

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

34 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

MAIS UMA VEZ SOMOS
★★★★
ESTRELAS

Empresas & Negócios



Jornal do Síndico

A informação dirigida



MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL
2023
★★★★

facebook.com/jornaldosindicario

instagram.com/@jornaldosindicario

Fale conosco ou deixe o seu recado
TEL 21.2391-1151

WhatsApp 21.96911-3049

Ano 32 - Edição 348 - Outubro de 2023 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

CONDOMÍNIOS COMO ESPAÇOS DE CONVÍVIO COM MENOS ANSIEDADE E ESTRESSE



A ansiedade se tornou uma preocupação crescente para muitos, especialmente em meio a desafios como as pressões do dia a dia, a busca por formas de melhorar a qualidade de vida nas comunidades tem se destacado. Especialistas afirmam que condomínios residenciais podem desempenhar um papel significativo na promoção de ambientes mais saudáveis, onde os moradores podem lidar de maneira mais eficaz com a ansiedade e o estresse. Página 7.

ADMINISTRAÇÃO 02
TROCA DE ADMINISTRADORA
E A APROVAÇÃO
EM ASSEMBLEIA

CONTABILIDADE 03
QUEM DEVE FAZER
A CONTABILIDADE
DO CONDOMÍNIO?

SUSTENTABILIDADE 04
GARAGENS COM PONTOS DE
RECARGA PARA CARROS
ELÉTRICOS: COMO INVESTIR?

SEGURANÇA 05
SEGURANÇA DO TRABALHO:
SÍNDICO DEVE ESTAR DE OLHO
PARA IMPLEMENTAÇÃO

SITTA
REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados

Manutenção e
Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467
sittareformasprediais.com.br
contato@sittareformasprediais.com.br

ProArq
MANUTENÇÃO
PREDIAL E
REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA
• IMPERMEABILIZAÇÃO • HIDRÁULICA
• TELHADO • PINTURA EXTERNA
E INTERNA • LAVAGEM MECÂNICA DE
FACHADA • REFORMAS EM GERAL
contato@proarqreformas.com.br
(21) 96493.9945

TUTTI SHOP RECOMAL

FRESO
Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ
(21) 2771-5331 / 2772-3763
www.tuttishoprecomal.com.br

ABR
PREDIAL LTDA.

**OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS**

• FACHADAS • PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES
• HIDRÁULICA • TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

99341-9240 2235-8436
email: abrpredial@gmail.com

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 Padre Agostinho, 350 - Casco - São Paulo - Fundação em 1953

REFORMAS E CONSULTORIAS

PRECISANDO DE ART? PRECISANDO DE CONSULTORIA PARA O CONDOMÍNIO OU APARTAMENTO? R\$ 250,00

SERVIÇOS

Auto Vistoria Predial R\$ 1.000,00
Vistoria de Marquise R\$ 950,00
ART + Consultoria p/ Apartamentos e Condomínios.. R\$ 250,00
Reforma e Pintura de Fachadas..... R\$ 32,00m²

REFORMAS GERAL EM APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS
email: augustodealbu73@gmail.com
21.96970-2092

CREA-RJ

VÉRTICE
ENGENHARIA

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

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

CREA-RJ

(21) 2556-0231 / 2558-5419 (21) 99152-2040 / 99911-6120
engenharia@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**
A Informação Certawww.jornaldosindico.com.br
www.facebook.com/jornaldosindico

Publicação Mensal da:



Editora

CNPJ: 12.865.011/0001-13
Edição de Jornais, Livros e Revistas
Rua Raul Alfredo de Andrade, 763
B2/206 - Maricá - RJ - Cep 24910530
☎ 21.2391-1151 ☎ 21.98957-6521Autorizado 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.brAraraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.brBaixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.brBelo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.brCampinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.brCuritiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.brFortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.brNiterói/RJ - 21 2391.1151
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.brRecife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.brRio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
10.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.brSalvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.brSão 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 deste mês, trazemos para vocês reportagens que ampliam as perspectivas da convivência nos condomínios, novas adaptações que os espaços estão passando para encarar o futuro com mais sustentabilidade e segurança. Por se tratar de um mês que abre a primavera no hemisfério sul, tra-

zemos também a importância de compreender o meio-ambiente.

Como destaque, trazemos a reportagem que mostra como o síndico deve proceder em casos de financiamento de obras, sobretudo junto às instituições financeiras. Priorizar a utilização de reservas de caixa em detrimento de empréstimos, por exemplo, é

uma das dicas que traz a reportagem.

Outra reportagem relevante é sobre adotar as medidas necessárias para reduzir riscos inerentes ao trabalho, promover normas de saúde, higiene e segurança. Neste caso, o síndico, enquanto responsável legal pelos empregados de condomínios, deve estar atento à con-

formidade para com a legislação.

Esta edição ainda tem reportagens com dicas de segurança, governança e responsabilidade na gestão dos condomínios. Desejamos uma ótima leitura e agradecemos a todos que colaboraram de prontidão em produzir o nosso conteúdo. Uma bola leitural!

**RODRIGO KARPAT** |

Especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB

Troca de administradora e a aprovação em assembleia

A troca de administradora é uma questão muito comum no dia a dia dos condomínios, isso porque uma série de fatores concorre para a troca, citamos alguns: descontentamento do síndico e/ou dos moradores com o trabalho, preço que não condiz com aquilo que está sendo entregue, erros constantes, atrasos em pagamentos, cumprimento de obrigações, emissões, ou, até o pior dos casos, quando uma administradora acaba falindo. Contudo, esse momento traz alguns pontos que precisam de atenção a fim de que isso não se torne um problema mais à frente. Primeiro é preciso entender que a escolha da administradora é uma prerrogativa do síndico, uma vez que a função dessa é auxiliá-lo nas questões administrativas, mediante aprovação em assembleia, como preceitua o Art. 1.348 do Código Civil: § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção. Dito isso, quando da troca da administradora, a pri-

meira questão que surge é a falta de colaboração dessa mesma administradora, tornando a situação desagradável querer que essa conduza a assembleia que deliberará sua própria troca.

Nesse sentido, é importante que o síndico assuma o comando quanto a isso, para tanto, ele precisa buscar uma nova administradora que irá atendê-lo, bem como o condomínio como um todo. Dessa forma, ele precisa ter em mente algumas questões:

- Pesquisar tanto via internet quanto com pessoas de confiança (outros síndicos, por exemplo) administradoras que tenham boa reputação no mercado.

- Pesquisar o registro dessa administradora para descobrir se não tem problemas e pendências com a justiça.

- Entender o perfil dos condomínios que a administradora atende e se esses são semelhantes ao seu.

- Verificar se o preço cobrado é justo quanto ao trabalho que será feito, bem como se isso entra no orçamento do condomínio.

- Fazer uma reunião para entender como é o trabalho de cada administradora, canais e horários de atendimento etc.

Dito isso e conforme pre-

ceitua a lei, nada mais justo que o próprio síndico escolha a empresa que irá assessorá-lo. Ainda assim, algumas convenções condominiais imputam a responsabilidade da escolha ao conselho. Já outros síndicos, acertadamente, dividem a escolha com os conselheiros independente do que aduz a convenção. Feita a escolha da administradora que melhor responda os anseios do síndico como representante legal desse empreendimento bem como de sua coletividade, é de extrema importância que o síndico leve isso ao conhecimento dos condôminos em assembleia para que essa ratifique a escolha posteriormente.

Ainda assim, é importante saber que a legislação impõe que a escolha da administradora deverá ter a aprovação da assembleia, porém, é praxe do mercado e aceito pelos tribunais que a escolha seja feita pelo síndico e apenas ratificada em e pela assembleia.

Outra questão é que, como a escolha, como dito aqui, é uma prerrogativa do síndico, caso a assembleia escolha uma administradora que o síndico não confia ou até não ratifique a escolha feita por ele, é aconselhá-

vel que o síndico renuncie ao cargo. Isso porque esse fato abre um precedente quanto à confiabilidade da coletividade na função do síndico, que foi eleito para tomar decisões como essa, além de trabalhar com uma que esse não confia pode, por razões óbvias, trazer problemas ao condomínio e a culpa será imputada ao síndico por esse ser o representante legal do condomínio, mesmo não estando de acordo quando da escolha dessa administradora.

Para encerrar, é imprescindível que feita a escolha da administradora, bem como a posterior ratificação em assembleia, o síndico, ao assinar o contrato, precisa ter uma assessoria jurídica ao lado para garantir a conformidade do contrato e saber se tudo aquilo que foi definido em reunião prévia com a administradora estará de fato no contrato. Isso evitará uma série de problemas quando do trabalho que se iniciará entre gestão e administradora.

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

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho

Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

☎ 2609-6817
☎ 99793-0124email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.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) 2556-0231 / 2558-5419 ☎ (21) 99152-2040 / 99911-6120

✉ engenharia@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br

📍 Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ 🌐 www.verticeenge.com.br

CONTABILIDADE Por Redação |

Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?



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.

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

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 despe-

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



ProArq
Manutenção Predial e Reformas

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

LAUDO DE VISTORIA

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

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



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 FECAIS * 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 de 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



47 ANOS




RG MARY
ENGENHARIA

- Obras residenciais e comerciais
- Laudos, vistorias e perícias técnicas
- Engenheiro civil projetista e calculista
- Impermeabilização - trabalho em alturas
- Fiscalização e acompanhamento de obras
- Laudo de vistoria de varandas para cortina de vidro
- Consultoria técnica em estruturas de concreto e metálicas
- Projetos estruturais de concreto, metálicas e fibra de carbono

✉ rgmary.eng@gmail.com ✉ robertobuff@hotmail.com



(21) 99310-0669

Rua Leite Ribeiro 67 - Fonseca - Niterói - RJ



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; • 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

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



(21) 2391-1151

☎ (21) 99907-9867

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SUSTENTABILIDADE Por Redação |

Garagens com pontos de recarga para carros elétricos: como investir?



quatro meses um aumento em cerca de 40% de solicitação de eletrificação de vagas da garagem em condomínios pelos moradores. Se a gente considerar um período de 12 meses, tendo em vista que já haviam pedidos em 2022, a demanda era mais escassa”, explicou.

A instalação de pontos de recarga em condomínios oferece a recarga mais acessível para os moradores, reduzindo a necessidade de procurar postos de recarga públicos ou empresas privadas. Outro aspecto é que os pontos ainda são bem limitados em cidades menores, então, a instalação em condomínios favorece também condôminos de cidades pequenas. Outro benefício é a conveniência. Os moradores podem carregar seus veículos durante a noite, enquanto dormem, o que é prático e eficiente. Além disso, a instalação de pontos de recarga em condomínios pode au-

mentar o valor das propriedades, tornando-as mais atraentes para compradores e inquilinos preocupados com a sustentabilidade.

Júlio César Guimarães detalhou que o custo para eletrificar a vaga de garagem em um condomínio varia de acordo com as particularidades de cada projeto. “Existem duas possibilidades: o eletroposto, que são as vagas fixas rotativas para uso coletivo, e as tomadas inteligentes, que é instalada na própria vaga do morador. Neste segundo caso, esse modelo traz mais comodidade, porém as vagas nos condomínios são rotativas e dependem de sorteios, o que gera um problema no caso de adesão individual”, comentou.

A parte mais cara da implementação do projeto são os cabos. De acordo com Júlio César Guimarães, o custo de instalação médio, por ponto de recarga, varia de R\$ 8 mil a R\$ 10 mil, consi-

derado o eletroposto. No caso das vagas de recarga chamadas ultra rápidas, que podem começar com um investimento de R\$ 150 mil, podendo alcançar até R\$ 800 mil, a depender da distância da estação de recarga do quadro elétrico.

“O uso das tomadas inteligentes por vagas requer um sistema de balanceamento da energia para que não haja uma sobrecarga na cabine primária do condomínio. Para instalação de qualquer um dos modelos, é necessário que o condomínio tenha um laudo de sustentabilidade, sinalizando o pico de consumo de energia elétrica do condomínio e a disponibilidade que a concessionária entrega, essa diferença dará um delta, que é a viabilidade de carregamento simultâneo dentro do condomínio. A partir desse cálculo você consegue dimensionar a quantidade de vagas de recarga”, detalhou o síndico.

Estudos apontam que, até 2040, pelo menos 55% dos carros usados no Brasil serão elétricos. Com o aumento do uso desse novo modelo de transporte, com o aumento da demanda, haverá também o aumento da necessidade de pontos de recarga para esses veículos. Diante desse cenário, é possível projetar uma maior necessidade de instalação de pontos de recarga de veículos elétricos, sobretudo nos condomínios residenciais.

De acordo com Júlio César Guimarães, síndico

profissional pela administradora Guimarães, em São Paulo, é possível estimar que houve um aumento significativo nos últimos três anos na instalação de estações de recarga de veículos elétricos em condomínios paulistanos. No Brasil, o mercado de veículos elétricos ainda está em crescimento. Algumas projeções apontam que até 2030, o país tenha milhões de carros elétricos nas estradas, representando uma fatia considerável da frota automotiva nacional.

“Observamos nos últimos

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 32

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

47 ANOS Experiência Qualidade Segurança

Ra2 Serviços

- REFORMA E PINTURA DE FACHADA
- REFORMAS DE TELHADO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

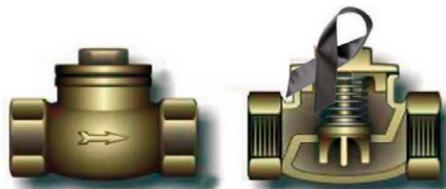
TELEFONES

Análise de potencialidade e financiamento próprio (21) 96479-3698

Orçamento sem compromisso (21) 97041-0628

email: ra2@ra2.com.br

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.

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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEGURANÇA Por Redação |

Segurança do trabalho: síndico deve estar de olho para implementação



mas. Em um condomínio, por exemplo, tarefas que envolvam lavagem devem ser executadas com botas de borracha, luvas e avental de PVC. O mesmo se aplica a outra atividade envolvendo produtos químicos: limpeza da piscina. Luvas impermeáveis e resistentes contra cortes e perfurações são indispensáveis para coleta e manipulação de lixo. De acordo com a legislação vigente, os condomínios com 51 funcionários ou mais devem manter uma equipe da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (Cipa), regulando as atividades dos funcionários e exigindo a utilização de equipamentos de segurança obri-

gatórios a fim de evitar acidentes. Para condomínios menores, a comissão não é uma exigência, mas nem por isso o síndico deve descuidar da segurança do trabalho e, para isso, é importante contar com uma consultoria de um profissional especializado. Não basta apenas fornecer meios para proporcionar maior segurança, é fundamental fiscalizar e cobrar o uso dos Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) ou Equipamentos de Proteção Individual (EPI). Orientar o uso adequado desses equipamento também é um papel do síndico. É válido lembrar que o empregador tem autoridade para exigir que o empregado a utilize o equipamento, sob pena de advertência e suspensão num primeiro momento, chegando até a demissão por justa causa. No caso do acidente acontecer no trajeto até

o trabalho, o empregado com carteira assinada pode solicitar o auxílio-doença. Para esse tipo de situação é necessário que o trabalhador fique afastado temporariamente de suas atividades, e receba 91% do valor do seu salário. Ocorre que este acidente de trabalho pode causar alguma sequela no indivíduo, e mesmo que este seja remanejado para outro setor ou função, deverá solicitar após o término do auxílio-doença, o auxílio-acidente. Esse benefício tem caráter indenizatório, sendo assim o trabalhador passará a receber 50% do seu salário para ajudar nas despesas que serão gastas com as sequelas ou deficiência que o acidente causou. No entanto, mesmo recebendo o auxílio-acidente, o indivíduo pode trabalhar normalmente.

É uma obrigação dos empregadores garantirem um ambiente de trabalho seguro aos seus funcionários. Por isso, é importante adotar as medidas necessárias para reduzir riscos inerentes ao trabalho, promover normas de saúde, higiene e segurança. Neste caso, o síndico, enquanto responsável legal pelos empregados de condomínios, deve estar atento à conformidade

para com a legislação. Tanto para promover condições de trabalho adequadas, quanto para evitar penalização por negligência em caso de acidentes ou danos à saúde do trabalhador. Por "acidente de trabalho", compreendem-se quaisquer acidentes ocorridos no local de trabalho ou no caminho de casa para o trabalho ou do trabalho para casa com ou sem viti-

mas. Em um condomínio, por exemplo, tarefas que envolvam lavagem devem ser executadas com botas de borracha, luvas e avental de PVC. O mesmo se aplica a outra atividade envolvendo produtos químicos: limpeza da piscina. Luvas impermeáveis e resistentes contra cortes e perfurações são indispensáveis para coleta e manipulação de lixo. De acordo com a legislação vigente, os condomínios com 51 funcionários ou mais devem manter uma equipe da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (Cipa), regulando as atividades dos funcionários e exigindo a utilização de equipamentos de segurança obri-

IR/AR/ENGENHARIA
30 ANOS

- * MANUTENÇÃO PREDIAL
- * RECUPERAÇÃO DE FACHADA
- * PINTURAS EM GERAL
- * IMPERMEABILIZAÇÕES
- * TELHADOS
- * INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS
- * INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

mais de **2000!** obras executadas

radarengenharia@gmail.com
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro

2220-1512 / 96418-7249

SÍNDICOS

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS

Jornal do Síndico

facebook: jornaldosindiconiteroi
instagram: jornaldosindiconiteroi
jornaldosindico.com.br
whatsapp: (21) 96911-3049

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas

Construções, Reformas e Pinturas

35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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

(21) 99866-6070 / 99312-5563
e-mail: asaeng@gmail.com

LIMPAXrio* SERVIÇOS DE CONDOMÍNIOS E RESIDÊNCIAS

- ✓ LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E CISTERNAS
- ✓ TESTE DE POTABILIDADE ✓ HIDRÁULICA
- ✓ VERIFICAÇÃO DE VAZAMENTOS ✓ ELETRICISTA
- ✓ SEGURANÇA ✓ DIARISTA
- ✓ JARDINAGEM ✓ LIMPEZA PÓS OBRA

ACEITAMOS VISA

ORÇAMENTO GRÁTIS

97312-5958
limpaxrio@uol.com.br | limpax&eletrikom

REFORMAS E CONSULTORIAS

PRECISANDO DE ART? PRECISANDO DE CONSULTORIA PARA O CONDOMÍNIO OU APARTAMENTO? R\$ 250,00

SERVIÇOS

Auto Vistoria Predial	R\$ 1.000,00
Vistoria de Marquise	R\$ 950,00
ART + Consultoria p/ Apartamentos e Condomínios..	R\$ 250,00
Reforma e Pintura de Fachadas.....	R\$ 32,00m²

REFORMAS GERAL EM APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS

email: augustodealbu73@gmail.com
21.96970-2092

CREA-RJ

ECONOMIA Por Redação |

Financiamento condominial: quando é viável e quando deve ser evitado?



As obras nos condomínios são uma constante. Sejam para melhorias das áreas comuns ou para reformas estruturais necessárias. Não importa a forma, a questão é que obra em condomínio requer investimento (ou gasto). Para executar existem duas alternativas, uso de reserva de caixa, feita a partir da cobrança de taxas extras ao condôminos, ou o financiamento condominial, opção do mercado financeiro que tem se tornado mais popular com o advento dos bancos digitais. Porém, os síndicos devem avaliar com cautela antes de apresentar à assembleia as opções para custear as obras no con-

domínio. Felipe Ramelli, síndico de um condomínio em João Pessoa, relatou que fez uma pesquisa junto às instituições financeiras para saber mais sobre as taxas de juros de cada uma delas para o financiamento de uma reforma estrutural no prédio que havia sido iniciada em março deste ano. Ele relata que a ideia de financiar o serviço partiu dele após muitos meses de cobrança de taxa extra.

“A gente está fazendo essa reforma desde março com a cobrança de taxa extra. Quando chegou setembro, a gente percebeu que a obra precisaria continuar em outras áreas. Sabendo disso, levei as duas opções para assembleia: a

permanência da taxa extra por mais tempo ou a possibilidade de financiamento condominial. Mas o que ficou decidido em assembleia foi a paralisação das obras para que a gente fizesse uma nova reserva de caixa”, comentou.

Ainda de acordo com Felipe Ramelli, a sequência da obra foi orçada em R\$ 60 mil, valor que seria financiado junto a uma instituição financeira no esquema de cooperativa. Essa quantia ensejaria um acréscimo de R\$ 22 mil sobre o valor financiado a título de juros. “Neste caso, a assembleia preferiu parar a obra por um tempo, para a gente continuar arrecadando, fazendo um caixa, para fugir dos juros. E caso for, ainda assim, necessário fazer um financiamento, fazer de um valor menor”, explicou.

A menor taxa de juros encontrada pelo síndico para modalidade de financiamento condominial foi de 1,8% ao mês. Felipe Ramelli comentou que a única garantia pedida pelo banco foi a aplicação de uma quantia na própria instituição como um fundo de reserva.

“Para conseguir o financiamento é preciso ter um valor em caixa, que você deposita numa aplicação deles e essa aplicação fica retida até o fim do financiamento. O valor dessa aplicação equivale, em média, a cinco ou quatro vezes o valor da parcela. Quando acaba o financiamento, você resgata essa aplicação”, completou. No caso dos bancos digitais, a burocracia é menor, não precisa de fundo de reserva, nem de fiador. A única cobrança como garantia são os boletos, que se não forem pagos, cerca de 30% da arrecadação do condomínio fica retida até que a dívida seja quitada. A dica que o síndico dei-

xou é que o financiamento condominial seja utilizado, prioritariamente, em casos emergenciais, por conta da taxa de juros ou das garantias para concessão do empréstimo.

“Se fosse uma obra emergencial, nós condôminos teríamos que pagar logo, então teríamos que recorrer ao financiamento. Como a gente tem um pouco de tempo ainda, para levantar esse dinheiro, fazer um caixa mais reforçado e conseguir pagar o fornecedor do serviço. Até porque, no caso de levantar o dinheiro, teríamos mais condições de barganhar desconto por ser pago à vista”, concluiu.

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

☎ 214101-3168 / 21 98287.2816 📞



AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



ACESSÓRIOS



SAUNAS



FILTROS E BOMBAS



CASINHA
PETIT STANDARD



PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESO



PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA



CAIXAS D'ÁGUAS,
ACESSÓRIOS E CISTERNAS



CASCATAS



Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ

www.tuttishoprecomal.com.br

☎ (21) 2771-5331 / 2772-3763

ÍNDICE DE TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 ADVOCACIA

DRA KATIA KARVALHO.....☎(21) 99793-0124 | PAG 02

02 BLOQUEADOR DE AR

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

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 PREDIAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA. Rua Palm. República, 33-C - Casimiro - São Helena - Fátima - RJ



04 BRINQUEDOS E EQUIPAMENTOS PISCINAS

TUTTI SHOP RECOMAL.....☎(21) 2772-3763 | PAG 06

TUTTI SHOP RECOMAL **FRESO** Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ

☎(21) 2771-5331 / 2772-3763

www.tuttishoprecomal.com.br



05 CORTINAS / PERSIANAS / CALHAS

ÁLVARO PERSIANAS.....☎(21) 96456-7142 | PAG 08

REI DAS CALHAS.....☎(21) 99783-5945 | PAG 08

06 DEDETIZAÇÃO / LIMPEZAS

WB PRAGAS.....☎(21) 99996-7731 | PAG 08

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ALBUQUERQUE REFORMAS ☎(21) 96970-2092 | PAG 05

ISTAL SERVIÇOS.....☎(21) 99955-7967 | PAG 05

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

SITTA REFORMAS.....☎(21) 96448-4463 | CAPA

FACHA REFORMAS.....☎(21) 98366-5068 | PAG 04

RADAR ENGENHARIA.....☎(21) 96418-7249 | PAG 05

RG MARY ENGENHARIA.....☎(21) 99310-0669 | PAG 03

EDY TECNOLOGIAS☎(21) 96583-7297/98816-6709 | PAG 08

RA2 SERVIÇOS.....☎(21) 96479-3698 | PAG 04

VERTICE ENGENHARIA.....☎(21)2556-0231 | PAG 02

ABR PREDIAL LTDA. OBRAS E REFORMAS EM GERAL ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO PAGAMENTOS FACILITADOS

•FACHADAS •PINTURAS
•IMPERMEABILIZAÇÕES •HIDRÁULICA
•TELHADOS •REFORMAS EM GERAL

☎99341-9240 ☎2235-8436

email: abrpredial@gmail.com



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) 3577-0595 / 98366-5068



MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

www.proarqreformas.com.br contato@proarqreformas.com.br

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



07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

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) 2556-0231 / 2558-5419 ☎(21) 99152-2040 / 99911-6120

engenharia@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br

Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ www.verticeenge.com.br



08 EXTINTORES - VENDAS E MANUTENÇÃO

EXTINTORES VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

Soluções em projetos contra incêndio

- ✓ EXTINTORES DE INCÊNDIO
- ✓ ALARME DE INCÊNDIO
- ✓ MANGUEIRAS DE INCÊNDIO
- ✓ PORTA CONTRA FOGO - PCF E PRF
- ✓ ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Orçamento Sem compromisso Ligue agora!

☎21.97584-8677

lucianasantana.extintores@gmail.com



09 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

FAK INSTAL. ELÉTRICAS.....☎(21) 96437-3170 | PAG 08

10 PUBLICIDADE / VENDAS / ANUNCIE

LIGUE AGORA.....☎(21) 99500-9454 | 21 96911-3049

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

VISA, MASTERCARD, AMERICAN EXPRESS, NUBANK, CREDITO BRASILEIRO

Ligue agora e se informe

☎21.2391-1151 ☎21-96911-3049

e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br



CONVÍVIO Por Redação |

Condomínios como espaços de convívio com menos ansiedade e estresse

No contexto atual, em que a ansiedade se tornou uma preocupação crescente para muitos, especialmente em meio a desafios como a pandemia e as pressões do dia a dia, a busca por formas de melhorar a qualidade de vida nas comunidades tem se destacado. Especialistas afirmam que condomínios residenciais podem desempenhar um papel significativo na promoção de ambientes mais saudáveis, onde os moradores podem lidar de maneira mais eficaz com a ansiedade e o estresse. Segundo a psicóloga Ana Maria Silva, especializada em saúde mental, "a convivência em condomínios pode ser desafiadora para algumas pessoas, e é importante encontrar maneiras de tornar esse ambiente mais acolhedor e propício ao bem-estar emocional. A ansiedade, muitas vezes, está relacionada a conflitos interpessoais e ao estresse cotidiano, e as soluções podem

vir de práticas simples, mas eficazes, como a realização de atividades coletivas nos espaços de lazer, na promoção de momentos de integração entre os moradores". A ideia é que a partir de uma convivência onde a coletividade é compreendida e assimilada por todos que coexistem no mesmo espaço, as pessoas passem a se tratar com mais dignidade, respeito e consciência. Os condomínios podem contribuir para a promoção da saúde mental, para o gerenciamento da ansiedade entre os moradores. A psiquiatra Vanessa Lopes enfatiza que "a convivência em condomínios é uma parte importante da vida moderna, mas pode ser desgastante para muitos. Problemas como barulho excessivo, falta de privacidade e desentendimentos podem contribuir para o aumento da ansiedade". A especialista destaca algumas

soluções que os condomínios podem adotar para ajudar os moradores a lidar melhor com a ansiedade:

- Espaços de Lazer e Relaxamento: Criar áreas comuns que incentivem a interação e o relaxamento, como jardins, espaços de leitura e salas de meditação, pode ser benéfico.
- Comunicação Eficiente: Promover uma comunicação clara e aberta entre os moradores, por meio de grupos de discussão online, assembleias bem-organizadas e murais de avisos, pode reduzir mal-entendidos e conflitos.
- Atividades em Grupo: Oferecer atividades em grupo, como aulas de ioga, grupos de corrida ou clubes de interesse, pode criar oportunidades para os moradores se conhecerem melhor e construírem relacionamentos positivos.
- Regras Claras e Fiscalização Justa: Estabelecer regras condominiais claras e aplicá-las de forma justa ajuda a manter um



ambiente harmonioso.

- Apoio Profissional: Em alguns casos, pode ser útil disponibilizar serviços de apoio psicológico para os moradores que estejam enfrentando desafios emocionais.

A ansiedade é uma realidade com a qual muitas pessoas lidam diariamente, e as comunidades de condomínios podem se tornar um refúgio para promover o

bem-estar emocional. Ao adotar soluções que incentivem a convivência positiva e o suporte mútuo entre os moradores, os condomínios não apenas melhoram a qualidade de vida de seus habitantes, mas também contribuem para a construção de comunidades mais saudáveis e resilientes em um mundo que enfrenta desafios crescentes relacionados à saúde mental.

REFORMAS**ABR PREDIAL** Informe publicitário |

Dicas importantes para contratar uma empresa de reforma para gerir a sua obra do início ao Fim



Contratar arquitetos, design de interiores, pedreiros, encanadores, eletricitas, solicitar materiais, gerir todos os aspectos da obra de um condomínio é algo que demanda muito tempo e paciência. Por isso é fundamental o trabalho de uma empresa de reforma que cuide de cada etapa da obra do início ao fim. **Uma empresa de reforma de confiança faz toda a diferença na sua obra**

Alguns dos maiores problemas que enfrentamos quando decidimos fazer uma reforma total no condomínio é ter que ficar atento aos profissionais que serão contratados para cada tarefa, saber quais os materiais serão utilizados e ficar atento ao prazo. Em outras palavras, cuidar de todos os detalhes importantes. Com esses problemas expostos, separamos os principais motivos para contratar uma empre-

sa de reforma completa como a **ABR PREDIAL**.

O segredo do sucesso da reforma está na escolha de um especialista capaz de pensar toda a concepção do projeto do início ao fim.

1. A ABR PREDIAL planeja cada aspecto da construção.

Considerando todas as particularidades do projeto, como a estrutura do terreno, o padrão das instalações elétricas e hidráulicas, entre outros a fim de evitar qualquer erro futuro;

2. Mão de obra com profissionais especializados

Como dissemos no início: pedreiros, marceneiros, eletricitas, pintores etc. São apenas alguns dos profissionais que precisam atuar dentro de uma grande obra. Uma empresa de reforma garante não só que esses profissionais sejam os mais

competentes, como ainda administra todos os contratos envolvidos;

3. Gerenciamento da obra do condomínio.

Prestar atenção para que tudo saia como planejado, essa é a função do gerenciamento de obra. Isso garante maior segurança e praticidade, garantindo que os prazos sejam cumpridos e que a comunicação entre os setores ocorra da melhor maneira possível;

4. Contrato único

Normalmente, a reforma de um condomínio pode

requerer mais de 20 profissionais diferentes, o que poderia significar muito mais trabalho na gestão total da obra. Por esse motivo, poder assinar um único contrato que garanta que tudo esteja contemplado é fundamental.

Quer saber mais? Entre em contato com a **ABR PREDIAL** e fale com um de nossos especialistas. Somos uma empresa que preza pela inovação tecnológica para criar, executar e gerenciar todo o projeto da sua obra.



ABR PREDIAL LTDA.

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

• FACHADAS • PINTURAS
• IMPERMEABILIZAÇÕES • HIDRÁULICA
• TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

☎ **99341-9240** ☎ **2235-8436**
email: abrpredial@gmail.com

Classíndico

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

Venda e Manutenção



ALVARO PERSIANAS
Desde 1970

- Persianas
- Venetianas
- Painéis
- Cortinas

Instagram: @alvaropersianas | Email: lucaaffonso@yahoo.com.br
WhatsApp: **21.96456-7142**

Edy Tecnologias Bem Amigos Soluções

Trabalho sério e sem preguiça!

Melhor Solução Para sua obra Ou reforma

OFERECEMOS SERVIÇOS

- Instalação Elétricas (Predial / Redidencial)
- Instalação Hidráulicas
- Instalação / manutenção / Limpeza De Ar Condicionado
- Instalação de Divisórias (Eucatex / Drywall)
- Instalação de Rebaixamento De Teto (Pvc / Isopor / Gesso)
- Impermeabilização • Limpeza de Caixa D' Agua
- Pedreiros • Pintores

WhatsApp: **21.96583-7297**
WhatsApp: **21.98816-6709**
Email: Edy.tecnologias@gmail.com

WB PestControl

LIVRE-SE DAS PRAGAS SEM SAIR DE CASA!

- DEDETIZAÇÃO - Barata, ratos formigas, morcegos, cupins e mosquitos.
- BIO TRATAMENTO - Limpeza de caixas de gordura e esgotos, eliminando o mau cheiro.
- LIMPEZA DE CARPETES - Limpeza e higienização de carpetes conforme normas da OMS.

Website: www.wbpragas.com.br
Email: contato@wbpragas.com.br
Email: wilsonbigare150@gmail.com
WhatsApp: **21.2221-6849** | WhatsApp: **21.99996-7731**

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTÓ VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria. Relativas ao que refere-se a Eletricidade

Email: fakinstalacoes@gmail.com | WhatsApp: **2135-2600 / 96437-3170**

QUER VENDER?

AGORA FICOU FÁCIL

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS CLASSIFICADOS

Rei DAS CALHAS
Sergio Borges

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

Calhas sem emendas 100% alumínio com pintura eletrostática

FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO

WhatsApp: **21 99783-5945**
Website: www.reidascalhasrj.com.br | Email: reidascalhasfriburgo@gmail.com

Jornal do Síndico
A informação dirigida
A MÍDIA DIRECIONADA A CONDOMÍNIOS
LIGUE ☎ **99907-9867**



NÃO RECEBEU NOSSO JORNAL??
PERGUNTE AO SEU PORTEIRO
OU LIGUE QUE ENVIAMOS PARA SEU CONDOMÍNIO.