

QUER ZERAR A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO, SEM CUSTOS E DE FORMA EFICAZ?

Podemos RESOLVER com a nossa assessoria jurídica especializada em soluções para condomínios e imóveis!

Temos um atendimento diferenciado e personalizado, pronto lhe para atender!

LGAA Assessoria Jurídica.
Faça a escolha certa e fale com um especialista:

(21) 2292-8488

contato@lgaa.com.br
@lgaa.adv

FELIZ 2025 SR PORTEIRO. FAVOR ENTREGAR JORNAL AO SÍNDICO.

Jornal do Síndico
A informação dirigida

f jornalDOSindicoRIO f jornalDOSindicoNiteroi @jornalDOSindicoRIO @jornalDOSindicoNiteroi

Ano 35 - Edição 363 - Janeiro / 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

Inadimplência condominial atinge mais de 13% no Brasil PÁGINA 05



SEU CONDOMÍNIO 03

Cuidados dos síndicos em assembleias virtuais de condomínios

SIMONE GONÇALVES 04

3 Regras de Ouro para evitar problemas no Salão de Festas do Condomínio

RODRIGO KARPAT 06

Festas, férias, viagens... atenção com a segurança e os transtornos.

CONVÍVIO 08

Redes sociais e as implicações entre síndicos e condôminos

FocoSeg
Segurança e saúde ocupacional

eSocial

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

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
--	---	---

2568-2234 **99949-8130**

Sede própria: Rua Hilário Ribeiro, 188
Praça da Bandeira/RJ
martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

ProArq
Manutenção Predial e Reformas

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 - 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. Outra reportagem interessante para nossos leitores é sobre como os condôminos podem agir quando alguma solicitação de informação ao síndico ou ao conselho fiscal é negada. Trazemos no texto os aspectos de como a minoria do condomínio deve ser portar diante de algum descumprimento do regimento interno e da falta de postura na gestão do síndico perante o condômino que desrespeita as regras do edifício. Também temos conteúdo dedicado aos nossos síndicos assinantes, trazendo dicas e informações que podem ajudar na gestão dos seus condomínios. Em uma das

reportagens temos informações sobre a importância da manutenção dos geradores e como os síndicos podem cuidar desse equipamento. 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

NOSSA MENSAGEM

SUPPERTOP PU®
IMPERMEABILIZANTES

▶ 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 | supertopimpermeabilizantes

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

2719-1147
2717-8465

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.

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

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

SEU CONDOMÍNIO Por Redação |

Cuidados dos síndicos em assembleias virtuais de condomínios

As assembleias virtuais chegaram para agilizar o processo de discussão e aprovação dos temas condominiais. Foi muito utilizado na época da pandemia e, atualmente tem, até lei específica para sua realização. De acordo com a lei federal 14.309, sancionada em 2022, ficou estabelecido que os condomínios não podem proibir essa modalidade, com possibilidade dos condôminos voltarem, debaterem, com

os mesmos ritos de uma assembleia presencial. Ainda de acordo com a lei, para realização de uma assembleia virtual, os síndicos devem primeiramente convocar os condôminos para se cadastrarem numa plataforma de realização de reuniões online, depois enviar um edital de convocação com as informações necessárias. Os condôminos devem participar da elaboração das pautas e os

síndicos também devem fornecer um modelo de procuração para os condôminos que indicarem representantes. Na assembleia virtual a votação acontece por um tempo determinado e ao final da reunião cabe ao síndico levar a ata para registro em cartório. De acordo com o síndico profissional, Roger Próspero, que atua na região de São Paulo, o uso de assembleias virtuais depende muito do público do condomínio, embora seja uma modalidade consolidada.

“No caso de condomínios que a gente tem um público que não está familiarizado com o ambiente digital, em algumas oportunidades a gente faz previamente à Assembleia um plantão, ensinando as pessoas a utilizarem a plataforma, e no caso extremo a gente deixa alguém de plantão lá no próprio condomínio, auxiliando pessoas que têm alguma dificuldade”, explica.

Ainda segundo Roger Próspero, também durante a Assembleia é feito um plantão eletrônico para pessoas que queiram tirar alguma dúvida ou até esclarecer como é que se faz o acesso. “Neste caso, fica uma pessoa também dedicada a fazer esse atendimento virtual, seja um WhatsApp, seja uma linha telefônica, aí cada condomínio é um caso”, completa.

Na prática, o uso de assembleias virtuais em condomínios não se modifica tanto em relação à modalidade presencial, exceto algumas nuances. Como por exemplo, cita Roger Próspero, a comprovação de que alguns moradores ou a maioria deles não conseguiu ter acesso à plataforma onde ocorreu a assembleia virtual. Neste caso, existe uma responsabilização ao condomínio.



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



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



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



SIMONE GONÇALVES Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial Email: contato@simonegoncalves.com.br

3 Regras de Ouro para evitar problemas no Salão de Festas do Condomínio

Viver em condomínios tem se tornado cada vez mais comum, e a legislação define regras básicas para o bom funcionamento desses ambientes. O Código Civil protege a convivência coletiva, mas a relação entre o direito de propriedade e as regras de convivência nem sempre é harmoniosa. Por isso, é necessário estabelecer regras internas adequadas ao perfil do condomínio, garantindo uma convivência saudável entre vizinhos. O síndico deve assegurar que as regras sejam claras e compreensíveis para todos.

O artigo 1.336 do Código Civil menciona deveres dos condôminos, mas a convenção ou regimento interno pode adicionar outras regras para promover a boa convivência, desde que não contrariem a lei. Em áreas comuns, como salões de festas, é crucial definir regras de uso para evitar conflitos, considerando o perfil e as necessidades do condomínio. Ter normas claras para essas áreas no Regimento Interno é essencial para ga-

rantir o uso adequado e evitar dúvidas.

Assim, ao falarmos sobre boas práticas no salão de festas as 3 Regras de Ouro são:

Prática 1 - Agendamento, Cancelamento e Limpeza
Para fazer uso do salão de festas do condomínio é imprescindível regras quanto ao agendamento, cancelamento e limpeza.

É importante o condomínio estipular prazo para a reserva prévia, bem como para o cancelamento, evitando embates e/ou reservas na mesma data. Além disso, é importante o condômino ter ciência que, ao reservar o salão de festas, deverá informar sobre as pessoas ou empresas prestadoras de serviços como por exemplo, buffet, entre outras.

As regras quanto à limpeza também devem ser objetivas, como, por exemplo, pagar taxa ou entregar o ambiente limpo.

Prática 2 - Respeitar o Horário de Silêncio

É comum haver reclamações de condôminos quando os eventos realizados no salão



de festas extrapolam o horário permitido no Regimento Interno.

Assim, é importante o condômino informar-se previamente qual o "horário de silêncio" estabelecido no condomínio para uso do salão de festas. Embora, na prática, seja muito utilizado o horário até as 22 horas há muitos Regimentos Internos que, por exemplo, através de deliberação em assembleia, permitem o uso até as 00 horas.

Vai ter música ao vivo no evento? Muitos condomínios proibem esta prática, logo, atenção às regras de utilização.

Prática 3 - O Uso e os Danos ao Condomínio

A construção do salão de festas do condomínio deve considerar o fim e a forma de como o local é utilizado, sob pena de tornar-se inadequado para os fins a que se destina. Quando da utilização do salão de festas é necessário ter cuidado tanto com a estrutura quanto com os itens e utensílios, se houver.

Na prática, evitar a ocorrência de acidentes é impossível, no entanto, o condômino é responsável por qualquer irregularidade, dano ou prejuízo ocasionado no local. Portanto, é essencial haver

visita do local antes e depois do evento, bem como o condômino assinar termo de responsabilidade para garantir que os danos sejam ressarcidos.

Quando efetivamente comprovado o desrespeito às normas de utilização do salão de festas, é cabível aplicação de penalidade, desde que prevista na convenção ou regimento interno, observada a transgressão e intensidade.

A convivência em condomínio deve ser sempre pautada pelo respeito mútuo e boa-fé da vizinhança, necessitando de sensatez e concessões cotidianas em prol da harmonia da coletividade condominial. Reunir-se com amigos e familiares é muito bom e para que o evento ocorra da melhor forma possível, é importante os condôminos terem clareza quanto às regras de utilização do salão de festas do condomínio.

Ficou com dúvidas? Acesse nosso Blog <http://simonegoncalves.com.br> e Instagram: @simonegoncalves.com.br

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

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



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

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

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

LIPTON COMERCIAL LTDA
Promoção Casa e 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

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

QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982

☎ 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 - SI - Centro - Niterói - Rio de Janeiro

☎ 21.2621-4755 ☎ 21.99424-8603

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

FINANCEIRO Por Redação |

Inadimplência condominial atinge mais de 13% no Brasil

A inadimplência na taxa de condomínio é algo que é comum a vários síndicos do país. Uma pesquisa feita por uma plataforma especializada em condomínios indicou que a taxa de inadimplência condominial média em 2024, foi de 13,07%. A mesma pesquisa também indicou que essa taxa foi superior à média em 11 estados. No cálculo da inadimplência, a ferramenta considerou o atraso em mais de 30 dias no pagamento das taxas.

O estado que lidera o ranking, de acordo com a pesquisa, é o de Alagoas, com uma inadimplência média de 28,09%, seguido de Acre (26,03%), Amapá (21,43%), Piauí (19,77%), Pará (19,37%), Ceará (18,83%), Amazonas (16,70%), Mato Grosso (16,20%), Maranhão (16,09%), Tocantins (15,98%), e

Espírito Santo (13,92%). O síndico profissional Roger Próspero explica que a cobrança dos condôminos inadimplentes atende um processo pré-definido, ao que ele chama de régua de cobrança. "A gente estabelece diretrizes como, por exemplo, a gente não isenta nenhuma multa, juros ou correções, nós fazemos o parcelamento com valor mínimo de uma cota condominial ordinária, tem que assinar um termo de confissão de dívida e pagar junto com as vincendas. Se um dos dois deixar de ser pago, as vincendas ou o acordo, ele é rompido e é feito o ajustamento de cobrança. Ou, se já existe a cobrança, novamente se peticona nos autos do processo e aplica-se até uma multa já pré-estabelecida no acordo", explica. Ainda de acordo com o síndi-

co, a aplicação de multa é prevista no Código Civil e eventualmente até em convenção, ou seja, é automática, não permitindo a isenção da cobrança de juros, multas ou correções. Ele explica que somente uma assembleia pode fazê-la, então a aplicação é automática. A inadimplência condominial pode ser considerada um reflexo do endividamento dos brasileiros. Segundo a última publicação do Serasa, feita em setembro de 2024, o Brasil tem 72,46 milhões de pessoas inadimplentes, representando percentualmente 44,79% da população. Ainda que os números de endividados tenham caído em relação aos meses anteriores, a inadimplência ainda é uma realidade para muitas famílias no país. Uma das explicações para a inadimplência da taxa con-



dominial é que muitas famílias acabam estabelecendo como prioridade contas tidas como essenciais, como água, energia elétrica, internet, etc. Como a taxa condominial em si não vai gerar uma implicação como o corte do fornecimento de algum serviço, acabam sendo deixadas para depois. Ainda de acordo com a pesquisa do Serasa sobre o endividamento do brasileiro, a faixa etária que corresponde à maior parte dos endividados vai de 41 a 60 anos (cerca de 35% dos brasileiros com restrição de crédito). Logo após, vêm a faixa etária dos brasileiros de 26 a 40 anos (34%)

e os idosos acima de 60 anos (19%), enquanto os jovens de 18 a 25 anos representam 11,8% do total. Tratando-se especificamente da taxa condominial, a pesquisa da plataforma especializada em condomínios indica que a inadimplência, considerando mais de 30 dias de atraso, deve fechar em 2024, com cerca de 14%. Em termos comparativos, em 2023, a mesma taxa condominial de inadimplência foi de 10,34%. Quando avaliados os atrasos no pagamento inferiores a 30 dias, o índice de inadimplência chegou a 24,04% em 2023.

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


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


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


Rei da Dedetização

www.reidadedetetizacao.com.br

BARATAS RATOS CUPINS E OUTROS
 HIGIENIZAÇÃO DE RESERVATÓRIO

ESPECIALISTA EM CUPIM DE SOLO
 FAZEMOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS

(21) 3901-4408 98300-2288


C D F
Contábil

Contabilidade Digital Fácil

CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

 21.964123-1337


Construtora Gomes Almeida Ltda.
 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

RODRIGO KARPAT

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

Festas, férias, viagens... atenção com a segurança e os transtornos

O final de ano chegou, trazendo consigo festas, férias e viagens tão aguardadas. Nos condomínios, a diversão também é garantida, mas é essencial que todos — moradores, funcionários e gestores — estejam atentos para garantir a segurança e a boa convivência durante esse período. Afinal, é uma época propícia para problemas, principalmente relacionados à segurança e à perturbação do sossego, que podem ter consequências indesejadas.

Pensando nisso, separei algumas dicas que são essenciais para evitar todos esses problemas e que dependem da ação de toda a comunidade condominial, desde a gestão, passando pelos funcionários de portaria e zeladoria e, claro, os moradores.

SEGURANÇA E CUIDADO COM O BARULHO NAS FESTAS

• Controle de acesso: se for realizar festas, tanto nas áreas comuns quanto na

sua unidade, deixe uma lista com os nomes completos e, se possível, os RGs dos convidados na portaria. Isso facilita a liberação e aumenta a segurança, evitando autorizações precipitadas que possam ser exploradas por pessoas mal-intencionadas.

• Portaria atenta: caso não haja uma lista prévia, é imprescindível que a portaria seja rigorosa na autorização de visitantes, liberando a entrada apenas após confirmação do morador. No caso de entregas ou serviços, a atenção deve ser redobrada.

• Protocolos de segurança: a gestão do condomínio deve reforçar os protocolos de segurança junto aos funcionários, especialmente devido ao aumento no fluxo de pessoas desconhecidas.

• Regras claras: informar os moradores sobre as regras de segurança e os horários permitidos para “barulho” é fundamental, além de informativos para lembrar o que é permitido para visi-

tantes nas áreas comuns.

• Respeito aos vizinhos: mesmo em dias festivos como Natal e Ano Novo, é importante manter o bom-senso. Música alta e barulho excessivo que ultrapassem a meia-noite e avancem pela madrugada podem gerar reclamações justificadas.

SEGURANÇA DURANTE AS VIAGENS

• Chaves com pessoa de confiança: nunca deixe as chaves na portaria. Esse é um local de grande afluxo de pessoas, por isso, prefira entregar a um familiar, amigo ou vizinho de confiança, e informe o zelador.

• Janelas fechadas: mantenha todas as janelas fechadas para evitar furtos e proteger a unidade contra tempestades que são tão comuns em boa parte do Brasil nesse período de verão.

• Desligue equipamentos: feche o registro de gás, desligue eletrodomésticos e retire carregadores das tomadas.



• Avisos sobre serviços: se alguém precisar entrar na sua unidade para realizar serviços, informe previamente à portaria. Caso contrário, avise que ninguém está autorizado a acessar a sua casa.

Conclusão
Durante o final de ano, respeitar as regras do condomínio e os protocolos de segurança contribui para festas e viagens mais

tranquilas, sem surpresas desagradáveis. Lembre-se de que a responsabilidade pela sua unidade é sua, e o bom senso nos festejos, com certeza, evita conflitos.

Gestores, moradores e funcionários devem trabalhar em conjunto para garantir a segurança e a harmonia entre todos. Assim, a diversão estará assegurada para todos!

IRRAIDAIR ENGENHARIA

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

30 ANOS

mais de **2000!** obras executadas

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

☎ 2220-1512 / ☎ 96418-7249

Revestilux[®]

PINTURAS E REFORMAS

MANUTENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

REFORMAS E PINTURAS PREDIAIS EXTERNAS E INTERNAS

IMPERMEABILIZAÇÕES

PROJETOS E VITÓRIAS PREDIAIS

☎ (21) 99782-3545

✉ revestilux.contato@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

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

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

CARRO COM CINTA PROTETORA 140 Litros / 200 Litros

REFIL PARA EMBALADOR

QUADRO DE AVISO E CLAVICULÁRIO

TAPETE

ÁÇO INOX

ESPELHO CONVEXO

PROTETOR DE PARA-CHOQUE

BICICLETÁRIOS

CAIXA DE CORREIO EM AÇO GALVANIZADO

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 50 LTS 4 UNIDADES C/ SUPORTE

ENCERADEIRA

PLACAS SINALIZADORAS

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

COLETORES 240LTS

COLETORES 120LTS

PÁ PLÁSTICA CABO PLÁSTICO MODELO

MOP ÁGUA REFIL MOP PÓ COMPLETO ARMAÇÃO CABO + REFIL

CONJUNTO DE COLETA SELETIVA 240 E 120 LTS

COLETORES 660LTS

COLETORES 1100LTS

50LTS

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

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

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.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 ASSESSORIA JURÍDICA

QUER ZERAR A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO, SEM CUSTOS E DE FORMA EFICAZ?

Podemos RESOLVER com a nossa assessoria jurídica especializada em soluções para condomínios e imóveis!
LGAA Assessoria Jurídica.

FALE AGORA ☎(21) 2292-8488

✉ contato@lgaa.com.br @lgaa.adv

04 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 LIDA
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Padre Epifânio, 21-C - Centro - São Paulo - Fone: (11) 3081-1111

05 CONTABILIDADE | GESTÃO PREDIAL

W&JCA.....☎(21) 96494-9979 | PAG.06
SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 | PAG.04

C D F - 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

06 DEDETIZAÇÃO | HIGIENIZAÇÃO

REI DA DETETIZAÇÃO.....☎(21) 98300-2288 | PAG.05

07 ELEVADORES | MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO

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

08 ELÉTRICA | INSTALAÇÃO

Clara Elétrica
Projetos e Instalações Ltda.

35 anos de experiência

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

09 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

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

09 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

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

BIHEL ENGENHARIA.....☎(21) 99323-2702 | PAG.08
CONST GOMES ALMEIDA.....(21) 2616-3526 | PAG.05
FACHA REFORMAS LTDA.....☎(21) 98366-5068 | PAG.05
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

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

1984106546

2568-2234 **99949-8130**

martinsaraujoengenharia2008@gmail.com

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

20 Anos de experiência

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

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

21.2391-1151 **21-96911-3049**

Ligue agora e se informe

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

09 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

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

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

10 EQUIPAMENTOS PARA CONDOMÍNIO

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

11 EXTINTORES / MANUTENÇÃO

EXTINTORES
VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

Soluções em projetos contra incêndio

21.97584-8677

12 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

21.98167-7627 / 21.99808-7123

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

DEUS É FIEL
PEDRO DIOGO

13 IMPERMEABILIZANTES SUPPERTOP

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

14 JARDINAGEM | PAISAGISMO

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

15 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 -

16 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

Efatá Recursos Humanos @efata_rh efatalimpeza.com.br

17 UNIFORMES PROFISSIONAIS PERSONALIZADOS

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

CONVÍVIO Por Redação |

Redes sociais e as implicações entre síndicos e condôminos



O uso de redes sociais é um hábito comum, um fato que se tornou corriqueiro a todos. No âmbito da administração condominial não seria diferente. Muitos síndicos usam essas plataformas digitais, seja para divulgar assuntos pertinentes aos condôminos, seja para observar a dinâmica social dos moradores do condomínio. Porém, é preciso ter bom senso na hora de usar esses canais de comunicação. É o que indica o síndico profissional, Júlio Guimarães.

Ele explica que é válido que os síndicos usem as redes sociais para divulgar assuntos relativos ao condomínio. "A rede social como uma ferramenta de divulgação do tra-

balho do síndico para rede condominial de maneira geral, um vídeo de um trabalho que ele fez de uma obra que ele está coordenando de um projeto paisagístico bem feito, uma reunião bacana que ele realizou, uma confraternização no condomínio, agora a gente está indo no Natal, uma chegada do Papai Noel, tudo isso é válido", comenta.

Porém a outra vertente é quando o síndico usa a rede social para fazer a investigação ou punição de outros moradores. Nestes casos, de acordo com o síndico profissional Júlio Guimarães, é importante que ele tenha cautela. Ele explica que o fato do morador estar abrindo parte da vida dele na rede social não implica

que o síndico possa usar aquela postagem como prova para fins de punição.

"A partir do momento em que o síndico verificou, ou o corpo de conselheiros, algum tipo de ilegalidade a partir das redes sociais, o indicado é que o síndico busque validar aquela possível irregularidade pelas câmeras de segurança do condomínio ou por meio de uma fiscalização em bloco. Desta forma ele garante que a irregularidade seja provada em base legais, previstas na convenção e na lei, para só então aplicar notificação ou multa, evitando qualquer tipo de implicação legal por parte do condômino", indica o síndico profissional.

Ainda de acordo com Júlio Guimarães, o síndico dispõe de ferramentas legais mais eficazes, como o poder de fiscalização in loco e o uso das imagens de câmera de segurança para fiscalizar irregularidades. No caso do aplicativo de troca de mensagens, como é o caso do WhatsApp, que não se configura necessariamente como uma rede social, mas é passível de se criar uma comunidade restrita aos moradores de cada condomínio, a dica é de que os síndicos não participem de grupos de debates, usando a ferramenta apenas para divulgação de informações.

Outro tema relacionado às redes sociais e o convívio em condo-

mínios é a crescente profissão de criadores de conteúdos para essas plataformas em que muitas vezes acabam usando áreas comuns dos prédios para gravação. Nestes casos, de acordo com Júlio Guimarães, uma orientação possível é de que os criadores de conteúdo que são moradores desses condomínio solicitem aos síndicos.

"Esses moradores devem prezar pela privacidade dos demais condôminos, além disso tem a questão da segurança também, onde algumas áreas do condomínio podem ficar comprometidas. Se for algo muito frequente, é válido que o tema seja levado para assembleia", comenta o síndico.

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



**ENGENHARIA
CONDOMINIAL**
CONSULTORIA &
GESTÃO

CREA 202200470

21-99323-2702

CONTATO@BIHEL.COM.BR

ELEITA A MELHOR EMPRESA DE ENGENHARIA CONDOMINIAL DE 2023 E 2024

DU ÁGUA



ACEITAMOS
TODOS CARTÕES
DE CRÉDITO

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

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



- 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 percursão
- ✓ 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