

SR PORTEIRO. FAVOR ENTREGAR ESTE JORNAL AO SÍNDICO. OBRIGADO!

ENTRE EM CONTATO



Jornal do Síndico

A informação dirigida

Facebook: jornaldosindicorio, jornaldosindiconiteroi | Instagram: @jornaldosindicorio, @jornaldosindiconiteroi



21.96911-3049

Ano 35 - Edição 372 - Outubro de 2025 - Rio de Janeiro e Niterói | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro

Uso de procurações para participação de assembleias e a legislação brasileira



PROCURAÇÕES EM ASSEMBLEIAS: O ALERTA PARA SÍNDICOS. Pagina 04
Síndicos, atenção: é essencial conhecer a legislação para evitar que esse direito individual se torne uma prática majoritária e desequilibre a participação coletiva.

CLASSÍNDICO 07
GUIA DE SERVIÇOS

RJCFORT
CONSTRUÇÕES E REFORMAS CREA-RJ 2017200423

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

ProArq
MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

(21) 96493.9945

Atendimento no Rio de Janeiro e Grande Rio.

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!

20 Anos 20.000 obras executadas

(21) 97579-2103 | 98360-1998

MORAES ENGENHARIA
CREA RJ 2021109035

- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- AUTOVISTORIA VISTORIA PREDIAL
- ESPECIALISTA EM FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE FACHADAS.
- LAUDO TÉCNICO e LAUDO DE MARQUISES
- PROJETOS E CONSULTORIA
- MANUTENÇÃO PREDIAL

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

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA
10 ANOS DE GARANTIA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

IMPERMEABILIZAÇÃO	REFORMA	TRATAMENTO ESTRUTURAL
• Playground	• Internas • Externas	• Lajes
• Lajes Caixa D'Água	TELHADO	• Pilares
• Barriletes Piscina Subsolo	• Madeira • Metálico	• Vigas

CREA-RJ 1984106546
Email: martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

2568-2234 99949-8130 Sede própria: Rua Hilário Ribeiro, 188 Praça da Bandeira/RJ

ROUTO
REFORMAS EM GERAL

Recuperação de Fachadas:

Pintura
Pastilha
Granito
Laudos
Drenos

(21) 97668-0649
(21) 99092-7292
dsoutoreformas.com.br
dsoutoreformas@gmail.com

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 24X

Rua Sete de Setembro, 71 (Sala 1501) - Centro, RJ

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

30 Anos Reforma Predial

21 96481-8039 | 21 2298-9535

ultramaq tecnologia em impressão

LOCAÇÃO DE COPIADORAS

Na Ultramaq, você aluga, imprime e esquece os problemas!

- ✓ IMPRESSORAS COM MANUTENÇÃO TOTAL
- ✓ Toner incluso
- ✓ Instalação rápida
- ✓ Planos flexíveis

Economize tempo e dinheiro. Fale com a gente!

21 3295-3400 21 98133-4123

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. Átala Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS

Arcaju/SE - 79 3262.3520

roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371

7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906

13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030

17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652

8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802

8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972

6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

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. Neste editorial queremos destacar a importância da prática do bom senso que muitas vezes é exigida na função do síndico. A vida em condomínio é, ao mesmo tempo, um exercício de convivência e um campo repleto de desafios para quem assume a sindicância. O síndico precisa transitar diariamente entre questões administrativas, legais e interpessoais, muitas vezes se deparando com situações constrangedoras ou moradores de comportamento difícil. Por

isso, mais do que conhecer leis e regulamentos, muitas vezes o bom senso surge como ferramenta indispensável para conduzir a gestão com equilíbrio e justiça. O bom senso, nesse caso, não significa se afastar das normas ou agir com parcialidade, mas sim interpretar as regras de forma justa e respeitosa, levando em consideração o contexto e as pessoas envolvidas. A legislação condominial fornece diretrizes claras, mas a realidade cotidiana exige uma postura que vá além do cumprimento literal da lei. A habilidade de

ouvir, dialogar e encontrar soluções que conciliem interesses divergentes é o que diferencia um síndico autoritário de um gestor respeitado. O síndico que age com equilíbrio constrói sua autoridade pela confiança e não pelo medo. Ao agir com sensatez, ele demonstra respeito pelo coletivo, preserva a harmonia e evita desgastes que poderiam ser irreversíveis. Não se trata de ser condescendente, mas de aplicar a firmeza necessária sem abrir mão da humanidade que cada situação exige. Na prática, a combinação de conhecimento

técnico e bom senso é o que permite decisões assertivas e pacíficas. Ao síndico cabe o papel de articular diferenças, garantindo que as regras sejam cumpridas sem perder de vista o princípio maior da vida em comunidade: o respeito mútuo. Que cada síndico encontre, no exercício do bom senso, não apenas uma forma de resolver conflitos, mas também um caminho para transformar seu condomínio em um espaço de convivência mais leve, justo e acolhedor. Desejamos a nossos assinantes uma ótima leitura!

NOSSA MENSAGEM

A&E SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Responsável Técnico:
Engenheiro Eletricista Anderson Figueira | Crea 2018118709

- Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
- Serviços elétricos de baixa e média tensão
- Instalação e manutenção de SPDA (pára-raios) conforme NBR 5419 • Laudos técnicos
- Instalação de padrões de entrada

📞 21 97005-1753 🌐 www.aeeletricas.com.br

RECUPERAÇÃO
MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO PREDIAL
PINTURA

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

REFORMA VERTICAL

📞 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

📞 21.3741-2546 📞 21.96650-8627

www.maranataservicos.com.br
email: obras@maranataservicos.com.br

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

35 anos de experiência

CARRO ELÉTRICO – ABNT NBR 17019

- Verificação de disponibilidade de carga elétrica na rede do condomínio, para avaliar a quantidade de pontos de carros elétricos possíveis;
- Análise de demanda de carga com equipamento eletrônico de medição digital;
- Projeto e implantação de infraestrutura em garagens;
- Instalação de ponto de recarga individual e coletivo;
- Implantação de gerenciamento de carga inteligente;
- Aumento de carga.
- Manutenção preventiva de subestação (casa de força)

Mais informações: [QR Code]

Telefones para contato:
(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 – WhatsApp
e-mail: claraelétrica1@gmail.com
CNPJ - 10.226.386/0001-08 - Insc. Municipal 140.469-8
Registro CREA-RJ – 2008213318 – Registro Corpo de Bombeiros 02-231

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

CADASTRADO 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

ECONOMIA Por Redação |

Promovendo renda em condomínios para além da taxa condominial



O licerce do orçamento de qualquer condomínio é a taxa condominial, é a partir da arrecadação que um síndico projeta os orçamentos e cobre custos básicos na manutenção dos condomínios. Porém, em muitas comunidades ela não basta para cobrir todos os custos ou permitir melhorias desejadas. Nesse cenário, síndicos cada vez mais buscam caminhos criativos e juridicamente seguros para gerar renda além da taxa obrigatória. O síndico Marcos Silva, que administra um condomínio com 150 unidades em Pernambuco, conta que há cerca de um ano, ele percebeu que certos espaços do prédio ficavam subutilizados e poderiam render algo para além da taxa mensal. "A garagem tinha algumas vagas sem uso, o salão de festas só era usado vez ou outra, e a área comum gourmet ficava boa parte do tempo ociosa", relata. Marcos

decidiu então pesquisar alternativas, consultou condôminos e fez projeções com a administradora local para ver o quanto cada iniciativa poderia render como um extra para o caixa do condomínio. As primeiras medidas que adotou foi alugar algumas vagas de garagem ociosas para não moradores, com regras claras de uso e seguros adequados, e disponibilizar o salão de festas para locação externa, com agenda controlada e cláusulas rígidas de limpeza, uso de manutenção, e seguro contra danos. Após um período de avaliação, ele percebeu que a iniciativa deu certo e, com a aprovação do condomínio, seguiu buscando outras formas de melhorar as receitas. Ele explica que a outra medida que adotou foi uma parceria com uma empresa que instala máquinas automáticas de snacks e bebidas, comprometendo-se a destinar uma

porcentagem da receita para o fundo de manutenção do condomínio. "Não é algo que muda tudo da noite para o dia, mas esses pequenos fluxos de receita fizeram diferença no orçamento. E é importante que tudo seja aprovado em assembleia, para garantir transparência e evitar resistência ou questionamentos jurídicos", pontua Marcos. Juristas especializados em direito condominial apontam que esses caminhos são perfeitamente legais, desde que respeitados alguns cuidados. É imprescindível que qualquer renda gerada seja regulada por contrato ou regimento interno, que delimite quem usa, quem paga, quais taxas ou encargos extras incidem, e como esses recursos serão aplicados pelo condomínio. A convenção condominial deve permitir ou não esse tipo de uso dos espaços comuns, e a assembleia, convocada com edital adequado, deve deliberar sobre o assunto, autorizando a iniciativa. Sem respaldo formal, há risco de impugnação, litígio entre condôminos e até questionamentos judiciais por uso indevido ou abuso de poder do síndico. Além disso, Marcos enfatiza que é essencial manter a transparência com todos os condôminos. Explicar quais rendas serão geradas, como serão rateadas ou reinvestidas, demonstrar em prestação de contas e sempre documentar o processo. Ele comenta que em alguns pré-

dios há resistência por parte de alguns moradores que temem insegurança, mais movimento, ruídos ou impactos na estrutura, mas se o síndico mostrar que, com regras claras, seguro adequado e cobranças proporcionais, muitos desses receios se dissipam. Essas iniciativas podem trazer benefícios além da arrecadação: valorização do imóvel, melhoria nos espaços comuns, redução da pressão

sobre a taxa condominial e até maior engajamento dos moradores. O segredo, como Marcos Silva destaca, é mesclar criatividade com legalidade, diálogo com moradores e estruturação formal. Quando o condomínio transforma espaços ociosos em ativos que trabalham para ele, a comunidade se fortalece, e o condomínio conta com mais folga financeira para investir no que realmente importa.

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

ISTAL
 PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

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;

"HÁ 27 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS".

2622-0038 99955-7967

email: istalreforma@gmail.com
 www.istalconstrucoes.com.br @istalconstrucao

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 ede 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

IMPERMEABILIZAÇÕES

- ✓ CAIXAS D'ÁGUA / CISTERNAS
- ✓ TELHADOS / LAJES DE COBERTURA
- ✓ PINTURA EM GERAL
- ✓ LAUDO DE VISTORIA

NÃO SEJA MULTADO

ProArq Manutenção Predial e Reformas

21.2323.4447 21.99955-3108

@proarq.reformas contato@proarqreformas.com.br

ROPE RIO ALPINISMO

ENGENHARIA DE TRABALHO EM ALTURA E ESPAÇOS CONFINADOS

PARCELAMOS SUA OBRA

• PREDIAL • INDUSTRIAL • NAVAL
 COBRIMOS ORÇAMENTO DE EMPRESA LEGALISTA
 TEMOS EQUIPE DE RESGATE 24H.

Cobrimos ofertas de empresa legalista
 Agende sua visita técnica gratuita.
 (21) 98637-2929 (21) 97165-5893
 contato@roperio.com.br www.roperio.com.br
 Lealdade, se eu peço, receberei

GESTÃO Por Redação |

Uso de procurações para participação de assembleias e a legislação brasileira

As assembleias são fundamentais nas decisões coletivas dos condomínios, sendo um dos pilares desse estilo de vida em comunidade. Porém, tão comum quanto as próprias assembleias, são os recorrentes usos de procuração para que os proprietários ou condôminos que não podem participar das reuniões, sejam representados. Entretanto, os síndicos devem estar cientes do que preconiza a legislação para que um direito do condomínio, uma faculdade que é de cada um, não se torne uma prática majoritária.

O Código Civil brasileiro deixa clara a possibilidade de uso de procuração nas assembleias. O art. 654 estabelece que "todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante". Outra disposição importante aparece no art. 1.335 do Código Civil, que trata dos direitos dos condôminos e entre eles inclui o direito de "usar das partes comuns e de votar nas deliberações da as-

sembleia", o que pressupõe que esse voto pode ser delegado por meio de procuração.

Porém, o Código não estabelece, em qualquer de seus artigos, um limite absoluto de quantas procurações uma pessoa pode portar. Ou seja, se não houver regra interna que o estipule, um condômino poderia teoricamente comparecer com diversas procurações dadas por vários outros condôminos. A convenção do condomínio costuma ser o instrumento que define essas regras. Muitas convenções prevêem restrições, impondo limite ao número de procurações por mandante ou por procurador, ou determinando que determinados cargos (como síndico ou membro do conselho) não possam receber procurações de outros condôminos.

Síndica de um condomínio na Paraíba, Elisa Santana precisou enfrentar essa questão numa assembleia de reeleição de síndico. Vários moradores ausentes tinham dado procuração para que Elisa coletasse seus votos. Um grupo de condôminos contestou que ela estava levando

"procurações demais", fato que poderia desequilibrar o processo decisório em benefício próprio. "Quando percebi o desconforto, achei melhor revisar a convenção do condomínio, convocar uma assembleia para incluir cláusula clara sobre limite de procurações por procurador, porque não queria que houvesse dúvidas sobre legitimidade ou próxima contestações judiciais", conta Elisa.

Em casos em que a convenção é omissa, conflitos podem surgir. E para complicar ainda mais a questão, a jurisprudência já apresentou decisões divergentes sobre o assunto, com casos em que alguns tribunais entendem que a convenção pode impor limite; outros consideram que impor limite pode ferir a livre representação, dependendo do teor da norma interna.

Por isso, uma dica dos especialistas para esses casos é de que, na inclusão da cláusula sobre procurações na convenção, os síndicos e os condôminos devem detalhar não apenas um limite do uso, mas as especificações, tais como a qualifica-



ção das partes (quem outorga, quem é procurador), o objetivo da outorga, data, poderes concedidos, extensão de voto, se é para assuntos específicos ou para assembleia em particular. A exigência do reconhecimento de firma também pode ser um dispositivo legal a ser adicionado nesse item.

Em resumo, não existe atualmente, no Código Civil ou em lei federal, um limite legal geral para o número de procurações que um indivíduo pode portar numa assembleia condominial.

O que existe são normas internas, convenção ou regimento, que, se bem redigidas e aprovadas, podem impor restrições ou estabelecer limites claros. Síndicos e moradores devem se antecipar a casos litigiosos por conta de procurações. A dica é rever a convenção, clarificar regras sobre procurações e garantir transparência no manejo desse instrumento. Desse modo, evita-se questionamentos após decisões importantes e garante-se que as assembleias reflitam de fato a vontade coletiva do condomínio.

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ



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



35%

NA CONTA DA CEDAE



47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

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

TEL: (21)

2502-4122

RAMAL 32

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

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

f Lipton Comercial

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói

21.2722-4694 21.98578-8391

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE

Ao instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-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 "Blok-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.




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




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 - Sl -Centro - Niterói - Rio de Janeiro

21.2621-4755 21.99424-8603

www.mcuniformes.com.br / email: uniformesmc@gmail.com

MANUTENÇÃO Por Redação |

Dicas de como montar um cronograma de manutenção preventiva eficiente

Tão importante quanto o uso inteligente e eficiente dos recursos do condomínio, ou a mediação das relações entre condôminos e a resolução de conflitos, é o planejamento adequado das manutenções preventivas. Elevadores, bombas de água, sistemas elétricos e áreas comuns necessitam de cuidados periódicos, e ignorar essas necessidades pode gerar gastos mais altos e desgastes entre os moradores. É nesse contexto que a elaboração de um cronograma de manutenções ganha força, permitindo que síndicos se antecipem aos problemas, garantam a segurança e ainda economizem ao aproveitar épocas de baixa demanda nos serviços. O planejamento deve levar em conta que alguns meses concentram demandas específicas. Antes do período de chuvas, por exemplo, é essencial revisar calhas, telhados e

sistemas de drenagem. No verão, com maior uso das áreas de lazer, faz sentido reforçar a manutenção das piscinas e dos equipamentos de recreação. Já em épocas de menor procura por determinados serviços, como nos meses de inverno, pode ser mais barato contratar reparos de pintura e reformas em áreas comuns, já que empresas tendem a oferecer preços mais competitivos nesse período. Para a síndica Carla Menezes, que administra um condomínio em São Paulo, a elaboração de um cronograma foi a solução encontrada para equilibrar custos e reduzir emergências. “No início da minha gestão, percebi que os reparos eram feitos de forma reativa, sempre correndo atrás do prejuízo. A piscina, por exemplo, só recebia atenção quando havia problema com a bomba. Hoje, com um calendário organizado, programo desde a

limpeza das caixas d’água até a manutenção do sistema elétrico, evitando surpresas desagradáveis”, explica. Ainda de acordo com Carla Menezes, além de prever os serviços, aprendeu a negociar melhor os contratos quando identificou os períodos de menor procura. “Em julho, conseguimos fechar com desconto uma revisão completa dos elevadores, porque muitas empresas estavam com agenda mais folgada. Da mesma forma, programamos a pintura das áreas externas para os meses de frio, quando a demanda é mais baixa e os preços caem. Isso representa uma economia significativa no orçamento anual do condomínio”, afirma. A adoção de um cronograma também facilita a comunicação com os moradores. Quando os condôminos recebem informações sobre quais serviços serão realizados em cada época do ano, há mais



compreensão sobre os custos envolvidos e menos reclamações sobre imprevistos. Além disso, documentar todas as etapas cria segurança jurídica, já que em caso de incidentes o síndico pode comprovar que cumpriu com sua obrigação de zelar pela manutenção. Planejar mês a mês não significa engessar a administração, mas sim criar uma base sólida para lidar com as necessidades previsíveis. Ao alinhar a

execução dos serviços às características sazonais e às flutuações de preços, os síndicos conseguem não apenas cuidar melhor do patrimônio coletivo, mas também demonstrar eficiência na gestão. Exemplos como o de Carla Menezes mostram que a manutenção preventiva, quando organizada com visão de longo prazo, deixa de ser um peso e se torna um dos pilares da boa administração condominial.

CERNIGOI - ENG^a EM MANUTENÇÃO PREDIAL

70 Anos
Tradição e Confiança

- FACHADAS - RESTAURAÇÕES
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL

Sua obra gerenciada por Engenheiros Garantia de Obra:

2502-9007 | 98592-1916

@cernigo construtora Financiamos em até 36x

LVA ENGENHARIA

MANUTENÇÃO PREDIAL

Resp. Técnico: Nathalia da Silva Moraes CREA/RJ - 2020103485 CNPJ 46763070000100

- PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
- INSTALAÇÃO HIDRÁULICA • INSTALAÇÃO ELÉTRICA,
- RESTAURAÇÃO DE FACHADA • IMPERMEABILIZAÇÃO
- REFORÇO ESTRUTURAL • AUTO DE VISTORIA

Rua Barata Ribeiro 655 Apt 406 - Copacabana - RJ

21 98169-3259

email: walterengenharia@outlook.com

FACHA REFORMAS Ltda

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

Eldorado

Engenharia e Construções Ltda.

21 2247-8527 21 99983-0099

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA

Pintura interna e externa / Recuperação estrutural / Fachadas / Impermeabilizações
Instalações elétricas e hidrosanitárias / Projetos de arquitetura / Perícia
Auto vistoria / Avaliações prediais/ Laudos técnicos

www.eldoradoengenharia.com.br - eldorado@eldoradoengenharia.com.br
Rua Nascimento Silva, 16/301 - Ipanema/RJ

SERVIÇOS E REFORMAS

21 3860-0348

21 97967-6222

MANUTENÇÃO PREDIAL

- ✓ TRATAMENTO FACHADAS
- ✓ CONCRETO ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS ✓ TELHADO
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO

40 Anos

✉ thor.serv.ref@gmail.com 📷 thor.serv.ref



RODRIGO KARPAT Condomínios:

Por *Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais.
Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB
e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP |

Inadimplência e a prescrição da dívida condominial

A inadimplência é dos maiores problemas que os condomínios enfrentam, isso porque a falta de pagamento, seja de uma ou mais cotas, afeta diretamente a saúde financeira, fazendo com que a gestão precise se desdobrar para fazer frente às despesas mensais, seja do mês corrente ou aquilo que foi tirado de outra provisão para saldar um mês anterior em que algum condômino deixou de arcar com as suas obrigações.

Como se baseia a cota condominial

A cota é feita em cima da previsão orçamentária anual. A gestão se baseia nos gastos do ano anterior e faz uma projeção em cima daquilo que serão os gastos do ano atual, contabilizando tudo: folha de funcionários, concessionárias de água e energia, contratos com terceirizadas, fundo de reserva, aumentos contratuais etc., a partir daí, chega-se a um valor que será dividido seguindo a fração ideal de cada unidade. Dito isso, mesmo que haja uma

"gordurinha" nesse orçamento, algo comum em condomínios que tenham certa inadimplência contumaz, essa situação acaba atrapalhando o dia a dia e, se ficar "descontrolada", o condomínio terá que fazer uma nova previsão, sendo que os condôminos que pagam em dia, terão que arcar com esse déficit para que as contas fechem.

O que deve ser feito É essencial que a gestão tenha uma régua de cobrança bem definida para evitar que a situação cresça e chegue a um ponto crítico. Lembrando que a partir de uma cota em atraso, passados 30 dias da falta de pagamento, o condomínio já pode entrar na justiça. Ainda assim, antes disso, é essencial que o condomínio faça essa cobrança de forma extrajudicial, via SMS, WhatsApp, carta registrada, e-mail etc. e, caso isso não se resolva, a saída é entrar na justiça. Lembrando que o condômino inadimplente pode, inclusive, ter o seu imóvel colocado a leilão e perdê-lo

para que com o valor da venda, esse seja usado para quitar a dívida deste com o condomínio.

Essa régua é muito importante, isso porque o que não falta é condomínio que tem inadimplentes em que a dívida prescreveu, algo que ocorre após cinco anos, a contar do vencimento da primeira cota. Esse prazo está previsto no artigo 206, § 5º, I, do Código Civil, Tema 949/STJ. Após esse prazo, não é possível cobrar judicialmente a dívida, apenas de forma extrajudicial, contudo a unidade segue sendo considerada inadimplente, já que a dívida não "desaparece". Nesse sentido, a gestão não poderá entregar uma declaração de quitação ("nada consta") quanto às taxas condominiais para o condômino inadimplente, algo que irá prejudicá-lo, caso queira vender o imóvel, por exemplo.

Isso porque o imóvel poderá ser vendido para um outro comprador, mas por conta de os débitos condominiais terem

natureza propter rem, estando relacionados a coisa/imóvel e não à pessoa do proprietário, aquele que adquirir o imóvel terá uma dívida com o condomínio, ainda que essa esteja prescrita. Lembrando que uma das sanções em relação ao condômino inadimplente, seguindo aquilo que diz o Código Civil, Art. 1.335, é que este só poderá "III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite". Dessa forma, ele fica "de fora" desse que é o principal local da democracia condominial.

Uma dúvida que surge seria a possibilidade de o proprietário poder pleitear o desejo de "apagar" contabilmente os valores da dívida. Isso só é possível fazer por renúncia ou remissão deliberada em assembleia (maioria simples, salvo regra específica na convenção). Contudo, não há ação judicial que force o condomínio a perdoar a dívida.

Conclusão

Dito isso, é muito importante que síndico e administradora

estejam focados nessa questão, para que as dívidas não prescrevam e o condomínio se prejudique pela falta de organização desses na cobrança do devedor. Por isso, é fundamental contar com uma ótima administração que busque soluções para garantir que a economia do condomínio não seja abalada por conta de condôminos que, ainda que passem por problemas comuns e que "apertam" o orçamento, não podem deixar de cumprir com suas obrigações legais para com o condomínio, a fim de não prejudicarem o empreendimento onde vivem, traduzindo, a sua própria casa e seus vizinhos.

Dito isso, ao passar por algum problema que impedirá o pagamento de alguma cota condominial, procure a gestão a fim de buscar soluções para saldar essa dívida. Normalmente os condomínios oferecem propostas para que a situação se resolva rapidamente.

MORAES ENGENHARIA

CREA RJ 2021109035

(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

C D F
Contábil

Contabilidade Digital Fácil

CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

21.964123-1337

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

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios

21.98638-4309

21.98450-5754

Sábado-Domingo-Feriados
email: llguetelecondominio@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

Carro de carga e galões, Carro de mangueira, Acolchoados p/ elevador, Trava de chave e trava de cartão, Embalador guarda chuva, Cinzeiros em PVC e inox, Protetor de para-choque, Carro com cinta protetora, Refil para embalador, Caixa de correio em aço galvanizado, Pá plástica, Mop água, Mop pó, Armação cabo + refil, Conjunto de coleta seletiva 50 Lts, 4 unidades c/ suporte, Conjunto de coleta seletiva 240 e 120 Lts, Placas sinalizadoras, Espelho convexo, Sacos de lixo, Coletores 240Lts, Coletores 120Lts, Coletores 660Lts, Coletores 1100Lts, Coletores 50Lts.

ALPINISMO INDUSTRIAL
BLOQUEADOR DE AR
ELÉTRICA | PARA-RAIOS
ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

Classíndico

GUARDIÃO DE PISCINAS
JARDIM / CASA / DECORAÇÃO
EQUIPAMENTO R CONDOMÍNIOS
UNIFORMES PROFISSIONAIS

ÍNDICE DE TÍTULOS

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

☎ 21.2391.1151 ☎ 21.99500.9454

01 | ALPINISMO INDUSTRIAL

ARTE DE REFORMAR.....☎(21) 97343-1326 | PG.05
LIBERTY VERTICAL.....☎(21) 99521-1700 | PG.08
REFORMA VERTICAL.....☎(21) 97279-8063 | PG.02

ROPE RIO
ALPINISMO

ENGENHARIA DE TRABALHO EM ALTURA E ESPAÇOS CONFINADOS
• PREDIAL • INDUSTRIAL • NAVAL

☎ (21) 98637-2929 ☎ (21) 97165-5893

02 | BLOQUEADOR DE AR

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

42 ANOS
COPRESIDÊNCIA
PIONERA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
No País Mundial, S.C. - Canal - São Paulo - Fundada em 1973

03 | CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 | PAG.04
CDF CONTÁBIL.....☎ (21) 964123-1337 | PAG.06

04 | ELÉTRICA | PARA-RAIOS

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

35 ANOS

CARRO ELÉTRICO
POSTO DE RECARGA

* MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO
* PARA-RAIOS * PROJETOS
* INSTALAÇÕES PREDIAIS * HIDRÁULICA

e-mail: claraeletrica1@gmail.com
(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 - WhatsApp

A&E
SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Responsável Técnico:
Engenheiro Eletricista Anderson Figueira | Crea 2018118709

- Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
- Serviços elétricos de baixa e média tensão
- Instalação e manutenção de SPDA (para-raios) conforme NBR 5419 • Laudos técnicos
- Instalação de padrões de entrada

☎ 21 97005-1753 www.aeeletricas.com.br

05 | ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ATENDIMENTO NO RIO DE JANEIRO E GRANDE RIO

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

AR Construções e Manutenção Ltda

• Construção • Reformas • Elétrica
• Hidráulica • Ar condicionado
• Estruturas Metálicas • Pintura

AR
CONSTRUÇÃO

☎ 21.96854-8711

arconstrucoes2025 alessandrorogerio13@gmail.com

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

43 ANOS DE EXPERIÊNCIA

• EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS
• RESTAURAÇÕES E PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
• INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS • SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS

☎ 21.99312-5563 / 21.99866-6070
e-mail: asaeng@gmail.com

05 | ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ARTE DE REFORMAR.....☎ (21) 97343-1326 | PAG.04
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.06
FACHA REFORMAS LTDA.....☎ (21) 98366-5068 | PAG.05
ISTAL REFORMAS.....☎ (21) 99955-7967 | PAG.03
MARANATHA SERVIÇOS.....☎ (21) 96650-8627 | PAG.02
LVA MANTUTENÇÃO PREDIAL.....☎ (21) 98169-3259 | PAG.05
MORAES ENGENHARIA.....☎ (21) 97688-0054 | PAG.06

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

CERNIGOI - ENG.º EM MANUTENÇÃO PREDIAL

70 ANOS
Tradição e Confiança

- FACHADAS • RESTAURAÇÕES
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS EM GERAL

Sua obra gerenciada por Engenheiros

2502-9007 | 98592-1916

Eldorado
Engenharia e Construções Ltda.

60 Anos
de Qualidade

☎ 21 2247-8527 ☎ 21 99983-0099

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA
Pintura interna e externa / Recuperação estrutural
Fachadas Impermeabilizações / Instalações elétricas e hidrosanitárias
Projetos de arquitetura / Perícia
Auto vistoria / Avaliações prediais/ Laudos técnicos

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

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

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REFORMA
- TRATAMENTO ESTRUTURAL
- TELHADO

☎ 2568-2234 ☎ 99949-8130
martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

RJCFORT
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

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.rjconstrufort.com.br

05 | ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02

ROUTO
REFORMAS EM GERAL

Recuperação de Fachadas:
Pintura - Pastilha - Granito - Laudos - Drenos

☎ (21) 97668-0649 ☎ (21) 99092-7292

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

- ✓ TRATAMENTO FACHADAS
- ✓ CONCRETO ✓ PINTURA
- ✓ REFORMAS ✓ TELHADO
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO

☎ 21 3860-0348 ☎ 21 97967-6222

thor.serv.ref@gmail.com thor.serv.ref

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 | EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

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

07 | GUARDIÃO DE PISCINAS

SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS

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

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

☎ 21.98167-7627 / 21.99808-7123

www.guardiaodepiscinaniteroi.com.br
Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt

DEUS É FIEL
PEDRO DIOGO

08 | IMPERMEABILIZAÇÃO

IMPERMEABILIZAÇÕES

- ✓ CAIXAS D'ÁGUA / CISTERNAS
- ✓ TELHADOS / LAJES DE COBERTURA
- ✓ PINTURA EM GERAL
- ✓ LAUDO DE VISTORIA

NÃO SEJA MULTADO

☎ 21.2323.4447 ☎ 21.99955-3108

09 | JARDINS / CASA / DECORAÇÃO

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

10 | UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSON

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

**QUER VENDER?
AGORA FICOU FÁCIL**

**ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS
CLASSIFICADOS**

☎ 21.96911-3049

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Investimento em melhorias no condomínio que valorizam o espaço

Investir em melhorias no condomínio, a depender onde os recursos podem ser aplicados, se houver estudo e inteligência por parte dos síndicos, pode representar em valorização do próprio condomínio, das unidades, e um aumento do bem-estar dos condôminos. Por isso, a gestão financeira inteligente, quando bem feita, pode trazer benefícios que se refletem não apenas nas contas mensais, mas no valor de mercado de cada unidade.

Cláudio Ferreira, síndico em São Paulo, é um exemplo da boa gestão e aplicação de recursos que geram valorização imobiliária. "Sempre me perguntavam por que pagar tanto se a fachada está descascada, o jardim mal cuidado e o salão de festas antigo. Percebi que investir nessas pequenas melhorias, mas de im-

pacto visual e funcional, poderia mudar a percepção e até mesmo justificar uma taxa um pouco maior", conta.

Ele conta que ele e o conselho decidiram priorizar ações que fazem diferença percebida num primeiro olhar. Cláudio Ferreira relata que apostou na revitalização da fachada, com nova pintura, escolha de materiais modernos resistentes à maresia e melhoria no paisagismo, partindo do planejamento financeiro do condomínio. "Instalamos também melhorias tecnológicas, contratando um aplicativo para reservas de áreas comuns, sistemas de iluminação LED, sensores de presença nos corredores e garagem, além de modernizar portaria e controle de acesso. Essas melhorias trouxeram conforto, reduziram consumo de energia e aumentaram

a atratividade do condomínio para visitantes ou novos moradores", acrescenta.

Outro pilar da gestão de Cláudio foi apostar na manutenção preventiva. Ele revisou o cronograma de revisões de elevadores, impermeabilização de lajes e manutenção de áreas externas. "Um elevador parado ou infiltração visível são coisas que pesam muito na avaliação de quem visita o local. Melhorar isso antes que vire problema grave foi o que fez a diferença", afirma. A manutenção preventiva quase sempre custa muito menos do que consertos emergenciais ou reformas corretivas, ajuda a preservar a segurança e gera menos impacto no caixa do condomínio.

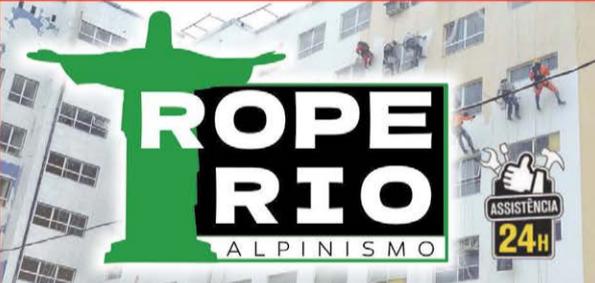
Com essas medidas simples, também foi possível investimentos sustentáveis para atrair moradores

que se preocupam com a questão ambiental. Com as economias feitas, o síndico conta que investiu num sistema de reuso de água da chuva para limpeza de áreas comuns e em painéis solares. Ele também estabeleceu um programa de coleta seletiva e renovação da iluminação para LEDs, ações de baixo custo, que agregaram valor para a agenda sustentável do condomínio.

Ainda de acordo com Cláudio Ferreira, todas essas ações exigiram planejamento financeiro, participação dos moradores em assembleias para aprovar orçamentos, transparência na prestação de contas e fundo de reserva adequado. "Inicialmente, quando apresentei os primeiros orçamentos em assembleia, houve resistência por parte de alguns moradores, mas tentei mostrar por meio

de cálculos e projeções o retorno esperado com as melhorias. Também mostrei que os custos seriam espaçados ao longo do tempo. Aos poucos, com a próprio retorno sendo visto por todos, aqueles que se mostravam contrários, passaram a se engajar no planejamento de melhorias", comenta.

O resultado dessas iniciativas de melhorias foi a valorização nas unidades, menos reclamações de conservação e interesse de novos moradores. A mensagem clara com o exemplo de Cláudio Ferreira é de que uma gestão financeira inteligente não é cortar custos apenas, mas investir de forma estratégica. Um condomínio bem cuidado, moderno, seguro e eficiente atrai e conserva moradores, valoriza seu patrimônio e cria uma convivência mais digna para todos.



ROPERIO
ALPINISMO

Engenharia de Trabalho em Altura e Espaços Confinados

21 98637-2929
21.97165-5893

• TRATAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS
• CISTERNAS • LAJES • TELHADOS **ALPINISTAS CERTIFICADOS**



Parcelamos a sua Obra

Visita Técnica Gratuita

irata Brasil

NR 35

Cobrimos ofertas de empresa legalista

Lealdade, se eu te peço, receberá

www.roperio.com.br ✉ contato@roperio.com.br

C D F - Contábil

Contabilidade Digital Fácil

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

21 96413-1337



GARANTIA DE
100%
SATISFAÇÃO

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



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

21.98847-8540 21.2626-3360



LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

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

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



21 99521-1700

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