

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: jornaldosindicorio

Instagram: @jornaldosindicorio

Fale conosco ou deixe o seu recado TEL NOVO 21.2391-1151

WhatsApp: 21.96911-3049

Ano 32 - Edição 352 - Fevereiro de 2024 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

CÂMERAS EM CONDOMÍNIOS: ONDE INSTALAR E QUEM DEVE TER ACESSO AO MATERIAL



As câmeras devem ser instaladas em áreas comuns, que são entendidas como corredores, entradas, elevadores, estacionamentos, entre outros. Uma vez decidido que haverá monitoramento por sistema de câmeras, cabe ao síndico consultar as normas municipais ou estaduais a respeito desse tipo de procedimento. Página 05.



MANUTENÇÃO 03
Limpeza de caixa d'água deve ser feita semestralmente

MEIO AMBIENTE 04
Tecnologia como uma ferramenta importante na economia de água

GESTÃO 05
Alterações em áreas comuns devem ser feitas em acordo com a assembleia

MANUTENÇÃO 08
Vagas em garagem podem ser alugadas ou vendidas, permitida pela Convenção

M2 ENGENHARIA Valorizando seu Imóvel!

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

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

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

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

21.99825-4415 | Textura Sedacril

Soluções para seu condomínio

- Segurança
- Controle de acesso
- Comunicação
- Energia

Mais pedidos pelos síndicos **CÂMERAS IP**

ENTRADA POR LEITURA FACIAL INTERFONIA CELULAR SEM FIO

PREÇO JUSTO INOVAÇÃO SEGURANÇA CREA-RJ

Tire seu projeto do papel

(21) 97577-4528 | @tsl.si | tslinteligentes.com

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

Construtora Capital Projetos

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

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

21 96481-8039 | 21 2298-9535

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

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

96493.9945

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

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**
A Mensagem Únicawww.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 ☎ 21.98957-6521Autorizado 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.br

Araraquara/SP - 16 996.343717.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br**Baixada Santista/SP** - 13 3251.790613.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br**Belo Horizonte/MG** - 31 3337.603017.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br**Campinas/SP** - 19 3233.16528.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br**Curitiba/PR** - 41 3029.98028.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br**Fortaleza/CE** - 85 3214-49726.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br**Niterói/RJ** - 21 2391.11515.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br**Recife/PE** - 81 3053.989410.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br**Rio de Janeiro/RJ** - 21 2210.290210.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br**Salvador/BA** - 71 0000.00008.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br**São Paulo/SP** - 11 5572.525020.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.brO 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 |

Fevereiro chegou e com ele as oportunidades de concretizar as metas estabelecidas para o novo ano que chegou. Para este mês, o Jornal do Síndico traz uma série de informações e explicações para uma melhor gestão do condomínio, sempre prezando pela harmonia, bom senso e aperfeiçoamento do convívio. Este mês também é marcado pelo Carnaval, tão significativo para o brasileiro. Com a chegada dos festejos carnavalescos, as locações por temporada para

curtir a festa devem aumentar. Com a popularização dos aplicativos de locação, é importante que o síndico saiba como lidar com o aumento do fluxo de pessoas no prédio, sempre fazendo valer o regimento interno a partir de um modelo de gestão pautado na boa comunicação e no diálogo com os locatários e com os proprietários. Outro tema interessante abordado nesta edição é a possibilidade de mudanças em áreas comuns do prédio. As modificações devem ser apresentadas

pelo síndico e discutidas em assembleia com os demais condôminos. Algumas mudanças não podem simplesmente serem impostas, precisando desta forma da aprovação da maioria ou da totalidade da assembleia. Na mesma linha, outro texto relevante para este mês é a responsabilidade do síndico no processo de instalação de câmeras de segurança em áreas comuns do edifício. As responsabilidades envolvidas no processo, o respeito à privacidade e ao uso do material são abor-

dados no texto. Outros assuntos importantes também surgem na edição, como uma recente decisão judicial que determinou indenização a um condômino que foi proibido de transitar com seu pet pelo condomínio, dicas para uma limpeza mais eficiente do prédio, de decoração e também de cuidados necessários para economia e uso consciente de água. Desejamos aos nossos leitores um ótimo fevereiro e uma boa leitura!

DECORAÇÃO Por Redação JS |

Ardósia é boa opção para áreas comuns

A ardósia é um material bastante recorrente na construção civil com utilização em todos os tipos de edificações, seja comercial ou residencial, desde o paisagismo até o telhado. Esse tipo de revestimento indicado para áreas de lazer do condomínio residencial. A pedra, disponível no mercado em diversos formatos, é uma opção econômica, podendo encontrada em um valor inferior a outros tipos de porcelanato mais sofisticados.

O piso é indicado por algumas características: baixa absorção, boa textura e durabilidade. Isso significa dizer que ela pode ficar na área da piscina ou qualquer outra que entre em contato com a chuva e não se torna escorregadia. Isso é importante de se levar em consideração, pois muitos acidentes acontecem em áreas molhadas devido à má escolha do revestimento do piso.

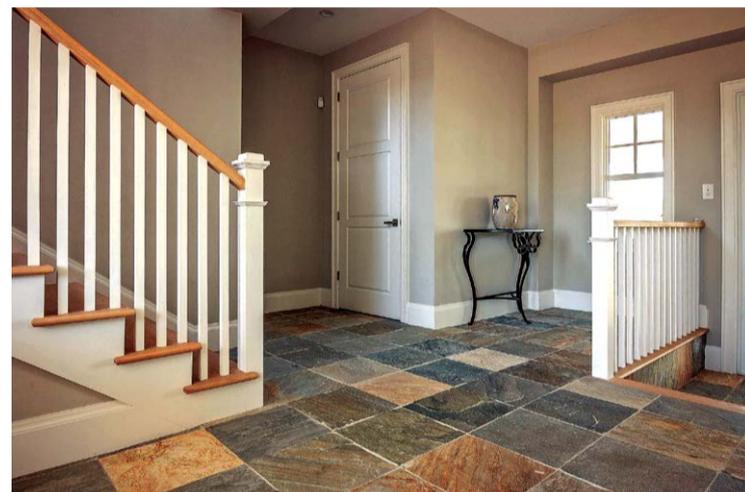
A textura da ardósia impede que ela se manche com facilidade, o que prolonga a

vida útil do piso. É também um material que não arranha/racha com facilidade, podendo ser colocada em locais com mesas e cadeiras que são constantemente movidas.

Para tratar a ardósia, é necessário utilizar produtos específicos. Se o piso fica dentro de casa, por exemplo, o ideal é que seja aplicada uma cera ou resina que impeça o acúmulo de sujeira e forme uma película superficial. Esses produtos facilitam a limpeza, garantem o brilho e melhoram a ainda mais a textura. Isso é importante porque as áreas internas são mais difíceis de serem mantidas devido ao grande número de móveis, tapetes e objetos.

Se o revestimento for instalado em área externa, é recomendado que a rocha seja tratada com hidro/oleofugantes impregnantes, que ajudam a manter as características originais da pedra e protegem contra manchas e intempéries.

Atenção com a preparação. Se você se convenceu das



vantagens do uso da ardósia e pretende investir neste tipo de revestimento, esteja atento ao cumprimento das etapas no processo de preparação da superfície para aplicação do produto. A superfície precisa estar alinhada, plana, no prumo, áspera, limpa e isenta de graxas, ceras, livre de fontes de umidade e impermeabilizada (para boxes de banheiro, áreas externas e piscinas). Para não ter prejuízos e insatisfações, a contratação de bons profissionais faz a diferença.

“Mais vale um produto ruim aplicado sobre um piso bem preparado do que um ótimo produto aplicado sobre um piso com problemas”, pondera Rodrigo Barone, diretor da Pisoclean, empresa do segmento de produtos para manutenção de pisos e revestimentos. “A preparação do revestimento é tudo. Ceras, resinas ou vernizes descascarão se forem aplicados em áreas com umidade, outras ceras antigas ou impurezas diversas”, finaliza Barone.

TEXTURA SEDACRILLOJA DA FÁBRICA, VENDA DIRETA
ECONOMIA PARA SUA OBRA DO CONDOMÍNIOTRABALHAMOS COM TODA LINHA DA CORAL E SUVINIL
ENTREGAMOS EM TODO RIO DE JANEIRO

☎ 21.99825-4415 ☎ Textura Sedacril

**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

MANUTENÇÃO Por Redação JS |

Limpeza de caixa d'água deve ser feita semestralmente

A água que chega às nossas torneiras é fornecida – mediante pagamento – pelas empresas concessionárias responsáveis por realizar todo o processo de tratamento e desinfecção que envolve técnicas de filtração e adição de produtos químicos, com o objetivo de torná-la potável para o consumo humano. Pagamos para obter um recurso que é fundamental para a manutenção da vida e isso não tem um custo barato. Porém, se o armazenamento da água distribuída pelas redes concessionárias não é feito adequadamente, todo o processo de tratamento é perdido, e quem consome

uma água contaminada corre sérios riscos de adoecer. É por isso que o condomínio tem grande responsabilidade no tocante à saúde de seus moradores, uma vez que as caixas d'água do prédio são os reservatórios que acondicionam a água antes dela chegar ao usuário final. Alguns cuidados devem ser rigorosamente respeitados, visando ao bem coletivo. Realizar a limpeza periódica das caixas d'água residenciais e comerciais é fundamental para garantir uma água livre de bactérias e sujidades, pois estas podem provocar doenças como diarreia, hepatite, leptospirose, entre outras. No geral, os



fabricantes recomendam que as caixas d'água recebam uma atenção especial a cada seis meses, com a limpeza e desinfecção do reservatório e

das tubulações do imóvel. Muitas empresas oferecem o serviço de limpeza da caixa d'água domiciliar, mas este não precisa ser efetuado por nenhum profissional especializado. Os custos de contratação de uma prestadora de serviços podem ser utilizados em outras atividades, pois o trabalho é simples e poder ser feito por um funcionário do próprio condomínio, desde que atento ao passo a passo correto do procedimento. O ideal é que o mesmo tenha passado por um treinamento prévio. A limpeza é simples e deve ser programada com antecedência, pois deixará os condôminos sem água por até três horas. A participação de

todas as unidades que utilizam a mesma caixa d'água no momento da limpeza das tubulações com a abertura de torneiras, chuveiros e acionamento das descargas também é muito importante para a eficácia do serviço. Com a limpeza da caixa d'água, pode-se aproveitar para identificar possíveis vazamentos na tubulação. Ao se fechar todas as torneiras do imóvel e prender a boia do reservatório, o medidor deve parar e se manter estável na mesma posição durante todo o procedimento (até a soltura da boia). Caso haja movimentação no medidor, é possível que haja algum vazamento hidráulico causando desperdício de água e dinheiro.

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 | engplanrj@engeplanrj.com.br

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

36 ANOS ENGEPLAN

FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

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

Jornal do Síndico
A Informação Virgílica

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

**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 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

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

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

Ra2 SERVIÇOS

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

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

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO**MEIO AMBIENTE** Por Redação JS |

Tecnologia como uma ferramenta importante de ajuda na economia de água

O simples fato de fechar a torneira enquanto se está escovando os dentes ou o chuveiro enquanto se ensaboia durante o banho já contribui bastante para evitar o desperdício de água. Água, este recurso natural indispensável à vida humana e que não está sendo preservada como se deve, está cada vez mais escasso no planeta. Imagine o tamanho do prejuízo para o meio ambiente e para o seu bolso acontece quando litros e litros de água potável escorrem pelo ralo inutilmente.

A matemática apresenta informações chocantes. Vamos aos cálculos. Imagine um edifício comercial de doze andares onde circulem cerca de duas mil pessoas, em média, por dia. Se cada uma dessas pessoas utilizar a torneira comum dos lavatórios um minuto por dia (e lavar as mãos duas vezes, por exemplo), serão gastos 32.000 litros de água diariamente nesta atividade. O número se eleva se

acrescentarmos elementos variáveis como: o fluxo de pessoas pode aumentar em determinados dias ou as pessoas podem usar a torneira mais de duas vezes por dia.

Se o edifício trocar todas as torneiras por aquelas com sensores de funcionamento automático, que só abrem quando as mãos se aproximam delas, ou pelas torneiras acionadas por botão de pressão (que liberam o fluxo de água por poucos segundos e evitam o pinga-pinga) a economia de água pode chegar a 40%. Se 20 edifícios tomarem a mesma medida, em cinco anos serão poupados 470 milhões de litros de água, o suficiente para abastecer sete mil pessoas em um ano.

Em tempos de consciência ecológica, não apenas as mentalidades vêm mudando, mas a própria lógica do mercado também sofre alterações. A tecnologia avança no sentido de fazer chegar ao consumidor aparelhos que minimizem os danos

ao meio ambiente e que, de quebra, gerem algum tipo de economia. Exemplo disso são as torneiras sustentáveis que estão se popularizando e devem se espalhar por residências e ambientes profissionais nos próximos anos.

Atitudes simples podem fazer uma grande diferença para diminuir o consumo de água. O compromisso para evitar desperdício de recursos naturais é obrigação de todos, além disso, atitudes como reduzir o consumo, reutilizar e reciclar representam uma ajuda também ao orçamento. A arquiteta Catarina Maia dá uma dica. "Uma alternativa barata para economizar é usar arejadores nas torneiras dos banheiros e das cozinhas. Eles misturam água e ar, efeito que dá a sensação de maior volume. Dessa forma é possível reduzir o consumo de água nas residências entre 40% e 50% na vazão de água", explica.

Segundo fabricantes, a torneira convencional usa de



14 a 25 litros de água por minuto e a que tem arejador de 6 a 10 litros por minuto. Se suas torneiras não tem arejadores, dependendo do modelo e marca de torneiras que você tenha, não é necessário trocar de torneira. É possível simplesmente incluir um arejador indepen-

dente. Além das torneiras, os arejadores também podem ser usados nos chuveiros, que liberam, normalmente, de 10 a 30 litros de água por minuto. Reguladores de vazão permitem ajustar a vazão da água em 8 litros por minuto, quantidade mínima e suficiente para um banho.

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

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

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

IRAIDAIR ENGENHARIA

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

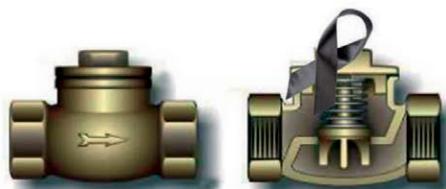
30 ANOS

mais de 2000! obras executadas

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

☎ 2220-1512 / 📞 96418-7249

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Ao 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 à 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.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEGURANÇA Por Redação JS |

Câmeras em condomínios: onde instalar e quem deve ter acesso ao material



O processo de instalação de câmeras é um dispositivo que garante maior segurança a todos os condôminos, reforçando a segurança a partir da ideia de um monitoramento do acesso às dependências do edifí-

cio. Entretanto, não existe uma legislação federal no Brasil que estabeleça a obrigatoriedade para instalação de câmeras, sendo, portanto, uma decisão de cada condomínio a partir de uma assembleia. Os síndicos devem instalar

as câmeras em áreas comuns, que são entendidas como corredores, entradas, elevadores, estacionamentos, entre outros. Uma vez decidido que haverá monitoramento por sistema de câmeras, cabe ao síndico consultar as normas municipais ou estaduais a respeito desse tipo de procedimento. Alguns estados brasileiros, por exemplo, dispõem de normas sobre o tema. Em São Paulo, existe a Lei 13.541/2003, que determina a fixação de placas informativas na entrada e saída dos ambientes monitorados. Entretanto, é preciso que os síndicos conheçam a legislação vigente, por exemplo, a Constituição Federal em seu artigo 5º prevê em um dos incisos o direito à intimidade, à vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente da violação.

Desta forma, ao instalar o sistema de monitoramento, é preciso ter cuidado a quem acessa as imagens e o uso delas. A recomendação nesses casos é de que as imagens devem ser utilizadas somente quando há danos materiais, ou para ter conhecimento sobre um conflito no condomínio: e tudo isso deve ser feito da maneira mais discreta possível, sem expor o morador aos demais membros do condomínio. Excepcionalmente, o síndico pode fornecer as ima-

gens desde que requeridas pela justiça. Considerando que a utilização do sistema de monitoramento de câmeras nos condomínios é de extrema importância, é indispensável que o Síndico tenha completa ciência das regras de uso. Por isso, devem ser aplicadas regras acerca de acesso e armazenagem do material gravado, com lastro na lei, evitando assim que um item com destinação específica seja utilizado de forma errônea.

Soluções para seu condomínio

- Segurança
- Controle de acesso
- Comunicação
- Energia

(21) 97577-4528 **TSL** Soluções Inteligentes

CONTROLE DE IDENTIFICAÇÃO NA PORTARIA

SEM USO DE COMPUTADOR

Fácil, Muito Prático e Rápido

GRAVA O ROSTO DO VISITANTE E A IDENTIDADE EM 4 SEGUNDOS

ESTE NÃO TIRA FOTO

“EM 10 PARCELAS”

www.azand.com.br
e-mail : azand@azand.com.br

(21) 99373-2154

INIBE A ENTRADA DE VISITANTE MAL-INTENCIONADO NO SEU CONDOMÍNIO

DIRETO COM O FABRICANTE, O PREÇO É BAIXO.

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONSERTO E MANUTENÇÃO

<p>ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA</p>	<p>MODERNIZAÇÃO DE PC'S E AUMENTO DE CARGA</p>	<p>SUBESTAÇÕES DE ENERGIA ABRIGADAS PADRÕES LIGHT E ENEL</p>	<p>SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO</p>
<p>ESTAÇÕES DE RECARGA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS</p>	<p>PARA-RAIOS/SPDA</p>	<p>PROGRAMA DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA</p>	<p>CONTROLE DE DEMANDA</p>

Reprint ATENDEMOS EM TODO O GRANDE RIO

99891-3220 2608-2532

www.reprintniteroi.com.br

GESTÃO Por Redação JS |

Alterações em áreas comuns devem ser feitas em acordo com a assembleia



que devem ser executadas em paralelo com os demais cuidados com o prédio. Por fim, a limpeza de manutenção, que são as de rotina, com a manutenção da caixa d'água, filtro de piscinas, dedetização e limpeza de fachadas.

No caso do condomínio não ter à disposição um profissional para cuidar especificamente da limpeza, o síndico pode, a depender do tipo da limpeza e do orçamento disponível, contratar uma empresa terceirizada e especializada. Empresas terceirizadas são uma excelente opção para quem deseja facilitar o trabalho. A empresa terceirizada geralmente já tem um quadro de funcionários qualificados. Além disso, diminui os custos no planejamento orçamentário do condomínio.

Alguns condomínios preferem contratar uma faxineira fixa, para que se tenha maior constância na limpeza. Nesse caso, é necessário que seja contratado também pessoas especializadas para fazer uma limpeza mais pesada, pelo menos a cada 15 dias.

A limpeza periódica das áreas comuns dos prédios é uma prática obrigatória para garantir qualidade de vida aos condôminos e funcionários do prédio. Portanto, os síndicos devem prezar pela orientação aos zeladores, tanto das áreas, quanto dos produtos que devem ser usados para uma limpeza correta. Outro aspecto importante é o tipo de limpeza que deve ser feita.

Para todos os efeitos, existem três tipos específicos de limpeza nas áreas comuns dos prédios. A limpeza geral, que é quando

todo um ambiente passa por uma limpeza completa. É feita nas áreas de maior circulação dentro do condomínio. São elas: elevadores, halls de entrada, portaria, corredores e garagens. Deve ser feita diariamente ou no mínimo uma vez por semana, dependendo do fluxo de pessoas no condomínio.

A limpeza de conservação, por sua vez, tem o objetivo de manter o cheiro agradável e a boa aparência do local. Trabalho de tirar o pó das superfícies, retirar o lixo e cuidados com o jardim são algumas das atividades

Dicas para eficiência e baixo custo:

Uso Racional de Produtos:

- Avalie a quantidade necessária de produtos de limpeza para evitar desperdícios.

- Dilua produtos concentrados conforme as instruções do fabricante, o que pode estender a vida útil do produto.

Escolha de Produtos Multifuncionais:

- Opte por produtos que desempenhem várias funções, reduzindo a necessidade de diferentes itens de limpeza.

- Desinfetantes com propriedades de limpeza podem ser uma excelente escolha.

Materiais Reutilizáveis:

- Utilize panos de limpeza reutilizáveis em vez de papel descartável.

- Invista em esfregões laváveis para reduzir os custos a longo prazo.

Manutenção Preventiva:

- Realize manutenção regular em equipamentos de limpeza, como aspiradores de pó e enceradeiras, prolongando sua vida útil.

- Pequenos reparos e substituições preventivas evitam custos mais altos no futuro.

Treinamento de Equipe:

- Certifique-se de que a equipe de limpeza esteja treinada para utilizar os produtos de forma eficaz, evitando excessos.



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

Peça já seu Orçamento!

 [namir_engenharia](https://www.instagram.com/namir_engenharia)

 21.96999-8591



CASINHA
PETIT STANDARD

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO



SAUNAS



PLAYGROUND AQUARIUS
TOP FRESO

PRODUTOS PARA
MANUTENÇÃO E LIMPEZA



ACESSÓRIOS



FILTROS E BOMBAS



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

ICIL
CONSERVEDORA INTERNACIONAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRAULICA
Rua Paqueta, 85 - Casimiro - São Bento - Tijuca - RJ

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

CONST CAPITAL PROJETOS☎(21)96481-8039 | CAPA
BORGES MANUTENÇÃO PREDIAL☎(21)97752-1800|CAPA
ENGEPLAN REVESTIMENTOS...☎(21)99538-8331 | PAG 03

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ISTAL SERVIÇOS.....☎(21) 99955-7967 | PAG 08
NSERVICE ENENHARIA☎(21) 96999-8591 | PAG.06
PROARQ MANUT. PREDIAL.....☎(21) 99955-3108 | PAG.03
RA2 SERVIÇOS☎(21) 96479-3698 | PAG 03
RJC FORT CONSTR. REFORM.☎(21) 97531-7459 | CAPA
TEXTURA SEDACRIL.....☎(21) 99825-4415 | 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 Itda

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

(21) **(21) 3577-0595 / 98366-5068**

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

CREA-RJ

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

08 ELETRÔNICA | ELÉTRICA | INFORMÁTICA

AZAND CONTROLE PORTARIA.....☎(21) 99373-2154 | PG.05
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

Orçamento Sem compromisso Ligue agora!

21.97584-8677
lucianasantana.extintores@gmail.com

10 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

TCL SOLUÇÕES INTELIGENTES...☎(21) 97577-4528 | CAPA
FAK INSTAL. ELÉTRICAS.....☎(21) 96437-3170 | PAG 08

NÃO DEIXE A CRISE AFETAR A SUA EMPRESA!

A divulgação de seu encarte no **Jornal do Síndico** é essencial para o fortalecimento da sua empresa.

**UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.
UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.**

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91% dos síndicos** aprovam o jornal e **82% dos síndicos** utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 O **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócio).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO

Jornal do Síndico

Tel.: (21) 2391-1151

AGORA TAMBÉM NO WHATSAPP ☎(21) 9 9907-9867

www.jornaldosindico.com.br



COTIDIANO Por Redação JS |

Vagas em garagem podem ser alugadas ou vendidas desde que seja permitida pela Convenção

Se pudéssemos estabelecer um ranking com tópicos mais geradores de atrito entre condôminos, os conflitos relacionados à ocupação da garagem seria um dos principais, atrás apenas do quesito “barulho”, talvez.

O crescimento populacional nos centros urbanos acarretou um sério problema de falta de espaço. Estacionar em uma zona comercial passou a ser uma árdua tarefa, graças ao grande volume de veículos em circulação nas cidades.

Essa problemática se reflete também no ambiente doméstico. Não é raro identificar famílias de classe média e alta que chegam a possuir mais de um automóvel. O pai tem um carro, a mãe tem outro, o filho completa 18 anos e... ganha um carro de presente! Em busca de conforto e segurança, esses proprietários terminam tendo que enfrentar outro

problema: a falta de lugar para guardar esses carros. Com este cenário, a lei da oferta e da procura entra em ação e muitas pessoas passaram a comercializar seus espaços livres. A prática começou a gerar grandes embates quando vagas de garagem passaram a ser vendidas a pessoas externas ao condomínio.

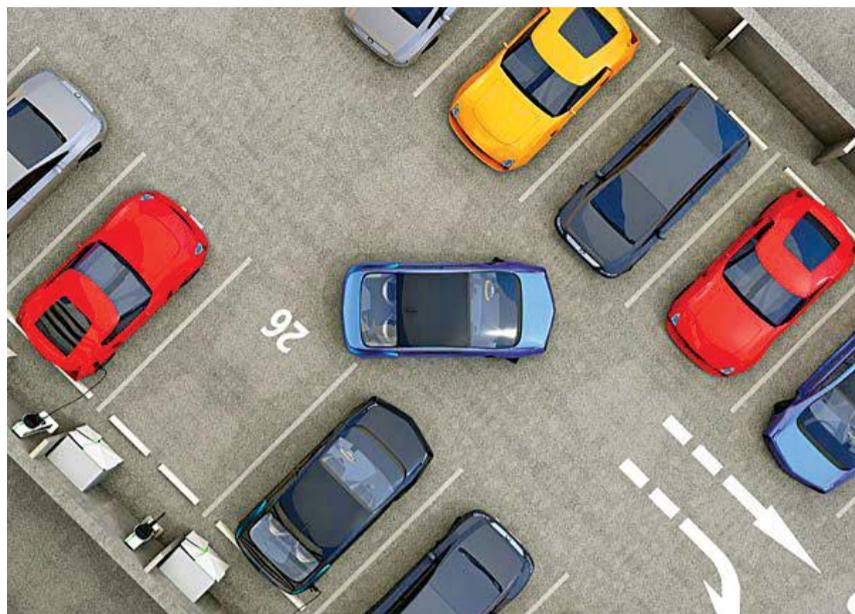
Em abril de 2012 entrou em vigor a Lei Federal 12.607/12, que proíbe a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. A nova lei alterou a redação do artigo 1331 do Código Civil, que permitia a comercialização das vagas se a convenção do condomínio não determinasse o contrário.

Até a entrada em vigor da referida lei, era permitido um morador alugar a sua vaga de garagem para estranho, bastando oferecer primeiro aos próprios moradores, o que poderia ocorrer em assembleia ou com o simples informativo no quadro de avisos

do condomínio. Porém, com a modificação implementada pela lei referida, o condômino somente poderá locar a sua vaga a estranhos se a convenção assim permitir.

Abrir um ambiente coletivo à presença de pessoas que não fazem parte daquele meio tem riscos. Ao entrar em uma garagem, o condutor do carro passa a ter acesso também a escadas e elevadores, o que possibilita seu tráfego em áreas comuns para as quais não foi autorizado a transitar.

Desde de abril passado, as garagens só podem ser alugadas ou vendidas quando existir previsão expressa das convenções. Caso não exista autorização expressa, a convenção poderá ser modificada pela aprovação em



assembleia de dois terços dos condôminos. A mudança vale para proprietários de apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com exceção para os edifícios garagens. A Lei Federal 12.607/12 não proíbe a locação das vagas para outros condôminos, pelo contrário, esta passa a ser a única opção do morador que tem uma vaga a mais. A prática pode continuar a ser feita

desde que haja acordo entre as partes.

Lembrando que prédios garagens e condomínios com matrículas separadas, são unidades autônomas e podem ser negociadas da mesma forma que as unidades imobiliárias. O objetivo principal da nova lei é oferecer mais segurança aos prédios residenciais e comerciais, reduzindo a circulação de estranhos.

Classíndico

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

Venda e Manutenção

ÁLVARO PERSIANAS
Desde 1970

- Persianas
- Venizianas
- Painéis
- Cortinas

📧 @alvaropersianas 📧 lucaaffonso@yahoo.com.br
📞 21.96456-7142

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

📞 2622-0038 📞 99955-7967
email: istalreforma@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.

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

📞 21.2221-6849 📞 21.99996-7731

FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTÓ 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. Relativas 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