

Parabéns,
Síndicos!!

23 de abril
Rio de Janeiro

Nosso muito obrigado,
a você que valoriza o
patrimônio e a qualidade
de vidas das pessoas.



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



jornaldosindiconiteroi



@jornaldosindiconiteroi

Fale conosco ou deixe o seu recado

21.2391-1151



21.96911-3049

Ano XXVII - Edição 352 - Abril 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

(21) **2622-0038**

(21) **99955-7967**

@istalconstrucao

PARABÉNS SÍNDICOS!

Senhores Síndicos e Síndicas!

A nossa homenagem a todos
você que, com comprometimento
e dedicação, administram e zelam
pelo funcionamento, organização,
para o bem estar coletivo
em seus condomínios.



No dia 23 de Abril, comemora-se o Dia do Síndico no Rio de Janeiro em diversas cidades do país. Consideramos o papel do síndico fundamental para o bom andamento de um condomínio. Sabemos do esforço e dedicação que a função demanda e, por isso nos dedicamos levando informações relevantes mensalmente aos síndicos, auxiliando com notícias atualizadas na área condominial. Parabéns Síndicos e Síndicas por este dia!



FINANÇAS

03

Quem deve fazer
a contabilidade do
condomínio?

MANUTENÇÃO

04

Manutenção para
evitar infiltrações
durante o período chuvoso

SEGURANÇA

06

Melhorias na segurança
do condomínio ajudam
síndico a focar na gestão

FINANÇAS

08

Especialista mostra
os 7 principais erros
cometidos por síndicos

**MS
DO BRASIL**

BUSCANDO **ECONOMIA,**
E QUALIDADE EM
PRODUTOS DE LIMPEZA
E DESCARTÁVEIS?



MATERIAIS DESCARTÁVEIS

SACOS PLÁSTICOS, PANOS, VASSOURA, RODO,
PÁ, SACO DE LIXO, LIXEIRA, LAMPADAS, ETC

MATERIAIS DE LIMPEZA

ÁGUA SANITÁRIA - CLORO - ALVEJANTE - DETERGENTE
GEL PINHO - ALCÓOL GEL 70 - ALCÓOL ETILICO - ETC.

(21) **99722-7055**

(21) **2721-5020**

ms.brasil3007@gmail.com

Tip To N **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

Lipton Comercial

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói

21.2722-4694 21.98578-8391

RB CONTABILIDADE
ASSESSORIA & CONSULTORIA
DESDE 2002

Contabilidade Geral
Legalização de Empresas
Fiscal
Condomínios
Regularização de Empresas

DP Terceirizado
e-Social
IRPF e IRPJ
MEI
e-Social Doméstico

(21) 2717-9669 | (21) 98815-0760

rb.contabilidaderb@yahoo.com.br

**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

(21) **99373-2154**

INIBE A ENTRADA DE VISITANTE
MAL-INTENCIONADO NO SEU
CONDOMÍNIO



DIRETO COM O
FABRICANTE, O PREÇO É BAIXO.

FAÇA SEU CHECK-UP

LAUDO DE VISTORIA

A PROARQ RESOLVE
LIGUE AGORA



21.96493.9945



Liberty Vertical

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança
e agilidade nos serviços

LIMPEZA DE VIDROS E CRISTALIZAÇÃO
LIMPEZA DE FACHADAS

21 **99521-1700**

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

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 |

Na edição de abril trazemos uma reportagem sobre a expansão do mercado do setor de condomínios. O crescimento do número de pessoas morando em prédios cresceu nos últimos anos e isso criou uma demanda por mais síndicos, sobretudo os síndicos profissionais. O texto traz relatos de síndicos profissionais e ressalta a importância do estudo e do preparo para quem busca exercer essa função.

Trazemos também outros textos que ajudam os síndicos a melhorar a gestão, como dicas para melhorar a comunicação direta, delegar funções para otimizar os trabalhos em questões que podem ser tratadas como prioridade para os síndicos. Outra reportagem também apresenta como os síndicos podem receber novos moradores no condomínio com a montagem de um kit de boas vindas. Nesta edição também tra-

zemos uma reportagem com uma decisão da justiça que condenou uma construtora a indenizar uma família por um acidente ocorrido com uma criança por uma falha na instalação de um arame farpado próximo a uma área de passeio. Assim como nas demais edições, também trazemos assuntos pertinentes, relativos às manutenções do prédio, à segurança do acesso ao condomínio com foco na organização e



investimento em tecnologia, entre outros assuntos que ajudam os síndicos a melhorarem suas gestões. Desejamos a todos e todas uma ótima leitura!

MC UNIFORMES
PERSONALIZADOS
VESTINDO PROFISSIONAIS

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

ATENIMENTO 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

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

Lipton Comercial
Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niteroi
☎ 21.2722-4694 📞 21.98578-8391

Construtora Gomes Almeida Ltda.
Fundado em 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

RB CONTABILIDADE
ASSESSORIA & CONSULTORIA
DESDE 2002

Contabilidade Geral	DP Terceirizado
Legalização de Empresas	e-Social
Fiscal	IRPF e IRPJ
Condomínios	MEI
Regularização de Empresas	e-Social Doméstico

(21) 2717-9669 | (21) 98815-0760
rb.contabilidaderb@yahoo.com.br

VERTICAL CONSTRUÇÕES
VERTICAL CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica
Instalação Hidráulica • Pastilhamento
Pintura Externa • Pintura Interna • Telhado

Parcelamos em até 24 vezes

Praça Condessa Paulo de Frontin, 39 Loja B - Rio Comprido • RJ
www.verticalconstrucoes.com.br
E-mail: correio@verticalconstrucoes.com.br ☎ 2502-2617

W&JCA
ADMINISTRAÇÃO
E CONTABILIDADE
DE CONDOMÍNIO

CONTADOR JOSEILTON DA COSTA AMARAL
END: AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO
Nº 370 SALA 1.301 - CENTRO - NITEROI/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

FINANÇAS Por Redação com Assessoria |

Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?



Gerir um condomínio, por menor que seja, implica em algumas questões burocráticas, as quais tendem a ser cada vez mais complexas quanto maiores forem as dimensões do universo administrado: número de condôminos, número de funcionários, fornecedores, receitas, despesas. O fato é que, ao assumir a função de gestor disso tudo, o síndico assume o compromisso de manter o equilíbrio

nas contas do condomínio, sempre prezando pela licitude e transparência. Diante desse contexto, uma grande dúvida paira sobre condôminos e síndicos? Quem deve se responsabilizar pela contabilidade do condomínio? Acompanhando essa pergunta, costuma vir outra? A figura do contador é obrigatória? A resposta é não. Mas, então o leitor pode se perguntar: a assessoria de um

profissional da Contabilidade ajuda? A resposta é sim, e muito. Não há determinação legal de que prestações de contas, relatórios de receitas e despesas do caixa, folha de pagamento de funcionários, dentre outros documentos necessários na dinâmica administrativa sejam preparados por um contador.

O próprio síndico pode fazer a contabilidade do condomínio e, se em um primeiro momento essa responsabilidade assusta por aparentar ser muito difícil, essa atividade pode ser resumida em uma necessidade elementar da função de síndico: explicitar as entradas e saídas do caixa do condomínio de forma integral e transparente, anexando os devidos documentos comprobatórios das transações. Um síndico organizado e

bem intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual, a qual é obrigatória. Ao término do ano de mandato, ela deverá ser apresentada preferencialmente por meio de uma planilha, demonstrando mês a mês aquilo que entrou e saiu de dinheiro do condomínio.

Algumas dicas práticas ajudam a organizar os papéis que envolvem a administração de um condomínio. Tudo que for importante deve estar em local de fácil acesso, separado por categorias. A saber, devem ser guardados os comprovantes de receitas (extratos bancários mensais, comprovantes de recebimentos) e os de despesas (recibos de prestadores de serviços, recibos de pagamentos de funcionários, recibos de compras). Para isso, é interessante

possuir duas pastas, uma para cada finalidade. Dentro dessas, os documentos podem ser separados por mês. Uma terceira pasta deve conter os contratos em que o condomínio é o contratante: empresas de manutenção e fornecimento de insumos (com o detalhamento de itens), contratos de funcionários em que se discrimina remuneração e encargos, dentre outros. Para não deixar tudo para a última hora e assim correr o risco de cometer equívocos, é interessante que o síndico mantenha uma planilha virtual em que possa ir alimentando de dados a cada mês, se possível anexando versões digitais dos documentos comprobatórios. Dessa forma, tudo fica assegurado em um arquivo que pode ser resgatado caso perca-se algum documento em papel.

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
- 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 • www.sscontabilidades.com.br

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

Manutenção para evitar infiltrações durante o período chuvoso



existente, ocorrem vários transtornos e prejuízos.

O problema maior é que a infiltração compromete a integridade dos ambientes, causa danos estruturais e impacta negativamente a qualidade de vida e o lado emocional das pessoas que circulam nos espaços afetados. É importante que você conheça as principais causas da infiltração para poder agir rapidamente e tomar as medidas mais adequadas para solucionar cada tipo de situação.

A dica é quanto antes for identificado o problema por meio dos sinais de alerta - tais como manchas de umidade, mofo e bolor, des-

cascamento ou descoloração e/ou da pintura, odores desagradáveis ou aparição de eflorescências -, menor será sua dor de cabeça. No caso da infiltração ser identificada, o síndico deve encontrar de onde está vindo o vazamento de água, porque além da água da chuva, por vir de algum encanamento.

Se a infiltração foi identificada na laje, nos terraços, reservatórios ou piscinas, procure uma empresa especializada em impermeabilização. Esta será sua grande aliada para se ver livre de todas as consequências ruins da infiltração. A impermeabilização, quando bem realizada, cria uma barreira efi-

ciente para impedir a formação de umidade nas estruturas e a entrada indesejada de água. Aqui vale salientar que a aplicação de impermeabilizantes não deve ser encarada como despesa. Trata-se de um poderoso investimento na proteção e durabilidade do seu imóvel e na valorização do seu patrimônio.

Na hora de procurar uma empresa especializada, não se esqueça de conferir se ela segue todas as normas técnicas que regulam o processo de impermeabilização em construções. Certifique-se, ainda, que seus profissionais são qualificados e que são utilizados materiais de qualidade.

Com a chegada do período chuvoso em muitas partes do Brasil é importante que os síndicos fiquem atentos às possíveis infiltrações. Nenhuma

construção, seja residencial, comercial ou industrial, está livre das infiltrações. Sempre que aparece uma ou várias entradas indesejadas de água na estrutura já



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



MORAES
ENGENHARIA

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



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



• 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!!**



☎ (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 **98999-4616** 📞 21 **99467-6800**
verissi.monteiro@yahoo.com.br / devaldomonteiro@gmail.com



PARCELAMOS A SUA OBRA



IMPERMEABILIZAÇÃO E FACHADAS

— CREA-RJ2016201382 —

Fachadas

- Pinturas
- Mármores
- Lavagem
- Granitos
- Pastilhas

Impermeabilizações

- Lajes
- Calhas
- Playgrounds
- Caixa D' Água
- Cisternas
- Telhados

Fale conosco por Whatsapp!



(21) 97034-8009

(21) 2721-5020

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

ELTON DE SIQUEIRA SILVA

CREA/RJ 2011107323



msservicoecomercio@gmail.com



LIMPEZA E PORTARIA

www.selimp.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

SEGURANÇA Por Redação |

Melhorias na segurança do condomínio ajudam síndico a focar na gestão



A segurança do prédio é de responsabilidade do síndico, dos empregados ou do serviço contratados para essa finalidade e dos moradores que devem estar conscientes dos cuidados a serem tomados. Para tanto, o síndico deve ter regras de segurança na portaria do condomínio, com regras claras e orientadas ao porteiro sobre a entrada e saída de pessoas.

Outro ponto a ser considerado pelos síndicos é o treinamento de funcionários, podendo inclusive ser feita a contratação de empresas especializadas para orientar os empregados responsáveis pelo acesso ao edifício. Além disso, o investimento em equipamentos de segurança, como circuito de câmeras, alarmes, cercas eletrificadas, controle de acesso por biometria, entre outros, reforçam a segurança e não sobrecarregam os porteiros



ou seguranças do prédio. Ter consciência de que a segurança é um trabalho conjunto ajuda

os síndicos a demandarem atenção em outras questões relativas ao prédio.

O trabalho do síndico é dividido em várias áreas da administração de um condomínio. Por isso, automatizar algumas responsabilidades ou delegar funções é importante para que o síndico tenha mais tempo para focar sua gestão em algumas tarefas. Tratando-se de segurança, é importante que o síndico tenha um planejamento e ajuda dos próprios condôminos, além de investir, caso haja caixa disponível, em

equipamentos e contratação de serviços. Especialistas apontam que o primeiro passo neste quesito é montar um conselho, se for necessário, para discutir a segurança do prédio. Conhecer as vulnerabilidades do condomínio e trabalhar para corrigi-las é um aspecto importante também. Assim, pode ser feita uma assembleia com os condôminos para conversar sobre o planejamento de segurança do prédio.

VARSEG SEGURANÇA ELETRONICA

Circuito Fechado de TV (Análogica e Digital) - Câmeras Filmadoras
Fechamento e Cerca Elétrica - Interfone - PABX - Central de Alarmes
Automatização de Portões - Assistência e Manutenção

Instalação, Vendas, Projetos e Manutenção

Técnico Responsável: Antônio Vargas
Aceitamos Cartões de Crédito e Débito

21.99578.3123 ☎ **21.99981.1619** ☎

TUDO JÁ INSTALADO E COM GARANTIA DE 1 ANO!
MANTENHA SUA CASA EM SEGURANÇA

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
- GERENCIAMENTO DE OBRAS
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS

21-99323-2702
CONTATO@BIHEL.COM.BR

ELEITA A MELHOR EMPRESA DE ENGENHARIA CONDOMINIAL DE 2023 E 2024

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

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

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 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
RB CONTABILIDADE..... (21)98815-0760 | PAG.05

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
www.sscontabilidades.com.br

04 CONSTRUÇÃO | ENGENHARIA | REVESTIMENTO

BIHEL ENGENHARIA..... (21) 99323-2702 | PAG.06
CONST GOMES ALMEIDA..... (21) 2616-3526 | PAG.02
ISTAL SERVIÇOS..... (21) 99955-7967 | CAPA, PAG 02

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

04 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

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

ENGEPLAN REVEST E INSTALAÇÕES..... (21)99538-8331 | PAG 04
MARANATHA SERVIÇOS..... (21) 2717-8465 | PAG.04
MORAES ENGENHARIA..... (21) 97688-0054 | PAG 04
PROARQ MANUT. PREDIAL..... (21) 99955-3108 | PAG.03
MS IMPERMEABILIZAÇÃO..... (21) 97034-8009 | PAG 05
VERTICAL CONSTRUÇÕES..... (21) 2502-2617 | PAG.02

05 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

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

06 ELETRÔNICA | SEGURANÇA PORTARIA

VM ENGENHARIA..... (21) 98226-9587 | PG.04
AZAND CONTROLE PORTARIA..... (21) 99373-2154 | CAPA
VARSEG SEG ELETRÔNICA..... (21) 99578-3123 | PG.06

07 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

✉ Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt

guardiaodepiscinaniteroi.com.br

08 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

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

09 MATERIAL DE LIMPEZA E DESCARTÁVEIS

MS DO BRASIL..... (21) 99722-7055 | CAPA

10 JARDINAGEM | PAISAGISMO

LIPTON CASA A JARDINS..... (21) 2722-4694 | PAG 05

Arte & Reforma JARDINAGEM PAISAGISMO

MANUTENÇÃO / REFORMAS
PODA DE ÁRVORES / PROJETOS

☎ 21.99501.3344

✉ artereformasrj@gmail.com

artereformasrj

11 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

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

12 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

NÃO SE ESCONDA NA CRISE
FAÇA A DIFERENÇA!

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 PÁRA-CHOQUE

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE

ENCERADEIRA

PLACAS SINALIZADORAS

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

REFIL PARA EMBALADOR

MOP ÁGUA REFIL

MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO

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

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

DICAS Por Redação JS |

Especialista mostra os 7 principais erros cometidos por síndicos



Diversos condomínios hoje em dia possuem síndicos profissionais, com experiência e conhecimento técnico e até jurídico, especialmente sobre as normas do Código Civil. Entretanto, a maioria dos prédios ainda conta com síndicos amadores, normalmente aposentados, donas de casa ou pessoas que têm outras ativi-

dades profissionais. Daphnis Citti de Lauro afirma que a inexperiência e a falta de conhecimento são os principais problemas dos síndicos amadores. “Existem alguns ótimos, mas a maioria, ao ser eleita, não sabe por onde começar e tem o desejo de mostrar serviço. É nessa hora que cometem erros graves.” Dentre as falhas, o espe-

cialista comenta abaixo as principais:

1) Síndicos amadores, em geral, não têm ideia onde está a lei que regula os condomínios (Código Civil, artigos 1.331 a 1.358), nunca leram a convenção condominial e não sabem o que é especificação de condomínio. Por consequência, ditam normas ilegais para solução de problemas que rotineiramente aparecem. Em resumo: tornam-se pequenos ditadores.
2) Fazem obras sem aprovação de assembleia e escolhem empresas diretamente, sem passar pela administradora, deixando de colher outros orçamentos.
3) Deixam de cuidar da conservação das partes comuns, com o objetivo de manter inalterada a

taxa condominial, acreditando que síndico bom é aquele que nunca aumenta o condomínio.

4) Procuram obter alguma vantagem pessoal, até mesmo com relação às vagas de seus veículos, especialmente quando elas são em local indeterminado.

5) Costumam pedir para a administradora levantamentos semanais, desejam fazer assembleias todo mês, enviam mais de dez e-mails por dia e telefonam a toda hora, dando um trabalho enorme.

6) Tratam mal os funcionários ou sem o devido respeito, chegando até mesmo a gritar com eles.

7) É comum impedirem o uso de áreas comuns do condomínio, mesmo quando raramente utili-

zadas. Exemplo: o salão de festas para alguma atividade distinta, como uma aula de ioga, que mal algum fará ao recinto.

Daphnis de Lauro afirma que os moradores devem refletir bem na hora da eleição, inclusive para manter o patrimônio valorizado. “O síndico escolhido deve ser uma pessoa capaz, honesta e de bom senso, até para resolver problemas que surgem diariamente entre condôminos, moradores, funcionários, etc. Jamais devem eleger alguém que tem o desejo de ser síndico apenas pela isenção de sua taxa condominial. E, se ninguém aceitar ser síndico, é melhor contratar um síndico profissional”, explicou.

DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

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

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

KAIZEN

SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

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

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

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

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

21.98847-8540 21.2626-3360

LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

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

- ✓ Inspeção de drops object (verificação de possíveis objetos que possa vir a cair)
- ✓ Limpeza de Vidros e Cristalização
- ✓ Manutenção e pintura de fachada predial
- ✓ 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

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

5.000 exemplares

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Tel.: (21) 2391-1151

AGORA TAMBÉM NO WHATSAPP (21) 99907-9867

SÍNDICOS

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS

facebook jornaldosindiconiteroi

instagram jornaldosindiconiteroi

home jornaldosindico.com.br

whatsapp (21) 96911-3049

LIXEIRAS • TAPETES • MAT LIMPEZA

TELE CONDOMÍNIO

Equipamentos para Condomínios

21.98450-5754

Sábado-Domingo-Feriados

email: liguetelecondominio@gmail.com

REPRESENTANTE EM TODO ESTADO DO RJ