado de For-

ró, tivesse uma adaptação mais saudável ao espaço.

"Eu tive contato com uma veterinária comportamental quando o Forró ainda era novinho e fiz acompanhamento com ela no início. Ela passou dicas e uma que eu uso até hoje é sempre dar brinquedos que gastem a mente dele. O cachorro precisa gastar energia física, mas também mental. Então, colocar petiscos dentro de caixas de brinquedos para que ele gaste energia mental até localizar esse petisco ajuda a gastar essa energia", comentou.

Algumas regras costumam estar presentes na maioria dos condomínios e que servem de orientação para os síndicos:

- Delimitação de local onde se pode circular com pet;
- Evitar barulhos causados pelo animal;
- Não permitir que os animais circulem sozinhos pelo condomínio;
- Sempre utilizar guia nas áreas comuns;
- Obrigatoriedade do recolhimento de dejetos dos animais nas áreas comuns;
- Utilização do elevador de serviço para transporte do pet;
- Contar com carteirinha do pet com as vacinas em dia;
- Proibição de que uma criança fique sozinha com o pet nas áreas comuns;
- Evitar o mau odor mantendo a limpeza do apartamento.

## LIXEIRAS • TAPETES • MAT LIMPEZA



REPRESENTANTE EM TODO ESTADO DO RJ

**TELE CONDOMÍNIO**  
Equipamentos para Condomínios  
**21.98450-5754**  
Sábado-Domingo-Feriados  
email: [liguetelecondominio@gmail.com](mailto:liguetelecondominio@gmail.com)

**DU ÁGUA**

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

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

(021) 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](mailto: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
- ✓ Manutenção e pintura de fachada predial

Irata Brasil  
CREA-RJ

21 99521-1700

[www.libertyvertical.com](http://www.libertyvertical.com)  
[libertyvertical@yahoo.com.br](mailto:libertyvertical@yahoo.com.br)