

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

96493.9945

FAVOR ENTREGAR ESTE JORNAL AO SÍNDICO. OBRIGADO!

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Facebook: [jornaldosindicorio](#) [jornaldosindiconiteroi](#) Instagram: [@jornaldosindicorio](#) [@jornaldosindiconiteroi](#)

Anuncie! Entre em contato pelos Whatsapp: 21.99500-9454 e 21.96911-3049

Ano 35 - Edição 369 - Julho de 2025 - Rio de Janeiro e Niterói | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro

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

SÍNDICO PROFISSIONAL: um caminho feito de desafios e busca por melhoria



Revestilux
PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VISTORIAS PREDIAIS

(21) 99782-3545

revestilux.contato@gmail.com

VOCÊ É UM CONDÔMINO(A) QUE BUSCA O MELHOR PARA O SEU CONDOMÍNIO?

A Life Síndico Profissional oferece a gestão que seu condomínio merece, buscando valorização, economia, transparência e tranquilidade para todos os moradores.

Transforme seu condomínio com a Life Síndico Profissional.

Fale conosco! [@life.sindicoprofissional](#)

21.99595-0511 (21)3854-4901

M2
ENGENHARIA

Valorizando seu imóvel!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização
- Autovistoria predial

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

SITTA
REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS
ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas • Impermeabilizações • Pinturas
- Hidráulica e Elétrica • Telhados
- Manutenção e Reformas em Geral

96448-4463 3254-4467

contato@sittareformasprediais.com.br sittareformasprediais.com.br

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA

10 ANOS DE GARANTIA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

IMPERMEABILIZAÇÃO
• Playground
• Lajes Caixa D'Água
• Barriletes Piscina Subsolo

REFORMA
• Internas • Externas

TELHADO
• Madeira • Metálico

TRATAMENTO ESTRUTURAL
• Lajes
• Pilares
• Vigas

Email: martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

2568-2234 99949-8130

Sede própria: Rua Hilário Ribeiro, 188
Praça da Bandeira/RJ

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

FACHADAS
Consulte financiamento sem juros!

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

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

21 96481-8039 | 21 2298-9535

A D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas
Telhados - Impermeabilização
Instalações - Reforma geral

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

(21) 97579-2103 | 98360-1998

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:



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

Rua Raul Alfredo de Andrade, 763
Maricá - RJ - Cep 24910530

21.2391-1151 21.96911-3049

Autorizado pela Publik Editora Ltda.
para uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

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

FRANQUEADOS

Arcaju/SE - 79 3262.3520

roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371

7.000 Exemplares

edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906

13.500 Exemplares

baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030

17.500 Exemplares

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652

8.000 Exemplares

campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802

8.000 Exemplares

curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972

6.000 Exemplares

fortaleza@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894

10.000 Exemplares

recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro e Niterói/RJ - 21 2391.1151

15.000 Exemplares

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

niteroi@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000

8.000 Exemplares

salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250

20.000 Exemplares

livia@jornaldosindico.com.br

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

EDITORIAL Os Editores |

Sejam bem-vindos a mais uma edição do Jornal do Síndico. Aqui neste espaço você sempre vai encontrar informações relevantes para você que é síndico e precisa estar atualizado sobre o que de mais relevante está em pauta sobre o tema, e para você que é um condômino participativo e acredita que é importante estar por dentro de todos os assuntos relativos à vida em condomínio. Abrimos esse editorial destacando um texto sobre os principais problemas encontrados em condomínios que passam por auditoria. Para isso, conversamos

com um auditor fiscal especializado em auditoria de contas de condomínios para trazer para vocês os três problemas mais comuns vistos em condomínios. Ainda no aspecto financeiro, temos uma reportagem sobre a economia que pode ser feita a partir da gestão inteligente com aparelhos eletrônicos ou iluminação das áreas comuns. Outro texto que destacamos para nossos leitores é sobre o desafio de gerir condomínios com muitas unidades habitacionais. Para tanto, ouvimos um advogado especializado em direito condominial

para trazer para os síndicos dicas importantes para gerir da melhor forma condomínios com muitas unidades habitacionais. Tangenciando o tema, temos um outro texto, com um outro advogado especializado, abordando a importância de obedecer a legislação considerando o quórum mínimo das assembleias. Independente do número de unidades habitacionais do condomínio, é importante que os síndicos respeitem as leis necessárias, como por exemplo obedecer a decisão dos dois terços da assembleia em reformas

de áreas comuns do condomínio. Ainda temos reportagens que abordam temas como a importância da atualização dos porteiros em condomínios cada vez mais tecnológicos, atualizações sobre a legislação vigente a respeito da prestação de contas mensal por parte dos síndicos, o ganho de bem-estar com projetos de iluminação em apartamentos, dicas para síndicos mediar conflitos em grupos de WhatsApp, entre outros temas relevantes. **Desejamos a todos os nossos leitores e assinantes uma ótima leitura.**

NOSSA MENSAGEM

A&E SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
Serviços elétricos de baixa e média tensão
Laudos técnicos
Energia solar
Instalação de padrões de entrada

21 97005-7153 www.aeeletricas.com.br

REFORMA VERTICAL

RECUPERAÇÃO
MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO PREDIAL
PINTURA

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

21) 2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br

MARANATA SERVIÇOS

- * Reformas de Fachadas
- * Telhados em Geral * Impermeabilizações
- * Projetos e Construções
- * Elétrica e Hidráulica
- * Limpeza e Revitalização de Fachadas
- * Colocação de Mármore e Granitos
- * Esquadria de Alumínio
- * Instalação de ancoragens com alpinismo

PARCELAMOS SUA OBRA

21.3741-2546 21.96650-8627

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

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

35 anos de experiência

CARRO ELÉTRICO – ABNT NBR 17019

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

Mais informações:

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

VERTICAL CONSTRUÇÕES

VERTICAL CREA: 200158

Impermeabilização • Instalação Elétrica
Instalação Hidráulica • Pastilhamento
Pintura Externa • Pintura Interna • Telhado

Parcelamos em até 24 vezes

Praça Condessa Paulo de Frontin, 39 Loja B - Rio Comprido • RJ
www.verticalconstrucoes.com.br
E-mail: correio@verticalconstrucoes.com.br

2502-2617

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

CADASTRADO NO: **CREA-RJ**

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

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

Rua Conselheiro Olegário, 46 - casa Maracanã - Cep: 20.271-090 www.verticeenge.com.br

PREVENÇÃO Por Redação |

Rotina dos porteiros na era dos condomínios inteligentes

Na guarita de um condomínio na zona oeste de São Paulo, o porteiro Marcos Ferreira, de 48 anos, não desgruda os olhos das três telas de monitoramento posicionadas à sua frente. “A gente não abre mais o portão só olhando no olho. Agora, tudo passa pelo reconhecimento facial ou QR Code. Mas isso não quer dizer que relaxamos na segurança”, afirma ele, que atua há 12 anos na profissão e já viu de tudo – de moradores esquecidos a tentativas sutis de invasão. Com o crescimento dos condomínios-clubes e a chegada da automação, o trabalho dos porteiros mudou drasticamente. Se antes bastava o bom senso e a simpatia para lidar com moradores e entregadores, hoje é preciso também lidar com sistemas eletrônicos, aplicativos de acesso remoto e, sobretudo, manter a vigilância diante das novas formas de golpe.

“A tecnologia ajuda, mas não substitui o olhar atento”, explica Gilmar Rodrigues, gerente de operações de uma empresa de portaria em tempo real que presta serviço para mais de 40 condomínios em São Paulo e no Rio de Janeiro. Segundo ele, os treinamentos agora incluem módulos sobre comportamento suspeito, abordagem sem confronto e uso de softwares de controle de entrada. “A regra número um continua valendo: só entra quem está autorizado. Mas, agora, isso passa também por saber interpretar o sistema. Um visitante pode ter o QR Code, mas estar agindo de for-



ma estranha. Cabe ao porteiro perceber isso”, avalia. Com o crescimento dos serviços de entrega por aplicativo, a portaria se tornou uma espécie de “guichê” de conveniência. Diariamente, chegam dezenas de motoboys, encomendas de supermercado, lavanderia, farmácia e pet shop. “Teve uma semana em que contei 132 entregas”, relata Marcos Ferreira. “Precisei separar horários de pico, criar uma espécie de triagem para evitar acúmulo de gente na frente da portaria. E sempre mantendo a segurança.” Segundo ele, o maior desafio não é a quantidade de entregas, mas a insistência de alguns moradores em flexibilizar as regras. “Tem morador que quer que o porteiro vá até o apartamento levar o pacote, ou que deixe o entregador subir sozinho. Isso não pode. As normas são para proteger todo mundo, inclusive quem mora sozinho e nem imagina o que pode acontecer se alguém mal-intencionado entrar.”

Para o especialista em segurança condominial Márcio Nascimento, a função do porteiro hoje é estratégica. “Ele é o filtro de acesso e o primeiro agente de prevenção. Por isso, precisa ser valorizado e treinado constantemente”, explica. Ainda de acordo com Márcio, síndicos e administradoras devem incluir os porteiros em todos os ciclos de atualização de procedimentos. A valorização da categoria também passa pelo reconhecimento. A rotina intensa, o contato direto com todos os tipos de público e a responsabilidade de ser a linha de frente da segurança exigem mais do que apenas simpatia e pontualidade. “É um trabalho que mistura tecnologia, bom senso e coragem. A gente pode não aparecer muito, mas estamos sempre atentos”, resume Marcos. Em tempos de condomínios inteligentes, o porteiro se reinventa, sem perder o instinto de guardião. E isso, por mais que a tecnologia evolua, continua sendo insubstituível.

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

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



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

Versailles do Brasil

Engenharia & Arquitetura

33 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

Financiamento próprio em até 30 meses!

- Revitalização de fachadas
- Pintura externa
- Shoppings
- Indústrias
- Barriletes - Laudo técnico
- Substituição de colunas
- Impermeabilização em geral
- Telhados - Reformas
- Caixa D'água - Cisterna
- Prumadas - Dreno Ar

Deus é BOM!

ENTRE EM CONTATO:

21 99712-9779
 21 2236-6836
 21 3283-4133



versaillesdobrasil@hotmail.com
 www.versaillesdobrasil.com.br

(Sede Própria)

R. Figueiredo Guimarães, 286 - Sl. 314 - Copacabana - RJ



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 R\$ 8.853,10 UFIRS

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

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



A D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

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



95% das nossas obras são por indicação de clientes!

21 97579-2103 | 98360-1998



Transforme seu condomínio com a Life Sindico Profissional.

Você é um Condômino(a) que Busca o Melhor para o seu Condomínio?

Fale conosco!
 @life.sindicoprofissional

21.99595-0511



EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

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

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

21) 2622-0038 99955-7967

email: istalreforma@gmail.com

www.istalconstrucoes.com.br @istalconstrucao



Deutsch Engenharia

CREA-RJ PJ 2015200802



SERVIÇOS ↑

Negócios, sim, "Propina", NAO!

Obras de fachada fiscalizadas com **Drones / Câmera 4k HD**



Msc. Eng. Renan Gondim (CREA-RJ 2013115011) - **ENG. RESPONSÁVEL / SÓCIO**

- Engenheiro com **MAIS DE 400 ART's** registradas no CREA-RJ
- Bacharelado e Mestrado **EM ESTRUTURAS** pela faculdade em **BERLIM (ALEMANHA)**
- **PERITO JUDICIAL** do TJRJ • **Palestrante** convidado na ExpoSíndico 2024

- MANUTENÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO • RECUPERAÇÃO / REFORÇO ESTRUTURAL
- ★ INJEÇÃO DE POLIURETANO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORÇO DE SOLO / FUNDAÇÕES (ESTRUTURA CEDENDO) ★ LAUDOS DE AUTOVISTORIA / MARQUISE
- LAUDOS E CONSULTORIA TÉCNICA EM MANUTENÇÃO PREDIAL E ESTRUTURAS

🌐 www.deuengenharia.com.br

✉ deuengenharia@hotmail.com

📷 [deuengenharia](https://www.instagram.com/deuengenharia)

☎ **21 3799-4129**

☎ **21 99998-9200**

📍 Rua do Passeio, 38 - (Set. 2 - Sl. 1.501) - Centro - Rio de Janeiro/RJ

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

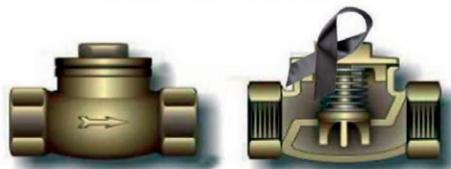
35%

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

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

47 ANOS Experiência Qualidade Segurança

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 dágua 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.

ARTE DE REFORMAR

- IMPERMEABILIZAÇÃO
 - LAVAGEM DE PASTILHAS PINTURA
 - EXTERNA E INTERNAS
 - APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO
 - INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA
- DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30

Email: artedereformar@outlook.com.br

☎ (21) **99561-5728 / 97343-1326** 📞

LIPTON COMERCIAL LTDA Promoção Casa a Jardim

- Mesas e Cadeiras De Jardim;
- Caixa Correio;
- Postes, Luminárias;
- Tampas cisterna e esgoto;
- Ponteiras, Pinhas, grelhas;
- Suportes, Grades, Seka piso;
- Materiais elétricos diversos.



📍 Lipton Comercial

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói

☎ **21.2722-4694** ☎ **21.98578-8391**

S.S. CONTABILIDADES

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



☎ **21 2620-6600 / 2618-0617**
contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

MC UNIFORMES PERSONALIZADOS VESTINDO PROFISSIONAIS

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



ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDÔMIOS

Rua Barão do Amazonas, 251 - Sl - Centro - Niterói - Rio de Janeiro

☎ **21.2621-4755** ☎ **21.99424-8603**

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

FALA SÍNDICO Por Redação |

Síndico profissional: um caminho feito de desafios e busca por melhoria

A função do síndico, como todos já sabem, pode ser exercida de forma amadora, ou seja, um morador do condomínio assume esse papel sem ser remunerado para tal função, mas também há a possibilidade de haver o pagamento para que esse cargo seja exercido. Neste segundo caso, surge o síndico profissional, que pode atuar a partir de uma empresa administradora ou de forma independente.



Júlio Guimarães é um desses que atua como síndico profissional há cerca de cinco anos. Atualmente ele tem uma empresa que gere mais de um condomínio na região de Osasco, em São Paulo. Ele conta que o seu contato com a função começou ainda como síndico morador, em 2017, quando foi chamado para integrar o conselho do condomínio onde residia na época. Posteriormente, em 2019, após já ter passado pela

experiência de administrar dois condomínios como morador, ele decidiu que levaria a função como profissão.

“Na época eu já tinha participado de algumas palestras relacionadas a parte condominial, cursos de direito condominial, de manutenção preventiva e predial, contabilidade condominial, direito ambiental. Em paralelo fui fazendo palestras, workshops, feiras e consolidei meu espaço, então abri minha empresa, contratei um assistente e fui

assumindo mais condomínios. No sétimo, eu decidi contratar um supervisor operacional”, comenta.

Atualmente, Júlio Guimarães conta em sua equipe com dois supervisores operacionais, um supervisor de manutenção que presta serviços de pequena complexidade de manutenção para os condomínios atendidos, uma assistente direta e um auxiliar administrativo que trabalha no escritório fazendo atendimento dos clientes por meio do WhatsApp e atuando

na comunicação com os condôminos.

“É uma carreira que possui desafios muito difíceis. O síndico acaba sendo não só um administrador, é administrador de finanças, operacional, gestão de pessoas, mediação de conflitos. É um trabalho que consome bastante energia emocional, intelectual, afetiva. Uma pessoa que escolhe essa área tem que entender que é um trabalho multiconceitual. As críticas são muitas e vão fazer mais barulho que os elogios, mas a gratificação do nosso esforço vem na reeleição nos condomínios, no aplauso nas assembleias”, comenta. Outro aspecto que o síndico destaca é a oportunidade de poder ajudar a mudar a vida de trabalhadores que muitas vezes são invisibilizados pela função, como os zeladores, os trabalhadores de limpeza e os seguranças.

“Se eu pudesse exemplificar o que mais me abastece de

Transforme seu condomínio com a Life Síndico Profissional.

Você é um Condômino(a) que Busca o Melhor para o seu Condomínio?

Fale conosco!
@life.sindicoprofissional
21.99595-0511

propósito para seguir em frente, para querer crescer, é justamente o potencial que essa área nos permite de olhar para pessoas que normalmente passam invisíveis em determinados postos de trabalho, ajuda na profissionalização delas. Ser um agente de transformação nas famílias dessas pessoas e automaticamente a gente começa a transformar a família dos moradores e a família das pessoas que vivem direta e indiretamente do condomínio”, acrescenta.

SELIMP
LIMPEZA E PORTARIA

COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS DESDE 1999

www.selimp.com.br

- Porteiro e controlador de acesso
- Ascensorista e vigia
- Faxineiro e zelador
- Limpeza pós obra

Orçamento sem compromisso Funcionários treinados e uniformizados

21.2614-0308 / 21.2605-5923

selimp@selimp.com.br @selimprj

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

SUPPERTOP PU
IMPERMEABILIZANTES

ALTO RENDIMENTO
ALTA RESISTÊNCIA A INTEMPERISMO
À BASE DE POLIURETANO
ALTA ELASTICIDADE
ALTO PODER DE IMPERMEABILIZAÇÃO
FÁCIL APLICAÇÃO

NOVANDO SEMPRE COM QUALIDADE AO CLIENTE

21.97033-2368

WWW.SUPPERTOP.COM.BR supertopimpermeabilizantes

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

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

Jornal do Síndico

(21) 99907-9867

MORAES ENGENHARIA

CREA RJ 2021109035

(21) 97688-0054

Instagram: @moraesengenharia
moraesengenharia21@gmail.com

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

Textura, pastilhas, cerâmicas, mármore. Ensaio de percussão, drenos de ar-condicionados, hidrojateamento de fachadas, troca de vidros, rejuntamento de pastilhas.

Experiência de mais de 15 anos no mercado em manutenção de condomínios. A melhor solução de FACHADAS para seu condomínio.

Solicite uma visita técnica

FINANCIAMENTO PRÓPRIO ATÉ 60X

Eldorado Engenharia e Construções Ltda.

60 Anos de Qualidade

21 2247-8527 21 99983-0099

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA

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

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

Construtora Gomes Almeida Ltda.

QUALIDADE DESDE 1980

Fundado em 1980

- AUTO VISTORIA PREDIAL
- Restauração
- Impermeabilização
- Pinturas
- Revestimento • Pastilhas
- Limpeza com jato H2O

SEGURANÇA E QUALIDADE REFORMA PREDIAL

Serviços para Condomínios

Ligue (21) 2616-3526 • 98345-5130

CONSTRUTORA.GOMESALMEIDA@GMAIL.COM



RODRIGO KARPAT Condomínios:

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

Locações "Short Stay" por aplicativos de hospedagem em condomínios: atualizações à Luz dos julgados de 2024

A locação por micro temporada, também conhecida como "short stay" ou locação atípica, continua sendo um tema polêmico em condomínios residenciais. Em Barcelona, cerca de 66.000 anúncios foram excluídos de plataformas digitais a pedido do governo local, que busca coibir impactos negativos na oferta de moradias. No Brasil, desde 2024, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) vem dividindo opiniões sobre a validade dessas locações em empreendimentos exclusivamente residenciais por meio de aplicativos como Airbnb. A seguir, um panorama dos entendimentos do STJ, seguido de sugestões de cláusulas e boas práticas para assembleias condominiais.

Em abril de 2024, a 3ª Turma do STJ, no REsp 2.121.055/MG (Rel. Min. Nancy Andrighi), reafirmou que a locação via plataformas digitais configura contrato atípico de hospedagem, distinto da locação por temporada prevista na Lei 8.245/91, e que, em condomínios de uso exclusivamente residencial, a convenção pode vedar expressamente esse modelo, em razão da rotatividade e riscos à segurança. O julgamento foi suspenso por pedido de vista.

No REsp 1.954.824/MG (4ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha), houve indeferimento inicial à locação atípica, mas o relator reviu seu voto para admitir a prática, desde que a convenção não a proíba expressamente. Também ficou pendente de vista.

Para uniformizar o entendimento, a 3ª Turma propôs a afeição do tema à 2ª Seção do STJ (que reúne ministros da 3ª e 4ª Turmas de Direito Privado), o que deverá resultar em decisão vinculante.

Sugestões de cláusulas e boas práticas

• Cláusula de destinação residencial

"Fica vedado o uso de unidades para hospedagem atípica ou curta temporada, inclusive por meio de plataformas digitais, salvo autorização expressa em assembleia e alteração da convenção por quórum mínimo de 2/3 dos condôminos."

Autorização de hospedagem de curta temporada
Fica expressamente autorizada a locação por meio de aplicativos de hospedagem (ex. Airbnb, Booking.com), desde que previamente regulada em assembleia, e observado o disposto na Convenção e no Regimento Interno, bem como as seguintes condições mínimas:

• Sossego, saúde e segurança: os hóspedes não poderão perturbar o sossego, a saúde ou a segurança dos demais condôminos.

• Limite de hóspedes: será definido em assembleia o número máximo de hóspedes por unidade.

• Prazos: estabelecer-se-á prazo mínimo de permanência e intervalo obrigatório entre locações, visando preservar o caráter residencial e a manutenção das áreas comuns.

• Responsabilidade por danos: o condômino-locador responderá por quaisquer danos ao patrimônio comum ou infração às normas internas, mediante termo de responsabilização e liberação de ingresso, com identificação e foto dos hóspedes.

• Portaria: é vedada a utilização da portaria para serviços de entrega ou liberação de chaves a hóspedes, evitando o desvio de suas atribuições.

• Sanções disciplinares: a Convenção ou o Regimento Interno deverão prever multa e demais sanções disciplinares em caso de descumprimento de quaisquer das condições acima.

A regulamentação concreta dos limites de prazo, número de hóspedes e demais parâmetros referidos deverá constar de aditivo ao Regulamento Interno ou à Convenção, aprovado em assembleia especialmente convocada por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Como boas práticas, recomenda-se que as assembleias condominiais incluam em pauta a discussão sobre locações "short stay", apresentando previamente um estudo de impacto que aborde aspectos como rotatividade de hóspedes, segurança, encargos tributários e administrativos, de

modo a justificar a necessidade de deliberação coletiva. Para subsidiar o debate, é importante convidar especialistas — um advogado com experiência em Direito Condominial e, se possível, um síndico profissional — para expor os riscos jurídicos, os potenciais benefícios e ilustrar com exemplos de outros condomínios que já regulamentaram o "short stay".

Na sequência, deve-se votar uma norma clara que estabeleça prazos máximos de estadia (por exemplo, até 30 dias), limite o número de unidades autorizadas a operar nessa modalidade e determine a responsabilização civil dos condôminos-locadores, inclusive no que diz respeito a eventuais danos ao patrimônio comum e perturbação da ordem. Por fim, recomenda-se prever mecanismos de fiscalização — seja por equipe interna ou serviço terceirizado — e fixar penalidades proporcionais para o descumprimento das regras, como multas graduais e até a suspensão temporária do uso de áreas comuns.

Adotar esse conjunto de medidas contribui para conferir maior previsibilidade às decisões condominiais, reduzindo a margem de conflitos e fortalecendo a segurança jurídica enquanto não se alcança uma posição definitiva do STJ ou ocorre eventual reforma legislativa.

Desta forma, conclui-se que, à vista das posições majoritárias do STJ, a hospedagem atípica descaracteriza a destinação residencial do condomínio e pode ser vedada mediante convenção. Contudo, até a edição de decisão vinculante pela 2ª Seção ou alteração legislativa, vedar tal modalidade sem disciplina prévia expõe o condomínio a riscos de questionamentos judiciais. Recomenda-se, portanto, a convocação de assembleia para revisão da convenção, com a inclusão de regras claras e quórum qualificado, de modo a garantir segurança jurídica e efetivar a vontade coletiva.

GETM ENGENHARIA
Reparos e Revestimentos

CREA: 2014202070

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

☎ 21.2828-1374 / 21.99893-9470
Email: reparoserevestimentos@gmail.com

Revestilux
PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VISTORIAS PREDIAIS

☎ (21) 99782-3545
✉ revestilux.contato@gmail.com

RD CONSTRUÇÕES
RESIDENCIAIS E PREDIAIS LTDA

PROJETOS, IMPERMEABILIZAÇÃO, RECUPERAÇÃO DE FACHADAS, CAIXA D'ÁGUA, PINTURAS, PISOS E REVESTIMENTOS.

contato: perboyremesquita@yahoo.com.br
☎ 21-968433534

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

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

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

CARRO DE CARGA E GALÕES
 CARRO DE MANGUEIRA
 ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR
 TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO
 EMBALADOR GUARDA CHUVA
 CINZEIROS EM PVC E INOX
 PROTETOR DE PARA-CHOQUE
 CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros
 BICICLETÁRIOS
 REFIL PARA EMBALADOR
 CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO
 PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO
 MOP ÁGUA REFIL MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL
 QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO
 TAPETE
 AÇO INOX
 ESPELHO CONVEXO
 SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS
 PLACAS SINALIZADORAS
 CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE
 ENCERDEIRA
 CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS
 COLETORES 240LTS
 COLETORES 120LTS
 COLETORES 660LTS
 COLETORES 1100LTS
 50LTS

01 ÁGUA | PIPAS

DU ÁGUA.....(21) 96479-1112 | PAG 08

02 ALPINISMO INDUSTRIAL

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

03 BLOQUEADOR DE AR

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122

RAMAL 32

ecil

CONSERVADORA INTERMUNICIPAL LTDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Leopoldo, 25-C. Centro - São Paulo - Fátima em 113

04 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

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

CDF - Contábil

Contabilidade Digital Fácil

Garantia de 100% Satisfação

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

21 96413-1337

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

05 ELÉTRICA | INSTALAÇÃO | SEG. ELETRÔNICA

Clara Elétrica

Projetos e Instalações Ltda.

35 anos

CARRO ELÉTRICO POSTO DE RECARGA

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

e-mail: claraeletrica1@gmail.com

(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 - WhatsApp

A&E

SERVIÇOS ELÉTRICOS

AUMENTO DE CARGA
REFORMA DE PC DE LUZ

Modernização de PC de luz junto a Light e Enel
Serviços elétricos de baixa e média tensão
Laudos técnicos
Energia solar
Instalação de padrões de entrada

21 97005-7153 www.aeeletricas.com.br

06 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PAG.04
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.05
FACHA REFORMAS LTDA.....(21) 98366-5068 | PAG.05
GETM ENGENHARIA.....(21) 99893-9470 | PAG.06
ISTAL REFORMAS.....(21) 99955-7967 | PAG.03
MARANATHA SERVIÇOS.....(21) 96650-8627 | PAG.02
MORAES ENGENHARIA.....(21) 97688-0054 | PAG.05
RD CONSTRUÇÕES RES E PRED..(21) 96843-3534 | PAG.06

D. Arakaki Engenharia

Financiamento próprio e orçamento sem compromisso.

Manutenção Predial - Fachadas
Telhados - Impermeabilização
Instalações - Reforma geral

20 Anos
20.000 obras executadas

95% das nossas obras são por indicação de clientes!

21 97579-2103 | 98360-1998

06 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO

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

21.2323-4447

21.96493.9945 **21.99955-3108**

ProArq

Deutsch Engenharia

CREA-RJ PJ 2015200802

Serviços

Negócios, sim, "Propina", NAO!
Obras de fachada fiscalizadas com Drones / Câmera 4k HD

21 3799-4129
21 99998-9200

- MANTENÇÃO DE FACHADA - IMPERMEABILIZAÇÃO - RECUPERAÇÃO / REFORÇO ESTRUTURAL · INICIAÇÃO DE POLIURETANO PARA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORÇO DO SOLO / FUNDAÇÕES (ESTRUTURA CEDENDO) · LAUDOS DE AUTOVISTORIA / MARQUESE
- LAUDOS E CONSULTORIA TÉCNICA EM MANUTENÇÃO PREDIAL ESTRUTURAS

www.deuengenharia.com.br deuengenharia@hotmail.com

Rua do Passeio, 38 - (Set. 2 - Sl. 1.501) - Centro - Rio de Janeiro/RJ

Eldorado

Engenharia e Construções Ltda.

60 Anos de Qualidade

21 2247-8527 **21 99983-0099**

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA

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

www.eldoradoengenharia.com.br | eldorado@eldoradoengenharia.com.br

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

FACHADAS

Consulte financiamento sem juros!

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

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

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

KAIZEN

SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

21.98847-8540
21.2626-3360

PARCELAMOS EM 12X · 24X · 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral - Hidráulica e Elétrica
- Gesso - Impermeabilização - Autovistoria Predial

MARTINS ARAÚJO ENGENHARIA LTDA

10 ANOS DE GARANTIA

Obra com Seguro de Responsabilidade Civil

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REFORMA
- TRATAMENTO ESTRUTURAL
- TELHADO

CREA-RJ 1984106546

2568-2234 **99949-8130**

martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

RJCFORT

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

3588-9331
97531-7459

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.

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

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X

Orçamento sem compromisso
Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjcfort.com.br

06 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

SITTA

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas · Impermeabilizações · Pinturas
- Hidráulica e Elétrica · Telhados
- Manutenção e Reformas em Geral

96448-4463 **3254-4467**

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

Versailles do Brasil

Engenharia & Arquitetura

Deus é BOM!

Financiamento próprio em até 30 meses!

33 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM MANUTENÇÃO PREDIAL

- Revitalização de fachadas
- Pintura externa
- Shoppings
- Indústrias
- Barreletes
- Laudo técnico
- Substituição de colunas
- Impermeabilização em geral
- Telhados
- Reformas
- Caixa D'água
- Cisterna
- Prumadas
- Dreno Ar

21 99712-9779 **21 2236-6836** **21 3283-4133**

versaillesdobrasil.com.br - versaillesdobrasil@hotmail.com

REVESTILUX.....(21) 99782-3545 | CAPA VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02

07 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

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

08 EXTINTORES / MANUTENÇÃO

EXTINTORES.....(21) 97584-8677 | PAG.07

09 GUARDIÃO DE PISCINAS

SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS

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

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

21.98167-7627 / 21.99808-7123

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

DEUS É FIEL
PEDRO DIOGO

10 JARDINAGEM | PAISAGISMO

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

11 SÍNDICO PROFISSIONAL

life **Síndico Profissional**

Você é um Condômino(a) que Busca o Melhor para o seu Condomínio?

A Life Síndico Profissional oferece a gestão que seu condomínio merece, buscando valorização, economia, transparência e tranquilidade para todos os moradores.

Transforme seu condomínio com a Life Síndico Profissional.

Fale conosco! @life.sindicoprofissional

21.99595-0511 **(21)3854-4901**

12 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

SELIMP

LIMPEZA E PORTARIA

COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS DESDE 1999

www.selimp.com.br

- Porteiro e controlador de acesso
- Faxineiro e zelador
- Ascensorista e vigia
- Limpeza pós obra

Orçamento sem compromisso
Funcionários treinados e uniformizados

21.2614-0308 / 21.2605-5923

selimp@selimp.com.br | selimp@selimp.com.br

13 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

CONDOMÍNIO Por Redação |

Como síndicos lidam com a tensão digital para evitar conflitos no mundo real

Na tela do celular, um simples comunicado sobre o recolhimento de entulho virou o estopim de uma discussão acalorada que se arrastou por mais de duas horas. No grupo de WhatsApp do condomínio, os moradores não apenas divergiram sobre a medida, como aproveitaram a brecha para reacender antigas desavenças, sugerir a renúncia do síndico e até discutir política nacional.

“Quando cheguei na assembleia da semana seguinte, percebi que o grupo tinha virado um campo de batalha. O clima estava carregado, com olhares atravessados e gente se negando a ouvir”, lembra a síndica profissional Renata Pires, que administra oito condomínios na região metropolitana do Rio de Janeiro. O episódio, embora desgastante, não é raro.

Com a popularização dos aplicativos de mensagens como ferramenta de comunicação condominial, os síndicos passaram a enfrentar o desafio de gerenciar não só questões administrativas, mas também os conflitos emocionais e ideológicos que emergem desses espaços. “O WhatsApp é útil, mas precisa ter regras claras. Caso contrário, o que era para ser uma ferramenta de agilidade vira combustível para a discórdia”, alerta Renata.

A psicóloga Luciana Costa, que atua com treinamentos para administradoras condominiais, observa que a tensão dos grupos digitais costuma transbordar nas assembleias. “Muitas vezes, o que vemos em reuniões presenciais são ecos de conflitos não resolvidos ou mal interpretados no ambiente virtual. As palavras escritas não carregam tom de

voz, nem expressão facial, o que favorece interpretações equivocadas e ataques indiretos.”

A solução, segundo a especialista, está na criação de uma política de uso dos grupos, preferencialmente aprovada em assembleia. Após o episódio citado acima, foi o que fez a síndica profissional Renata Pires. Ela criou um regulamento digital com diretrizes objetivas. O grupo passou a ser restrito a comunicados oficiais, comentários são limitados a horários específicos e temas alheios à rotina do prédio, como política ou religião, são expressamente proibidos. “Eu deixo claro que o grupo é uma ferramenta de gestão, não uma praça pública. E sempre que preciso responder algo mais sensível, faço isso em mensagem privada para evitar efeito manada. É preciso ter sangue frio. Se



um morador está exaltado, ele quer palco. Quando não damos esse palco, a tensão esfria. Em alguns casos, marco um café informal para resolver fora do celular. O olho no olho ainda é o melhor caminho”, orienta a síndica. Moradores também estão aprendendo, aos poucos, a conviver nesse ambiente. A fisioterapeuta Ana Lúcia Barros, que mora há 15 anos no mesmo edifício, conta que já saiu e voltou para o

grupo três vezes. “Ficava cansada das brigas. Agora entendi que, se todo mundo respeitar o espaço, funciona. E quando tenho uma crítica, prefiro mandar direto para o síndico”, explica. O desafio digital é inevitável, mas não insuperável. Com diálogo, regras claras e a consciência de que o grupo é uma extensão da convivência real, síndicos podem transformar o WhatsApp de vilão a aliado da boa gestão.

QUE TAL TRANSFORMAR O SALÃO DE FESTAS EM ESPAÇO DE APRENDIZADO E INTEGRAÇÃO?

Prezado(a) síndico(a),

Ofereço reforço escolar em português e matemática para crianças e idosos (3x/semana, 1h). Parte do valor (R\$150/mês) é revertida para o condomínio. As aulas podem ser realizadas em seu condomínio e bairros próximos, de forma prática e sem burocracia. Tenho referências. Interessou? Converse com os moradores e entre em contato!

Dora Miranda WhatsApp: 97967-8370



C D F - Contábil
Contabilidade Digital Fácil



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

21 96413-1337

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

DU ÁGUA



ACEITAMOS
TODOS CARTÕES
DE CRÉDITO

Email: duagua@hotmail.com RESIDENCIAIS • CONDOMÍNIOS • COMERCIAL

2614-7682 • 3583-4093
(021) 96479-1112 • 96479-1114

KAIZEN

SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES

- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral
- Hidráulica e Elétrica - Gesso
- Impermeabilização - Autovistoria Predial

PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X

ORÇAMENTO GRÁTIS

kaizenserv@hotmail.com

Responsável Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0



21.98847-8540



21.2626-3360

LIBERTY VERTICAL

Alpinismo Predial

Profissionais em altura segurança e agilidade nos serviços

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

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



21

99521-1700



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