

**BOAS FESTAS AMIGO PORTEIRO! FAVOR ENTREGAR ESTE JORNAL AO SÍNDICO.**

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL **Empresas & Negócios**

33 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

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

Ano 35 - Edição 362 - Dezembro / 2024 - Rio de Janeiro e Niterói | [www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro](http://www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro)

*Desejamos aos síndicos, amigos e parceiros um Natal cheio de luz!  
Que 2025 traga superação, prosperidade e muita saúde para todos!*

AGRADECEMOS AOS CLIENTES PELO APOIO E CONFIANÇA AO LONGO DE NOSSA TRAJETÓRIA.

MUITO OBRIGADO POR ACREDITAR EM NOSSO TRABALHO!

**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](http://www.rjconstrufort.com.br)

**Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional**

- MEDICINA DO TRABALHO - Admissional, Periódico e Demissional ASO
- SEG. DO TRABALHO - Programas Ocupacionais, Laudos Técnicos, LTCAT e PPP
- TREINAMENTOS - CIPA, Brigada de Incêndio, NR 33 e NR 35

ATENDIMENTO EM TODO O ESTADO DO RIO DE JANEIRO!

**21 4144-2154**  
**21 98225-9050**

**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](mailto:revestilux.contato@gmail.com)

**infiltração? vazamento? goteira?**

durabilidade de **até 15 anos**

ideal para **lajes e telhados**

compre com **preço de fábrica**

melhor **impermeabilizante** do mercado

entregamos para **todo o Brasil**

**borracha líquida**

**(31) 98317-0893** | [imperlast.com](http://imperlast.com)

**MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS**

**PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!**

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

**(21) 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](http://www.capitalprojeto.com) - [contato@capitalprojeto.com](mailto: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**



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. E para esta edição de dezembro trazemos para vocês uma série de reportagens informativas, com auxílio de síndicos profissionais que atuam em várias partes do Brasil, bem como de síndicos amadores que trazem relatos de suas vivências, além dos advogados especialistas em direito condominial para ajudar a tirar dúvidas e esclarecer questões no aspecto legal. Nesta edição destacamos a reportagem de um tema delicado, que é quando um síndico passa a ser perseguido dentro

do condomínio. Sabemos que a gestão de um síndico é passível de ser questionada, porém, em alguns casos, a insatisfação dos condôminos acaba gerando um comportamento de intimidação e assédio. Nossa reportagem traz um relato de um síndico que passou por essa situação e os esclarecimentos de um advogado sobre o assunto. Contamos nesta edição com um texto dando informações de como os síndicos podem proceder na contratação de empresas terceirizadas. Ainda dentro da temática voltada aos síndicos, uma reportagem traz o relato de síndico profissional

para otimizar a organização das encomendas que são destinadas aos condôminos de forma que não se acumulem. Outra reportagem com dicas são para os síndicos que vão ornamentar as áreas comuns para as festas de fim de ano, trazendo dicas que podem melhorar a harmonia do condomínio. Mas nosso conteúdo também está antenado com temas atuais e situações que são corriqueiras em edifícios, aproximando o nosso leitor do que está sendo discutido nos condomínios. Em uma das nossas reportagens trazemos um problema que tem se tornado comum nos

prédios, que é o descarte de lixo e demais objetos pela janela dos apartamentos, prejudicando as áreas comuns. E em outro texto, uma situação em que o uso das câmeras de segurança suscita o debate entre privacidade e segurança. Agradecemos a todos os nossos assinantes por mais um ano juntos e desejamos a todos boas festas!

**Sr Síndico. Receba as nossas matérias completas por email. Basta enviar para [jornaldosindico@gmail.com](mailto:jornaldosindico@gmail.com)**

**SUPPERTOP PU. IMPERMEABILIZANTES**

- ▶ ALTO RENDIMENTO
- ▶ ALTA RESISTÊNCIA A INTEMPERISMO
- ▶ À BASE DE POLIURETANO
- ▶ ALTA ELASTICIDADE
- ▶ ALTO PODER DE IMPERMEABILIZAÇÃO

INOVANDO SEMPRE COM QUALIDADE AO CLIENTE

FÁCIL APLICAÇÃO

21.97033-2368

WWW.SUPPERTOP.COM.BR

**REFORMA VERTICAL**

**RECUPERAÇÃO MANUTENÇÃO INSPEÇÃO PREDIAL PINTURA**

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

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) 2719-1147  
(21) 2717-8465

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

**AMBIENTE** Por Redação |

# Dicas para decorar seu condomínio para o Natal

O mês de dezembro reserva a chegada do Natal e neste período do ano é natural que os condomínios sejam ornamentados para essa festa. Preparamos para os síndicos algumas dicas de como enfeitar as áreas comuns do prédio para trazer o clima natalino para os condôminos. Decorar o condomínio de acordo com os costumes e tradições no período é uma oportunidade para o síndico demonstrar o seu comprometimento em oferecer os melhores serviços aos condôminos, além de segurança e bem-estar.

As áreas comuns são os lugares onde os moradores passam mais tempo. Por isso, é importante decorá-las com enfeites de Natal. Você pode usar guirlandas, bolas, laços e outros enfeites para decorar essas áreas. Além disso, é importante escolher uma paleta de cores que combine com o ambiente. A fim de deixar tudo mais colorido, você pode pesquisar por lojas especializadas em decoração, para determinar o que será feito com os enfeites.

A árvore de Natal é um símbolo clássico do fim de ano e traz alegria para todos os moradores. Colocar uma árvore de Natal no hall de entrada é uma ótima maneira de decorar o condomínio e de chamar atenção para essa época especial. Você pode colocar presentes debaixo da árvore para deixar o ambiente ainda mais festivo.

As luzes de Natal são uma forma de fortalecer o espírito natalino em todo o condomínio. Você pode usar luzes para decorar as áreas comuns, a árvore de Natal e outros enfeites. Além disso, é importante escolher luzes que sejam econômicas e seguras. Se você deseja um espírito natalino verdadeiro, opte por várias cores e pisca-piscas que brilham alegremente.

Uma ideia criativa é criar um painel de fotos com imagens dos moradores do condomínio, decorado com enfeites de Natal. O painel pode ser colocado em uma área comum, como o salão de festas, trazendo um toque pessoal para a decoração. Essa é uma oportunidade de trazer harmonia para o condomínio. Isso porque relembrar bons momentos durante o final de ano causa um sentimento

de fraternidade e esperança. Ao fazer a decoração de Natal no condomínio, é importante tomar alguns cuidados para garantir a segurança dos moradores. Certifique-se de que as luzes e outros enfeites estejam em boas condições de uso e não apresentem riscos de curto-circuito ou incêndio. Além disso, é importante evitar o uso de velas e outros itens inflamáveis.



**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”.

2622-0038 99955-7967

email: istalreforma@gmail.com

www.istalconstrucoes.com.br @istalconstrucao



**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



**TECNOFORMA**  
projetos & reformas  
CRIANDO O IMAGINADO



**Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X**

- ART, RRT e licenciamento -
- Demolição e remoção de entulho -
- Alvenaria e emboço -
- Impermeabilização de cisternas e caixas d'água -
- Impermeabilização com manta asfáltica em lajes, telhados e piscinas -
- Lavagem, pintura e assentamento de revestimento em fachada de prédio -
- Hidráulica em geral, caixa de esgoto e de gordura -
- Telhado, gesso acartonado e drywall -
- Reparo em vigas, colunas e lajes -

21 98848-0198 | 2569-1326

tecnoformaserv.com Tecnoforma Serviços

**CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!**

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

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

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

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

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

47 ANOS

**A 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



**EJ2 PREDIAL**

Compromisso  
Segurança  
Qualidade

A EJ2 PREDIAL é uma empresa especializada em manutenção de fachada

21.98003-5501  
ej2predial@gmail.com



**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



**EDUCAÇÃO** Por Redação |

# CONDÔMINOS ATIRANDO LIXO PELAS JANELAS



tem se tornado cada vez mais comuns nos prédios. “Infelizmente aumentou de forma muito significativa esse tipo de infração que é jogar não só lixo, mas qualquer coisa pela janela. As pessoas estão usando os vãos, seja uma varanda, uma janela de banheiro ou qualquer outra de um imóvel, e arremessando coisas de tudo que você imaginar, até mesmo preservativo usado”, lamenta.

las em elevadores, disparos de e-mail ou mesmo o famoso papel dentro do elevador para aqueles que não tem a tela multimídia. Em caso extremo, a gente tem que instalar câmeras. Isso já aconteceu não uma, mas algumas vezes. Tivemos que instalar câmeras posicionadas e viradas de baixo para cima para tentar localizar os infratores”, relata.

O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, acrescenta que o Código Civil, no artigo 1.336, inciso IV, define que é dever do condômino não prejudicar o sossego, a saúde e a segurança dos demais. Sendo assim, jogar lixo pela janela infringe esses princípios e pode caracterizar um ato antissocial. “Além da aplicação de multas por infração ao Regimento Interno, que deve prever penalidades progressivas, o condomínio pode recorrer a multas mais severas para condôminos reincidentes. Em casos extremos, pode até mesmo solicitar a aplicação de multas de caráter antissocial, que podem ser bem mais elevadas. Em muitas cidades, leis municipais proíbem o descarte de lixo de forma inadequada, podendo aplicar multas específicas para quem lançar objetos ou resíduos em áreas públicas, que incluem os espaços de convivência”, orienta.

Ainda de acordo com Henrique Castro, os síndicos devem primeiramente identificar os infratores, seja com câmeras ou testemunhos de outros moradores. Com os infratores identificados, a aplicação das multas de acordo com o regimento interno, podendo progredir para multas por comportamento antissocial. Se for o caso, a convocação de uma assembleia para discutir especificamente o tema. “Em casos extremos e de repetição continuada, o condomínio pode registrar um boletim de ocorrência, e o síndico pode, em nome do condomínio, entrar com uma ação judicial pedindo a cessação da conduta, especialmente se ela comprometer a segurança e o bem-estar coletivo”, conclui.

Ele explica que atirar coisas pela janela ou varanda dos apartamentos, além de sujar as áreas comuns, acabam colocando em risco a segurança dos demais condôminos. Seja pela bituca de um cigarro que pode causar um incêndio, ou até mesmo frascos ou embalagens de produtos que podem cair em cima de algum outro morador. “A gente começa fazendo campanha educacional utilizando de forma muito frequente te-

Um tipo de infração em condomínios que tem se tornado comum é quando moradores, por falta de educação, atiram lixo e objetos pelas janelas sujando as áreas comuns. Os síndicos que enfrentam esse tipo de situação precisam, primeiramente, identificar o morador em questão para só então aplicar a multa. Roger Próspero, que é síndico profissional em São Paulo, comenta que esse tipo de caso

tem se tornado cada vez mais comuns nos prédios. “Infelizmente aumentou de forma muito significativa esse tipo de infração que é jogar não só lixo, mas qualquer coisa pela janela. As pessoas estão usando os vãos, seja uma varanda, uma janela de banheiro ou qualquer outra de um imóvel, e arremessando coisas de tudo que você imaginar, até mesmo preservativo usado”, lamenta.

## 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 📞

## 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

**47 ANOS** de experiência em manutenção hidráulica

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

## LIPTON COMERCIAL LTDA

### Promoção Casa e Jardim

- Mesas e Cadeiras De Jardim;
- Caixa Correio;
- Postes, Luminárias;
- Tampas cisterna e esgoto;
- Ponteiros, 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

## 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 - 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.

## S.S. CONTABILIDADES

- Contabilidade e Administração de Condomínios
- Síndico 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

**GESTÃO** Por Redação |

# Dicas: contratação de serviços terceirizados em condomínios

A contratação de serviços terceirizados para realizar manutenção ou até mesmo trabalhos comuns, como a limpeza e administração de condomínios é algo corriqueiro. Entretanto, os síndicos devem se ater a algumas questões quando decide contratar esse tipo de empresa ou empregado para prestar serviços no condomínio. A tendência é de que o serviço terceirizado, regulamentado pela Lei nº 13.429/2017, venha para facilitar a gestão dos síndicos, porém, se não forem tomados cuidados na contratação, o serviço pode gerar problemas que podem ir parar na esfera jurídica. Júlio Guimarães, síndico profissional em São Paulo, indica que os síndicos devem priorizar a contratação orgânica, diretamente pelo condomínio, em postos de trabalho de confiança, como zelador e gerente predial.

Eles precisam ter autonomia sobre as empresas terceirizadas para poder cobrar de fato a operação no dia a dia, seja de limpeza, seja de portaria de monitoramento. Quando você tem 100% do quadro terceirizado, o zelador ou gerente predial sendo da empresa terceirizada não tem autonomia para cobrar os colaboradores da própria empresa. Se você tem um zelador ou um gerente predial que faz parte do próprio quadro da empresa, ele perde poder de cobrança”, explica. Neste caso, a recomendação é de que os serviços terceirizados sejam para os demais trabalhos, como limpeza, jardinagem, vigilância, controle de acesso, entre outros. Outro aspecto que Júlio Guimarães destaca na contratação de serviço terceirizado é de que muitas vezes os síndicos acreditam que optando por esse tipo de

contratação estarão livres de qualquer tipo de problema trabalhista, o que pode não acontecer de fato. Por isso, os síndicos devem analisar bem todos os contratos quando escolher uma empresa terceirizada e estabelecer uma rotina de cobrança do envio de documentos da contratada, para que fique resguardado. “O cuidado que temos que ter, mês a mês, juntamente com o envio da nota fiscal e boleto, é cobrar dessas empresas o envio dos documentos que comprovam que eles estão recolhendo os tributos que são obrigatórios. Folha de pagamento, folha de ponto também, porque muitas empresas mandam guias genéricas que necessariamente não provam que os impostos estão sendo recolhidos para os colaboradores que trabalham no condomínio. Com a posse desses



documentos, os síndicos conseguem verificar se os colaboradores estão sendo realmente contemplados”, analisa. Ainda sobre a necessidade de análise dos contratos com as empresas terceirizadas, é importante que os síndicos observem se existem cláusulas de fidelidade. Júlio Guimarães indica que os síndicos estabeleçam prazos mais curtos, para evitar mais adiante, em caso de falência da empresa contratada, que o condomínio seja

parte como polo passivo em uma ação trabalhista, correndo o risco de arcar com os pagamentos aos colaboradores terceirizados. “Por isso, quando temos um condomínio novo ou quando a assembleia opta por mudança de empresa, nós fazemos uma pesquisa de mercado e apresentamos um leque com seis, sete empresas que já são consolidadas, para que os condôminos votem para escolher”, explica.

**GUARDIÃO DE PISCINAS**  
**LIMPEZA DE PISCINAS**  
**MANUTENÇÃO DE FILTROS**  
**VENDA DE PRODUTOS PARA PISCINAS**

**LH PISCINAS**  
 TRATAMENTO E MANUTENÇÃO DE PISCINAS

**21 98153-1383** | **LHPISCINAS@GMAIL.COM**  
 LHPISCINAS @LHPISCINAS

**EFATÁ**  
 Gestão em Recursos Humanos

GERENCIAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS SEM BUROCRACIA TRABALHISTA.  
 ECONOMIA COM HORAS EXTRAS. | REDUÇÃO DOS RISCOS TRABALHISTAS

✓ Auxiliar de Serviços Gerais ✓ Recepcionista  
 ✓ Porteiro ✓ Vigia ✓ Office boy ✓ Ascensorista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

**(21) 97096-1212**  
 Efatá Recursos Humanos | efata\_rh | efatalimpeza.com.br

São Gonçalo - Niterói - Rio de Janeiro

**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.

Mais informações: | Telefones para contato: **(21) 3619-5844 / (21) 96424-9762 – WhatsApp**  
 e-mail: claraeletrica1@gmail.com  
 CNPJ - 10.226.386/0001-08 - Insc. Municipal 140.469-8  
 Registro CREA-RJ – 2008213318 – Registro Corpo de Bombeiros 02-231

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

**C D F**  
**Contábil**  
 Contabilidade Digital Fácil

**CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**21.964123-1337**

**Construtora Gomes Almeida Ltda.**  
 Fundado em 1980

**QUALIDADE DESDE 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

**CONVÍVIO** Por Redação |

# O que fazer quando o síndico passa a ser perseguido no condomínio?

O papel do síndico, quase sempre de atuar como um mediador e fiscalizador do que está acordado pela comunidade, é passível também de ser questionado. Entretanto, algumas vezes, seja por antipatia ou por não aceitar alguma decisão (mesmo que amparada pela convenção ou legislação), condôminos podem passar a perseguir o síndico por insatisfação.

Edson de Paula, de 68 anos, foi síndico por mais de 20 anos em um edifício em Belo Horizonte, e, segundo ele próprio, não tinha passado por nenhum tipo de transtorno do tipo até dois anos atrás. Por conta de uma situação em que precisou aplicar a legislação, acionando fiscais da prefeitura, após uma obra irregular em um dos apartamentos do condomínio, passou a ser perseguido pelo morador e foi obrigado até mesmo a deixar o posto de síndico.

Ele conta que, mesmo afastado do cargo, após a contratação de um síndico profissional, a perseguição continuou e acabou mobilizando outros condomínios, a favor do morador que havia ficado insatisfeito pela denúncia da obra irregular, como também a favor de Edson de Paula.

“Um advogado com um dos apartamentos decidiu iniciar uma reforma.

Esse apartamento já tinha sido vendido pela proprietária anterior por estar de acordo com a legislação da prefeitura, tendo um ‘habite-se’ parcial. Mesmo assim, ele adquiriu o imóvel e iniciou uma reforma, descaracterizando o andar, removendo paredes, uma porta. Então comecei a temer pela segurança do edifício e decidi acionar os fiscais. Foi nesse momento que a perseguição começou”, relata.

Ainda de acordo com Edson de Paula, o morador chegou a assinar uma ata em assembleia assumindo o compromisso de não descaracterizar o andar, mas, mesmo assim, não cumpriu com o que havia assinado. “A reforma do apartamento estragou as paredes nas áreas sociais, as fitas antiderrapantes, reformou bem entendia, não me deu documentação nenhuma. Eu fiquei com tanto medo, porque sabia que o apartamento não estava regularizado, então eu chamei a prefeitura, por questão de segurança do prédio. O fiscal falou que foi a melhor coisa que fiz”, acrescenta.

Após a notificação oficial por parte da prefeitura, o caso foi parar na justiça, com o condômino pedindo indenização por danos morais contra o então síndico. A ação, porém, foi extinta pois a juíza do caso entendeu que o morador deveria ter ingressado contra o condomínio e

não contra o síndico enquanto pessoa física. O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, afirma que o síndico, ao ser perseguido, tem amparo no Código Civil e no próprio Regimento Interno do condomínio.

“O Código Civil estabelece que os condôminos devem respeitar o síndico e seu papel como representante da coletividade. Casos de difamação ou assédio podem ser levados à esfera cível ou até criminal. Nos casos mais graves, podem ser usadas as leis de injúria, difamação e até crime de perseguição (Código Penal), além de ações cíveis por danos morais”, orienta.

Ainda de acordo com o advogado, o primeiro passo diante desse cenário é que o síndico recolha o máximo de documentos, registrando as ocorrências, incluindo mensagens, e-mails e testemunhos de outros moradores. Isso pode ser fundamental para eventuais processos. Ter o apoio do conselho fiscal na questão também é importante, e se possível, convocar uma assembleia para esclarecer os fatos. Em última instância, levar a questão para esfera jurídica, acionando o condômino por difamação grave ou assédio.

“O Conselho tem o papel de garantir que as ações do síndico sejam respeitadas e que a gestão não seja obstruída por conflitos pessoais. Os moradores, por sua vez, devem

evitar envolvimento em fofocas ou acusações sem fundamento e buscar resolver as questões diretamente e de forma pacífica. Em casos críticos, o Conselho pode mediar situações e garantir que o ambiente do condomínio continue harmônico. A união dos moradores, com clareza e respeito, é essencial para que o síndico possa exercer suas funções sem interferências negativas”, comenta.

No caso de Edson de Paula, ele levou a situação para a Justiça e até para a polícia, registrando Boletim de Ocorrência diante das intimidações. “Eu trabalho em casa, então ele fica intimidando, falando que não posso exercer minhas atividades, pratica assédio aos meus clientes que vão

na minha casa, mesmo ele também recebendo clientes em casa. Eu e minha esposa não temos dormido bem, eu sou idoso e tenho problemas cardíacos, então tudo isso tem sido muito desgastante, mesmo eu estando distante do cargo há dois anos”, lamenta Edson.

A situação envolvendo o ex-síndico segue na justiça, desta vez Edson de Paula ingressou com uma ação por danos morais contra o condômino insatisfeito. Com relação a obra que descaracterizou o andar do prédio, uma outra ação tramita na justiça. Segundo Edson de Paula, a justiça obrigou o morador e recolocar a porta, porém, ele recorreu da decisão para uma instância superior e o caso segue indefinido.

**Rei da Dedetização**

[www.reidadedetizacao.com.br](http://www.reidadedetizacao.com.br)

**• BARATAS • RATOS • CUPINS E OUTROS**  
**• HIGIENIZAÇÃO DE RESERVATÓRIO**

**ESPECIALISTA EM CUPIM DE SOLO**

**FAZEMOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS**

**(21) 3901-4408** ☎ **98300-2288**

**IR/AR/AR ENGENHARIA**

**30 ANOS**

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

**mais de 2000!**  
**obras executadas**

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

**2220-1512 / 96418-7249**

**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

**FLORET LIMEIRA**

Orçamento sem compromisso  
PAGAMENTO FACILITADO

CONSTRUÇÃO, REFORMA E SERVIÇOS  
MANUTENÇÃO PREDIAL

- 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](http://www.floretconstru.com.br)

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

**CARRO DE CARGA E GALÕES**

**CARRO DE MANGUEIRA**

**ACOLCHOADOS P/ ELEVADOR**

**QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO**

**TAPETE**

**CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE**

**ENCERADEIRA**

**CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS**

**TRAVA DE CHAVE TRAVA DE CARTÃO**

**EMBALADOR GUARDA CHUVA**

**CINZEIROS EM PVC E INOX**

**PROTETOR DE PARA-CHOQUE**

**ESPELHO CONVEXO**

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

**CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros**

**BICICLETÁRIOS**

**COLETORES 240LTS**

**COLETORES 120LTS**

**COLETORES 660LTS**

**COLETORES 1100LTS**

**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: [llguetelecondominio@gmail.com](mailto:llguetelecondominio@gmail.com)

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

**01 ÁGUA | PIPAS**

DU ÁGUA.....☎(21) 96479-1112 | PAG 08

**02 ALPINISMO INDUSTRIAL**

ALPIN ADR PINTURA PREDIAL.....☎(21) 99192-7599 | PG.08  
ARTE DE REFORMAR.....☎(21) 97343-1326 | PG.04  
EJ2 PREDIAL.....☎(21) 98003-5501 | PG.03  
LIBERTY VERTICAL.....☎(21) 99521-1700 | PG.08  
REFORMA VERTICAL.....☎(21) 97279-8063 | PG.02

**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.

**35%**

TEL: (21) 2502-4122

RAMAL 32

**CIL** CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA. 47 anos.

**04 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL**

W&JCA.....☎(21) 96494-9979 | PAG.08  
SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 | PAG.04

**C D F - Contábil**  
Contabilidade Digital Fácil

• 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

100% GARANTIA DE SATISFAÇÃO

**05 DEDETIZAÇÃO | HIGIENIZAÇÃO**

REI DA DETETIZAÇÃO.....☎(21) 98300-2288 | PAG.06

**06 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO**

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

**07 ELÉTRICA | INSTALAÇÃO**

**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**

**08 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES**

BIHEL ENGENHARIA.....☎(21) 99323-2702 | PAG.02  
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.05

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**

**08 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES**

FACHA REFORMAS LTDA.....☎(21) 98366-5068 | PAG.04  
FLORET LIMEIRA.....☎(21) 99987-1789 | PAG.06  
ISTAL REFORMAS.....(21) 99955-7967 | PAG.03  
MARANATHA SERVIÇOS.....(21) 2717-8465 | PAG.02

**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**

**infiltração? vazamento? goteira?**

Melhor impermeabilizante **borracha líquida** do mercado

até 15 anos | lajes e telhados | preço de fábrica

☎ (31) 98317-0893 imperlast.com

**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

**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**

**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.rjconstrufort.com.br

**VÉRTICE ENGENHARIA**

Restauração de Fachadas  
Manutenção Predial  
Impermeabilizações  
Pinturas em Geral  
Telhados

CADASTRO NO: CREA-RJ

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

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

**08 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES**

RADAR ENGENHARIA.....☎(21) 96418-7249 | PAG 06  
VERTICAL CONSTRUÇÕES.....(21) 2502-2617 | PAG.02

**09 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO**

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

**10 EXTINTORES / MANUTENÇÃO**

**EXTINTORES**  
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO  
Soluções em projetos contra incêndio

**21.97584-8677**

**11 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

**21.99808-7123**

COBRIMOS QUALQUER OFERTA

DEUS É FIEL  
PEDRO DIOGO

Pedrodiogomarianodesa@outlook.pt | guardiãodepiscinaiteroi.com.br

**12 IMPERMEABILIZANTES SUPPERTOP**

VENDAS SUPPERTOP.....☎(21) 97033-2368 | PAG 02

**13 JARDINAGEM | PAISAGISMO**

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

**14 SEGURANÇA DO TRAB. E SAÚDE OCUPACIONAL**

**FocoSeg**  
Segurança e saúde ocupacional

Admissional, Periódico e Demissional ASO  
- SEG. DO TRABALHO -  
Programas Ocupacionais,  
Laudos Técnicos, LTCATe PPP  
TREINAMENTOS -  
CIPA, Brigada de Incêndio,  
NR 33 e NR 35

Gestão em Segurança do Trabalho e Saúde Ocupacional

**21 4144-2154**  
**21 98225-9050**

- MEDICINA DO TRABALHO -

**15 TERCEIRIZAÇÃO | LIMPEZA | SEG. PORTARIA**

SELIMP LIMP. E PORTA.....☎(21) 2605-5923 | PAG.05

**EFATÁ**  
Gestão em Recursos Humanos

GERENCIAMENTO DOS FUNCIONÁRIOS SEM BUROCRACIA TRABALHISTA.  
ECONOMIA COM HORAS EXTRAS. REDUÇÃO DOS RISCOS TRABALHISTAS

✓ Auxiliar de Serviços Gerais ✓ Recepcionista  
✓ Porteiro ✓ Vigia ✓ Office boy ✓ Ascensorista

Atendemos em todo Estado do Rio de Janeiro

**(21) 97096-1212**

Facebook: Efata Recursos Humanos | Instagram: efata\_rh | Website: efatalimpeza.com.br

**16 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS**

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

**SR SÍNDICO! NÃO RECEBEU O JORNAL??**

PERGUNTE AO SEU PORTEIRO OU LIGUE QUE ENVIAMOS PARA SEU CONDOMÍNIO

**(21) 2391-1151**

**ORGANIZAÇÃO** Por Redação |

# Como otimizar o recebimento e entrega de encomendas na portaria do condomínio

Com a chegada do fim do ano, é natural que as pessoas aumentem o consumo para dar presentes ou para se presentear, com o aumento das encomendas, a tendência é que possam se acumular, dando mais trabalho para os funcionários. Neste caso, os síndicos devem montar um planejamento para otimizar as entregas e não deixar que as encomendas fiquem na portaria do edifício. O síndico profissional, Roger Próspero, explica que esse modelo de organização deve ter primeiramente passado por assembleia e estar incluído no regimento interno do condomínio. Ele explica que com o aumento

da demanda de encomendas nos condomínios, ele precisou em alguns casos até mesmo criar um departamento somente para gestão dos pacotes que chegam ao edifício. "Temos produtos que são perecíveis, que não podem ficar muito tempo sem entregar ao condômino. Tem também grandes volumes, como os materiais para reformas, que também não podem ficar muito tempo por uma questão de armazenamento do



espaço. Outros que podem ser frágeis. Então, é importante que seja estabelecido um prazo para que cada morador faça o recebimento da encomenda", explica. Ainda de acordo com o síndico profissional, nos condomínios

facilite a comunicação com os condôminos. "Em alguns condomínios, com a 'mensageria', já separamos e tiramos isso da portaria, pelo volume e pela necessidade da segurança estar atenta no tra-

balho dela, de precisar desviar a atenção com recebimento ou entrega de mercadoria. Até porque tem muita gente na portaria o tempo todo, entrando e saindo, e pode tornar esse serviço vulnerável", comenta. Roger Próspero acrescenta que além do aplicativo, os comunicados são disparados para os moradores do condomínio solicitando a retirada das encomendas. "Permanentemente a gente faz essas campanhas para pedir a retirada e também interfone nas unidades. Além disso, fazemos contato pelo e-mail, informando sobre o volume e dando um prazo para o condômino", explica.

**Classíndico** O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS **ANUNCIE WHATSAPP** ☎ 21.96911-3049

**SÍNDICO FAÇA O SEU CARTÃO DE VISITA VIRTUAL**  
 (21) 98957 6521

**Classíndico**  
**Anuncie Fácil**  
 ENTRE EM CONTATO AGORA MESMO  
 ☎ 21.9500-9454

**ALPIN ADR Pintura Predial**  
 • Recuperação da fachada  
 • Pinturas e reformas interna externa  
 • Manutenção  
 • Lavagem  
 Orçamento Sem compromisso Pagamento Facilitado  
 ☎ 21.99192.7599 @adriano\_alpinista

**CLASSIFICADOS - DIVULGUE SUA EMPRESA PARA OS SÍNDICOS** LIGUE E ANUNCIE: ☎ 99500-9454 ☎ 96911-3049

**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  
 Responsavel 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  
**LIMPEZA DE FACHADA (VIDRO E ALUMÍNIO) VALOR PROMOCIONAL R\$19,99 O M²**  
 ✓ 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 percursão  
 ✓ Instalação de para raios ✓ Instalação de drenos para ar condicionados  
 Irata Brasil  
 CREA-RJ  
 ☎ 21 99521-1700 www.libertyvertical.com libertyvertical@yahoo.com.br