

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 350 - Fevereiro 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

MORADORES NÃO PODEM NEGAR REALIZAÇÃO DE OBRAS ESSENCIAIS

A CONVIVÊNCIA HARMONIOSA NO CONDOMÍNIO BASEIA-SE EM TRÊS PILARES FUNDAMENTAIS: segurança, salubridade e sossego. É em prol deste tripe que existem Regimento Interno, Convenções, leis e todas as regras que ditam condutas dentro deste espaço coletivo. Veja matéria na página 06.

SEU CONDOMÍNIO 03 Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?	MANUTENÇÃO 04 Limpeza de caixa d'água deve ser feita semestralmente	ADMINISTRAÇÃO 05 Terceirização de zeladoria visa à otimização de serviços
--	---	---

FACEBOOK: [JORNALDOSINDICONITEROI](#)

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

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

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

SÍNDICOS

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS

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

Jornal do Síndico
 www.jornaldosindico.com.br
 www.facebook.com/jornaldosindico

Publicação Mensal da:
JN - Edição de Jornais e Revistas
 Raul Alfredo de Andrade, 763 - 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 |

VEJA NESTA EDIÇÃO
Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?
 Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que carente de uma "repaginada".

Terceirização de zeladoria visa à otimização de serviços
 As terceirizadoras de serviço de zeladoria costumam ofertar mão de obra qualificada para os mais diversos tipos de manutenções necessárias à conservação predial: higiene, serviços em altura, jardinagem, serviços elétricos e hidráulicos, etc. Desse modo, o síndico

contará com um suporte ao qual recorrer sempre que necessitar realizar algo em seu condomínio.

Limpeza de caixa d'água deve ser feita semestralmente
 A água que chega às nossas torneiras é fornecida - mediante pagamento - pelas empresas concessionárias responsáveis por realizar todo o processo de tratamento e desinfecção que envolve técnicas de filtração e adição de produtos químicos, com o objetivo de torná-la potável para o consumo humano.

Moradores não podem negar realização de obras essenciais
 A convivência harmoniosa no condomínio baseia-se em três pilares fundamentais: segurança, salubridade e sossego. É em prol deste tripe que existem Regi-

NOSSA MENSAGEM

mento Interno, Convenções, leis e todas as regras que ditam condutas dentro deste espaço coletivo. Isso se faz necessário porque ações e escolhas, mesmo que individuais, podem acarretar consequências coletivas, o que deve ser sempre ponderado.

Dedetização previne proliferação de mosquitos transmissores de doenças
 O verão é a estação de risco mais alarmante, uma vez que as altas temperaturas juntamente com as chuvas - comuns nesse período em várias regiões - montam o cenário perfeito que favorece a proliferação desses insetos que funcionam como vetores do vírus, contaminando várias pessoas e também outros animais, como os macacos, no caso da Febre Amarela.

MC UNIFORMES
 PERSONALIZADOS
 VESTINDO PROFISSIONAIS

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

ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDOMINIOS
 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

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 📞 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

SEU CONDOMÍNIO Por Redação com Assessoria |

Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?



Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que carente de uma “repaginada”. Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora

de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

Reconhecendo sinais – A Atlas Schindler, renomada fabricante de elevadores, orienta seus consumidores a observarem algumas características que podem ajudar a indicar se o elevador está de fato precisando

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

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características, conforme orientações da Atlas Schindler. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais anti-

gos geralmente são menos eficientes. Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade? Tipos de modernização – É importante ressaltar a diferença entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o funcionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua performance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões e demandas dos condôminos. Existem basicamente três

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

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

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
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 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

RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI

S.S. CONTABILIDADES

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Sindico 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 • www.sscontabilidades.com.br

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

Limpeza de caixa d'água deve ser feita semestralmente

A água que chega às nossas torneiras é fornecida – mediante pagamento – pelas empresas concessionárias responsáveis por realizar todo o processo de tratamento e desinfecção que envolve técnicas de filtração e adição de produtos químicos, com o objetivo de torná-la potável para o consumo humano.

Pagamos para obter um recurso que é fundamental para a manutenção da vida e isso não tem um custo barato. Porém, se o armazenamento da água distribuída pelas redes concessionárias não é feito adequadamente, todo o processo de tratamento é perdido, e quem consome uma água contaminada corre sérios riscos de adoecer.

É por isso que o condomínio tem grande responsabilidade no tocante à saúde de seus moradores, uma vez que as caixas d'água do prédio são os reservatórios que acondicionam a água antes dela chegar ao usuário final. Alguns cuidados devem ser rigorosamente respeitados, visando ao bem coletivo.

Realizar a limpeza periódica das caixas d'água residenciais e comerciais é fundamental para garantir uma água livre de bactérias e sujidades, pois estas podem provocar doenças como diarreia, hepatite, leptospirose, entre outras. No geral, os fabricantes recomendam que as caixas d'água recebam uma atenção especial a cada seis meses, com a limpeza e desinfecção do

reservatório e das tubulações do imóvel.

Muitas empresas oferecem o serviço de limpeza da caixa d'água domiciliar, mas este não precisa ser efetuado por nenhum profissional especializado. Os custos de contratação de uma prestadora de serviços podem ser utilizados em outras atividades, pois o trabalho é simples e poder ser feito por um funcionário do próprio condomínio, desde que atento ao passo a passo correto do procedimento. O ideal é que o mesmo tenha passado por um treinamento prévio.

A limpeza é simples e deve ser programada com antecedência, pois deixará os condôminos sem água por até três horas. A participação de todas as unidades



que utilizam a mesma caixa d'água no momento da limpeza das tubulações com a abertura de torneiras, chuveiros e acionamento das descargas também é muito importante para a eficácia do serviço.

Com a limpeza da caixa d'água, pode-se aproveitar para identificar possíveis vazamentos na tubulação. Ao

se fechar todas as torneiras do imóvel e prender a boia do reservatório, o medidor deve parar e se manter estável na mesma posição durante todo o procedimento (até a soltura da boia). Caso haja movimentação no medidor, é possível que haja algum vazamento hidráulico causando desperdício de água e dinheiro.



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



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

• **RESTAURAÇÃO DE FACHADAS**
Textura, pastilhas, cerâmicas, mármore.
Ensaio 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
email: obras@maranataservicos.com.br



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

Jornal do Síndico
A sua voz no condomínio

(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

☎ (21) **99561-5728 / 97343-1326** ☎



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

- PINTURAS E REFORMAS • REFORMA DE TELHADO
- PINTURA DE FACHADA E INTERIORES • PROJETOS E CONSTRUÇÃO • CONTRA PISO • REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PCS • PORCELANATO E CERÂMICA
- ELÉTRICA REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PCS
- MANUTENÇÃO EM SUBESTAÇÃO DE TRANSFORMADOR DE 13,8 KVA, E 69 KVA.

☎ 21 **98226-9587** ☎ 21 **99467-6800**
verissi.monteiro@yahoo.com.br / devaldomonteiro@gmail.com



PARCELAMOS A SUA OBRA

ADMINISTRAÇÃO Por Redação |

Terceirização de zeladoria visa à otimização de serviços



tos operacionais e otimizar serviços, muitos condomínios estão optando pela terceirização da zeladoria. Com este tipo de contratação, substitui-se o pagamento de encargos previdenciários, trabalhistas e administrativos (além de toda a burocracia) pelo pagamento de mensalidade à empresa de zeladoria, a qual sempre terá profissionais disponíveis. Isso também é uma vantagem na

A zeladoria do condomínio envolve grandes responsabilidades e, podemos dizer, consiste no maior “peso” da gestão do condomínio. É a lida diária dos problemas do cotidiano. Contar com uma equipe especializada para conduzir a rotina vale muito a pena e, por isso, muitos síndicos já optam pela terceirização da zeladoria, como forma de otimizar suas gestões e torna-las mais eficientes. Prestadoras de serviço – Na hora de escolher uma empresa deste nicho, procure saber as referências no mercado e, sempre que possível, relatos de outros síndicos, Google, redes

sociais e no site Reclame Aqui. Pesquise na internet se ela possui expertise na área, ou seja, se já tem experiência em ofertar o serviço de zeladoria terceirizada.

Os contratos deverão ser detalhados, extinguindo a figura do “faz tudo” e adotando um nível maior de formalidade nas relações de trabalho. O documento deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas, o que a empresa fornece. Termos genéricos como ‘serviços gerais’ devem ser evitados.

Entre os deveres atribuídos a um zelador de condomínio, espera-se que ele desenvolva algumas funções: transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalize o cumprimento dessas; supervisione o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecione áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; cheque condições de funcionamento de elevadores, do sistema elétrico e hidráulico e comunique ao síndico ou à administrado-

ra qualquer irregularidade no condomínio.

Em suma, como o próprio nome sugere, o zelador deve zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício, pela conservação predial e coordenar eventuais manutenções necessárias. Este cargo é, portanto, importantíssimo, pois funciona como “braço direito” do próprio síndico, ajudando-o a manter a locomotiva do condomínio nos trilhos e tudo seguindo como se deve.

Zeladoria terceirizada – Pensando em reduzir cus-

ta hora de trocar com maior facilidade um funcionário que não tenha se adaptado ao prédio, sem precisar rescindir contratos e pagar multas.

As terceirizadoras de serviço de zeladoria costumam ofertar mão de obra qualificada para os mais diversos tipos de manutenções necessárias à conservação predial: higiene, serviços em altura, jardinagem, serviços elétricos e hidráulicos, etc. Desse modo, o síndico contará com um suporte ao qual recorrer sempre que necessitar realizar algo em seu condomínio.

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.

f Lipton Comercial

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



LIMPEZA E PORTARIA

www.selimp.com.br

- 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

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Moradores não podem negar realização de obras essenciais



também tubulações de água, energia, gás. Outras vezes é a fiação da internet ou TV a cabo que passa por várias unidades. Assim temos que um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos em outra, e assim por diante. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos necessários para a segurança e bem-estar coletivo.

Não foi o que ocorreu no prédio da contadora Cátia Rigue, em Florianópolis, em 2018, quando a incorporadora que construiu o condomínio precisou revisar as saídas de gás em cada uma das unidades, por suspeita de vazamento. “Tivemos problemas com dois apartamentos. Um deles ficava a maior parte do tempo fechado, pois os proprietários não moram na cidade e não se dispunham a deixar chave. O outro foi uma negativa mesmo, o dono disse que não teria a privacidade invadida”, relata.

Cátia, que hoje já não é mais síndica, conta que no primeiro caso, após muitas tentati-

vas amigáveis sem sucesso, a porta precisou ser aberta mesmo na ausência dos proprietários que moram fora, sob a justificativa de prezar pela segurança do prédio. Já o segundo apartamento cedeu após conversas e explicações sobre a necessidade da averiguação. “Muitas vezes precisamos esclarecer e reafirmar o óbvio, sendo até obrigados a adotar uma postura rígida, porque as pessoas são intransigentes sem pensar na coletividade”, comenta a ex-síndica. Em síntese, moradores não podem negar realização de

obras essenciais, mesmo que essas sejam em suas unidades próprias. Cada condômino ou proprietário de parte autônoma, independentemente das obrigações estabelecidas na Convenção, obriga-se, dentre outras medidas, a permitir ao síndico, bem como à administradora e seus prepostos, se for este o caso, o ingresso em sua unidade autônoma, quando tal atitude for indispensável à inspeção e/ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comuns ou das próprias unidades.

A convivência harmoniosa no condomínio baseia-se em três pilares fundamentais: segurança, salubridade e sossego. É em prol deste tripe que existem Regimento Interno, Convenções, leis e todas as regras que ditam condutas dentro deste espaço coletivo. Isso se faz necessário porque ações e escolhas, mesmo que individuais, podem acarretar consequências coletivas, o que deve ser sempre ponderado. Quem não compreende tais

princípios, preferencialmente, não deve habitar um condomínio, pois a chance de se envolver em conflitos cedo ou tarde será grande. Uma situação a ser mencionada é a de condôminos que se recusam a realizar obras emergenciais ou simplesmente permitir o acesso de prestadores de serviço do prédio para realizar obras em sua unidade privativa.

Em um edifício, além de elementos estruturais – como paredes, tetos e pisos – muitos apartamentos compartilham



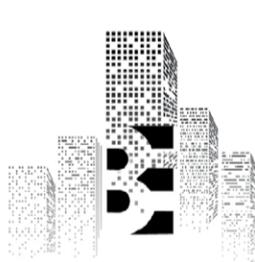
ALPIN ADR Pintura Predial

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

Orçamento Sem compromisso Pagamento Facilitado

☎ 21.99192.7599

@adriano_alpinista



ENGENHARIA CONDOMINIAL

CONSULTORIA & GESTÃO

BIHEL ENGENHARIA CREA 202200470

AUTOVISTORIA PREDIAL LEI 6.400/13

- INSPEÇÃO DE FACHADA COM DRONE
- CONSULTORIA TÉCNICA - NBR 16.280
- CONSULTORIA ENG. CONDOMINIAL
- LAUDO DE RECEBIMENTO DE OBRAS
- GERENCIAMENTO DE OBRAS

21-99323-2702

CONTATO@BIHEL.COM.BR

ELEITA A MELHOR EMPRESA DE ENGENHARIA CONDOMINIAL DE 2023



Jornal do Síndico

UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES DE CONDOMÍNIOS. UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.

VENHA FAZER PARTE DESSE MERCADO

☎ (21) 2391-1151

☎ 21.99500-9454

☎ 21.99907-9867



Proativa

Soluções e Serviços Terceirizados

Conte conosco para

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

☎ 21 3811-7702

contato@proativaserv.com.br

FICOU MAIS FÁCIL ANUNCIAR!!

Mesmo depois do horário comercial !! Basta deixar o seu recado retornaremos!

Jornal do Síndico

NOVO TELEFONE ☎ (21) 2391-1151

(21) 99500-9454 ☎ 99907-9867 ☎

email: niteroi@jornaldosindico.com.br



Jornal do Síndico

A MÍDIA DIRECIONADA A CONDOMÍNIOS

☎ (21) 99500-9454 ☎ 99907-9867

NÃO RECEBEU NOSSO JORNAL??

PERGUNTE AO SEU PORTEIRO OU LIGUE QUE ENVIAMOS PARA SEU CONDOMÍNIO

☎ (21) 2391-1151

ÍNDICE DE TÍTULOS

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

100% Satisfatos

- 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 | 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

BIHEL ENGENHARIA..... (21) 99323-2702 | PAG.06
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

VM ENGENHARIA..... (21) 98226-9587 | PG.04
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

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 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

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

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

PLACAS SINALIZADORAS

ENCERADEIRA

PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO

MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE

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

MEIO AMBIENTE Por Redação |

Dedetização previne proliferação de mosquitos transmissores de doenças



cos, no caso da Febre Amarela.

Além da constante vigilância em relação aos sinais e sintomas da doença, é fundamental também fazer a profilaxia e prevenção contra o surgimento dos mosquitos e pernilongos. Por esse motivo, as dedetizações têm sofrido um aumento na procura nos últimos meses. A pulverização dos produtos - que podem ser em pó, líquido ou gel, entre outros - é feita nas paredes e nas áreas externas.

O efeito da dedetização dura em torno de três meses, sendo que pode ser até prolongado se houver cooperação na manutenção da limpeza. Entre as orientações necessárias,

está acabar com criadouros do mosquito, que são ambientes com água parada, seja em pneus fora de uso, garrafas, baldes ou outros materiais que costumam ser deixados nos quintais.

A contratação de uma empresa especializada é essencial para o sucesso do procedimento, pois apenas os técnicos profissionais serão capazes de distinguir os insetos e escolher os produtos químicos para o combate mais eficaz. A diferenciação da espécie é importante para conhecer os hábitos dos mosquitos: Antes de qualquer coisa, é preciso diferenciar os tipos de mosquito.

Há dois que aparecem com bastante frequência no ambiente urbano: o Culex

(mosquito doméstico, muçoca ou borrachudo) e o Aedes aegypti, já mencionado. O primeiro prefere a madrugada, coloca seus ovos em água suja e não deixa ninguém dormir direito com o seu zumbido. O segundo é muito ágil, se reproduz em água limpa, ataca em plena luz do dia e é responsável por transmitir várias viroses.

O verão é a estação de risco mais alarmante, uma vez que as altas temperaturas juntamente com as chuvas - comuns nesse período em várias regiões - mon-

tam o cenário perfeito que favorece a proliferação desses insetos que funcionam como vetores do vírus, contaminando várias pessoas e também outros animais, como os maca-

Rei da Dedetização

FAZEMOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS

reidadedetetizacao.com.br

98300-2288

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

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

Jornal do Síndico

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

34 ANOS DESDE 1989

Empresas & Negócios

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2023

ESTA CONQUISTA É NOSSA!

DESDE 2004, TODOS OS ANOS SOMOS CONTEMPLADOS NO PRÊMIO MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL.

E você acha que ainda temos concorrentes?

ESTAMOS ENTRE AS 1.000 MELHORES FRANQUIAS E ENTRE AS 71 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN 4 ESTRELAS DO BRASIL

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!