

SENHOR PORTEIRO, O SÍNDICO AGUARDA ESTE GUIA DE SERVIÇOS?

ENTRE EM CONTATO



21.96911-3049

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

jornaldosindicorio | jornaldosindiconiteroi | @jornaldosindicorio | @jornaldosindiconiteroi

Ano 35 - Edição 361 - Novembro / 2024 - Rio de Janeiro e Niterói | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro



**Síndico, Valorize Seu Condomínio!**

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

Segurança e Conforto ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral  
Restauração / Pintura / Pastilhas  
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

**PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X**  
Orçamento sem compromisso

3588-9331  
97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort  
www.rjconstrufort.com.br

## DIA DO SÍNDICO: MUDANÇAS, DESAFIOS E SATISFAÇÃO NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO

MATÉRIA NA PÁGINA 06.



**ADMINISTRAÇÃO 03**  
Vagas de estacionamento: conflito entre o regimento interno e o Código Civil

**SALÃO DE FESTAS 04**  
3 Regras de Ouro para evitar problemas no Salão de Festas do Condomínio

**ACESSIBILIDADE 05**  
Como as reformas ajudam idosos e pessoas com deficiência

**CONVÍVIO 08**  
Visitantes problemáticos no condomínio: como os síndicos devem proceder?

Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

**MEDICINA DO TRABALHO** - Admissional, Periódico e Demissional ASO  
**SEG. DO TRABALHO** - Programas Ocupacionais, Laudos Técnicos, LTCAT e PPP  
**TREINAMENTOS** - CIPA, Brigada de Incêndio, NR 33 e NR 35

ATENDIMENTO EM TODO O ESTADO DO RIO DE JANEIRO!

21 4144-2154  
21 98225-9050

**Revestilux**

PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS

EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VISTORIAS PREDIAIS

(21) 99782-3545

revestilux.contato@gmail.com



infiltração? vazamento? goteira?

durabilidade de até 15 anos

ideal para lajes e telhados

compre com preço de fábrica



melhor impermeabilizante do mercado

entregamos para todo o Brasil

borracha líquida

(31) 98317-0893

imperlast.com

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

• PINTURA EXTERNA/ INTERNA  
• IMPERMEABILIZAÇÕES  
• TELHADOS  
• REFORMAS EM GERAL  
• LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

96493.9945



Construtora Capital Projetos

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de

**FACHADAS**

Consulte financiamento sem juros!

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA

PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO | LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

21 96481-8039 | 21 2298-9535

**A D. Arakaki Engenharia**

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas  
Telhados - Impermeabilização  
Instalações - Reforma geral

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

(21) 97579-2103 | 98360-1998

**EXPEDIENTE**



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

Publicação Mensal da:



CNPJ : 12.865.011/0001-13  
• Edição de Jornais  
• Edição Livros e Revistas  
• Material Gráfico  
• Marketing Redes Sociais

Rua Raul Alfredo de Andrade, 763  
Maricá - RJ - Cep 24910530  
📞 21.2391-1151 📞 21.96911-3049

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**

**Araçá/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

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

**Rio de Janeiro e Niterói/RJ** - 21 2391.1151  
15.000 Exemplares  
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br  
niteroi@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 |

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico! Para este mês de novembro, trazemos uma reportagem especial em celebração ao Dia do Síndico, comemorado no dia 30 deste mês. Para ilustrar bem os desafios e a importância do papel do síndico na sociedade, conversamos com síndicos que atuam há muitos anos na função, abordando as nuances entre os síndicos que assumem o cargo como moradores, e também os chamados

síndicos profissionais. Como também já é do conhecimento dos nossos assinantes, em todas as edições trazemos reportagens com situações que são comuns em condomínios e que abordam questões jurídicas. Para a edição de novembro trazemos um texto que detalha como os síndicos devem proceder ao se depararem com convidados inconvenientes ou que desrespeitam normas da convenção do condomínio. Ainda na mesma temática,

conversamos com um advogado sobre o uso de vagas de estacionamento, que também é um tema recorrente em assembleias e no convívio entre condôminos. O texto aborda a necessidade do regimento interno dos condomínios também se atentarem para o que possa determinar as leis maiores, como é o caso do Código Civil, um dos principais ordenamentos no direito condominial. Nesta edição você ainda vai encontrar textos sobre

normas claras para o uso do salão de festas. Cada condomínio deve definir regras de convivência levando em conta suas necessidades e prioridades. Dedicamos a todos os nossos assinantes uma ótima leitura e um ótimo mês de novembro!

**Sr Síndico. Receba as nossas matérias completas por email. Basta enviar para jornaldosindico@gmail.com.**

**SS IMPERMEABILIZAÇÃO**  
OBRAS E REFORMAS EM GERAL  
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTA ASFÁLTICA  
Pagamento Facilitado  
Menor Preço do Rio  
Obras de Fachada Patrimônio Tombado Com Referências  
5 ANOS DE GARANTIA  
📞 2199234-8889 2198287.2816

**REFORMA VERTICAL**  
RECUPERAÇÃO  
MANUTENÇÃO  
INSPEÇÃO PREDIAL  
PINTURA  
RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ  
CAU/RJ A 27320-9  
2720-7518 • 97279-8063  
www.reformavertical.com.br

**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

**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

**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

**VÉRTICE ENGENHARIA**

- ✓ Restauração de Fachadas
- ✓ Manutenção Predial
- ✓ Impermeabilizações
- ✓ Pinturas em Geral
- ✓ Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO  
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

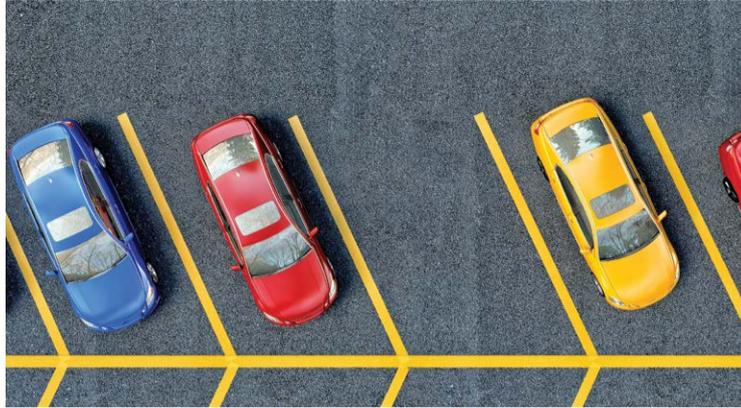
CADASTRO NO: CREA-RJ

(21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419  
engenharia@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br  
Rua Conselheiro Olegário, 46 - casa Maracanã - Cep: 20.271-090  
www.verticeenge.com.br

**ADMINISTRAÇÃO** Por Redação |

# Vagas de estacionamento: conflito entre o regimento interno e o Código Civil

Um dos temas que são recorrentes motivos de discussões entre condôminos e até mesmo o próprio síndico é a vaga do estacionamento do condomínio. Seja pela ocupação indevida de outra vaga, seja pelo não cumprimento do que foi acordado em assembleia e presente no regimento interno, as discussões sobre as vagas sempre aparecem nos debates entre os moradores. Porém, há casos em que os próprios síndicos podem cometer um erro em relação ao uso das vagas, que é quando o regimento interno não está de acordo com ordenamentos maiores, como é o caso do Código Civil. Um exemplo disso é um caso onde um morador de um condomínio usa a vaga de estacionamento a qual tem direito para guardar dois veículos, um carro e uma motocicleta. Pode ser que em alguns casos, o regimento interno do condomínio proíba esse tipo de conduta por parte do condômino, mesmo que os dois veículos estejam dentro da demarcação dos limites da vaga. Entretanto, por mais que esteja amparado pela convenção do prédio, a notificação ao morador que desrespeitar essa norma pode ser considerada abusiva. É o que explica o advogado especialista em direito condominial, Hen-



rique Castro. Segundo ele, o Código Civil, que é a principal lei para reger as questões relativas ao direito condominial, permite em seu artigo 1.336 o direito de propriedade da vaga de forma regular, desde que respeitadas as disposições legais e a finalidade do bem comum. "A situação mencionada envolve a interpretação das regras internas do condomínio em comparação com o Código Civil. Embora o regimento interno tenha um papel importante na regulação da convivência, ele não pode sobrepor-se à legislação federal, como o Código Civil, que é a "lei maior" e prevalece em caso de conflito", explica. A orientação que o advogado dá aos condôminos que, eventualmente, forem notificados por esse tipo de caso é de, primeiramente, buscar o diálogo com o síndico, esclarecendo que os veículos estão

dentro dos limites da vaga, sem gerar transtornos aos demais moradores. Outro caminho é se informar melhor sobre a convenção do condomínio, estudando os dispositivos legais que estabelecem as regras para as vagas de estacionamento. Em última instância, em caso de não resolução da situação, o condômino deve buscar uma consultoria jurídica. "Caso o diálogo não resolva, o morador pode consultar um advogado para verificar se o Código Civil resguarda seu direito, propondo uma solução amigável. Manter o diálogo respeitoso é essencial para evitar conflitos desnecessários e buscar uma solução justa e legal", acrescenta. Ainda de acordo com o advogado especialista em direito condominial, o tamanho das vagas de estacionamento dos condomínios devem seguir a norma ABNT NBR 12721.

## MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

### PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

- PINTURA EXTERNA/ INTERNA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL
- LAUDO DE VISTORIA PREDIAL



**21.2323-4447**  
 21.96493.9945 21.99955-3108  
 ProArq @proarq.reformas contato@proarqreformas.com.br

**TECNOFORMA**  
 projetos & reformas  
 CRIANDO O IMAGINADO

### Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

- ART, RRT e licenciamento -
- Demolição e remoção de entulho -
- Alvenaria e emboço -
- Impermeabilização de cisternas e caixas d'água -
- Impermeabilização com manta asfáltica em lajes, telhados e piscinas -
- Lavagem, pintura e assentamento de revestimento em fachada de prédio -
- Hidráulica em geral, caixa de esgoto e de gordura -
- Telhado, gesso acartonado e drywall -
- Reparo em vigas, colunas e lajes -

**21 98848-0198 | 2569-1326**

tecnoformaserv.com Tecnoforma Serviços



## CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

- \* DENGUE \* MICROBACTÉRIA \* LAMA \* GERMES \* BACTÉRIAS \* COLIFORMES TOTAIS \* LODO \* COLIFORMES FECALIS \* CÓLERA \* ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e caixas d'água, sob pena de multa de até 8.853,10 UFIRS

**CIL**  
**CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.**  
 PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
 Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Cep: 20240-140  
 Rio de Janeiro - RJ - Sede Própria - Fundada em 1973

TEL: (21) **2502-4122**  
 RAMAL 31  
 www.cilconservadora.com.br  
 e-mail: contato@cilconservadora.com.br



## A.D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

- Manutenção Predial - Fachadas
- Telhados - Impermeabilização
- Instalações - Reforma geral



95% das nossas obras são por indicação de clientes!

**21 97579-2103 | 98360-1998**



**Compromisso  
 Segurança  
 Qualidade**

A EJ2 PREDIAL é uma empresa especializada em manutenção de fachada

**21.98003-5501**  
 ej2predial@gmail.com



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

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

PROFISSIONAIS CAPACITADOS

**NOSSO PONTO ALTO É A SUA SATISFAÇÃO**

**(21) 3710-4106 / 3587-1132**  
**(21) 99993-9537 vivo / 98606-7196**

ralhaelevadores@gmail.com

RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI



**SALÃO DE FESTAS** Por SIMONE GONÇALVES – Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial - [www.simonegoncalves.com.br](http://www.simonegoncalves.com.br)

# 3 REGRAS DE OURO PARA EVITAR PROBLEMAS NO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO

A convivência em condomínios é cada vez mais comum, e a legislação estabelece regras essenciais para seu funcionamento. O Código Civil visa proteger a convivência coletiva, mas a relação entre o direito de propriedade e as normas de convivência pode gerar conflitos. Para garantir harmonia, é necessário criar regras internas adequadas ao perfil do condomínio.

É imprescindível que o síndico atente para que as regras sejam claras e objetivas, facilitando o entendimento por todos os condôminos e funcionários. O artigo 1.336 do Código Civil menciona os deveres dos condôminos, permitindo que a convenção ou o regimento interno incluam normas adicionais para promover a boa convivência, desde que respeitados os limites da lei.

## As 3 Regras de Ouro para Uso do Salão de Festas

As áreas comuns, como salões de festas, são compartilhadas e não pertencem a nenhuma unidade específica. Portanto, é fundamental estabelecer normas claras para seu uso, considerando que os comportamentos podem mudar com o tempo. Cada condomínio deve definir regras de convivência levando em conta suas necessidades e prioridades. Adotar boas práticas no salão de festas é essencial para evitar conflitos desnecessários. As três regras principais são:

### Prática 1 - Agendamento, Cancelamento e Limpeza

Definir regras sobre agendamento e cancelamento é crucial. Estipule prazos para reservas e cancelamentos, evitando embates por datas. O condomínio deve informar sobre prestadores de serviços,

como buffets, ao reservar o espaço. As regras de limpeza também precisam ser claras, incluindo a possibilidade de cobrança de uma taxa ou a exigência de que o ambiente seja devolvido limpo.

### Prática 2 - Respeitar o Horário de Silêncio

É comum haver reclamações sobre eventos que extrapolam o horário permitido. Assim, é importante que o condômino se informe sobre o “horário de silêncio” estabelecido no regimento, que muitas vezes vai até 22h ou 00h, dependendo da deliberação em assembleia. Fique atento às regras sobre música ao vivo, que podem ser proibidas em alguns condomínios.

### Prática 3 - Uso e Danos ao Condomínio

Os usuários do salão devem ter cuidado com a estrutura e os utensílios disponíveis. Embora não



seja possível evitar completamente acidentes, o condômino é responsável por danos ou irregularidades no local. Uma vitória antes e depois do evento, assim como a assinatura de um termo de responsabilidade, são essenciais para assegurar que os danos sejam ressarcidos. O desrespeito às normas pode resultar em penalidades, conforme previsto na convenção ou regimento interno. A convivência em con-

domínio deve sempre ser pautada pelo respeito mútuo e boa-fé, requerendo sensatez e concessões em prol da harmonia coletiva. Para que eventos com amigos e familiares ocorram da melhor forma, é fundamental que os condôminos tenham clareza sobre as regras de uso do salão de festas.

**Ficou com dúvidas?**  
Acesse nosso blog em [simonegoncalves.com.br](http://simonegoncalves.com.br) e Instagram: [@simonegoncalves.com.br](https://www.instagram.com/simonegoncalves.com.br).

**BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE**

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

**35%**

**NA CONTA DA CEDAE**

**TEL: (21) 2502-4122**

**RAMAL 32**

**CIL**  
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

**47 ANOS**  
Especialidade em  
Seguros

**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

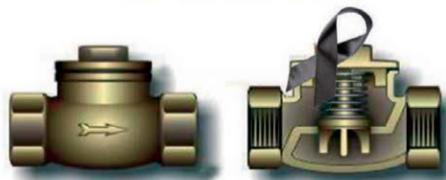
Porta para forno de Pizza

Seka piso - O Ralo com inclinação

Forno para fogão a lenha

**Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói**  
**☎ 21.2722-4694 ☎ 21.98578-8391**

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar “Bloq-ar” após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes a água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

**NÃO ESQUEÇA:** parte significativa de até 35% da sua conta d'água é AR

O Bloqueador de ar “Bloq-Ar”, é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

**MC UNIFORMES**  
PERSONALIZADOS  
VESTINDO PROFISSIONAIS

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

**ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDÔMIOS**

**Rua Barão do Amazonas, 251 - SI-Centro - Niterói - Rio de Janeiro**  
**☎ 21.2621-4755 ☎ 21.99424-8603**  
[www.mcuniformes.com.br](http://www.mcuniformes.com.br) / email: [uniformesmc@gmail.com](mailto:uniformesmc@gmail.com)

## S.S. CONTABILIDADES

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

**☎ 21 2620-6600 / 2618-0617**

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

**FACHA REFORMAS Itda**

**PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.**

**(21) (21) 3577-0595 / 98366-5068**  
 e-mail: [fachareformas@hotmail.com](mailto:fachareformas@hotmail.com)

**ACESSIBILIDADE** Por Redação |

# Acessibilidade: como as reformas ajudam idosos e pessoas com deficiência

Os condomínios, quando são construídos, precisam se adequar a uma vasta legislação que garanta acessibilidade aos moradores, sobretudo aos idosos e às pessoas com deficiência (PCD). Entretanto, nos condomínios mais antigos, algumas dessas adequações não estão totalmente de acordo com a legislação e, em alguns casos, é preciso que uma reforma estrutural seja feita para garantir a acessibilidade de todos os moradores, independente da condição. O síndico profissional, Júlio Guimarães, que atua na região da Grande São Paulo, explica que costuma adotar uma política nos condomínios em que ele administra onde todas as áreas consideradas comuns precisam estar adequadas aos critérios de acessibilidade. "Toda e qualquer reforma que for feita, seja para cria-

ção de uma área nova, seja para melhoria, precisam levar em consideração toda a legislação de acessibilidade", explica. Ainda de acordo com Júlio Guimarães, os condomínios mais antigos não são obrigados a reformar suas áreas para atender a legislação que garante acessibilidade, tendo em vista que a construção antecede o período em que alguma lei específica sobre o tema tenha entrado em vigor. No entanto, caso haja a necessidade a partir da demanda de algum morador, ou da própria assembleia, os síndicos devem considerar as normas vigentes. Entre elas estão o Decreto Federal nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004, a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a Lei Federal nº 13.146, de 06 de julho de 2015 (LBI), ANBT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edifica-

ções, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e a ABNT NBR 16.537/2016 Acessibilidade, Sinalização tátil no piso, Diretrizes para elaboração de projetos e instalação). "Estamos falando de reformas, porém, os síndicos dos condomínios mais antigos podem fazer pequenas adequações que vão ajudar os moradores idosos ou PCD. Por exemplo, as portas automatizadas de vidro em lugar das antigas com mola. Além disso, a manutenção preventiva de corrimão, de escadaria, iluminação de incêndio, posicionamento de sensores de iluminação, bem como a suavização e sinalização de degraus", comenta. A principal dica que o síndico profissional traz é de que o condomínio, no caso de alguma reforma para ajuste de acessibilidade, avalie a necessidade de contratação de uma em-

presa especializada nesse tipo de obra, uma vez que é preciso estar atento a uma vasta legislação para adequação. No caso de Júlio Guimarães, ele precisou recentemente realizar uma obra de acessibilidade em um dos condomínios administrados a pedido de um morador que é PCD. "Essa pessoa em cadeira de rodas exigiu que o acesso da calçada até hall de entrada e da piscina fossem

facilitados para ele. Após a assembleia, fizemos a contratação de uma empresa especializada. Instalamos corrimão na rampa, suavização da calçada, e toda troca do acesso à piscina de raia, colocando uma rampa no lugar da escada. Também instalamos um elevador de acesso à piscina. Esse foi um caso que tivemos que adequar por uma questão de acessibilidade", arremata.



**EFATA**  
Gestão em Recursos Humanos

- GERENCIAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS SEM BUROCRACIA TRABALHISTA.
- ECONOMIA COM HORAS EXTRAS.
- REDUÇÃO DOS RISCOS TRABALHISTAS

✓ Auxiliar de Serviços Gerais ✓ Recepcionista  
✓ Porteiro ✓ Vigia ✓ Office boy ✓ Ascensorista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

(21) 97096-1212

Efata Recursos Humanos @efata\_rh efatalimpeza.com.br

São Gonçalo - Niterói - Rio de Janeiro

- GUARDIÃO DE PISCINAS
- LIMPEZA DE PISCINAS
- MANUTENÇÃO DE FILTROS
- VENDA DE PRODUTOS PARA PISCINAS



**LHPISCINAS**  
TRATAMENTO E MANUTENÇÃO DE PISCINAS



21 98153-1383 LHPISCINAS@GMAIL.COM  
LHPISCINAS @LHPISCINAS



**SELIMP**  
LIMPEZA E PORTARIA

COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS DESDE 1999

www.selimp.com.br

- 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 @selimprj

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



**SUPPERTOP PU**  
IMPERMEABILIZANTES

INOVANDO SEMPRE COM QUALIDADE AO CLIENTE

- ▶ ALTO RENDIMENTO
- ▶ ALTA RESISTÊNCIA A INTemperISMO
- ▶ À BASE DE POLIURETANO
- ▶ ALTA ELASTICIDADE
- ▶ ALTO PODER DE IMPERMEABILIZAÇÃO

FÁCIL APLICAÇÃO



21.97033-2368

WWW.SUPPERTOP.COM.BR supertopimpermeabilizantes

**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

**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



**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

**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

**ESPECIAL** Por Redação |

# DIA DO SÍNDICO: mudanças, desafios e satisfação na prestação do serviço



O trabalho do síndico tem se valorizado com o passar dos anos, sobretudo com o processo de verticalização das cidades. Com o aumento do número de pessoas vivendo em condomínios, principalmente nos grandes centros urbanos, aumenta também a necessidade de mais síndicos atuando na área, seja de forma profissional, ou como o chamado síndico morador. A estimativa mais recente, de 2023, aponta que existam mais de 420 mil síndicos atuando no Brasil. Entretanto, é importante lembrar que essa função, embora tenha ganhado mais destaque recentemente com o aumento do número de condomínios, não é recente. Muitos síndicos atuam há décadas no cuidado de condomínios, dos moradores e dos funcionários do empreendimento. Wilson Trindade, por exemplo, foi síndico durante 23 anos em um edifício residencial em Belo Horizonte. Ele conta que durante o período, passou por muitas mudanças, lidou com muita responsabilidade, mas lembra que foi um trabalho gratificante.

“Durante o período em que fui síndico no prédio, fiz muitas reformas, ampliação de salão, construção de novas áreas, tudo com a ajuda dos moradores. Sempre tive apoio, de uma maneira geral, para cuidar do bem-estar deles. Claro, como síndico, a gente tem que lidar eventualmente com questões de convívio, desentendimentos, mas sempre ocorrendo tudo bem. Tanto foi bom o trabalho que ainda tenho uma ótima relação com todos no prédio onde moro e fui síndico”, explica. Além do síndico amador ou morador, como foi o caso de Wilson Trindade, é crescente também o cenário onde há a profissionalização da função. O trabalho do síndico de maneira geral é lidar também com muitos trâmites burocráticos, fato que exige em alguns momentos dedicação exclusiva. Nesses casos, tem se tornado comum os condomínios que contratam administradoras ou especificamente síndicos que atuam como profissionais na gestão dos condomínios. Roger Próspero, que é síndico profissional em São Paulo,

comenta que é um entusiasta da “nova” profissão. Ele conta que começou a atuar há cerca de 14 anos como síndico morador, em um condomínio com mais de 200 unidades, onde ainda é síndico, tendo sido reeleito por sete vezes consecutivas. “Quanto mais bons profissionais, melhor para o setor, para o mercado condominial, para as gestões. É interessante citar que cerca de 15% dos síndicos são profissionais neste mercado no país, então ainda tem muito mercado, ainda faltam bons profissionais. Acredito que estamos passando por uma chegada de bons profissionais, mas há uma demanda crescente que segue exigindo cada vez mais”, avalia. Ainda de acordo com o síndico profissional, mesmo antes de se profissionalizar, Roger Próspero relata que precisou se informar sobre o trabalho, sempre prezando pela formação, pelo estudo para aperfeiçoar a gestão. “Desde o início, consegui montar uma associação de síndicos da minha região, dos quais ainda temos contato, para trocar ideias, informações, recomendar bons prestadores de serviços. Também investi em formação, em cursos, porque acredito que é assim que um síndico deve proceder”, acrescenta Roger. Ele comenta ainda que, embora tenha investido em cursos, a profissão ainda não é regulamentada e os cursos, neste cenário, não têm validade no sentido de serem considerados como um MBA (Master in Business Administration), muito embora tenha

a modulação e a duração de uma especialização. “O síndico para estar preparado precisa ter em perspectiva um conhecimento multidisciplinar: tem que entender de direito trabalhista, cível, de engenharia hidráulica, de gestão de pessoas. É um desafio tremendo para um síndico atuar em alta performance, porque é um trabalho multidisciplinar. Por isso, um bom síndico continua se informando e se atualizando de forma permanente, além de se cercar de bons profissionais”, comenta.

O síndico, em sua função, por se tratar de um cargo eletivo, acaba sendo também o gestor onde grande parte da população tem acesso mais fácil, seja para tratar de questões de convívio com outros moradores, na comunidade que se organiza em condomínios, seja para lidar até mesmo com questões particulares. “É um trabalho nobre, de muita responsabilidade, mas que ajuda na construção da noção de cidadania”, arremata o síndico.

**GETM ENGENHARIA**  
*Reparos e Revestimentos*

CREA: 2014202070

- PINTURAS | PASTILHAS
- MARMORES E GRANITO
- PISO E AZULEIJO
- COLOCAÇÃO DE FITA ANTIDERRAPANTE
- CONSTRUÇÕES E REFORMAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
- INSTALAÇÃO HIDRAULICA
- GRADES E PORTÕES
- TELHADOS
- CONCRETO
- FERRO
- PROJETO
- GESSO

☎ 21.2609-3172 | 98326-8268 | 96906-9371  
Email: reparoserevestimentos@gmail.com

**FLORET LIMEIRA**  
CONSTRUÇÃO, REFORMA E SERVIÇOS  
MANUTENÇÃO PREDIAL

**Orçamento sem compromisso**  
PAGAMENTO FACILITADO

- Renovação, pintura e conservação de fachadas
- Reforma em condomínios, residenciais e comerciais
- Impermeabilização e recuperação de telhados
- Instalações elétricas e hidráulica em geral

☎ 99987-1789 | 3396-5457  
Rua Demétrio de Toledo, 388 - Tauá | www.floretconstru.com.br

**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**

**REFIL PARA EMBALADOR**

**EMBALADOR GUARDA CHUVA**

**CINZEIROS EM PVC E INOX**

**CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO**

**QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO**

**TAPETE**

**AÇO INOX**

**ESPELHO CONVEXO**

**PROTETOR DE PARA-CHOQUE**

**COLETORES 240LTS**

**COLETORES 120LTS**

**PLACAS SINALIZADORAS**

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

**ENCERADEIRA**

**CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE**

**CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS**

**COLETORES 660LTS**

**COLETORES 1100LTS**

**50LTS**

**MOP ÁGUA REFIL MOP PÓ COMPLETO ARMAÇAJ CABO + REFIL**

**TELE CONDOMÍNIO**  
Equipamentos para Condomínios  
☎ 21.98638-4309  
☎ 21.98450-5754  
Sábado-Domingo-Feriados  
email: liguetelecondominio@gmail.com

**MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO**

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.08  
ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PG.05  
LIBERTY VERTICAL.....(21) 99521-1700 | PG.08  
REFORMA VERTICAL.....(21) 97279-8063 | PG.02  
EJ2 PREDIAL.....(21) 98003-5501 | PG.03

## 03 BLOQUEADOR DE AR

CIL BLOQUEADOR DE AR.....(21) 2502-4122 | PAG 03 E 04

**BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE**

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

**TEL: (21) 2502-4122**  
RAMAL 32

**CIL**  
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Niterói, 300 - Centro - Niterói - RJ



## 04 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

W&JCA.....(21) 96494-9979 | PAG.05  
SS CONTABILIDADE.....(21)2620-6600 | PAG.04

**CDF - Contábil**  
Contabilidade Digital Fácil

• 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

Garantia de 100% Satisfação



## 05 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

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

## 06 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

BIHEL ENGENHARIA.....(21) 99323-2702 | PAG.02  
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.06

Renovação e segurança para o seu condomínio.  
Somos especialistas em renovação e reforma de

**FACHADAS**  
Consulte financiamento sem juros!

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA  
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO | LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

**21 96481-8039 | 21 2298-9535**



**D. Arakaki Engenharia**

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas  
Telhados - Impermeabilização  
Instalações - Reforma geral

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

**(21) 97579-2103 | 98360-1998**



DL CONSTRUÇÃO CIVIL.....(21) 99467-6800 | PAG.08  
FACHA REFORMAS LTDA.....(21) 98366-5068 | PAG.04  
FLORET LIMEIRA.....(21) 99987-1789 | PAG.07

## 06 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

GETM ENGENHARIA REP. REVEST.....(21) 96906-9371 | PAG.06  
MARANATHA SERVIÇOS.....(21) 2717-8465 | PAG.02

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**  
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

- PINTURA EXTERNA/ INTERNA
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL
- LAUDO DE VISTORIA PREDIAL

**21.2323-4447**  
**21.96493.9945 | 21.99955-3108**

ProArq



infiltração? vazamento? goteira?

Melhor impermeabilizante  
borracha líquida do mercado

até 15 anos  
lajes e telhados  
preço de fábrica

**(31) 98317-0893** imperlast.com



**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



**TECNOFORMA**  
projetos & reformas  
CRIANDO O IMAGINADO

Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

Assentamento de porcelanatos e pedras | Hidráulica em geral  
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água  
Projetos de obra em light Steel Frame | Restauração e lavagem de fachadas de prédios  
Pinturas/texturas internas e em fachadas | ART e RRT

**21 98848-0198 | 2569-1326**



**RJCFORT**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

**3588-9331**  
**97531-7459**

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

Reformas de fachadas em geral  
Restauração / Pintura / Pastilhas  
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X  
Orçamento sem compromisso  
Siga nossas redes sociais: @rjcfort  
www.rjcfort.com.br



**VÉRTICE**  
ENGENHARIA

- ✓ Restauração de Fachadas
- ✓ Manutenção Predial
- ✓ Impermeabilizações
- ✓ Pinturas em Geral
- ✓ Telhados

VALORIZE SEU PATRIMÔNIO  
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

**(21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419**



## 06 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

RADAR ENGENHARIA.....(21) 96418-7249 | PAG 07  
VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02

## 07 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

TELECONDOMÍNIO.....(21) 98450-5754 | PAG.06

## 08 EXTINTORES

**EXTINTORES**  
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO  
Soluções em projetos contra incêndio

**21.97584-8677**



## 09 GUARDIÃO DE PISCINAS

LH PISCINAS.....(21) 98153-1383 | PG.05  
PEDRO DIOGO GUARDIÃO.....(21) 99808-7123 | PAG 07

**SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS**

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

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

**21.99808-7123** DEUS É FIEL  
PEDRO DIOGO

Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt guardiãodepiscinaniteroi.com.br



## 10 IMPERMEABILIZANTES SUPPERTOP

VENDAS SUPPERTOP.....(21) 97033-2368 | PAG 05

## 11 JARDINAGEM | PAISAGISMO

LIPTON CASA A JARDINS.....(21) 2722-4694 | PAG 04

## 12 SEGURANÇA DO TRAB. E SAÚDE OCUPACIONAL

**FocoSeg**  
Segurança e saúde ocupacional

Admissional, Periódico e Demissional ASO  
- SEG. DO TRABALHO -  
Programas Ocupacionais,  
Laudos Técnicos, LTCATe PPP  
TREINAMENTOS -  
CIPA, Brigada de Incêndio,  
NR 33 e NR 35

Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

**21 4144-2154**  
**21 98225-9050**

- MEDICINA DO TRABALHO -



## 13 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

**EFATÁ**  
Gestão em Recursos Humanos

GERENCIAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS SEM BUROCRACIA TRABALHISTA.  
ECONOMIA COM HORAS EXTRAS.  
REDUÇÃO DOS RISCOS TRABALHISTAS

- ✓ Auxiliar de Serviços Gerais
- ✓ Recepcionista
- ✓ Porteiro
- ✓ Vigia
- ✓ Office boy
- ✓ Ascensorista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

**(21) 97096-1212**

Efatá Recursos Humanos @efata\_rh efatalimpeza.com.br



## 14 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

MC UNIFORMES.....(21) 2621-4755 | PAG.04

**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



**Revestilux**  
PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VISTORIAS PREDIAIS

**(21) 99782-3545**

revestilux.contato@gmail.com



**FLORET LIMEIRA**

Orçamento sem compromisso  
PAGAMENTO FACILITADO

• Renovação, pintura e conservação de fachadas  
• Reforma em condomínios, residenciais e comerciais  
• Impermeabilização e recuperação de telhados  
• Instalações elétricas e hidráulica em geral

**99987-1789 | 3396-5457**

Rua Demétrio de Toledo, 388 - Tauá | www.floretconstru.com.br



**CONVÍVIO** Por Redação |

# VISITANTES PROBLEMÁTICOS NO CONDOMÍNIO: como os síndicos devem proceder?

O uso das áreas comuns do condomínio, sobretudo das áreas de lazer, geralmente também são compartilhadas por pessoas que são convidadas por moradores do prédio. É muito comum esse tipo de situação e, desde que as regras de segurança, como por exemplo a identificação dos convidados, sejam seguidas na portaria. Porém, também não são raras as ocasiões em que alguns visitantes desrespeitam as regras da convenção do condomínio

e acabam gerando incômodo ou constrangimento aos demais moradores. De acordo com o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, a primeira coisa que o síndico deve fazer ao se deparar com essa situação é notificar o morador responsável pelo visitante. “De acordo com o Código Civil, especialmente no Art. 1.348, é dever do síndico zelar pelo cumprimento das regras. Sendo assim, o proprietário (ou inquilino) é sempre o responsável direto pelos

atos de seus visitantes”, explica. Como o responsável é o condômino, a notificação vai diretamente para ele, porém, o síndico também pode e deve abordar diretamente o visitante para ser informado sobre o descumprimento das regras, desde que feito de maneira respeitosa. Embora o visitante possa ser informado verbalmente, qualquer ação oficial, como advertências ou multas, deve ser direcionada ao proprietário ou inquilino responsável



por convidar a pessoa em questão. “O síndico tem a obrigação de zelar pelo bem-estar de todos os condôminos, e isso inclui assegurar que as normas do condomínio sejam cumpridas por moradores e visitantes. A postura deve ser de diálogo, buscando sempre resolver a questão de forma pacífica, mas, se necessário, tomando as medidas legais previstas”, acrescenta o advogado.

Contudo, o síndico também pode ficar atento se o convidado, mesmo que livre de qualquer tipo de sanção administrativa, por não residir no condomínio, pode também desrespeitar alguma lei superior, a depender do tipo de constrangimento que possa ter causado. Em casos assim, o indicado é buscar as autoridades competentes, se o diálogo não for possível ou suficiente.

## Classíndico FALE CONOSCO WHATSAPP ☎ 21.96911-3049 O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

**istal**  
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

**EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL**  
“HÁ 27 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS”.

**PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 36X\***

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

**CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS**

☎ (21) **2622-0038** 📞 **99955-7967**  
email: istalreforma@gmail.com

**DL CONSTRUÇÕES CIVIL**

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

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

☎ **21 98999-4616**  
☎ **21 99467-6800**

✉ verissi.monteiro@yahoo.com.br / devaldomonteiro629@gmail.com

**PARCELAMOS A SUA OBRA**

**ALPIN ADR**  
Pintura Predial

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

Orçamento Sem compromisso Pagamento Facilitado

☎ **21.99192.7599**  
📧 @adriano\_alpinista

**Classíndico**

**Anuncie Fácil**  
ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO

☎ **21.9500-9454**

**CLASSIFICADOS - DIVULGUE SUA EMPRESA PARA OS SÍNDICOS** **LIGUE E ANUNCIE:** ☎ 99500-9454 ☎ 96911-3049

**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  
Responsavel Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0

☎ **21.98847-8540** ☎ **21.2626-3360**

**LIBERTY VERTICAL**  
Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

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

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

☎ 21 **99521-1700** 🌐 [www.libertyvertical.com](http://www.libertyvertical.com)  
✉ [libertyvertical@yahoo.com.br](mailto:libertyvertical@yahoo.com.br)