

PREZADO SENHOR PORTEIRO, POR GENTILEZA, PODERIA ENTREGAR ESTE JORNAL AO SÍNDICO?



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

f jornaldosindico f jornaldosindiconiteroi @jornaldosindico @jornaldosindiconiteroi

ENTRE EM CONTATO



21.96911-3049

21.2391-1151

Ano 34 - Edição 358 - Agosto de 2024 - Rio de Janeiro e Niterói | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

## INVESTIMENTO DE CÂMERAS INTELIGENTES EM CONDOMÍNIOS

**Uma tendência que tem se mostrado eficaz é a busca por postes de câmeras com vigilância eletrônica inteligente. Esse investimento, aliás, acaba também ajudando na segurança pública, uma vez que as imagens podem ajudar no monitoramento de possíveis crimes. Veja matéria completa na página 04.**

<b>+</b>	<b>SEGURANÇA 03</b> Projeto de Lei prevê multa para quem deixar crianças sozinhas em área de condomínio	<b>05</b>	<b>CONVÍVIO</b> Uso de drones em condomínios: regras e cuidados para garantir a privacidade dos moradores.	<b>06</b>	<b>DICAS</b> Veja os cinco erros mais comuns cometidos por síndicos ao assumirem a função.
----------	--	-----------	---	-----------	---

**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

CREA RJ 2021109035  
(21) 97688-0054  
Instagram: @moraesengenharia  
moraesengenharia21@gmail.com

- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS: Textura, pastilhas, cerâmicas, mármore. Ensaio de percussão, drenos de ar-condicionados, hidrojateamento de fachadas, troca de vidros, rejuntamento de pastilhas.
- AUTOVISTORIA VISTORIA PREDIAL
- ESPECIALISTA EM FISCALIZAÇÃO DE OBRAS DE FACHADAS.
- LAUDO TÉCNICO e LAUDO DE MARQUISES
- PROJETOS E CONSULTORIA
- MANUTENÇÃO PREDIAL

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

Solicite uma visita técnica  
FINANCIAMENTO PRÓPRIO ATÉ 60X

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

INOVANDO SEMPRE COM QUALIDADE AO CLIENTE

21.97033-2368  
WWW.SUPPERTOP.COM.BR

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

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

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



**EXPEDIENTE**



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

Publicação Mensal da:



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

Rua Raul Alfredo de Andrade, 763  
Maricá - RJ - Cep 24910530  
21.2391-1151 21.96911-3049

Autorizado pela Publik Editora Ltda.  
para uso da marca.

Fundador:  
Aroldo de Lima Marcelo

Redação:  
Cecília Lima

Assessoria Jurídica:  
Dr. Áttila 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 |

Mais uma edição do jornal do síndico com mais informações atualizadas sobre o mercado. Neste mês de agosto trazemos como destaque uma reportagem sobre o perfil do síndico profissional e a importância de se manter atualizado para gestão dos condomínios. Um levantamento aponta que existem mais de 421 mil síndicos profissionais, embora a minoria tenha formação específica.

Outra reportagem de destaque é o número de pessoas morando em condomínios. Segundo dados do IBGE, cresceu a quantidade de condôminos, chegando a 13 milhões de brasileiros. Também trazemos a estatística com relação à taxa condominial que, no país, pode chegar até a 45% do salário mínimo a depender do condomínio. Além das novidades sobre o mercado, nosso conteúdo também traz

dicas para os síndicos que estão assumindo a função. Na questão da segurança, temos também um texto que aborda a importância do monitoramento feito por câmeras, que também podem auxiliar às autoridades. No quesito legislação e jurisprudências, abordamos um projeto de lei que prevê mais segurança para as crianças que brincam em áreas comuns dos condomínios, bem como decisões da

justiça que ocasionaram indenização por problemas de conveniência, tanto para o condomínio, quanto para condôminos. Desejamos a todos os nossos assinantes uma ótima leitura!

**Sr Síndico. Receba as nossas matérias completas por email. Basta enviar para jornaldosindico@gmail.com, colocando no título da mensagem: Quero receber as matérias. No corpo email o nome e condomínio.**

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

**ROPERIO** ALPINISMO

**SEGURANÇA E QUALIDADE**

• FACHADAS • LAJES • CISTERNAS • TELHADOS

EQUIPAMENTOS PRÓPRIOS  
PROFISSIONAIS QUALIFICADOS  
E CERTIFICADOS

CONATO 21.97200-2096 24H

www.roperio.com.br contato@roperio.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) 2719-1147  
(21) 2717-8465

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

**REFORMA VERTICAL**

**RECUPERAÇÃO MANUTENÇÃO INSPEÇÃO PREDIAL PINTURA**

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ  
CAU/RJ A 27320-9

2720-7518 • 97279-8063

www.reformavertical.com.br

**ENGENHARIA CONDOMINIAL**

CONSULTORIA & GESTÃO

BIHEL ENGENHARIA CREA 202200470

**AUTOVISTORIA PREDIAL**  
LEI 6.400/13

- INSPEÇÃO DE FACHADA COM DRONE
- CONSULTORIA TÉCNICA - NBR 16.280
- CONSULTORIA ENG. CONDOMINIAL
- GERENCIAMENTO DE OBRAS
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS

21-99323-2702  
CONTATO@BIHEL.COM.BR

ELEITA A MELHOR EMPRESA DE ENGENHARIA CONDOMINIAL DE 2023 E 2024

**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



**SEGURANÇA** Por Redação |

# Projeto de Lei prevê multa para quem deixar crianças sozinhas em área de condomínio



**T**ramita na Câmara de Deputados um Projeto de Lei que prevê multas para quem deixar crianças menores de 12 anos sem supervisão em veículos, coberturas ou espaços de uso comum em condomínios, como

piscinas e elevadores. A proposta é que esse dispositivo seja incorporado ao Estatuto da Criança e do Adolescente. Segundo o PL 4309/20, a multa pode variar de cinco a 20 salários mínimos. Ainda de acordo

com o projeto, que segue em tramitação, o síndico pode ser multado por não afixar, em local visível, informações sobre as faixas etárias e condições de uso dos bens e espaços comuns (com penalidades de três a 10 salários de referência). O projeto de lei ainda passará por análise em outras três comissões parlamentares antes de entrar em vigor. Atualmente, o regimento interno de cada condomínio define regras próprias para o uso de áreas comuns e estabelece a idade mínima para crianças desacompanhadas, as-

sim como as advertências aplicadas. Alguns estados do Brasil, a exemplo da Paraíba, já adotaram dispositivos semelhantes. Uma lei estadual paraibana, que entrou em vigor em

março de 2024, estabeleceu que crianças de até 12 anos devem estar sob supervisão em áreas comuns de condomínios, além de estabelecer uma série de medidas de segurança nesses espaços.

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!



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

LAUDO DE VISTORIA

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

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



CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA  
SAÚDE EM PERIGO!!!

HÁ QUANTO TEMPO NÃO É LAVADA E DESINFECTADA A SUA CAIXA D'ÁGUA?

\* DENGUE \* MICROBACTÉRIA \* LAMA \* GERMES \* BACTÉRIAS \* COLIFORMES TOTAIS \* LODO \* COLIFORMES FECAIS \* CÓLERA \* ETC..

O Decreto Municipal nº 1265 de 22 06 88 a Lei Estadual nº 1863, de 20.11.91 estabelecem obrigatoriedade de desinfecção e lavagem semestralmente de cisternas e de caixas d'água, sob pena de multa de até 8.853,10 UFIRS



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



RB CONTABILIDADE

ASSESSORIA & CONSULTORIA  
DESDE 2002

Contabilidade Geral	DP Terceirizado
Legalização de Empresas	e-Social
Fiscal	IRPF e IRPJ
Condomínios	MEI
Regularização de Empresas	e-Social Doméstico

(21) 2717-9669 | (21) 98815-0760

rb.contabilidaderb@yahoo.com.br



DELTA TRÍPLICE

ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO

21 96722-6637

deltapredialatendimento@gmail.com  
triplicedeltaatendimento@gmail.com

AUTOVISTORIA PREDIAL  
PINTURA DE FACHADA E INTERNA  
IMPERMEABILIZAÇÃO  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ESGOTO  
TELHADO  
LIMPEZA DE FACHADA

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS



RALHA ELEVADORES  
LTDA - ME.

- ↑ SEGURANÇA
- ↑ MODERNIZAÇÃO
- ↑ ASSISTÊNCIA 24HS
- ↑ REGISTRO NO CREA-RJ

A EQUIPE RALHA ESTA SEMPRE  
BUSCANDO MODERNIZAÇÃO  
VISANDO SEU BEM ESTAR  
E SEGURANÇA



PROFISSIONAIS  
CAPACITADOS



NOSSO PONTO ALTO É  
A SUA SATISFAÇÃO

☎ (21) 3710-4106 / 3587-1132

☎ (21) 99993-9537 vivo / 98606-7196

✉ ralhaelevadores@gmail.com

RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI



TECNOFORMA

projetos & reformas

CRIANDO O IMAGINADO





Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

Assentamento de porcelanatos e pedras | Hidráulica em geral  
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água  
Projetos de obra em light Steel Frame | Restauração e lavagem de fachadas de prédios  
Pinturas/texturas internas e em fachadas | ART e RRT

☎ 21 98848-0198 | 2569-1326

f Tecnoforma Serviços  
tecnofomaserv.com



**SEGURANÇA** Por Redação |

# INVESTIMENTO DE CÂMERAS INTELIGENTES EM CONDOMÍNIOS



tadas a um sistema que utiliza Inteligência Artificial para analisar as informações e emitir alertas quando necessário. Esse tipo de solução de segurança combina diversas ferramentas digitais, como tecnologia de reconhecimento facial, câmeras de monitoramento, recursos de Inteligência Artificial (IA) e machine learning, para analisar e gerar alertas em tempo real sobre a segurança nos empreendimentos - tanto internamente quanto por meio desses totens externos - de forma mais eficaz do que os modelos baseados apenas no uso de câmeras e monitoramento humano. Por meio dos totens, é possível identificar se há movimentação ou aglomeração atípica no entorno dos edifícios, por exemplo.

É natural que em condomínios, os síndicos, juntamente com a assembleia, decidam por instalar câmeras de segurança nas dependências do local. Uma tendência que tem se mostrado eficaz é a busca por postes de câmeras com vigilância eletrônica inteligente. Esse investimento, aliás, acaba também ajudando na segurança pública, uma vez que as imagens podem ajudar no monitoramento de possíveis crimes.

“Há uma preocupação em todos os segmentos, do residencial ao empresarial, em buscar soluções de segurança integradas e eficazes, respaldadas no uso de tecnologias inovadoras, que permitam agir de forma preventiva, identificando riscos antes mesmo que eles ocorram”, observa Renato Alves, CEO da RS Serviços, que oferece esse tipo de serviço e conta aproximadamente 300 totens e 1.000 câmeras conectadas

**VARSEG SEGURANÇA ELETRONICA**

Circuito Fechado de TV (Analogica e Digital) - Câmeras Filmadoras  
 Fechamento e Cerca Elétrica - Interfone - PABX - Central de Alarmes  
 Automação de Portões - Assistência e Manutenção

**Instalação, Vendas, Projetos e Manutenção**

**Técnico Responsável: Antônio Vargas**  
 Aceitamos Cartões de Crédito e Débito

**21.99578.3123 21.99981.1619**

**TUDO JÁ INSTALADO E COM GARANTIA DE 1 ANO!**  
**MANTENHA SUA CASA EM SEGURANÇA**

**LIPTON COMERCIAL LTDA**  
**Promoção Casa a Jardim**

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

Tampões - vários Formatos  
 Porta para forno de Pizza  
 Seka piso - O Ralo com inclinação  
 Forno para fogão a lenha

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niterói  
**21.2722-4694 21.98578-8391**

**BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE**

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

**35%**

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

**ciil** 47 ANOS  
 CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA.  
 PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
 Rua Padre Miguelinho, 35/42 - Catumbi - Sede Própria - Fundada em 1973

**MC UNIFORMES**  
 PERSONALIZADOS VESTINDO PROFISSIONAIS

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

**ATENDIMENTO RIO E GRANDE RIO | PREÇO ESPECIAL P/CONDOMÍNIOS**  
 Rua Barão do Amazonas, 251 - SI - Centro - Niterói - Rio de Janeiro  
**21.2621-4755 21.99424-8603**  
 www.mcuniformes.com.br / email: uniformesmc@gmail.com

**Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE**

Após o instalar a válvula bloqueadora de ar "Bloq-ar" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes a água. Ela funciona bloqueando 100% do ar acumulando nas tubulações de alimentação dos reservatórios.

**NÃO ESQUEÇA:** parte significativa de até 35% da sua conta d'água é AR

O Bloqueador de ar "Bloq-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

**ALPIN ADR**  
**Pintura Predial**

- Recuperação da fachada
- Pinturas e reformas interna externa
- Manutenção
- Lavagem

**Orçamento Sem compromisso Pagamento Facilitado**

**21.99192.7599**  
 @adriano\_alpinista

**S.S. CONTABILIDADES**

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

**QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982**

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

**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**  
 e-mail: fachareformas@hotmail.com



**CONVÍVIO** Por Redação |

# USO DE DRONES EM CONDOMÍNIOS: REGRAS E CUIDADOS

Uma prática que tem se popularizado é o uso de drones por moradores de condomínios. Diante disso, os síndicos devem estar atentos à forma como é feita a utilização desses dispositivos, bem como atuar para garantir a privacidade e o respeito à segurança dos moradores. Os drones têm capacidade de registrar imagens, portanto, os moradores que se utilizem desses dispositivos devem respeitar a privacidade dos vizinhos. Por isso, é importante que haja bom senso. No caso de drones que são operados por ter-

ceiros, que não residem no condomínio, a recomendação é entrar em contato com autoridades policiais. É importante destacar que existe legislação que prevê direitos e deveres em relação aos usuários de drones. O Código Brasileiro de Aeronáutica e as normas da Agência Nacional de Aviação Civil (Anac) são os principais regulamentos para esses casos. O uso irregular de um drone, por exemplo, não deve acarretar alguma responsabilidade ao condomínio, uma vez que a lei prevê responsabilização ao indivíduo.

Os síndicos também podem inserir na convenção do condomínio ordenamentos em relação ao uso dos drones, para que os condôminos estejam cientes dos deveres em caso do uso irregular ou inapropriado. Neste caso, os condomínios podem considerar estabelecer restrições de uso para drones, especificando áreas designadas para operações e horários permitidos. Isso pode ajudar a minimizar os impactos negativos. Síndicos e condomínios podem ser responsabilizados por permitir o uso indevido de drones em suas áreas.





**• 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

**COBRIMOS FÉRIAS DE FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS DESDE 1999**

www.selimp.com.br

- 🔴 GUARDIÃO DE PISCINAS
- 🔴 LIMPEZA DE PISCINAS
- 🔴 MANUTENÇÃO DE FILTROS
- 🔴 VENDA DE PRODUTOS PARA PISCINAS



**2198153-1383**

LHPISCINAS@GMAIL.COM @LHPISCINAS





LEIA O QR CODE E AGENDE SUA INSPEÇÃO



Organismo de inspeção acreditado pela CGCRE de acordo com a ABTN NBR 17020:2012 sob o número OIA IG 0017

**VOCÊ SABE SER O SEU CONDOMÍNIO CORRE RISCO DE EXPLOÇÃO POR VAZAMENTO DE GÁS OU MORTES POR INALAÇÃO DE MONÓXIDO DE CARBONO?**



Inspeção ABNT NBR ISO/IEC 17020



OIA IG 0017




UMA EMPRESA DO GRUPO **MARKRUG**

**(21) 4119-3320 / (21) 98330-1791**

www.inspekgas.com.br contato@inspekgas.com.br inspekgas

**PRECISANDO DE DINHEIRO?**

CONDO MAI\$

**PORTEIROS E FUNCIONÁRIOS DE CONDOMÍNIOS**

- Sem consulta SPC/SERASA
- Empréstimo Sem Burocracia!
- Dinheiro na Hora!
- CRÉDITO CONSIGNADO



**EMPRÉSTIMOS A PARTIR DE R\$ 1.000,00**



**(21) 96852-2455**  
**(21) 4126-2995**

condomaisrj.com.br | contato@condomaisrj.com.br



**DICAS** Por Redação |

# Veja os cinco erros mais comuns cometidos por síndicos

É muito comum no momento em que um síndico assume o condomínio de cometer algum equívoco por falta de conhecimento. O maior desafio neste caso é se preparar, buscar informações, especialização, conversar com outros síndicos. A especialista Jéssica Ader listou os principais erros cometidos pelos síndicos ao assumirem a função.

### Falta de atenção à previsão orçamentária

Não observar a previsão orçamentária vigente é arriscado para a gestão condominial. O orçamento é crucial para a saúde financeira do condomínio, determinando recursos para despesas e investimentos. Ignorá-lo pode levar a déficits, aumento de taxas e problemas legais. Seguir o orçamento é obrigatório por lei, e extrapolar sem

aprovação pode resultar em processos judiciais. Convoacar uma assembleia para alterações no orçamento garante transparência e participação dos condôminos, evitando conflitos.

### Desconhecimento da convenção e regimento interno

Todo síndico precisa ler a convenção e o regimento interno completos, pois ele precisa ter pleno conhecimento do que é permitido e do que não é no condomínio. A convenção e o regimento interno estabelecem as regras, direitos e deveres dos condôminos, além de definir os procedimentos administrativos e as normas de convivência no local.

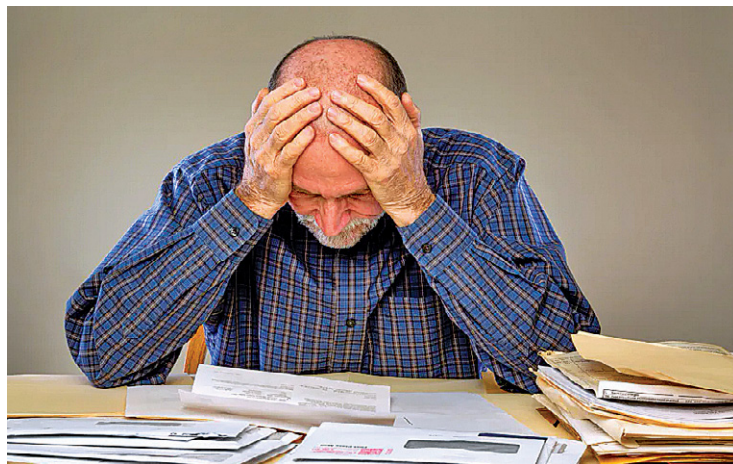
### Não estudar para ser síndico

Não se desenvolver e estudar para atuar como síndico é arriscado e pode acarretar em diversos problemas.

A falta de conhecimento e de habilidades adequadas pode levar a decisões equivocadas e erros na gestão do condomínio, resultando em insatisfação dos condôminos, conflitos e até mesmo processos legais.

### Não realizar as manutenções

Garantir a segurança, o conforto e o bom funcionamento do condomínio é fundamental. Não realizar as manutenções exigidas pelas NRs em condomínios pode acarretar diversos perigos, tanto para os moradores quanto para os trabalhadores envolvidos. Isso inclui riscos de acidentes, deterioração das instalações, comprometimento da segurança estrutural do prédio e até mesmo problemas de saúde devido à falta de higiene e condições inadequadas de moradia e trabalho.



### Desorganização na resposta às demandas

Sem organizar a forma de atendimento, você se vê constantemente respondendo a mensagens aleatórias, desviando a atenção do que realmente importa, além de ter que conciliar suas responsabilidades no trabalho e na vida pessoal, especialmente se for um síndico morador.

Os problemas nos condomínios são quase diários e, quando percebe, eles se acumulam em uma bola de neve, juntamente com diversas manutenções obrigatórias atrasadas. Portanto, a organização se torna essencial para equilibrar todas as demandas e ainda atender às necessidades dos moradores.



- 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



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

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](mailto:artedereformar@outlook.com.br)

☎ (21) 99561-5728 / 97343-1326



Fundado em 1980

- AUTO VISTORIA PREDIAL
- Restauração
- Impermeabilização
- Pinturas
- Revestimento • Pastilhas
- Limpeza com jato H20

SEGURANÇA E QUALIDADE

REFORMA PREDIAL

Serviços para Condomínios

Ligue (21) 2616-3526 • 98345-5130

CONSTRUTORA.GOMESALMEIDA@GMAIL.COM

W&JCA

ADMINISTRAÇÃO E CONTABILIDADE DE CONDOMÍNIO

CONTADOR JOSEILTON DA COSTA AMARAL

END: AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO Nº 370 SALA 1.301 - CENTRO - NITERÓI/RJ

☎ 96494-9979 ☎ 96475-0551

21 2621-3156 / 2621-3160

email: joseiltonca@yahoo.com.br

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONserto e MANUTENÇÃO

Reprint

informática • eletrônica • elétrica

☎ 99891-3220

☎ 2608-2532

Estr. Francisco da Cruz Nunes, 1.181  
loja 103 - Itaipu - Niterói - (Shopping dos Correios)

Visite nosso site:  
[www.reprintniteroi.com.br](http://www.reprintniteroi.com.br)

COMPUTADORES



IMPRESSORAS



RECARGA DE CARTUCHOS





PROJETORES



TELEVISORES



ÍNDICE DE TÍTULOS

# Classíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

## 01 ÁGUA | PIPAS

DU ÁGUA.....(21) 96479-1112 | PAG 08

## 02 ALPINISMO INDUSTRIAL

ALPIN ADR PINTURA PREDIAL.....(21) 99192-7599 | PG.04  
ARTE DE REFORMAR.....(21) 97343-1326 | PG.06  
LIBERTY VERTICAL.....(21) 99521-1700 | PG.08  
REFORMA VERTICAL.....(21) 99641-2252 | PG.02  
ROPERIO ALPINISMO.....(21) 97200-2096 PG.02

**E2 PREDIAL**  
A E2 PREDIAL é uma empresa especializada em pintura de fachada  
(21) 98003-5501  
ej2predial@gmail.com

## 03 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 INTERNACIONAL LTDA.  
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA  
Rua Padre Nogueira, 14-C - Sacré - São Paulo - Fone: (11) 5082-1111

## 04 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

W&JCA.....(21) 96494-9979 | PAG.06  
CDF CONTÁBIL.....(21) 96413-1337 | PAG.07  
SS CONTABILIDADE.....(21)2620-6600 | PAG.04

**CDF - Contábil**  
Contabilidade Digital Fácil  
GARANTIA DE SATISFAÇÃO 100%  
• 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

## 05 CONSIGNADO | EMPRÉSTIMOS

CONDOMAIS.....(21) (21) 96852-2455 | PAG.05

## 06 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

RALHA ELEVADORES.....(21) 3710-4106 | PG.03

## 07 ELETRÔNICA | SEGURANÇA PORTARIA

REPRINT MANUTENÇÃO EQUIP.....(21) 99891-3220| PAG 06  
VARSEG SEG ELETRÔNICA.....(21) 99578-3123 | PAG 04

## 08 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

BIHEL ENGENHARIA.....(21) 99323-2702 | PAG.02  
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.06  
CONST CAPITAL PROJETOS.....(21)96481-8039 | CAPA  
FACHA REFORMAS LTDA.....(21) 98366-5068 | CAPA  
MARANATHA SERVIÇOS.....(21) 2717-8465 | PAG.02  
MORAES ENGENHARIA.....(21) 97688-0054 | CAPA

## 08 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

FLORET LIMEIRA.....(21) 99987-1789 | PAG.07  
KAIZEN SERVIÇOS EM EDIFIC.....(21) 98847-8540 | PAG.08  
VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02  
RA2 SERVIÇOS.....(21) 96479-3698 | PAG 06  
RADAR ENGENHARIA.....(21) 96418-7249 | PAG 07  
RJC FORT CONSTR. REFORM.....(21) 97531-7459 | CAPA  
SITTA REFORM PREDIAL.....(21) 96448-4463 | CAPA  
TECNOFARMA PROJ E REFORM.....(21) 98848-0198 | PAG.03

**DELTA TRÍPLICE**  
ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO  
21 96722-6637  
deltapredialatendimento@gmail.com  
triplicedeltaatendimento@gmail.com  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS  
AUTOVISTORIA PREDIAL  
PINTURA DE FACHADA E INTERNA  
IMPERMEABILIZAÇÃO  
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL  
SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ESGOTO  
TELHADO  
LIMPEZA DE FACHADA

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**  
PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!  
LAUDO DE VISTORIA  
• IMPERMEABILIZAÇÃO  
• HIDRÁULICA • TELHADO  
• LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA  
• PINTURA EXTERNA E INTERNA  
• REFORMAS EM GERAL  
www.proarreformas.com.br  
contato@proarreformas.com.br  
(21) 2323-4447 (21) 99955-3108 (21) 96493.9945

**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

**TECNOFARMA**  
projetos & reformas  
CRIANDO O IMAGINADO  
Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X  
Assentamento de porcelanatos e pedras | Hidráulica em geral  
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água  
Projetos de obra em light Steel Frame | Restauração e lavagem de fachadas de prédios  
Pinturas/texturas internas e em fachadas | ART e RRT  
21 98848-0198 | 2569-1326

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

## 08 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

**VÉRTICE ENGENHARIA**  
Restauração de Fachadas  
Manutenção Predial  
Impermeabilizações  
Pinturas em Geral  
Telhados  
VALORIZE SEU PATRIMÔNIO  
ORÇAMENTO E VISITA TÉCNICA SEM COMPROMISSO  
FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS  
CADASTRADO NO: CREA-RJ  
(21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419

## 09 GASISTA | INSPEÇÃO DE GÁS

INSPEKGAS.....(21) 98330-1791 | PG.05

## 10 GUARDIÃO DE PISCINAS

LH PISCINAS.....(21) 98153-1383 | PG.05  
PEDRO DIOGO GUARDIÃO.....(21) 99808-7123 | PAG 07

**SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DE PISCINAS**  
• TRATAMENTO • VOLUME • LIMPEZA DE PISCINAS  
• SERVIÇO DE PRIMEIROS SOCORROS  
COBRIMOS QUALQUER OFERTA  
DEUS É FIEL  
21.99808-7123  
PedroDiogoMarianodesa@outlook.pt  
guardiaodepiscinaniteroi.com.br

## 11 IMPERMEABILIZANTES SUPPERTOP

VENDAS SUPPERTOP.....(21) 97733-2368 | CAPA

## 12 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

TELECONDOMÍNIO.....(21) 98450-5754 | PAG.08

## 13 JARDINAGEM | PAISAGISMO

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

## 14 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA

SELIMP LIMP. E PORTA.....(21) 2905-5923 | CAPA, PAG.06

**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

## 15 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

## 16 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

REPRINT.....(21) 99891-3220 | PG.06  
VARSEG SEG ELETRÔNICA.....(21) 99578-3123 | PG.06

**IRRAIDAIR ENGENHARIA**  
30 ANOS  
\* MANUTENÇÃO PREDIAL  
\* RECUPERAÇÃO DE FACHADA  
\* PINTURAS EM GERAL  
\* IMPERMEABILIZAÇÕES  
\* TELHADOS  
\* INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS  
\* INSTALAÇÕES ELÉTRICAS  
mais de 2000 obras executadas  
radarengenharia@gmail.com  
Av. Rio Branco, 156/1625 (Ed. Av. Central) Centro  
2220-1512 / 96418-7249

**M2 ENGENHARIA**  
Valorizando seu Imóvel!  
Reforma e Manutenção  
• 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

**FLORET LIMEIRA**  
CONSTRUÇÃO, REFORMA E SERVIÇOS  
MANUTENÇÃO PREDIAL  
Orçamento sem compromisso  
PAGAMENTO FACILITADO  
• Renovação, pintura e conservação de fachadas  
• Reforma em condomínios, residenciais e comerciais  
• Impermeabilização e recuperação de telhados  
• Instalações elétricas e hidráulica em geral  
99987-1789 | 3396-5457  
Rua Demétrio de Toledo, 388 - Tauá | www.floretconstru.com.br



# JORNAL DO SÍNDICO COMPLETA 35 ANOS DE VIDA

Pois é, o Jornal do Síndico completa 35 anos de sua existência, não foi fácil chegarmos até aqui, perdemos pessoas importantes em nossa rede de franquias, onde estão em outro plano o Aroldo, criador e fundador do Jornal do Síndico, o Edilauro de nossa franquia em Fortaleza e o Mário de nossa franquia na Baixada Santista, passamos por uma terrível pandemia na qual perdemos amigos e parentes e nos trouxe consequências terríveis, realmente não foi fácil, mas chegamos aqui aos 35 anos de vida de cabeça erguida enfrentando todas as dificuldades que o mercado nos apresenta, chegamos com o pensamento positivo, e, estamos entrando na era digital, estamos a cada dia buscando o melhor para nossos leitores e para nossos anunciantes, levando o que há de melhor em informação e conteúdo do setor condominial. Estar entre as melhores franquias do Brasil ha 21 anos(Guia Melhores Franquias do

Brasil/Pequenas Empresas Grandes Negócios Serasa Experian/Editora Globo) é fruto do nosso compromisso e da nossa responsabilidade em relação ao mercado e aos nossos leitores, afinal 35 anos não são 35 dias. Atuando em várias cidades do país o Jornal do Síndico faz sua história com a dedicação exemplar dos seus colaboradores que não medem esforços para sempre prestar o melhor serviço. Hoje com muita garra e muita luta estamos nos reinventando, revendo estratégias e mudando conceitos, estamos nos atualizando para você que é nosso leitor fiel e para você que é o nosso anunciante, pois sem vocês não estaríamos aqui agora. Completar 35 anos de vida não é apenas um ano é uma vitória. Parabéns ao Jornal do Síndico, parabéns a todos que fazem parte da nossa história.

**Átila Gadelha Marcelo**  
**Franqueador Master Jornal do Síndico**



## DU ÁGUA

ACEITAMOS TODOS CARTÕES DE CRÉDITO

Email: [duagua@hotmail.com](mailto: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](mailto:kaizenserv@hotmail.com)  
 Responsável Técnico Paulo Oshima CAU-RJ A19946-0

CAU/RJ Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro

☎ 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

IRATA Brasil

CREA-RJ

☎ 21 99521-1700

www.libertyvertical.com  
[libertyvertical@yahoo.com.br](mailto:libertyvertical@yahoo.com.br)

**LIMPEZA DE FACHADA (VIDRO E ALUMÍNIO) VALOR PROMOCIONAL R\$19,99 O M<sup>2</sup>**

## QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

CARRO DE CARGA E GALÕES

CARRO DE MANGUEIRA

QUADRO DE AVISO E CLAVICULARÁRIO

TAPETE

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE

ENCERADEIRA

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR

TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO

TRAVA para carrinho com chave

EMBALADOR GUARDA CHUVA

CINZEIROS EM PVC E INOX

PROTECTOR DE PARA-CHOQUE

ESPELHO CONVEXO

SACOS DE LIXO 60 LTS 240 LTS 100 LTS 300 LTS 200 LTS

TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO

CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros

REFIL PARA EMBALADOR

CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO

COLETORES 240LTS

COLETORES 120LTS

COLETORES 60LTS

COLETORES 110LTS

COLETORES 50LTS

REFIL METAL

REFIL PARA EMBALADOR

CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO

PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO

MOP ÁGUA REFIL

MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

**TELE CONDOMÍNIO**  
 Equipamentos para Condomínios  
 ☎ 21.98638-4309  
 ☎ 21.98450-5754  
 Sábado-Domingo-Feriados  
 email: [liguetelecondominio@gmail.com](mailto:liguetelecondominio@gmail.com)

**MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO**