

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

34 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

MAIS UMA
VEZ SOMOS
★★★★
ESTRELAS

Empresas
& Negócios

MELHORES
FRANQUIAS
DO BRASIL

2023
★★★★



Jornal do Síndico

A informação dirigida

f jornalDOSindicoRIO

@jornaldosindicoRIO

Fale conosco ou deixe o seu recado
TEL 21.2391-1151

21.96911-3049



Ano 32 - Edição 351 - Janeiro de 2024 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

DICAS PARA INICIAR O ANO CONDOMINIAL COM UM BOM PLANEJAMENTO

FIQUE DE OLHO NAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS

* Prepare as contas do ano anterior para apresentá-las na prestação de contas da assembleia.

* Cheque os contratos com os prestadores de serviço e planeje as férias dos funcionários;

* Prepare a DIRF que deve ser entregue em fevereiro, até o 29º dia do mês. Antecipe se possível.

* Faça o agendamento das manutenções regulares.

O PLANEJAMENTO CONDOMINIAL EVITA DESPERDÍCIOS E GASTOS DESNECESSÁRIOS E AINDA EVITA DESGASTES COM OS CONDÔMINOS



Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização



Parcelamos a sua obra!

- PINTURA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CISTERNAS, CAIXA D'ÁGUA, CALHA ETC
- RECUPERAÇÃO EM PASTILHAS
- CERÂMICAS NAS FACHADAS

(21) 96433-7079
(21) 3546-4644

WWW.M2EL.COM.BR
contato@m2el.com.br

Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ



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

TEXTURA SEDACRIL

LOJA DA FÁBRICA, VENDA DIRETA
ECONOMIA PARA SUA OBRA DO CONDOMÍNIO



Textura Grafiato • Textura Lisa
Textura Colorida Grafiato/ Lisa
Selador Acrílico • Massa Corrida

PEÇA SEU
ORÇAMENTO

TRABALHAMOS COM TODA LINHA DA CORAL E SUVINIL
ENTREGAMOS EM TODO RIO DE JANEIRO

ACEITAMOS



21.99825-4415

Textura Sedacril

BORGES

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PREDIAL
desde 1990

- PINTURA EXTERNA
- REFORMA DE PORTARIA
- RETROFIT DE FACHADA
- VISTORIA TÉCNICA
- CONSTRUÇÃO DE PISCINA

www.borgesae.com

@borges.arqeng

21 97752-1800

Solicite uma visita dos nossos
arquitetos ou engenheiros



PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

contato@proarqreformas.com.br

96493.9945



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

99341-9240 2235-8436

email: abrpredial@gmail.com

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

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

ciil
CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Miguelinho, 25/14 - Catambê - Sede Própria - Fundada em 1973

47 Anos

EXPEDIENTE

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

Publicação Mensal da:



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 ☎ 21.98957-6521

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

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

FRANQUEADOS

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2391.1151
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

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

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
10.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL Os Editores |

Um novo ano se inicia e com ele a esperança de ser fazer tudo aquilo que não foi possível nos anteriores, de aperfeiçoar nossas condutas, de exercer melhor nossos papéis profissionais e pessoais. O mês de janeiro é, sobretudo, um momento de planejamento e empenho para colocar em prática aquilo que não foi possível, seja qual tenha sido o motivo, no ano

que passou.

A edição do Jornal do Síndico deste mês traz para nossos leitores reportagens dando dicas e trazendo informações de como os síndicos podem adotar medidas mais eficientes e humanas para lidar com questões típicas do início do ano, tais como as férias escolares das crianças, limpeza dos prédios em um período de veraneio em que

o uso de piscinas (e acesso à praia em prédios no litoral) aumentam, bem como a lidar com a questão do barulho por conta de festas.

Janeiro também é um mês de férias, e se todos estão de férias, não teriam os síndicos acesso a esse direito? O Jornal do Síndico traz relatos de síndicos, profissional e amador, aproximando a realidade de quem desempenha essa

função tão importante na nossa sociedade atual.

Além disso, nosso material ainda aborda atualidades que cercam os temas de interesse e debate dessas microsociedades que são os condomínios, cada vez mais importantes nos nossos centros urbanos.

Uma ótima leitura e um ano novo cheio de realizações a todos!

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



Atenção com a segurança e perturbação no início de ano

Chegou o tão esperado final de ano, época de muitas festas, férias e viagens. Claro que nos condomínios isso não é diferente, o que não vai faltar é muita diversão, porém, é importante a atenção por parte de todos (moradores, funcionários e gestão) a fim de garantir a segurança e boa convivência no condomínio.

Isso porque esse é um período fértil para problemas de todo tipo, sendo os principais aqueles relacionados à segurança e à perturbação, já que o descuido pode levar a consequências muito ruins.

Por isso, separei algumas dicas que são essenciais para evitar situações indesejadas:

Segurança e o cuidado com o barulho/perturbação durante as festas

- Tanto no caso de festa nas áreas comuns como na sua unidade, faça uma lista e deixe na portaria com todos os convidados (nome completo e, se possível, RG), isso facilitará a liberação por parte da portaria, além de ser mais seguro, já que no "calor" da festa e com a quantidade de convidados, muitas vezes o morador acaba liberan-

do "sem prestar atenção". É nessa hora que os bandidos se aproveitam;

- Ainda assim, caso não haja uma lista, é necessário que a portaria esteja atenta à entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador. Além disso, sendo esse um período de muitas entregas (delivery) e serviços, atenção também precisa estar redobrada quanto a isso;

- Importante a gestão reforçar junto aos funcionários os protocolos de segurança do condomínio, já que o clima de festa e a grande afluência de pessoas "estranhas" ao condomínio podem levar a problemas;

- A gestão deve informar a coletividade quanto à segurança, bem como reforçar por meio de informativos as regras do condomínio quanto aos horários permitidos de barulho, assim como aquilo que está liberado para visitantes/convidados quanto às áreas comuns;

- Os moradores precisam entender que mesmo que seja um período festivo e nos dias dificilmente um vizinho reclamará, ainda assim, se música e gritaria



passar e muito da meia-noite e invadir madrugada adentro, não será surpreendente se houver uma reclamação, isso porque o seu vizinho estará com a razão. Segurança na hora de viajar

- Não deixe as chaves na portaria e sim com um familiar ou pessoa de confiança (amigo, vizinho etc.). Importante informar o zelador;

- Não deixe as janelas abertas. Isso ajuda a evitar furtos, bem como protege o apartamento de temporais, por exemplo, algo tão comum no verão;

- Desligue o gás e todos os eletrodomésticos, além de tirar carregadores da tomada;

- Informe o zelador/portaria se caso alguém irá en-

trar para fazer algum serviço, do contrário, avise que ninguém está autorizado a ingressar em sua unidade; Por isso, neste final de ano, procure estar atento às regras do seu condomínio, bem como em relação aos protocolos de segurança, isso fará com que sua festa ou viagem seja muito mais tranquila e sem nenhuma surpresa desagradável. Lembre-se: a guarda da sua unidade é de sua responsabilidade e um pouco de bom senso na hora dos festejos acaba evitando conflitos.

Nesse sentido, gestão, moradores e funcionários precisam trabalhar a fim de garantir a segurança e harmonia entre todos que coabitam o condomínio. Dessa forma, a diversão estará garantida!

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
☎ 99793-0124

email: 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

BEM-ESTAR Por Redação |

Norma: saiba os horários corretos para obras e reformas em condomínios?



A realização de obras e reformas em condomínios é sempre um tema espinhoso para condôminos e um desafio para mediação do convívio por parte dos síndicos. Nesta época do ano, o número de obras pode aumentar tendo em vista o desejo de muitos de iniciar um ano novo com um apartamento mais perto daquilo que se sonha, por isso, os síndicos devem ficar atentos às obras. Os síndicos devem estar atentos aos horários

para reformas, sobretudo porque as regras podem variar de acordo com a legislação local. Em São Paulo, por exemplo, as obras são permitidas de segunda a sábado, das 7h às 22h, sendo proibidas aos domingos e feriados. A Norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, instituição de regulamentação que ajuda a delimitar as questões estruturais em prédios, define alguns requisitos para obras em condomínios. Dentre as normativas, o artigo 16.280 exige uma aprovação prévia da obra perante todos os condôminos, a comunicação ao síndico e o cumprimento das

normas de segurança e convenção do condomínio. O síndico Felipe Ramelli, responsável pela administração de um prédio residencial em João Pessoa, comentou que durante uma reforma realizada no edifício houve a definição de um horário específico para os trabalhos, convencionado com os demais condôminos. "O horário previsto na nossa convenção, que era de 8h às 17h, com pausa para o almoço das 12h às 14h, coincidia com o horário de trabalho estabelecido pela empresa. Desta forma, não precisamos de nenhum ajuste, tendo em vista de que também

está dentro do que a regulamentação local da nossa cidade também estabelece", explicou.

Uma dica importante para todos os síndicos é de importante informar os planos de reforma aos vizinhos do prédio, seguindo o regimento interno do condomínio e disponibilizando informações relevantes sobre a obra. No caso de reformas em apartamentos, qualquer descumprimento com o horário de silêncio durante a reforma recai sobre o proprietário da unidade em condomínio edilício, e não sobre o condomínio em si.

ENGEPLAN
REVESTIMENTOS E INSTALAÇÕES LTDA.

2516-4684 2717-7107
9 9538-8331

Pinturas e Revestimentos

REBOCOS • PASTILHAS • MÁRMORES • E MUITO MAIS
• INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM GERAL • IMPERMEABILIZAÇÃO
• INSTALAÇÃO HIDRÁULICA • ALVENARIA • TELHADOS

www.engeplanrj.com.br

engeplan.rj@ig.com.br | engeplanrj@engeplanrj.com.br

Av. Presidente Vargas, 482, sala 419 Centro - Rio de Janeiro
Av. Visconde Rio Branco, 633, sala 607 Centro - Niterói

36 ANOS
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

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

Jornal do Síndico

(21) 2391-1151
(21) 99907-9867

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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

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

**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 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

ISTAL
PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL
"HÁ 25 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS".

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 36X*

- Retrofit de fachada; • Pintura externa e interna; • 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

ENCARTE FÁCIL

AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR
A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA

É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE
email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

21.98198-1766

IRRAID/AR ENGENHARIA

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

30 ANOS

mais de **2000!** obras executadas

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

2220-1512 / 96418-7249

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ESPECIAL Por Redação |

Férias: quais são os direitos e os deveres dos síndicos ao se afastarem temporariamente das funções



Mesmo sendo uma profissão sem regulamentação dentro da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), o síndico, tanto os que trabalham de forma profissional, quanto os que não são remunerados pelos serviços, podem tirar férias de suas funções. A primeira regra para o período temporário de afastamento das obrigações com o condomínio é que esse tipo de medida esteja prevista na convenção interna do condomínio. A questão fundamental nesse tipo de situação é de que os condôminos e a própria administração do edifício não podem ficar desampara-

dos. Por isso, antes de decidir quando irá se afastar temporariamente e de informar a comunidade, o síndico deve estabelecer, caso não esteja definido em assembleia, o subsíndico que irá assumir provisoriamente as responsabilidades durante sua ausência.

Caso não exista o cargo de subsíndico, o indicado é que o bastão seja entregue ao presidente do conselho fiscal. Por fim, se não houve nenhuma das duas funções definidas, o síndico deve encaminhar a situação para votação em assembleia para que as responsabilidades não fiquem desamparadas. No caso do síndico Felipe

Ramelli, responsável pela administração de um condomínio em João Pessoa, mas como voluntário, quando ele precisa se afastar de suas funções, delega as funções para a subsíndica. "Quando precisei me ausentar da administração, passei 10 dias fora da cidade, avisei a subsíndica pra ficar de sobreaviso", relata. Como não exerce o cargo de forma profissional, Felipe ajustou as atribuições para não deixar a comunidade sem ter a quem recorrer em sua ausência. Por sua vez, Júlio César Guimarães, síndico profissional, incumbido de administrar muitos condomínios por meio de sua empresa, ele relata que desde que começou a trabalhar com administração condominial nunca tirou férias. Ele explica que o subsíndico, no caso de uma administração profissional, não tem responsabilidade cível, criminal para assumir em caso de resolução de problemas nas unidades. "Normalmente, eu fico um pouquinho mais desligado das visitas presenciais na semana entre Natal e Ano Novo. Porém, eu fico com o meu time de prontidão. Do meu escritório atento nos WhatsApp, email, pra poder

dar um suporte. E eu tenho meu supervisor operacional que também eventualmente faz algumas visitas nesse período em caso de necessidade", comentou.

Ainda de acordo com Júlio César Guimarães a realidade, em termos laborais, não é a mais ideal, porém, quando se assume uma responsabilidade desse tamanho, ainda considerando a realidade do mercado de trabalho de São Paulo, sua área de atuação. Porém, o síndico profissional explica que geralmente no final do o fluxo de trabalho diminui, o que acaba ajudando a desacelerar.

"Os condomínios demandam muito, mas entre Natal e Ano Novo, eles ficam um pouco mais vazios e muita gente sai pra viajar, as demandas diminuem um pouquinho, então a gente consegue dar essa pausa pra descansar. Não atribuo a subsíndico, e aí quando eu preciso efetivamente me ausentar alguns dias a mais, eu tenho a minha equipe profissional do meu escritório que consegue dar um suporte administrativo e também um supervisor operacional que dá ali um suporte presencial em caso de necessidade", completou Júlio César Guimarães.

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

Análise de potabilidade e financiamento próprio

TELEFONES
(21) **96479-3698**
(21) **97041-0628**
email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35%

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

35%
NA CONTA DA CEDAE

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

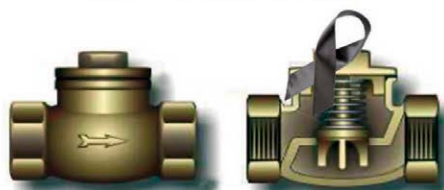
47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

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

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o 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.

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de pautas, artigos, notícias do segmento para:

Jornal do Síndico

A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!

2210-2902 On-Line 98957-6521
e-mail: niteroi@jornaldosindico.com.br

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

COMUNIDADE Por Redação |

Dicas: cuidados que os síndicos devem tomar com a limpeza durante o verão



Sol, calor, praia e piscina: combinação perfeita para um ótimo fim de semana ou férias de verão com família e amigos. No fim do dia você quer tranquilidade e momentos agradáveis. Só que um pequeno problema no condomínio pode colocar a tranquilidade do dia por água abaixo. Por isso, preparamos algumas dicas que irão te auxiliar no uso de elevadores. Elas trazem al-

guns cuidados que todos devem tomar na hora de usar o equipamento, além de manutenção preventiva e a maneira correta de usar os elevadores. Você síndico, provavelmente já sabe que o movimento nos condomínios de cidades do litoral costuma aumentar muito durante o verão. Geralmente, apartamentos ficam cheios com a visita de parentes e amigos que viajam de outras cidades

para aproveitar dias de folga perto do mar. Com isso, o uso de elevadores também fica mais frequente. Então, antes de mais nada, tenha sempre em mente que a manutenção preventiva do elevador do seu prédio é fundamental para garantir a segurança. Para esse serviço, contrate empresas especializadas e com experiência no ramo. São elas que avaliam os equipamentos, substituem componentes, ou identificam a necessidade de modernização do sistema. É preciso fazer manutenção de forma periódica para evitar problemas principalmente nesta época do ano. Essas dicas são importantes para manter os riscos controlados. Por isso, na função de síndico, você também pode orientar moradores e visitantes sobre o uso correto de elevadores. Recomendamos evitar o acesso aos elevadores

com os pés de areia. O acúmulo pode afetar o funcionamento de alguns componentes como portas, sensores, etc. Além de ser uma questão de limpeza e de respeito com as pessoas que vão utilizar o equipamento mais tarde. Elevadores possuem diversos componentes eletrônicos que podem ser danificados quando em contato com água. Se a pessoa tomou banho de piscina ou mar, deve secar bem o corpo antes de entrar no elevador. Cadeiras de praia e guarda-sol são garantia de conforto na beira do mar. De volta ao condomínio, garanta que eles não vão incomodar os outros usuários do elevador. Lembre-se: são objetos que ocupam espaço e podem esbarrar em outras pessoas. O mesmo cuidado vale para pranchas de surf que podem, ainda, sujar ou danificar a cabina do elevador.

Certifique-se de que não haverá excesso de peso no elevador. Isso pode fazer o equipamento parar. Se o grupo de moradores ou visitantes for grande, oriente para que dividam em quantos for necessário para garantir respeito ao peso recomendado. Normalmente, crianças não são instruídas para lidar com situações de pânico que possam surgir em função de um problema no elevador. Durante uma brincadeira, elas também podem usar o equipamento de maneira incorreta, fazendo parar de funcionar. Por isso, devem estar sempre acompanhadas de um responsável na hora de usar o elevador. São dicas importante para garantir um verão com tranquilidade, seja no trabalho ou na hora do descanso ou lazer. Basta ficar atento, colocar em prática e, em caso de necessidade, não pensar duas vezes antes de chamar a manutenção.

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONSERTO E MANUTENÇÃO



ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA



MODERNIZAÇÃO DE PC'S E AUMENTO DE CARGA



SUBESTAÇÕES DE ENERGIA ABRIGADAS PADRÕES LIGHT E ENEL



SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO



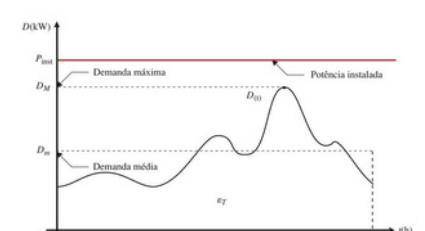
ESTAÇÕES DE RECARGA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS



PARA-RAIOS/SPDA



PROGRAMA DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA



CONTROLE DE DEMANDA

Reprint

ATENDEMOS EM TODO O GRANDE RIO

99891-3220 2608-2532

www.reprintniteroi.com.br

LAZER Por Redação |

Como o síndico pode ajudar condôminos com crianças durante as férias



O período de janeiro é marcado pelas férias escolares das crianças e adolescentes, que nesta época do ano permanecem mais tempo em casa. Encontrar métodos e planejar ações para ajudar os pais condôminos, que precisam seguir trabalhando apesar de não ter ajuda da escola para deixar os filhos, é uma forma eficiente dos síndicos melhorarem a relação com os moradores

e demonstrar compaixão e empatia. É importante ressaltar que nesse período é fundamental ter paciência e bom senso, tanto por parte dos pais, quanto dos moradores que não têm filhos, pois um pouco mais de barulho tende a ser normal. Afinal, é preciso encontrar um equilíbrio para que todos possam desfrutar desse momento especial. Cada

condomínio tem suas particularidades e as soluções podem variar dependendo das áreas comuns disponíveis.

O mais indicado é que os moradores se unam e encontrem soluções em conjunto sobre esse assunto, buscando decisões que agradem a todos. Se necessário, até mesmo uma assembleia extraordinária pode ser convocada para discutir o tema. Basta entrar em contato com o síndico.

Nos dias de hoje, se as crianças não tiverem estímulo e opções para brincar nas áreas comuns do condomínio, é provável que passem horas a fio com seus aparelhos eletrônicos, como celulares, tablets e outros. Esse tipo de comportamento, aliás, já mostrou não ser ideal para o desenvolvimento dos pequenos. Por isso, propor atividades ao

ar livre, aproveitando as áreas comuns, sob supervisão, é uma opção mais saudável.

DICAS PARA APLICAR COM AS CRIANÇAS:

1 - Brincadeiras clássicas: use sua criatividade e a nostalgia, sessões de pique-esconde, amarelinha, bola de gude, caça ao tesouro, etc.

2 - Piquenique coletivo: reunir as crianças e adolescentes, com cada um deles levando uma comida, para realizar um piquenique. Para tornar essa atividade ainda mais divertida e organizada, é interessante estipular horários específicos para diferentes faixas etárias.

3 - Brincadeiras na quadra: explore as áreas comuns do prédio, principalmente as quadras. Realizar competições de modalidades esportivas



praticadas no espaço é uma ótima forma de mobilizar as crianças e os adolescentes.

4 - Jogos de tabuleiro: organizar um horário de reunião das crianças para brincar com jogos de tabuleiro também é uma ótima opção.

5 - Atividades sofisticadas: a depender do seu condomínio, da área que dispõe, propor aulas de culinária ou de criação de uma horta podem diversificar as opções.

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO

SAUNAS

ACESSÓRIOS

FILTROS E BOMBAS

CASINHA PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS TOP FRESCO

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 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 INTERMUNICIPAL LTDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Reginaldo, 50 - Casimiro - São Paulo - Fone: 11-3071-1111

04 BRINQUEDOS E EQUIPAMENTOS PISCINAS

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
BORGES MANUTENÇÃO PREDIAL☎(21)97752-1800|CAPA
ENGEPLAN REVESTIMENTOS ☎(21)99538-8331 | PAG 03

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ISTAL SERVIÇOS.....☎(21) 99955-7967 | PAG 03
NSERVICE ENENHARIA.....☎(21) 96999-8591 | PAG.08
PROARQ MANUT. PREDIAL..☎(21) 99955-3108 | PAG.03
TEXTURA SEDACRIL.....☎(21) 99825-4415 | CAPA
RG MARY ENGENHARIA.....☎(21) 99310-0669 | PAG 05
RA2 SERVIÇOS.....☎(21) 96479-3698 | PAG 04
SITTA REFORMAS.....☎(21) 96448-4463 | CAPA
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 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**

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

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

ProArq
Manutenção Predial e Reformas
www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br
☎(21) 2323-4447 ☎(21) 99955-3108 ☎(21) 96493.9945

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

Mel² ENGENHARIA

☎(21) 96433-7079
☎(21) 3546-4644
contato@m2el.com.br
Parcelamos a sua obra

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu Imóvel!

www.m2el.com.br/contato@m2el.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) 2556-0231 / 2558-5419 ☎(21) 99152-2040 / 99911-6120
engenhar@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br
Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ ☎ www.verticeenge.com.br

08 ELETRÔNICA | ELÉTRICA | INFORMÁTICA

REPRINT.....☎(21) 99891-3220- | PG.05

09 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

21.97584-8677
lucianasantana.extintores@gmail.com

10 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

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

11 PUBLICIDADE / VENDAS / ANUNCIE

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

MANUTENÇÃO Por Redação |

Cuidados na manutenção do ar-condicionado em condomínios



Com a chegada do verão, considerado pelo especialistas como o mais quente dos últimos 125 anos, o aumento do uso do ar-condicionado nos condomínios se dará de forma natural. Por isso, é importante que os síndicos assumam o comando para efetuar as vistorias e ajustes necessários a fim de evitar acidentes, como incêndios. No caso residencial, o uso médio mensal do ar condicionado é em torno de 100 horas e a recomendação é que se faça uma manutenção dos itens de limpeza a

cada dois ou três meses, pois assim, eliminam-se os fungos, por exemplo. Para as partes eletromecânicas, é recomendável que se faça uma manutenção a cada seis meses.

Os condomínios residenciais, ao contrário dos corporativos, não estão sujeitos à fiscalização, mas recomenda-se cuidado com o tema, com base nas normas da ABNT (NBR's 15.848/2010; 16.401/2008, e 13.971/1997), relativas à qualidade do ar interior; projeto de instalação; e às orientações sobre manutenção.

Os prédios novos já vêm preparados para a instalação de ar-condicionado nos apartamentos,

ao contrário dos prédios antigos que requerem uma análise e projeto específico, como a parte da fiação, reforço de carga elétrica e estudo da estrutura. O aparelho precisa ainda de um espaço aberto para ter ventilação e uma drenagem da água.

Confira algumas dicas para adotar durante o verão para garantir uma manutenção do ar-condicionado sem gerar dor de cabeça:

1. Higienização regular: Limpeza e troca dos filtros mensalmente mantêm a qualidade do ar e o funcionamento eficiente.

2. Manutenção preventiva: Realizar inspeções periódicas por profissionais especializados

garante a eficácia do sistema, evitando problemas futuros.

3. Harmonização no condomínio: Instalar e manter o ar-condicionado em conformidade com as regras do prédio preserva a estética e a valorização do espaço.

4. Evitar proliferação de microrganismos: Limpeza adequada das aletas e componentes internos previne a propagação de agentes prejudiciais à saúde. Vinculação ao PMOC: Seguir o Plano de Manutenção, Operação e Controle (PMOC) é crucial para a segurança dos usuários e a conservação dos equipamentos em ambientes prediais

Venda e Manutenção

ALVARO PERSIANAS
Desde 1979

- Persianas
- Venizianas
- Painéis
- Cortinas

@alvaropersianas lucaaffonso@yahoo.com.br

21.96456-7142

NAMIR
ENGENHARIA

- REFORMA DE FACHADAS • PINTURA PREDIAL
- REFORÇO ESTRUTURAL • IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAUDOS DE AUTO VISTORIA • TESTE DE PERCUSSÃO

Peça já seu Orçamento!

namir_engenharia

21.96999-8591

LIVRE-SE DAS PRAGAS SEM SAIR DE CASA!

WB PestControl

- **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.

www.wbpragas.com.br
contato@wbpragas.com.br
wilsonbigarel50@gmail.com

21.2221-6849 21.99996-7731

CONVÍVIO Por Redação |

Pets: quais cuidados e adaptações condôminos devem ter



Morar em apartamento pode ser limitador para ser tutor de um pet, porém, com o aumento desse tipo de moradia nos grandes centros, tem se tornado comum a adequação dos espaços para abrigar cães e gatos. Nestes casos, é imprescindível que o regimento interno dos condomínios regulamentem a circulação e os cuidados que cada um dos tutores precisam ter no cuidado com seus bichos.

Alguns cuidados com os animais de estimação

são essenciais, sobretudo para quem mora em condomínio. Portanto, devem ser levados a sério para a boa convivência de todos e, principalmente, para a saúde do pet. Entre os cuidados estão a aplicação de telas de segurança nas janelas e varandas, principalmente para quem cria gatos.

No caso da empresária Ellyka Gomes, que adotou um cachorrinho, não foi necessária a aplicação de telas de proteção, tendo em vista que o seu pet, da raça Shih Tzu, não alcança

a altura das janelas ou da varanda, porém, ela precisou fazer algumas adaptações no apartamento, embora pontuais, tendo em vista que o imóvel é alugado.

“A única mudança de fato foi uma gradinha que a gente ganhou e colocou para isolar o espaço em que ele fica. Em termos de estrutura, por termos espaço no apartamento, eu disponibilizei a área de serviço para que ficasse para o cachorro. Então o tapetinho higiênico dele, o bebedouro dele, a casinha de plástico que é usada para o transporte, tudo que é dele fica nesse quarto. E aí as coisas dele não ficam espalhadas pela casa, é mais uma questão de organização em si”, relatou.

Durante os passeios por áreas comuns, os tutores devem usar coleiras ou guias para evitar que os demais moradores do condomínio não se sintam desconfortáveis com a presença do animal. Outros cuidados a serem

tomados são evitar a destruição de móveis em áreas comuns do prédio, além de manter uma rotina diária de passeios para que o animal gaste a energia fora do condomínio, preservando o bem-estar dos demais condôminos por evitar latidos ou barulhos. Um cuidado que os tutores podem ter a mais, em caso de condição de investir, é ter o suporte de um adestrador ou um veterinário comportamental para acostumar o pet a viver em apartamento. No caso de Ellyka Gomes, essa ajuda foi crucial para que seu bichinho, batizado de Forró, tivesse uma adaptação mais saudável ao espaço.

“Eu tive contato com uma veterinária comportamental quando o Forró ainda era novinho e fiz acompanhamento com ela no início. Ela passou dicas e uma que eu uso até hoje é sempre dar brinquedos que gastem a mente dele. O cachorro precisa gastar energia física, mas também mental. Então,

colocar petiscos dentro de caixas de brinquedos para que ele gaste energia mental até localizar esse petisco ajuda a gastar essa energia”, comentou.

Algumas regras costumam estar presentes na maioria dos condomínios e que servem de orientação para os síndicos:

- Delimitação de local onde se pode circular com pet;
- Evitar barulhos causados pelo animal;
- Não permitir que os animais circulem sozinhos pelo condomínio;
- Sempre utilizar guia nas áreas comuns;
- Obrigatoriedade do recolhimento de dejetos dos animais nas áreas comuns;
- Utilização do elevador de serviço para transporte do pet;
- Contar com carteirinha do pet com as vacinas em dia;
- Proibição de que uma criança fique sozinha com o pet nas áreas comuns;
- Evitar o mau odor mantendo a limpeza do apartamento.

CLASSIFICADOS - DIVULGUE SUA EMPRESA PARA OS SÍNDICOS

LIGUE E ANUNCIE: 99500-9454 96911-3049

FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTO VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº 37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria, Relativos ao que refere-se a Eletricidade

email: fakinstalacoes@gmail.com

2135-2600 / 96437-3170

QUER VENDER?
AGORA FICOU FÁCIL

ANUNCIE PARA OS SÍNDICOS
CLASSIFICADOS

SÉRGIO Borges

CALHAS E ESQUADRIAS
Sem Emendas
100% Alumínio
Pintura Eletrostática

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

sergioborgesdesouza976@gmail.com

FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO

21 99783-5945