

Revista Síndico

Cidades & Serviços

Ano 45 nº257 Novembro - 2023 | Fevereiro - 2024

Tendências em gestão condominial

Quais os caminhos para uma administração de sucesso?

Manutenção

Dicas para a limpeza de fachadas

Legislação

Detalhes da nova lei sobre placas em elevadores

Arquitetura

Por que os Studios estão em alta no mercado?



FortGuard

A evolução da segurança urbana

Seu empreendimento merece uma segurança 360°. E, com o FortGuard, você tem justamente isso: **uma proteção completa e abrangente.**

Por que escolher o FortGuard?



Integramos a tecnologia à sua segurança, oferecendo recursos, como: **botão de pânico** e **análises comportamentais** e **inteligentes** baseadas em **deep learning**.

Equipe de **monitoramento 24 horas** diretamente da nossa Central de Controle Operacional, a CCO da Fortknox.



Soluções personalizadas, alinhadas com as suas **necessidades** e **preferências**.

Otimize seus recursos e deixe seu entorno protegido.

Entre em contato e descubra os diferenciais e benefícios de integrar o FortGuard a suas proximidades de seu empreendimento condomínio.



Aponte a câmera do seu celular para o QR code e **solicite seu orçamento.**

Central Comercial: (11) 4428-3015
www.verzani.com.br



Fortknox
Verzani & Sandrini



LANÇAMENTO

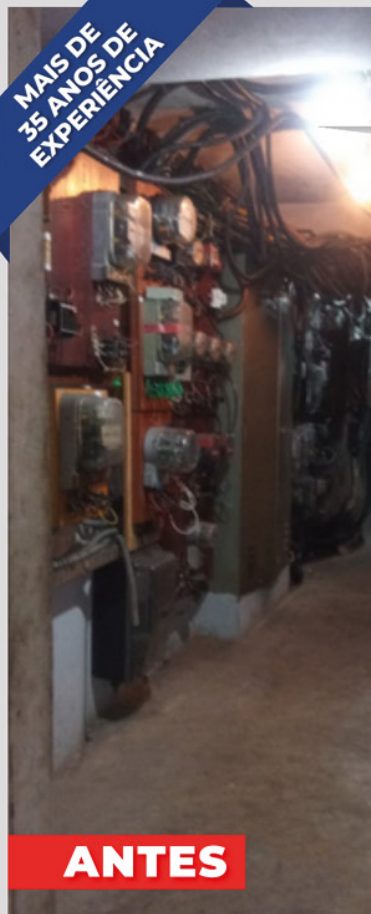
GRUPO AS PONTES

Instalações e Serviços em Eletricidade

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS:

- Reforma de PC
- Aumento de Carga
- Manutenção Elétrica
- Quadro de Bomba
- Quadro de Elevadores
- Iluminação de emergência
- Consultoria junto a concessionária
- Energia solar
- Projetos elétricos
- Instalações elétricas residenciais e comerciais

MAIS DE
35 ANOS DE
EXPERIÊNCIA



ANTES

- ✓ Reforma de PC de Luz em Tempo Recorde!
- ✓ Reforma ágil e eficiente.
- ✓ Equipe especializada e treinada.
- ✓ Normas técnicas rigorosamente seguidas.
- ✓ Atendimento emergencial disponível 24h.
- ✓ Todos material, mão de obra e acabamento inclusos.
- ✓ Pagamento Facilitado e Sem Adiantamento.
- ✓ Toda acessoria técnica junto a concessionária.



CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia do Rio de Janeiro

REFORMA DE PC DE LUZ



Rua das Laranjeiras, 363 - Laranjeiras

A única empresa que não recebe pagamento adiantado!

Entre em contato conosco hoje mesmo e descubra como podemos ajudar você a obter os melhores serviços de engenharia elétrica para o seu condomínio!



SAIBA MAIS!



21 2458-8840
21 3855-9256



asspontec@asspontec.com.br



www.asspontec.com.br



21 99561-6267



@asspontec



/grupoasspontec

PONTEC INSTALACOES E SERVICOS EM ELETRICIDADE LTDA. CNPJ 09.521.000/0001-01.



Construção e Manutenção

RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

pintura • hidrojateamento
pastilha • concreto aparente
cerâmica • granito • mármore

(21) 2225 2591 /  (21) 97367 3675

kor-engenharia@outlook.com contato@korenharia.com

Rua da Conceição 105 / Sala 2001 - Centro - Rio de Janeiro



Manutenção Predial

REFORÇO E RECUPERAÇÃO de estruturas

IMPERMEABILIZAÇÃO de pisos e lajes

PINTURA externa e interna

INSTALAÇÕES hidráulicas,
elétricas e de gás

EXECUÇÃO E REFORMA de telhados

CONSTRUÇÃO E REFORMAS residenciais
e comerciais

com br
ro - RJ



CREA-RJ

Versailles

Engenharia &

Manutenção

- Revitalização de Fachadas
- Pintura externa - interna
- Dreno de ar condicionado
- Troca de Colunas - Barriletes
- Laudos Técnicos
- Shopping e Indústria
- Lavagem de Pastilhas - Granitos
- Impermeabilizações - Caixa
- Cisterna - Terraço - Prumadas



Deus é bom!

99712-9779 

2236-6836 | 3283-4133



do Brasil

Arquitetura

ção Predial

**Financiamento
próprio em
até 30 meses**

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

Rua Figueiredo Magalhães, 286, sala 314, Copacabana - Rio de Janeiro | Sede Própria

Deutsch Engenharia



VEJA A
APRESENTAÇÃO
DA EMPRESA



CREA PJ - RJ 2015200802





- **MANUTENÇÃO DE FACHADA** (Restauração e/ou Reforma de Pintura / Revestimento)
- **IMPERMEABILIZAÇÃO** (Reservatórios / Telhados / Calhas / Marquises)
- ★ **TRATAMENTO IMPERMEABILIZANTE NÃO-DESTRUTIVO** (Injeção Gel/Epóxi)
- **RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL** (Vigas / Colunas / Lajes etc.)
- **LAUDOS DE AUTOVISTORIA / MARQUISE E OUTROS**
- **PROJETOS DE ENGENHARIA E ARQUITETURA**



MSc. Eng. Renan Gondim (CREA-RJ 2013115011) - **ENGENHEIRO RESPONSÁVEL**
- Engenheiro com **MAIS DE 300 ART's** registradas no CREA-RJ
- Bacharel e Mestrado **EM ESTRUTURAS** pela faculdade em **BERLIM (ALEM)**
- **PERITO JUDICIAL** do TJRJ

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

 (21) 379
 Rua do I



**Negócios, sim.
"Propina", NÃO!**

**Infiltrações?
Problemas estruturais?
Fachada 'soltando'?**

**Não pague pelo
"barato que sai caro".
CHAME A DEUTSCH!**

**ENGENHEIRO RESPONSÁVEL
COM CORPO TÉCNICO E EQUIPE DE OBRAS**



s; Fixação de Granitos / Mármore)


xi) **(NOVO E ECONÔMICO!)**



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

TEL / SÓCIO

ANHA)

9-4129  (21) 99998-9200

Passeio, 38 (Set 2, Sl. 1501), Centro – Rio de Janeiro - RJ

Editorial

O que faz um condomínio ser um sucesso?

Para a reportagem de capa desta edição da SÍNDICO, nossa inspiração veio através da programação do Congresso de Síndicos Profissionais e Gestão de Propriedades Urbanas, e o tema não poderia ser mais atual: a busca de soluções inovadoras para administrar justamente essas propriedades.

Principais desafios, o avanço da tecnologia, a complexidade administrativa dos condomínios, tanto em questões financeiras quanto legais, e atitudes humanas apontadas como pilares para uma boa gestão: transparência, respeito, resiliência e flexibilidade.

Leia a matéria e, se quiser, compartilhe com a gente também suas impressões. Nós iremos adorar receber seus comentários.

Até a próxima.



Cintia Laport
 Editora Jornalística



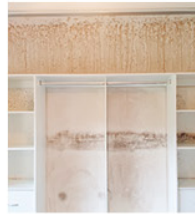
14 Capa

Os caminhos para uma gestão de sucesso



30 Manutenção

Limpeza de fachadas em condomínios



39 Manutenção

Operação contra o mofo nas unidades



48 Decoração

A cor rosa veio para ficar no design de ambientes



54 Legislação

Nova lei para placas em elevadores

Infraestrutura	60
Arquitetura	64
Infraestrutura	72
Coluna	76
Manutenção	80
Coluna	87

Revista Síndico

Cidades & Serviços

CEO
 Giovanni Oliveira

Executivo
 Thiago Kratz

Editora Jornalística
 Cintia Laport (Mtb. 21.598)

Projeto Gráfico
 Patrícia Perez

Design
 Tainá Bittencourt

Fotos
 freepik.com | flaticon.com | canva.com

Publicidade
 Paola Campos - (21) 98073-1428 ☎
 paola.campos@apsa.com.br

Rayane Chagas - (21) 98990-0641 ☎
 rayane.chagas@apsa.com.br

João Guimarães - (21) 98744-0899 ☎
 joao.guimaraes@apsa.com.br

(21) 3233-3029 | (21) 99951-2479 ☎
 anuncie@cidadeeservicos.com.br

Impressão: Walprint

Correspondências
 Av. Rio Branco, 125, 7º andar
 Centro - RJ - CEP: 20040-006

Tiragem: 20 mil exemplares

Fale conosco
 revistasindico@cidadeeservicos.com.br
 www.revistasindico.com.br/contato



www.revistasindico.com.br



www.instagram.com/oficialrevistasindico



www.facebook.com/oficialrevistasindico

Os textos são de responsabilidade de seus autores e não refletem, necessariamente, a opinião da Revista.

O mesmo acontece em relação ao conteúdo dos anúncios, que são de responsabilidade das próprias empresas.

A Revista reserva-se o direito de não aceitar publicidade sem fundamentar motivação de recusa.



PROSERV

**“MAIS DO QUE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS,
OFERECEMOS UMA PARCERIA DE SUCESSO
COM OS RESULTADOS ESPERADOS.”**

Junte-se a nós, pensamos como você!

VIATURAS PARA BASEAMENTO E PATRULHAMENTO

PROFISSIONAIS TREINADOS PERIODICAMENTE

SUPERVISÃO DIÁRIA EM TODOS OS POSTOS

NOSSO COMPROMISSO



Fornecer um trabalho de excelência, com pessoal treinado, equipe dedicada, soluções exclusivas que atendam às suas necessidades.

NOSSOS SERVIÇOS



- ✓ Portaria e Controle de Acesso
- ✓ Assistente Administrativo
- ✓ Bombeiro Civil
- ✓ Limpeza Predial
- ✓ Recepção
- ✓ Mensageria
- ✓ Jardinagem



(21) 3688-3211

(21) 98126-1122

proservoficial

comercial@proservservicos.com.br

www.proservservicos.com.br



Av. Miguel Antônio Fernandes,
n°1333, Bloco B, Sala 529
Recreio dos Bandeirantes - RJ

Capa

Os caminhos para uma gestão de sucesso



Gabriel Menezes

O aumento da população, da demanda por serviços e da complexidade dos desafios do mundo atual exige, cada vez mais, soluções inovadoras e eficazes para administrar as propriedades urbanas. Diante disso, os gestores e síndicos se tornaram figuras de grande importância não apenas para os condomínios que comandam, mas para a sociedade de uma forma geral. As principais tendências para uma gestão de sucesso estarão num dos tópicos debatidos no Congresso de Síndicos Profissionais e Gestão de Propriedades Urbanas, que acontecerá nos dias 22 e 23 de novembro, no icônico Copacabana Palace, em conjunto com a Expo Síndico.

Diretor-superintendente da APSA, Leonardo Schneider será um dos responsáveis pelo painel, intitulado “Caminhos para uma gestão de sucesso: Tendências mundiais para Propriedades Urbanas”. Ele comenta que viver em condomínio é uma cultura forte e que cresce a cada dia no Brasil, de Norte a Sul, por fatores como a busca por

qualidade de vida, infraestrutura, lazer e segurança. O cenário é promissor, com uma maior quantidade de lançamentos de empreendimentos. E como os centros urbanos têm uma carência de espaço para novas construções, uma tendência forte é a verticalização.

“Os principais desafios dos gestores, atualmente, são ter a capacidade e velocidade de atendimento das demandas e conhecimento técnico para orientar e encontrar soluções jurídicas, financeiras e do dia a dia. Hoje, os condomínios são maiores e mais complexos. Além disso, o perfil dos moradores é muito mais diverso, com idades distintas e novos arranjos familiares. Neste sentido, a comunicação é algo muito importante. É preciso ter empatia para se comunicar e buscar soluções”, destaca.

Ele avalia que entre os pilares para uma gestão de sucesso estão características como transparência, respeito, resiliência e flexibilidade. É preciso compreender as mudanças que estão acontecendo na sociedade. O conhecimento é muito importante. É preciso estudar, fazer cursos e ganhar experiência.

A tecnologia, acrescenta, tem feito cada vez mais parte da rotina dos condomínios, abrangendo uma ampla gama de áreas, desde a conveniência de pagar boletos de condomínio até a facilidade de prestar contas. Isso também inclui o atendimento com o seu gerente de conta via



SEU PATRIMÔNIO MERECE UMA
**INSTALAÇÃO ELÉTRICA
SEGURA**

OFERECEMOS SERVIÇOS DE:

- REFORMA DE PC
- AUMENTO DE CARGA
- MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA NO PC DE LUZ
- REFORMA DE QUADROS ELÉTRICOS



REFORMA DE PC ANTES E DEPOIS

www.eletropalma.com.br

eletropalma@eletropalma.com.br

[f](#) [@](#) @eletropalmarj

(21) 96468-9227

(21) 3100-0057 | 3495-8737



Segundo Leonardo Schneider, a cultura de viver em condomínio cresce a cada dia no Brasil, de Norte a Sul, por fatores como a busca por qualidade de vida, infraestrutura, lazer e segurança.



CAMILO
Engenharia



CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agrimensura do Rio de Janeiro



AEI
ASSOCIAÇÃO DE ENGENHARIA DE IMPERMEABILIZAÇÃO

39 Anos Valorizando o seu Patrimônio



- MANUTENÇÃO PREDIAL • REFORMA
- FACHADA • IMPERMEABILIZAÇÃO • TELHADO

AGUARDAMOS SEU CONTATO!

3866-8787  **96439-9787**

www.camiloengenharia.com.br

contato@camiloengenharia.com.br

— Parcelamento Próprio —

WhatsApp, além do suporte através de ferramentas de Inteligência Artificial.

Há, ainda, tecnologias emergentes, como as câmeras de portarias virtuais. Todas essas inovações estão transformando significativamente o cotidiano dos condomínios, e esse impacto não se limita apenas ao Brasil, mas também é observado em outros lugares ao redor do mundo. “Para acompanhar essas mudanças, é essencial estar disposto a aprender e a se capacitar, a fim de se manter à frente das transformações que estão ocorrendo constantemente”, diz.

Terceirização é tendência mais forte em condomínios comerciais

A terceirização de serviços é um elemento que faz parte da realidade dos condomínios nos dias de hoje. De acordo com Leonardo Schneider, ela é uma tendência principalmente em condomínios comerciais. Nesses casos, a ênfase está na busca por resultados concretos. Por outro lado, os residenciais tendem a ser mais emocionais. Neles, a relação com os prestadores de serviço é mais próxima. Há uma preocupação maior com o dia a dia, e a rotatividade é menor. Nesse contexto, valoriza-se mais os funcionários antigos.

Já nos condomínios comerciais, o foco está na obtenção

da solução para o serviço. É um desafio, e é necessário cobrar das empresas terceirizadas quanto às entregas e aos acompanhamentos. É importante manter um controle rigoroso sobre a qualidade do serviço, os custos e a velocidade de atendimento. Isso é fundamental.

O diretor-superintendente da APSA frisa que nos últimos anos tem sido notado um aumento notável na participação dos condôminos em questões relacionadas à governança. Esse comportamento se tornou mais evidente no contexto pós-pandemia da COVID-19, devido à crescente adesão à participação online e digital. Atualmente, é viável criar links que facilitem a participação em assembleias virtuais, enfatizando a importância do envolvimento de todos.

E quanto maior a participação, maior a chance de sucesso. A contribuição dos moradores, comenta, pode ser manifestada em diferentes aspectos, que incluem a consideração de custos, a promoção de melhorias, a análise de possíveis ajustes no layout e a implementação de tecnologias inovadoras, além do foco nas preocupações relacionadas à sustentabilidade, como economia de energia e otimização do uso da água, está em ascensão.

“Outro ponto de destaque é a transparência na prestação de contas. É fundamental que todos compreendam



www.relimpe.com.br

REFORMA DE FACHADA

- HIDROJATEAMENTO
- PINTURAS ▪ TEXTURAS
- MÁRMORE ▪ PASTILHAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- REFORMA EM GERAL

SERRALHERIA

- EM FERRO E ALUMÍNIO
- COBERTURAS ▪ ESCADAS
- CORRIMÃO ▪ GUARDA-CORPO

HIDRÁULICA

- BARRILETE ▪ COLUNAS
- INCÊNDIO ▪ RECALQUE
- ESGOTO EM GERAL

IMPERMEABILIZAÇÃO

- CAIXA D'ÁGUA ▪ CISTERNA
- TERRAÇO ▪ PLAYGROUND
- CAIXA DE ESGOTO
- CALHA




(21) 2589-7535
 99433-6592
relimpe@engefec.com.br



ALTERNATIVA
SERVIÇOS GERAIS

WWW.ALTERNATIVAGERAIS.COM.BR

(21) 3563-6400 | (21) 96429-5662

comercial@alternativagerais.com.br

Estrada dos Bandeirantes, 8.591, salas 252/253
Jacarepaguá - Rio de Janeiro/RJ

Somos uma **ALTERNATIVA** aos clientes que buscam qualidade e economia!



Terceirização de Serviços Facilities

- PORTARIA E VIGIA
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- MANUTENÇÃO DE ÁREAS VERDES
- MANUTENÇÃO PREDIAL
- TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA

E MUITOS OUTROS!





GESTÃO DE FACILITIES

- Portaria
- Controle de acesso
- Limpeza e conservação
- Zeladoria
- Recepcionista
- Copeiragem
- Manutenção predial
- Comércio de materiais de limpeza, higiene e equipamentos



FAÇA UM ORÇAMENTO

(21) 4141-7772 | 96559-6906

www.alliancefacilities.com.br

jprio@jprio.com.br

grupoalliancefacilities





Portaria Remota: Economia de até 70%

★ **Mais segurança, menos gastos: A transformação da portaria!** ★

Com experiência de duas décadas, a **Garra Online** une a tecnologia e comprometimento para deixar **seu condomínio mais seguro** com uma **ECONOMIA DE ATÉ 70%**.

O serviço de **portaria remota da Garra Online** é hoje o **produto de maior sucesso** de nossa empresa, que já opera em **mais de 80 condomínios na cidade do Rio de Janeiro**. Esse serviço conta com:

- Acesso por biometria facial
- Monitoramento de acesso controlado 24 horas por dia 7 dias por semana por nossa equipe especializada
- Cadastro de visitantes e prestadores de serviço para maior segurança e praticidade
- Aplicativo prático e seguro para as demandas do dia a dia do condomínio e dos moradores

Todos os benefícios acima, combinados com a alta tecnologia empregada, acarretam na redução comprovada de até 70% dos custos de condomínio para os moradores.

Entre em contato e confira os melhores serviços para você!

☎ (21) 99833-4726

🌐 www.garraonline.com

✉ atendimento@garraonline.com

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

📘 [@garraonlineseguranca](https://www.facebook.com/garraonlineseguranca)



ENGEGRAUT

RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL

DESDE 1981





CORROSAO NO CONCRETO
ARMADO





REFORÇO ESTRUTURAL



 atendimento@engegraut.com.br

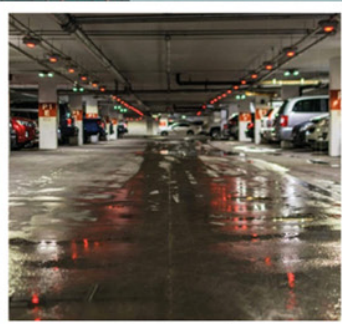
 (21) 3154-3250

 (21) 99359-9105

 @engegrautestruturas

MANUTENÇÃO PREDIAL

PARCELAMENTO FACILITADO
TECNOLOGIAS INOVADORAS
GARANTIA SUPERIOR



IMPERMEABILIZAÇÃO DE
GARAGENS



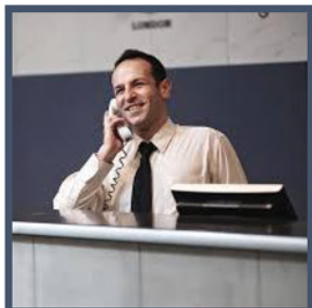
IMPERMEABILIZAÇÃO COM
POLIUREIA



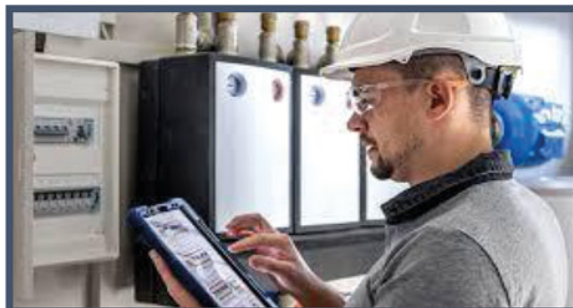
CREA-RJ
Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura
e Agronomia do Rio de Janeiro

Gerencie todos os seus recursos, setores e dispositivos com as informações em tempo real, de onde você estiver!

A inteligência é saber. Depois, decidir!



Prédios residenciais e comerciais



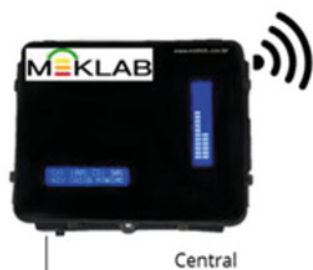
Fábricas, hotéis, hospitais, imóveis comerciais, academias, laboratórios e escolas



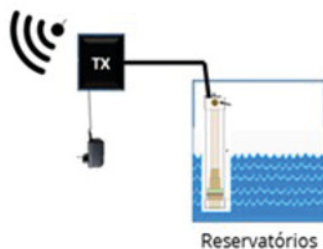
Monitores virtuais e de PC

GESTÃO DA ÁGUA - GESTÃO DA ENERGIA - GESTÃO DE TRÁFEGO AUTOMAÇÃO DE EQUIPAMENTOS, PROCESSOS, LUZES E SETORES

Conexão sem fio – Plug-n-Play



Central



Reservatórios

127V

Monitoramento de:

- Água
- Energia / Fase / Corrente
- Pressão e óleo
- Voltagem por fase
- Corrente
- Presença
- Passagem & open/close e mais 42 sensores

100% programável + alarmes áudio e vídeo + interface com net e protocolos industriais e arquivos eletrônicos + suporte remoto



www.meklab.com.br
suporte@meklab.com.br
Tel.: (22) 98134-0147*



*Programa especial de locação disponível para condomínios



2516-4684  **2717-7107**

 **9 9538-8331**

Pinturas e Revestimentos

REBOCOS • PASTILHAS • MÁRMORES • E MUITO MAIS

- INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM GERAL • IMPERMEABILIZAÇÃO
- INSTALAÇÃO HIDRÁULICA • ALVENARIA • TELHADOS

www.engeplanrj.com.br

engeplan.rj@ig.com.br | engeplanrj@engeplanrj.com.br

Av. Presidente Vargas, 482, sala 419
Centro - Rio de Janeiro

Av. Visconde Rio Branco, 633, sala 607
Centro - Niterói



**FINANCIAMENTO
PARA CONDOMÍNIOS**



Capa

que fazem parte de uma comunidade. Assim, a falta de pagamento das taxas condominiais por parte de um indivíduo impacta o coletivo, demandando uma conscientização compartilhada entre proprietários e moradores”, explica.

Indicadores de uma gestão bem-sucedida

Diretor-superintendente da APSA, Leonardo Schneider diz que os principais indicadores de sucesso na gestão de condomínio abrangem uma série de aspectos cruciais para seu funcionamento eficiente. Neste sentido, pode-se considerar a interação como um dos pontos-chave. Quanto menos houver a necessidade de intervenção do síndico ou gestão direta em questões já estabelecidas, mais positivo é o indicativo de um condomínio bem-sucedido. Isso se assemelha à dinâmica de um time bem treinado, onde as atividades fluem de maneira

autônoma, e cada membro conhece e desempenha seu papel.

Dentro da administração condominial, existem diversos pilares que requerem uma gestão eficaz. Esses pilares incluem o gerenciamento do pessoal, a supervisão dos prestadores de serviços, a participação ativa dos condôminos e o conhecimento aprofundado da dinâmica e regulamentos internos. É importante que o síndico desenvolva habilidades de empatia para lidar com as necessidades dos moradores, ao mesmo tempo em que exerce autoridade e direcionamento quando necessário.

“Outro indicador de sucesso é a gestão financeira eficaz, que engloba a minimização da inadimplência, a elaboração de um orçamento sólido e a realização de assembleias bem planejadas. A segurança é uma preocupação constante, e é essencial que o síndico esteja atualizado com as melhores práticas e regula-

ções, incluindo orientações de órgãos como a Polícia Militar e empresas de consultoria em segurança. Além disso, a eficiência em recursos, como o uso consciente da água e energia, é crucial para reduzir os custos do condomínio. O síndico desempenha um papel importante nessa otimização, buscando maneiras de economizar e melhorar a eficiência operacional”.

Problemas e soluções são quase os mesmos pelo mundo, diz especialista

Gestor de condomínios reconhecido internacionalmente, Pepe Gutierrez tem mais de 40 anos de experiência na área, atuando principalmente no seu país, a Espanha, gerindo mais de 12.000 unidades, a grande maioria em zonas turísticas. Mas, ele também tem experiência em outros países da América do Sul e da América Central, o que o fez enxergar similaridades e diferenças entre as localidades:



Capital projeto

A Capital Projeto é uma empresa que atua há 30 anos no segmento de reforma predial e conta com profissionais especializados, oferecendo serviços de qualidade e executados com toda segurança.

Financiamento próprio
até 12 vezes sem juros
Orçamento sem
compromisso



FACHADAS (PINTURAS, RESTAURAÇÃO E LIMPEZA)

- REFORMAS;
- PINTURAS (EXTERNA E INTERNA);
- PASTILHAS (RECUPERAÇÃO, LAVAGEM E TROCA);
- INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS;
- IMPERMEABILIZAÇÃO;

Tel.: 2298-9535
(21) 96481-8039

www.capitalprojeto.com
contato@capitalprojeto.com



LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
JARDINAGEM
PORTARIA
RECEPÇÃO
GUARDIÃO PISCINA
ADMINISTRATIVO
LIMPEZA PÓS OBRA
MANUTENÇÃO PREDIAL
ZELADOR
MANOBRISTA



www.premiermultiservicos.com.br
comercial@premiermultiservicos.com.br
(21) 2268-6586 (21) 97104-8735
Rua Pinheiro da Cunha 185, Tijuca - RJ



Pepe Gutierrez (centro) é gestor de condomínios conhecido internacionalmente e destaca a importância da tecnologia na gestão de condomínios.

FORTPLAN
engenharia e serviços

Há mais de uma década no mercado,
trabalhamos buscando respeito, segurança
e comprometimento com os clientes.

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS

- Construções
- Reformas residenciais, comerciais e industriais
- Reformas de Fachadas
- Recuperação Estrutural
- Consultoria Técnica
- Auto-Vistoria Predial
- Manutenção Predial

SELO
Distrito
Sindicato
Qualidade & Serviços
PROMOCIONAL

(21) 2484-0498 ☎
www.fortplanengenharia.com.br | contato@fortplanengenharia.com.br
@fortplanengenharia

Capa

“Os problemas e as soluções são quase os mesmos, já que na verdade administramos pessoas que vivem em edifícios, e, portanto, as situações de natureza social, econômica e arquitetônica não diferem muito, sendo as diferenças principalmente na cultura e na legislação do país. Devo dizer que cada país possui peculiaridades que o tornam único, e de todos eles podemos aprender”, diz o especialista.

As semelhanças, acrescenta, estão principalmente na parte financeira, com a existência de regulamentação maior ou menor, mas sempre com a necessidade de comunicação e, acima de tudo, com a manutenção do patrimônio dessas pessoas, e dependendo da região, uma priorização da Segurança.

“Quanto às diferenças, devo mencionar o livro que escrevi há 20 anos, intitulado “Compendio de Propiedad Horizontal, Perspectiva Iberoamericana comparada”, no qual analisei essa questão duas décadas atrás. No entanto, com a certeza de que pouco mudou desde então, devo salientar que a parte legal está melhorando de forma comparativa em todo o mundo. A participação dos proprietários é uma questão muito diferenciada, dependendo da região geográfica, seja devido à forma como é feita ou devido à cultura local. A conceituação de zona comum também varia culturalmente”.

Quatro tendências fundamentais

Pepe Gutierrez destaca que existem quatro tendências que estão moldando a administração de condomínios pelo mundo. A primeira delas é o uso de tecnologia avançada. A tecnologia desempenha um papel fundamental na gestão de condomínios. Foram desenvolvidas aplicações e plataformas que facilitam a comunicação entre os proprietários e os administradores, aumentando a produtividade dos administradores.

A segunda tendência é a sustentabilidade. “Cada vez mais condomínios estão adotando práticas sustentáveis. Isso é impulsionado, em minha opinião, pela necessidade de reduzir os custos de energia, pela disponibilidade de subsídios e pela crescente conscientização sobre o mundo em que vivemos. Isso inclui a instalação de sistemas de energia solar, melhorias na eficiência energética e uma gestão responsável de resíduos. Essas medidas não beneficiam apenas o meio ambiente, mas também podem reduzir os custos operacionais a longo prazo”.

A terceira tendência é a maior participação dos proprietários. Os proprietários de condomínios desejam ter mais voz nas decisões, levando a uma gestão mais constante, não apenas durante as assembleias gerais. As assembleias virtuais e plataformas de votação online têm permitido uma participação e transparência maiores na administra-



Entre em contato e faça um orçamento!

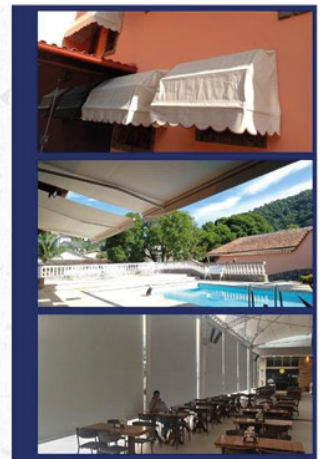
(21) 98058-9700

aartedostoldos@gmail.com

artedostoldos

Já conhece OS NOSSOS SERVIÇOS?

- Toldos
- Coberturas
- Policarbonato
- Sombreadores



INCÊNDIO É UM RISCO QUE VOCÊ PODE EVITAR

LEGALIZE SUA EDIFICAÇÃO!



+ DE 4.000 CLIENTES ATENDIDOS



LEGALIZAÇÕES JUNTO AO CBMERJ.
PROJETOS DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO.
CERTIFICADOS DE APROVAÇÃO.
ATENDIMENTO À NOTIFICAÇÕES.
TREINAMENTOS.

(21) 99953-4809 | 99919-4787 (21) 96021-1787

contato@mlprotecaocontraincendio.com.br

www.mlprotecaocontraincendio.com.br

Empresa credenciada no Corpo de Bombeiros há mais de 25 anos.

ção das comunidades em determinados casos e momentos.

Já a quarta tendência é referente aos serviços personalizados. A personalização de serviços tornou-se comum. Os administradores de condomínios oferecem serviços adaptados às necessidades dos proprietários, considerando o conceito atual de “Phygital” (que une o mundo físico ao digital), onde está claro que cada proprietário deve ser atendido de acordo com suas características tecnológicas. Essas tendências têm gerado maior eficiência na administração condominial, graças à tecnologia, independentemente da localização geográfica.

Um dos maiores desafios atuais, aponta, é a alta rotatividade dos moradores, em casos como o AirBNB e similares. “Estamos vendo uma mudança conceitual nos Estados Unidos, onde nasceu a plataforma e agora é estigmatizada, mas o resto do mundo está na mesma linha. O uso excessivo das áreas comuns exige um controle

de gestão e manutenção mais rigoroso por parte do administrador”.

O período pós-covid 19, acrescenta, nos levou a uma sociedade mais tensa, com mais conflitos e menos tolerância, e isso é vivenciado diariamente em nossos condomínios, no relacionamento com os clientes e, em alguns casos, nas assembleias de proprietários. Há uma necessidade de regras mais claras e robustas. A insegurança nas grandes cidades também é uma questão recorrente.

“Por fim, há a necessidade de uma maior utilização das áreas comuns para atender às necessidades que anteriormente eram atendidas em nível individual (internet, espaços de trabalho, áreas esportivas etc.) Essas questões são abordadas a partir de uma perspectiva social, tecnológica, regulatória e, acima de tudo, com a participação majoritária dos proprietários afetados”.

Questionado sobre os conselhos que daria para um gestor que queira atuar de acordo com as melhores

práticas globais atuais, Gutierrez comenta: “É essencial que sejam bons profissionais, com um objetivo único: fazer os seus clientes felizes. Para alcançar esse objetivo, é necessário equipar-se com os recursos adequados e entender que este é um negócio e uma profissão de longo prazo. Embora eu não conheça pessoas muito ricas graças a este negócio, é possível viver bem se trabalharmos de forma adequada. Além disso, é importante que continue se aprimorando em todas as áreas do negócio, saibam delegar tarefas, mas também acompanhem de perto. Devem compreender que a tecnologia não é o objetivo final, mas sim um meio para atingir seus objetivos. Priorizar decisões justas e com foco no longo prazo é fundamental. Não devem ser chefes em suas empresas, mas sim parceiros, incentivando a participação e construindo uma empresa sólida com base em seus princípios e membros”.



Segurança e Eficiência no coração da Zona Sul

- Conservação
- Manutenção
- Modernização
- Reparos
- Redesign (embelezamento)
- Adequação às normas de segurança
- Consultoria
- Vistoria técnica

ELETRONIK

ELEVADORES

- Atendimento e assistência técnica 24 horas, fim de semana e feriado
- **Sede no Rio Comprido e posto de atendimento na Zona Sul**
- Realização de manutenção preventiva periódica
- Vistoria técnica gratuita e emissão de laudo técnico com fotos
- Frota de veículos própria (carros e motos)

www.eletronikelevadores.com
contato@eletronikelevadores.com
@eletronikelevadores

(21) 2502-5531
☎ (21) 98270-5124

Capa

Novidades tecnológicas para ficar de olho

A evolução tecnológica dos últimos anos trouxe muitas facilidades para as empresas de pequeno porte e, consequentemente, os condomínios. De acordo com o especialista em tecnologia Danilo Deus Dará, com as ferramentas tecnológicas atuais, é possível automatizar processos, melhorar a comunicação, aumentar a transparência e tomar decisões de forma mais assertiva. Os ganhos em produtividade e redução de custos têm sido significativos. “O amplo acesso à internet e dispositivos móveis também possibilitou que muitos serviços se tornassem acessíveis remotamente, trazendo mais conveniência no dia a dia. Temos diversos ERPs e softwares de automação com custos cada vez menores e mais completos, integrados, inteligentes, que trazem informações em tempo real e que não demandam de infraestrutura própria, facilitando sua implantação”.

Neste sentido, ele comenta que diversas tecnologias são promissoras para os próximos anos. Entre elas, destaca os assistentes virtuais (chatbots), que facilitam o atendimento aos moradores, blockchain, para mais segurança, integridade, imutabilidade das transações e transparência dos dados. “Temos também equipamentos de segurança com inteligência artificial, automações que tragam mais eficiência energética, portais de gestão e transparência, onde centralizamos todas as informações do que acontece no

condomínio em tempo real. Todas elas têm um potencial imenso de transformar a experiência dos condomínios nos próximos anos”.

Aspectos jurídicos se tornaram mais complexos e exigem mais atenção

Com o aumento da complexidade e diversidade das questões envolvendo o dia a dia dos condomínios, é fundamental ter uma base jurídica sólida para garantir uma gestão de sucesso. O advogado André Luiz Junqueira, especializado em Direito Condominial e sócio do escritório Coelho, Junqueira e Roque Advogados, afirma...

Continue

a sua leitura em nosso site, acessando o QR CODE ao lado com a câmera do seu celular



Com técnicos qualificados e grande experiência na construção civil, nossas parcerias pela América, Europa e Ásia nos permitem oferecer soluções adequadas, com preços competitivos no mercado nacional.

Conheça nossos serviços

Equipamentos, Produtos e Acessórios para Impermeabilização, Reforços Estruturais em Edificações e Venda e Instalação de Carregadores para Carros Elétricos

+500	+100	+200
Projetos realizados	Produtos oferecidos	Clientes atendidos



www.mastercoinconstrucoes.com.br

(21) 3311-2200

(21) 97232-2278

LITORAL LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

- ▶ IMPERMEABILIZAÇÃO / TUBULAÇÃO / BARRILETE
- ▶ DESENTUPIMENTO / DEDETIZAÇÃO
- ▶ TELHADO / PINTURA



inea
020839

(21) 3860-3217 / 2580-6132 / 97935-9436

litoralmanutencao@gmail.com





QUEM ESTÁ CUIDANDO DA SUA SEGURANÇA?

Com soluções integradas para te deixar tranquilo, a Haganá, empresa especializada na segurança condominial, possui um leque de produtos e serviços pensados para atender o seu cotidiano.

- Segurança patrimonial armada e desarmada;
- Portaria;
- Manutenção predial;
- Limpeza;
- Controle de acesso;
- Reconhecimento facial;
- Monitoramento 24h;
- E muito mais!



Fale agora com o nosso time e fique tranquilo.

www.hagana.com.br

RJ: 21 2430-1800 | 24h 21 99659-2564

SP: 11 3393-1717 | PR: 41 3078-7984 | MG: 35 98435-4538



Manutenção



Especialistas em construção, reformas e serviços em condomínios, estamos prontos para atender as suas necessidades com expertise e profissionalismo!



Conheça nossos serviços

Construções
Reformas em Geral
Elétrica e Hidráulica
Pintura e Impermeabilização
Fundações
Piscinas e Cisternas

Blindex
Divisórias
Rebaixos
Porcelanatos
Telhados e Coberturas Metálicas
Manutenção Predial

FAÇA UM ORÇAMENTO E CONFIRA NOSSA QUALIDADE
(21) 98099-1237 | FABIOOURO2015@GMAIL.COM



Pensou em segurança? O Grupo Seg Present tem a solução!

Com profissionais treinados, equipados e qualificados, com gerenciamento de risco e implantação do programa qualidade total oferecemos serviços visando o compromisso e a qualidade.

- SEGURANÇA PATRIMONIAL
- VIGILÂNCIA EMPRESARIAL
- PORTARIA E RECEPÇÃO
- ASG E ZELADORIA

(21) 2182-3632

segpresent@hotmail.com

@segpresent



Limpeza de fachada em condomínio: indispensável para manter a conservação do imóvel e transmitir uma imagem positiva

Saiba sobre a frequência ideal e os diversos benefícios para os síndicos que investem nesse tipo de serviço.



ACON
CONSTRUÇÕES

MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA À SUA DISPOSIÇÃO

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS

- PROJETOS
- CONSTRUÇÃO
- PINTURA EM GERAL
- REFORMAS E MANUTENÇÃO
- REFORMAS DE FACHADAS
- LIMPEZA DE FACHADAS DE VIDRO
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- ELÉTRICA E HIDRÁULICA
- LAVAGEM DE CAIXA D'ÁGUA E CISTERNA

SELO PROMOCIONAL

Colaboradores certificados
Obras seguradas
Parcelamento

Vistorias feitas com auxílio de drone

(21) 99973-8306 | luciogiffonijr@hotmail.com



M
MACIEL UNIFORMES

UNIFORMES E CALÇADOS

Porteiros - Segurança - Manutenção
Auxiliar de Serviços Gerais

Camisas Polo - Camisas Sociais
Calças - Jaquetas - Conjuntos ASG

GANHE 10% DE DESCONTO NO MÊS DE ANIVERSÁRIO

@maclempreendimentos
www.msempreendimento.com.br

(21) 2658-1516 (21) 98073 2100
Fábrica: Rua Maria Lúcia, n.º 21 - Nova Iguaçu / RJ

SELO PROMOCIONAL

Manutenção

Fabiana Oliva

Zelar pela conservação da fachada do condomínio é primordial para a valorização do imóvel, além da prevenção dos danos estruturais no edifício. Portanto, é fundamental contratar empresas especializadas que possuam vivência, disponham de profissionais qualificados e equipamentos apropriados.

A limpeza dessa área, considerada o cartão de visitas do condomínio, também previne complicações como rachaduras, proliferação de fungos e descolamento de revestimentos. Um investimento que apresenta inúmeros benefícios estéticos e financeiros para o local.

A síndica profissional, Linda Carvalho, que atua há 12 anos na área, destaca as vantagens e a importância de manter esse espaço em bom estado. “A realização da manutenção periódica vai manter uma fachada segura, sem riscos de deslocamento de uma possível pedra, que pode causar uma vítima fatal. Impedirá infiltrações internas nos apartamentos que poderão ser ocasionadas por fissuras externas. Evitará ainda despesas excessivas para a recuperação da fachada, sendo necessário recorrer a taxas extras, por negligência de uma manutenção preventiva. Destaco a economia nos custos de um serviço em fachada, que por se tratar de trabalho em altura, tende a ser bem oneroso para o condomínio. Quando existe a prevenção, as despesas são bem menores, além da valorização do patrimônio”, pontua.

Conforme Linda, os indícios de que é preciso realizar a limpeza da fachada passa por problemas visíveis que vão desde manchas e fissuras ao descolamento de revestimentos. “Muitas vezes, só desta forma, o condomínio entende que precisa tomar providências, que muitas vezes, já podem ser emergenciais, elevando consideravelmente os custos desta recuperação”, frisa.

“Para fazer a manutenção, ela ainda informa que os orçamentos precisam ser apresentados e aprovados na



Além da regularidade usual, é importante estar atento aos indícios de problemas visíveis



Eldorado
Engenharia e Construções Ltda.

SOLICITE UM
ORÇAMENTO SEM
COMPROMISSO

50 Anos
de Qualidade

MANUTENÇÃO PREDIAL | ENGENHARIA



- Pintura interna / externa
- Recuperação estrutural / fachadas
- Instalações elétricas e hidrosanitárias
- Impermeabilizações
- Projetos de arquitetura / Instalações
- Autovistoria / perícia / avaliações prediais
- Consultoria técnica, etc.



☎ 21 2247-8527
☎ 21 99983-0099

www.eldoradoengenharia.com.br
eldorado@eldoradoengenharia.com.br
Rua Nascimento Silva 16/301
22421-022 - Ipanema - RJ

Assembleia. Principalmente se o condomínio não dispõe de um fundo de reserva e precisa recorrer a taxa extra”, complementa. A fiscalização desse serviço por parte dos síndicos é essencial para um trabalho seguro e eficaz.

Linda evidencia que os síndicos não são engenheiros, então eles precisam contar com a ajuda destes profissionais. “A responsabilidade civil que recai sobre a pessoa do síndico é algo muito sério. Então, ele precisa estar atento às necessidades do prédio. A manutenção preventiva é sua grande ajuda”, comenta.

A conduta de Linda é sinalizada pelo Diretor da Reforme & Cia, Claudio Oliveira, que enfatiza que os benefícios de realizar esse serviço são diversos, tanto para a empresa contratada quanto para o condomínio contratante. “Para a empresa, ela vai gerir a obra de forma tranquila, evitando intercorrências desnecessárias oriundas de imperícia ou falta de conhecimento técnico, mantendo uma qualidade tanto na parte de segurança quanto na parte de execução da obra, resultando numa entrega satisfatória para o cliente. Para o contratante, uma obra bem contratada e bem amarrada burocraticamente, evita discussões futuras. A execução da obra dentro de um condomínio requer diversos procedimentos que envolvem, isolamentos, segurança e práticas que minimizem conflitos entre moradores durante as fases de execução”, diz.

Além disso, Cláudio destaca que tal medida permite ao



A BENTO'S Soluções em Engenharia, empresa atuante no mercado de manutenção predial e serviços de engenharia desde 2016. Estamos em busca de oferecer sempre a solução técnica mais adequada, ou seja, oferecer serviços e soluções de alta qualidade.

- **Manutenção Predial**
- **Serviços de Engenharia**
- **Impermeabilização**
- **Serviços Hidráulicos**
- **Reforma de Fachadas**
- **Reforma de Portarias**



(21) 96918-7749

www.bentossolucoes.com.br
bentos.solucoes@hotmail.com
[@bentossolucoes](https://www.instagram.com/bentossolucoes)



CAIXA SMART

CAIXA DE AR-CONDICIONADO

- Possibilita uso do ar-condicionado Split ou de janela
- Moderniza e padroniza a fachada
- Pode ser instalado em prédios que não têm caixas ou prédios que têm caixas antigas de fibra ou concreto
- Maior segurança e tranquilidade para síndicos, pois é a única caixa de ar-condicionado que segue normas de engenharia e realiza testes de segurança
- Valoriza o seu imóvel

PRODUTO VALIDADO PELOS SÍNDICOS

São mais de 60 mil caixas instaladas em 08 estados do Brasil

AGENDE
UMA VISITA



A MELHOR CAIXA DE AR CONDICIONADO

Use **qualquer tipo**
de ar condicionado,
modernize e valorize
seu prédio



FACHADA MODERNIZADA
COM CAIXA SMART

ENTRE EM
CONTATO

4003 5433

contato@caixasmart.com.br

caixasmart

caixasmart.com.br

PODE CONFIAR

Quanto menos você gostar de obra,
mais você vai gostar da Brooklyn!



www.brooklyn.com.br • 21 2556 3813

Rua do Catete, 311 - Gr 715 - RJ



Manutenção

condomínio empregar recursos na melhoria de gestão administrativa, reduzindo custo com funcionários efetivos, deixando a cargo da terceirizada as responsabilidades trabalhistas e previdenciárias que a atividade requer, o que, de certa forma, contribui para melhorar o planejamento e manutenção condominial das edificações.

O empresário da área de reformas de fachadas e pintura predial explica também que o processo para realizar a limpeza de fachadas se inicia a partir da inspeção predial. “Nela podemos avaliar o estado que se encontra as superfícies, o material, se é pintura, mármore, pastilhas ou outras superfícies. Todo o procedimento se dá a partir dos cuidados na escolha de empresas capacitadas que tenham profissionais treinados e capacitados para serviços em altura. Os técnicos devem possuir cursos de altura conforme as NR’s 06, 18 e 35, bem como devem obrigatoriamente possuir seguros profissionais de acidentes pessoais. Após a contratação, a empresa deverá prestar o acompanhamento diário de profissionais de segurança do trabalho e fiscais aptos, capacitados para avaliações constantes em cada fase da obra”, conta Claudio.

Ele aconselha também sobre a periodicidade de se fazer o serviço a cada 2 anos, conforme orientado a NBR 5674, que trata do estado de conservação das edificações. Ele alerta que as edificações devem estar atentas à Lei Orgânica

Municipal, as quais são fiscalizadas pela SEDUR de cada Estado ou Município, e que são orientadores e balizadores para o cumprimento e periodicidade da manutenção preventiva das edificações locais.

Quanto custa o serviço?

O orçamento para fazer a lavagem da fachada de um condomínio deve ser realizado a partir de uma vistoria prévia e detalhada, levantados por profissionais que possuam conhecimento técnico em engenharia/arquitetura e edificações, e que tenham conhecimento complementar em patologias estruturais. “Neste caso, o levantamento orçamentário é de suma importância, pois, são elas que vão balizar, detalhar e quantificar os valores de um bom orçamento, o qual deverá ser imparcial e isonômico, vindo a permitir ao gestor condominial ofertar ao mercado, e assim receber propostas bem definidas e justas para análise”, explica Claudio.

“O que mais define o valor de um orçamento é justamente o estado de conservação de uma edificação, pautado pela periodicidade e pelo comprometimento das manutenções anteriores realizadas. Daí a importância em realizar serviços com empresas sérias, que tenham inscrição no CREA/ CAU, e que possuam indicações de um bom histórico profissional”, inteira. ■



Barbosa's
Segurança Eletrônica

(21) 99160-1519 ☎
✉ barbosas1923@gmail.com
@barbosas.rio

Rua da Lapa, 120, sala 507
Centro - Rio de Janeiro/RJ

**TENHA MAIS UMA OPÇÃO PARA A
COMUNICAÇÃO EM SEU CONDOMÍNIO
OU RESIDÊNCIA**

Centrais de interfonia celular sem fio.

Consulte-nos, você vai se surpreender com os preços e condições!

Consulte-nos também para:
Telefonia interna - Câmeras de segurança
Fechaduras elétricas - Portas automáticas



Atendimento e controle de porta e portões **diretamente do celular!**



FORTBENS
GESTÃO IMOBILIÁRIA



SOMOS ESPECIALIZADOS NA GERÊNCIA E ORGANIZAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO.

NOSSOS PROFISSIONAIS POSSUEM MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA NA ÁREA.

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS:

- RESGATE DE INADIMPLÊNCIA
- ADMINISTRAÇÃO PRESENTE
- SÍNDICO PROFISSIONAL
- SUPORTE EM ASSEMBLEIA
- COBRANÇA ATIVA
- GESTÃO FINANCEIRA

(21) 97426-9529 ☎
(21) 4042-2073 | (21) 2696-3292
www.fortbensadm.com.br
www.instagram.com/fortbens1





RENTEL
Soluções Inteligentes



SERVIÇOS

VENDA LOCAÇÃO MANUTENÇÃO

- CFTV
- INTEFONIA
- CONTROLE DE ACESSO
- ALARME
- PORTÃO DE GARAGEM
- ILUMINAÇÃO
- ENERGIA SOLAR

21-2547-2728



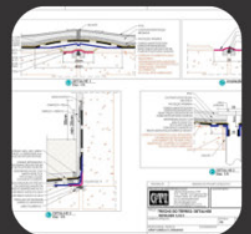
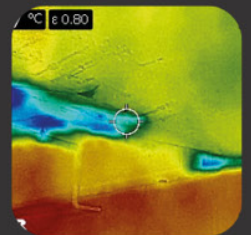
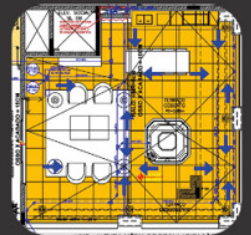
21-98228-9855
www.rentel.com.br





www.gtiprojetos.com.br

Responsável técnica: Arq^a Camila Grainho, pós-graduada, atuando há 23 anos como Consultora e Projetista, trabalhando para grandes construtoras e condomínios. Mais de 1.000.000 m² trabalhados anualmente. Única empresa do RJ com Selo de Qualidade de Projeto IBI.



Conheça nossos serviços:

- Engenharia Diagnóstica
- Assessoria Condominial
- Consultoria e Projetos
- Acompanhamento de Obras e Vistorias
- **Especialista em Impermeabilização e Patologia da Construção**
- Realização de Testes e Ensaios
- Câmera termográfica, drone, pacometria (verificação de armadura no concreto)
- Ensaio de Estanqueidade a seco com EFVC e Holiday Detector, Molhado com rastreador químico

(21) 2622-6943 | 97620-4915

(21) 99724-5517

condominio@gtiprojetos.com.br





Operação contra mofo!

Como garantir que o seu imóvel esteja limpo e saudável, livre do temível mofo?



NOSSA QUALIDADE É A SUA GARANTIA

primerengenharia.com.br



Referência em engenharia de impermeabilização condominial:

- RESERVATÓRIOS
- PLAYGROUNDS E LAJES
- PISCINAS
- RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL
- INJEÇÕES



(21) 2266-3325 | (21) 97405-7096

atendimento@primerengenharia.com.br

Rua João Afonso, 29/101, Humaitá - Rio de Janeiro/RJ



METRÓPOLE

ENGENHARIA LTDA

- Reforma de Fachadas
PINTURA | POLIMENTO
MÁRMORES | PASTILHAS
- Recuperação estrutural
- Impermeabilização

**Tecnologia em
Manutenção Predial**

Tel.: 3293-1996

Rua Pereira de Almeida, 65
Praça da Bandeira - RJ

www.empresasmetro.com.br

Juliana Marques

Durante o inverno, o clima fica mais úmido e as chuvas mais frequentes em algumas regiões - situações bem favoráveis para o surgimento de mofo por toda a parte. Teto, paredes, móveis e até roupas ficam cheios de manchas, além de fazer mal para a saúde, principalmente nas pessoas que já sofrem com problemas respiratórios.

O mofo é constituído por um fungo, que se propaga em locais úmidos e escuros. Ele é um microrganismo vivo existente na natureza que não pode ser visto a olho nu, e se prolifera através de esporos, que são transportados geralmente pelo ar quando encontram um lugar com as condições ideais para sua reprodução. Uma vez que esses filamentos pousam sobre as superfícies, esses fungos começam a se alimentar deles ou dos alimentos e, conseqüentemente, se reproduzem formando uma colônia.

Teto, paredes, armários e até alimentos. Quase tudo está sujeito ao bolor, aqueles pontinhos verdes ou pretos que tomam conta das superfícies, sobretudo em ambientes úmidos e longe da luz solar. Se notar sinais de mofo nas

paredes, sejam do banheiro ou dos quartos, o ideal é eliminar o quanto antes e controlar a umidade deste espaço.

O mofo também pode aparecer nas roupas. Nesse caso, ele se apresenta como uma espécie "névoa" e fica sobre casacos de couro ou mesmo em roupas de tecido que não são usadas com frequência.

Além de marcar a pintura, estragar alimentos e deixar as roupas manchadas, o bolor do mofo se espalha pelo espaço e pode ser inalado pelos moradores da casa, causando espirros, tosse, obstrução nasal, falta de ar e outros danos ao sistema imunológico, principalmente para quem já sofre de problemas respiratórios, como por exemplo, a asma. A reação natural é o incômodo, mas existem práticas simples que ajudam a evitar essa propagação e o combate ao fungo.

Principais cuidados para você praticar

Alguns truques podem ajudar você a se livrar do mofo instalado pelas paredes e cantos da sua casa. Uma ideia é borrifar vinagre de álcool branco na superfície, deixar agir e, depois, esfregar o local com uma escova. Para finalizar, seque bem o local com um pano. O mesmo processo pode ser feito com álcool também.

Manter as portas e janelas dos banheiros abertas após o



Engeservice Engenharia

(21) 2287-5644

(21) 99823-7423 / 99805-0716

www.engeserviceengenharia.com



RECUPERAÇÃO E PINTURA DE FACHADAS

- Recuperação de Pastilhas
- Mármore e Granitos
- Recuperação Estrutural
- Impermeabilização

AUTOVISTORIA PREDIAL LEI 6.400

- Projetos
- Laudos Técnicos
- Laudos de Marquises
- Manutenção Predial

REFORMAS E CONSTRUÇÃO

- Residenciais
- Comerciais
- Telhados
- Demolição de Marquises

INSTALAÇÕES

- Elétricas
- Hidráulicas / Esgoto
- Gás / Incêndio
- Pinturas Externas e Internas



Qualidade e seriedade

REFORMA E MANUTENÇÃO
DE FACHADAS HÁ 30 ANOS

- Impermeabilização
- Fixação de mármore e granitos
- Autovistoria predial
- Hidrojateamento
- Pinturas externas e internas
- Pastilhas e cerâmicas



front@fronteng.com.br

www.fronteng.com.br

(21) 2221-1636  (21) 99381-6890

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

Av. N. Sra de Copacabana, 1066/ sl.305 - Rio de Janeiro

ENÇÃO
ANOS



meiro



PERITOS
REUNIDOS



**AVALIAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS,
IMÓVEIS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**



ASSISTÊNCIA TÉCNICA NA ÁREA DE ENGENHARIA CIVIL



PERÍCIAS JUDICIAIS DE ENGENHARIA CIVIL



PERÍCIAS CONTÁBEIS, FINANCEIRAS E ECONÔMICAS



www.peritosreunidos.com



contato@peritosreunidos.com



21 98183-3768



21 98227-6983



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



- Fachadas
- Reforma em telhados
- Lavagem e pintura em pastilhas

✉ ctcomreformas@gmail.com

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

📞 21 99297-0528

📍 Rua Félix, 1561, Pavimento 2, Sala 2
Vila Camarim - Queimados - RJ (Escritório)





O nosso sucesso é o Brylho do seu negócio.

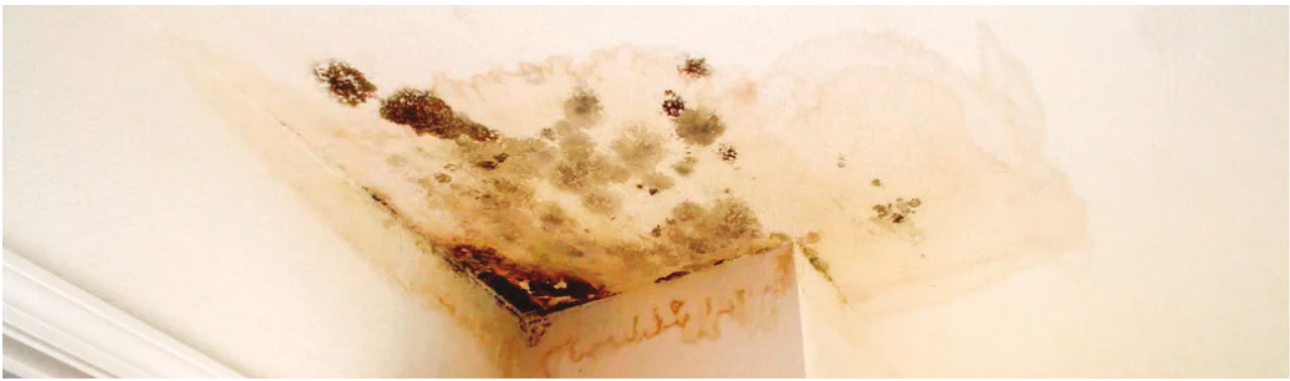


- Recepção • Controle de acesso
- Portaria • Vigia • Ascensorista
- Zeladoria • Artífices • Contínuos
- Auxiliares Administrativos
- Serviços Personalizados
- Copa • Conservação e Limpeza.

 www.brylho.com.br  comercial@brylho.com.br

 (021) 2203-1886  (021) 97724-2868

 R. Visc. de Jequitinhonha, 26 - Rio Comprido - RJ



banho vai ajudar a dissipar o vapor de água quente, e deixar as janelas da residência abertas é uma boa opção para que entre ar fresco e luz solar todos os dias.

Se o mofo está no armário, a dica do vinagre também pode ser útil, assim como usar um produto antimoho dentro dele. Já se o mofo tiver se instalado em suas roupas, você pode mais uma vez usar o vinagre, só que agora a sugestão é esfregar o local com vestígios de mofo com um pano antes de colocar a peça para lavar. Se for permitido (confira as instruções de lavagem na etiqueta da sua roupa), use água sanitária para deixar as peças de molho antes da lavagem e lave as roupas afetadas com um produto tira manchas. E lembre-se: roupas molhadas ou úmidas não devem ser guardadas dentro dos armários. O ideal mesmo é evitar que o mofo se forme por aí, por isso, deixe sempre arejados os cômodos da sua casa para evitar a umidade no ambiente.

Eliana Lopes, da empresa Lar Limp Serviços de Limpeza, conta que encontra mofo com frequência nas casas em que faz limpeza, principalmente em locais mais frios e úmidos. “Nas residências com menos iluminação do sol e em locais mais úmidos da cidade, como no Jardim Botânico, Alto da Boa Vista, Recreio e até Tijuca, é comum encontrar mofo dentro dos armários e nas roupas. Mesmo estando numa cidade quente como o Rio de Janeiro, se os cômodos não forem arejados e limpos adequadamente o mofo vai aparecer, principalmente no inverno”, relata.

Para ela, é preciso observar e monitorar esse aspecto com atenção porque quando um foco de umidade ou mesmo os primeiros sinais do fungo forem detectados, é importante fazer uma boa limpeza. “Sempre digo para os meus clientes que manter uma rotina de limpeza constante é a melhor solução. E se mesmo assim o mofo surgir, é só deixar as cortinas abertas para o sol entrar, isso já vai

ajudar bastante”, aconselha.

Partindo da premissa que a prevenção é mais econômica, e, por muitas vezes, até mais simples do que a correção, uma dica é contratar um serviço de impermeabilização. Muitos não sabem, mas a impermeabilização de maneira geral, isola e protege a casa contra a passagem de líquidos ou vapores que podem ser causados por chuva, limpeza, banho, entre outros, além de ser uma boa estratégia de combate ao mofo.

Solange Olimpio, gerente de produtos da empresa Viapol, garante que uma impermeabilização adequada deve ser incluída no projeto de construção das casas para que no futuro não haja custos extras com reparos devido a infiltrações, e conseqüentemente o aparecimento de mofo nas paredes e tetos.

“Se incluirmos a impermeabilização desde a fundação das nossas casas ou até mesmo em projetos de retrofit, o custo de estanqueidade é baixo considerando o valor total da obra. É importante investir numa impermeabilização adequada e, quando possível, em um projeto arquitetônico que já contemple a prática”, finaliza.

Se você está planejando construir ou reformar, considere que o gasto com a impermeabilização durante a obra pode ser muito menor do que ter de reparar o problema com o mofo mais adiante, ainda mais se você morar em uma região fria e úmida. O trabalho para remover uma contaminação envolve quebrar o que está pronto, ir atrás dos mesmos revestimentos para cobrir os reparos, além da mão de obra e da sujeira.

Segundo especialistas, o custo de impermeabilização varia entre 1 e 3% do valor total de uma obra, considerando a execução do serviço desde a etapa da fundação. Porém, caso isso não seja feito nesta etapa, o percentual pode chegar a 10%. ■



Há 30 anos no mercado

atuando com as melhores soluções em manutenção predial

- REFORMA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- DEMAIS OBRAS CIVIS

www.modalpredial.com.br
contato@modalpredial.com.br
(21) 2549-8014 | 2236-7948
☎ (21) 99964-1203

Rua Barata Ribeiro, 383, sala 601,
Copacabana - Rio de Janeiro/RJ



FAÇA UM ORÇAMENTO

Decoração



Grupomed Brasil
Medicina e Segurança no Trabalho



Líder em serviços de
Medicina Ocupacional

QUALIDADE E
PROFISSIONALISMO
DESDE 2003

- Serviço e Segurança no Trabalho.
- Elaboração de laudos.
- Implementação e execução do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional.
- Curso e Formação da CIPA, brigada de incêndio, rota de fuga, segurança predial, trabalho em altura e outros.



SAIBA MAIS

www.grupomedbrasil.com.br comercial@grupomedbrasil.com.br (21) 2524-2760

Av. Rio Branco, 177 – 6º andar – Centro – RJ



FRANCO VIEIRA
ENGENHARIA

Segurança | Excelência | Preço Justo

Restauração e Reforma de Fachadas

- ✓ Em todos os tipos de revestimentos: tintas, texturas, cerâmico (pastilhas), granitos, etc
- ✓ 5 anos de garantia
- ✓ Parcelamento personalizado

Autovistoria Predial

Solicite uma **visita técnica gratuita** para orçamento



- www.francovieira.com.br
- contato@francovieira.com.br
- [@francovieiraengenharia](https://www.instagram.com/francovieiraengenharia)
- 21 99460-7424
- Franco Vieira Engenharia
- Av. Geremário Dantas, 906
Sala 128 a 129 – Pechincha
Rio de Janeiro / Rj



Decoração

Em alta com o sucesso do filme 'Barbie', a cor rosa pode transformar a decoração de ambientes. Confira as dicas de especialistas sobre como usá-la

Gabriel Menezes

O mundo está um pouco mais cor de rosa desde a estreia do filme "Barbie", que levou a famosa boneca infantil para as telas de cinema e se transformou num fenômeno de bilheteria. Mas, além de roupas e acessórios, a cor também pode ser um grande diferencial na decoração de ambientes. Com uma paleta suave e sofisticada, é possível criar cenários

acolhedores sem exageros. Nesta matéria, especialistas dão dicas para incorporar o rosa em espaços residenciais, elevando o bom gosto.

O arquiteto Victor Niskier destaca que o rosa foi muito presente no estilo Art Décor, especialmente em áreas urbanizadas como Copacabana e Miami Beach no passado. Essa predileção pela cor pode ter sido uma forma de se opor ao simplismo modernista da época. Atualmente, o rosa pode



A SOLUÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PARA SEU **CONDOMÍNIO**, EMPRESA OU INDÚSTRIA!

- Reforma de PC • Aumento de Carga
- Instalações Elétricas • Instalação de Carregadores
- Energia Solar • Subestações • Projetos • Laudos



🌐 www.eletricca.com.br ✉ comercial@eletricca.com.br

☎ 21 2042-0297 📞 21 96479-3124 📷 @eletricca_



SCHATZ

CORRETORA DE SEGUROS



Proteção Garantida para seu Projeto.

O Risco de Engenharia é a sua salvaguarda contra eventos imprevistos que podem afetar o patrimônio material da sua obra. Este seguro oferece tranquilidade, garantindo que qualquer dano a sua construção e aos equipamentos serão cobertos, permitindo que seu projeto prossiga sem preocupações.

Proteja-se contra Riscos de Responsabilidade.

O Seguro Responsabilidade Civil Obras (Seguro RC Obras) garante a cobertura de danos materiais ou corporais causados a terceiros devido a acidentes ocorridos durante a realização de obras civis, reformas, bem como serviços de instalação, montagem e desmontagem executados em locais pertencentes a terceiros.

Tudo isso por um preço que cabe no seu bolso! Acesse o site schatzcorretora.com.br ou acesse o **QR Code** e saiba mais.



Decoração

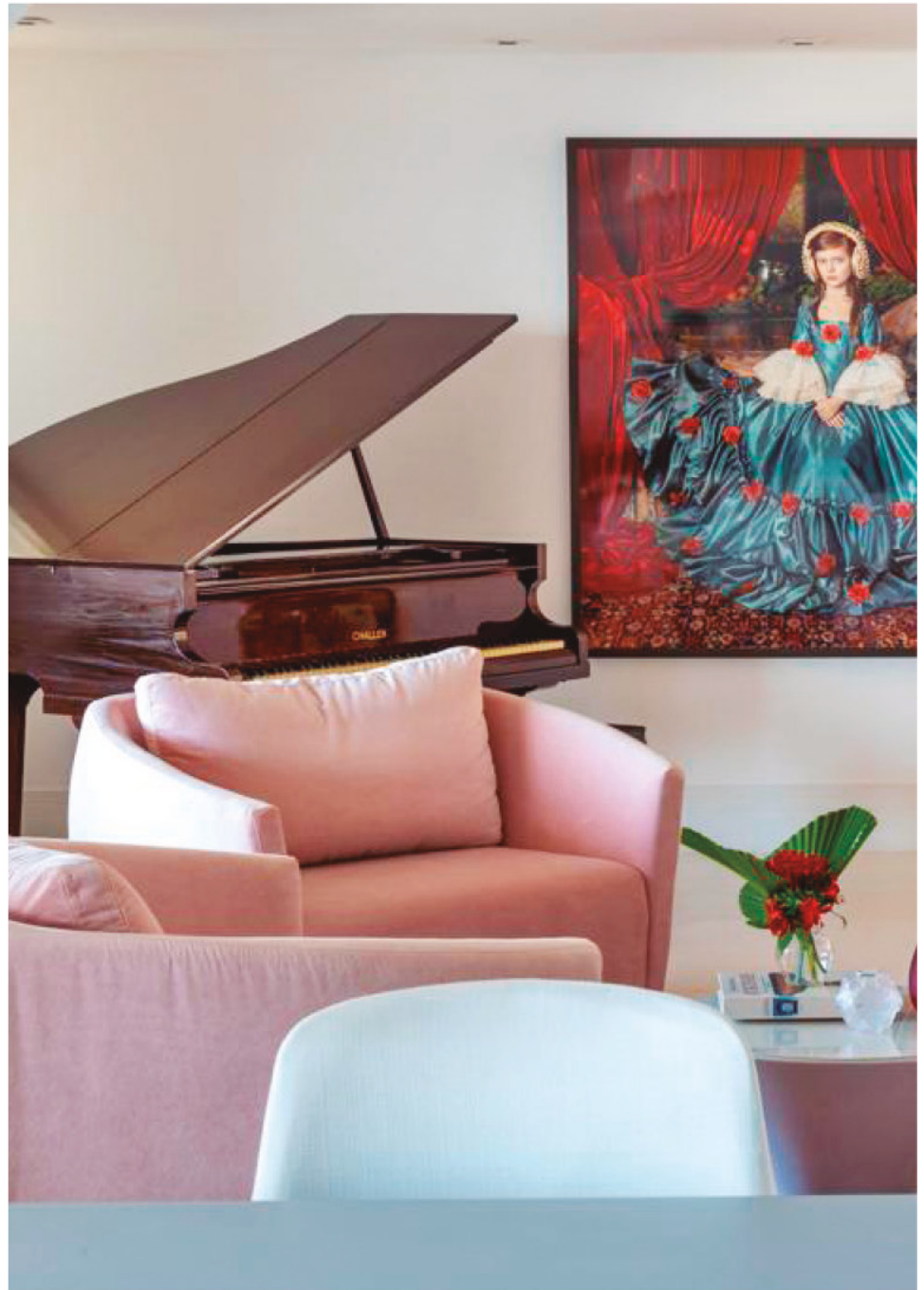
ser utilizado tanto de forma minimalista quanto apelativa, dependendo das intenções do projeto contemporâneo.

Ele enfatiza que não há limitações na escolha de mobília e acessórios com base na cor, pois ambas são aspectos importantes da identidade do usuário ou do espaço arquitetônico. Na arquitetura contemporânea, o objetivo é expressar a personalidade, e o rosa pode ser explorado em diversas tonalidades vibrantes ou suaves, podendo ser combinado com tons neutros como branco e cinza.

Niskier aponta, no entanto, que existem alguns erros comuns ao utilizar o rosa na decoração: “Por exemplo, esquecer seu valor como elemento de força e exagerar na saturação da cor. Se o objetivo não é chocar — o que pode ser até válido, dependendo do contexto — lembre-se de neutralizar o entorno evitando estampas, grafismos e outros elementos, com até mesmo adornos muitos chamativos. Mas, caso você tenha muita personalidade, esqueça tudo e vá em frente. Mas, aguente a opinião pública, mesmo que de parentes”, diverte-se.

Para usar o rosa na decoração de forma equilibrada, o arquiteto destaca que tudo depende da composição da cor. Em contextos mais pasteurizados com predominância de tons neutros, o rosa pode assumir uma tonalidade suave. Por outro lado, em projetos mais ousados e marcantes, a cor pode ser intensificada com mais vermelho na mistura.

O profissional utilizou o rosa como um dos elementos no projeto de um



- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES
- PINTURA PREDIAL E DE FACHADAS
- REPASTILHAMENTO DE FACHADAS



📞 (21) 3936-7483
 📞 (21) 97085-9618
 📍 RUA POMPÍLIO DA ROCHA, 76
 CAMPO GRANDE - RJ/RJ



salão com mais de 100 metros quadrados num imóvel para uma mãe e três filhas (veja as imagens na matéria). “O local tem uma das vistas mais lindas que eu já vi. Então, como já tínhamos todos os tons de azul e verde (da paisagem), com uma grande coleção de tapetes persas (onde a base geralmente tem tons vermelho) e uma maravilhosa obra de Adriana Duque, partimos para a predominância do rosa. O resultado, além de muito elegante, ficou divertido”.

Já a arquiteta Cristiane Schiavoni apostou no rosa no projeto de um dormitório para uma jovem cliente. “Um décor monocromático traz o charme necessário para o local. O rosa foi inserido com bastante expressividade neste dormitório. O segredo para essa presença expressar maturidade está no equilíbrio com as cores neutras e o amadeirado que abraça a cama”, explica.

Segundo ela, os tons de rosa e azul refletiram o jeitinho romântico e despojado da jovem moradora. “Bem sabemos que essa fase é aquela em que os jovens adoram montar suas próprias coleções. Essa é uma paixão que começa na adolescência, mas dura o resto da vida. Por isso, é importante um cantinho especial no dormitório

para guardar objetos que fazem parte da memória afetiva da pequena mulher, pois eles serão cruciais para o amadurecimento dela. Os Funkos da moradora ganharam prateleiras em L, realizadas em serralheria. Posteriormente, a jovem pode usar as mesmas para colocar fotografias ou memórias que ela queira deixar expostas”, completa.

É importante ter em mente o quanto se quer ousar

A arquiteta Letícia de Nóbrega afirma que todas as cores podem ser utilizadas em um ambiente, e o rosa não é exceção. O que depende é o quão se quer ousar. O rosa pode partir de um tom bem claro, como os usados em quartos infantis, por exemplo, em pequenos objetos, como também estar presente em uma parede recheada de quadros e outros detalhes, servindo como um painel para a galeria.

“Para os que adoram mergulhar de cabeça na cor e suas possibilidades, pode ser uma ideia apostar na paleta monocromática. Mas se não sentir segurança em um espaço todo de apenas um tom, brincar com a combinação do rosa com outras cores, como verde, amarelo ou azul, ajuda a equilibrar as coisas. O rosa vai do estilo

romântico e vintage ao modernista e contemporâneo”, destaca.

A gama de possibilidades também se estende aos móveis e acessórios. Além das tradicionais almofadas e mantas, Letícia incentiva o uso do rosa em vasos de flores e plantas, bem como em peças de mobiliário, como sofás, armários, cadeiras e poltronas. Até mesmo papel de parede e luminárias podem ser opções interessantes para incorporar o rosa na decoração.

“Acredito, no entanto, que um erro seja o excesso sem alguns pontos de fuga, de neutralidade. O rosa casa bem com elementos em marcenaria que, além de serem confortáveis aos olhos, trazem a sensação de aconchego. Diria até que uma base preta ou branca fica até melhor do que a madeira. Entretanto, podemos dizer que é uma situação relativa. Algumas pessoas gostam desse exagero. O que vale é expressar sua personalidade no ambiente e deixá-lo harmonioso”, comenta a especialista.

Letícia menciona o surgimento do “Barbiecore”, um estilo que abraça o exagero da cor rosa nos ambientes. Essa tendência tem ganhado popularidade, permitindo que as pessoas se expressem e criem ambientes ousados e divertidos. ■



22 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- REFORMA DE PC DE LUZ.
- Aumento de Carga.
- Instalações Elétricas em geral.
- Infraestrutura Elétrica.



CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS

PARCELAMOS SEM JUROS

Empresa especializada em modernização de PC de luz

www.serfautec.com.br

contato@serfautec.com.br

(21) 3018-0037 / 96688-5353

96697-9090 CNPJ: 13.667.108/0001-84



Crea-RJ
2013201478





Legislação



FETEC

REFORMAS DE FACHADAS
PREDIAIS LTDA

FACHADAS

- Todos os serviços de reformas de fachadas prediais

RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL

- Reposição de reboco, trincas e fissuras
- Concreto aparente e tratamento de ferragens expostas

Empresa especializada
em Fachadas

RESTAURAÇÃO E PINTURA

- Limpeza/Lavagem com hidrojato
- Reposição e rejuntamento de pastilhas
- Mármore, granitos e cerâmicas

3281-2703 / 99200-1133

fetec-rj@hotmail.com

Rua Sete de Setembro, 71 - Sala: 1.501

Centro - Rio de Janeiro - CEP: 20050-005



ORÇAMENTO
DETALHADO,
GRÁTIS E SEM
COMPROMISSO

Parcelamento
EXCLUSIVO
para
condomínios
em até 48x



www.servlifefacilities.com.br

comercial@servlife.com.br

@servlifefacilities

21 3807-7565 21 99169-9525

Rua Campo Grande, 1014 - sala 526
Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ

SERVIÇOS

- ◆ GESTÃO DE FACILITIES;
- ◆ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO;
- ◆ LIMPEZA PÓS OBRAS;
- ◆ DIARISTA COMERCIAL;
- ◆ GOVERNANÇA HOTELEIRA;
- ◆ MANUTENÇÃO DE ÁREAS VERDES;
- ◆ MANUTENÇÃO PREDIAL;
- ◆ VIGILÂNCIA E PORTARIA;
- ◆ RECEPÇÃO.



Elevadores: nova lei proíbe denominações “elevadores social” e “elevador de serviço”

Juliana Marques

O uso dos elevadores é um assunto polêmico e alvo de reclamações constantes em muitos condomínios residenciais. Ambos possuem propósitos diferentes e são diversas as proibições e as indicações do que pode e o que não pode ser transportado em cada um deles. E para alimentar ainda mais esta polêmica, o município do Rio de Janeiro sancionou recentemente uma lei que veda o uso das denominações “elevadores social” e “elevador de serviço” em prédios privados.

Em alguns condomínios, agentes de limpeza, porteiros e seguranças só podem circular pelos andares do prédio através das escadas de emergência ou pelo elevador de serviço. O que era apenas para separar as pessoas das grandes cargas vira motivo de denúncias de preconceito

feitas por prestadores de serviços e funcionários na justiça trabalhista.

Embora a conscientização e a própria lei tenham inibido tais segregações, até hoje muitos funcionários ainda reclamam, o que não é o caso do condomínio Quinta das Camélias, em Vila Isabel, na zona norte do Rio de Janeiro. A síndica Fátima Fernandes é categórica ao falar sobre o tema: “é um absurdo a discriminação de qualquer pessoa e a restrição do uso do elevador entre moradores e funcionários”.

No condomínio, o uso dos elevadores é muito bem definido, o elevador social é para pessoas – condôminos e funcionários; e o de serviço para animais, mudanças, grandes caixas e banhistas. No caso de entregas de comida, o entregador sobe o prédio pelo elevador de serviço, mas a síndica explica: “a questão aqui é por conta do cheiro da comida, que pode ficar impregnado na roupa de alguém que vá a uma festa, por exemplo, e utilize o elevador social, nunca por conta do entregador, que é uma pessoa comum, como qualquer um de nós”, defende Fátima.



insetmar
DEDETIZADORA & LIMP CX D'ÁGUA

Serviço contra todo tipo de inseto

#Ratos #Baratas #Formigas #Cupins

Manutenção de reservatórios de água potável

#Limpeza cx d'água e cisterna #Impermeabilização

Pagamento em até **6X** sem juros no cartão



3297-7700



97675-2175
97675-2174

INEA VETORES UN015251/55.61.10 INEA LIMPEZA UN015252/55.61.20

Legislação

Embora todo trabalhador tenha direito à igualdade e dignidade no trabalho, a boa conduta do condomínio de Fátima não se estende a todos os condomínios e a discriminação nos elevadores infelizmente ainda é comum. A advogada Michelli Barros, especialista em Direito do Trabalho, esclarece: “não deve haver nenhuma distinção na utilização do elevador social pelos empregados do condomínio ou mesmo dos empregados domésticos”.

Segundo a advogada, pode-se entender que tal prática do empregador configure dano moral, pelos constrangimentos e humilhações impostas ao empregado cuja utilização do elevador for proibida ou negada. Para o empregado ter maior sucesso, caso decida entrar com ação judicial trabalhista contra o condomínio precisará de provas. “Naturalmente, o assunto e eventual decisão judicial sobre o tema comportam divergência de entendimentos, dependendo do êxito, no caso concreto, principalmente das provas que o empregado conseguir produzir no processo”, esclarece Michelli.

O que nem todo mundo sabe é que essa distinção sobre o uso dos elevadores por parte dos funcionários do condomínio e eventuais outros contratados nunca existiu em lei, por isso o importante mesmo é deixar a discriminação de lado e ficar atento ao que diz a nova legislação sobre o assunto.

No Rio de Janeiro, o prefeito Eduardo Paes sancionou uma lei que veda qualquer forma de discriminação no acesso aos elevadores proibindo o uso das denominações “elevador



Segundo a advogada Michelli Barros, “não deve haver nenhuma distinção na utilização do elevador social pelos empregados do condomínio ou mesmo dos empregados domésticos”.



CREA/RJ 2023200567
Engenheiro Responsável:
Jeová Barbosa Joaquim

KAPPA-X
REFORMA PREDIAL

- ✘ Restauração de Fachadas
- ✘ Impermeabilização
- ✘ Reforma de Telhado
- ✘ Hidráulica
- ✘ Pinturas em Geral
- ✘ Drenos para ar condicionado

**ORÇAMENTO SEM
COMPROMISSO**

- 🌐 www.kappax.com.br
- 📷 [kappa.x.reformapredial](https://www.instagram.com/kappa.x.reformapredial)
- ✉ kappa.x.reformapredial@gmail.com

- ☎ 21 4106-9258
- ☎ 21 2143-3503
- 📞 21 98298-6700





- ◆ Reformas de fachadas em geral
- ◆ Restauração e pintura
- ◆ Pastilhas
- ◆ Limpeza e parafuzamento de granitos
- ◆ Pintura de corredores e garagens
- ◆ Impermeabilização
- ◆ Auto vistoria predial



ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO

**Equipe especializada
e com certificação NR.35
para serviços em altura**



Antes



Depois

(21) 3588-9331 /  97531-7459
www.rjconstrufort.com.br



CREA-RJ
2017200423

Elevo os meus olhos para os montes:
de onde me virá o socorro? O meu
socorro vem do SENHOR, que fez o
céu e a terra" (Salmo 121:1,2)



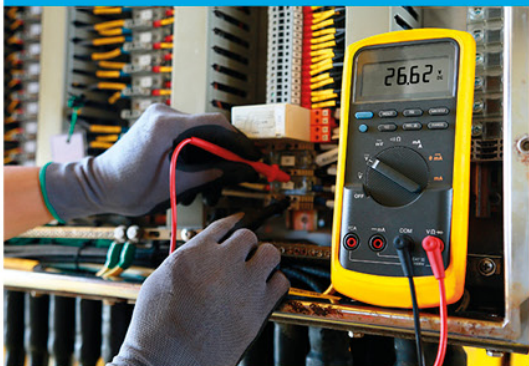
Legislação



O síndico Marcos Lang, da Barra da Tijuca, afirma que a criação da nova lei em nada mudou a rotina do condomínio, a não ser o que está escrito hoje nas placas localizadas acima dos elevadores.

A&E

SERVIÇOS ELÉTRICOS



REFORMA DE PC DE LUZ

AUMENTO DE CARGA

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



www.aeeletricas.com.br



aeeletrica@gmail.com



A & E Serviços Elétricos



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



(21)97005-1753



social” e “elevador de serviço” nos prédios privados da cidade, com a exceção daqueles que são usados para transporte de carga.

Está escrito na lei nº 7.957, de 3 de julho de 2023: “fica vedado o uso das denominações Elevador Social e Elevador de Serviço nos elevadores dos prédios privados no âmbito do município, excetuando-se elevadores de carga, com o objetivo de coibir qualquer tipo de discriminação, e proporcionar o dinamismo para o acesso a estabelecimentos privados”. A medida já foi publicada no Diário Oficial do município.

O descumprimento da medida prevê advertência, em uma primeira punição, e pagamento de uma multa de R\$5 mil, caso o infrator seja reincidente. A nova lei ainda depende de regulamentação da Prefeitura do Rio para definir todas as regras de aplicação e de fiscalização.

A falta de regulamentação da nova

lei ainda deixa algumas situações sem definição, como, por exemplo, o transporte de material de obra e outras cargas, bem como carrinhos de compras. Será necessário que o município regule a nova lei para que essas e outras possíveis dúvidas sejam solucionadas.

O síndico do condomínio Palm Springs, na Barra da Tijuca, zona oeste do Rio de Janeiro, afirma que a criação da nova lei em nada mudou a rotina do condomínio, a não ser, o que está escrito hoje nas placas localizadas acima dos elevadores. “Acho que os prédios precisam de uma área de serviço para passar materiais de obra, compras e outras coisas que não devem entrar na entrada social. Não fazemos diferenciação da pessoa que usa o elevador, mas sim do que será carregado. Qualquer pessoa pode usar o elevador que quiser”, afirma Marcos Lang.

Após a publicação da nova lei, o síndico enviou uma mensagem aos moradores informando que as regras do condomínio seriam mantidas, com restrição para mudanças, obras, pessoas com trajes de banho e animais no elevador principal. “Não faz sentido alguém arrumado para trabalhar entrar num elevador com poeira do material de obra ou dividir o espaço com um pet. Ou alguém que chega da praia cheio de areia e com roupa molhada entrar no elevador com alguém de terno”, defende Lang.

A única mudança que o condomínio Palm Springs vai fazer é substituir as placas que hoje estão nos elevadores com a palavra “serviço” por outras com a palavra “carga”. “A lei deixa claro que podemos usar o termo elevador de carga, então só vamos mudar as placas. No funcionamento nada vai mudar”, finaliza o síndico. ■

AGK
Engenharia Ltda



- FACHADAS
- EMPENAS
- ÁREAS DE VENTILAÇÃO
- PINTURAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
- DRENOS PARA AR CONDICIONADO
- RESTAURAÇÃO DE PASTILHAS



ANDAIMES DE 8 METROS

**Orçamento sem compromisso.
Mão de obra especializada.
Financiamento com garantia dos serviços.**

www.agkengenharia.com.br

(21) 2257-9222 | (21) 99304-2180

Rua Barata Ribeiro, 370, slj 323, Apart Hotel Copacabana Mall - Copacabana/RJ

Infraestrutura



Frilca

Plástico Sustentável



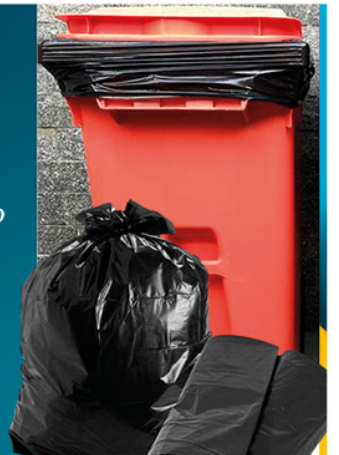
🌐 www.frilca.com.br
✉ vendas@frilca.com.br
📞 21 98174-6305
📷 FRILCASACOSPLASTICOS



FÁBRICA DE SACOS PLÁSTICOS

- Saco de lixo preto, transparente e colorido
- Bobinas para compactadoras
- Embalagens plásticas
- Sacos infectantes
- Sacos para gelo

23
ANOS
DE MERCADO



Conheça falhas de segurança mais comuns em condomínios e saiba como evitá-las

Especialista chama atenção para cuidados no controle de acesso e importância de realizar treinamentos com funcionários.

Fabiana Oliva

Diversas pesquisas apontam que a busca por segurança é um dos principais motivos que levam uma pessoa a residir em condomínio fechado. Além da sensação de mais liberdade para as famílias, esse tipo de moradia também pode oferecer estrutura de vigilância e monitoramento que, em tese, dificulta a ação de invasores. No entanto, a realidade pode ser outra, caso não haja planejamento e esforço para reduzir as diferentes ameaças à proteção do local.

Com frequência, golpes usados para invadir condomínio ganham repercussão na imprensa e nas redes sociais. Entre os exemplos mais comuns estão: pessoas se passando por prestadores de serviço, por moradores ou familiares de moradores, agentes de saúde ou até da polícia. Na maioria dos casos, os criminosos tentam se aproveitar de falhas no sistema de segurança para ter acesso às residências.

José Elias de Godoy, especialista em segurança de condomínios, destaca um episódio recente, quando falsos agentes, com uma viatura clonada da polícia civil, tentaram invadir um prédio de luxo nos Jardins, na Zona Oeste de São Paulo. O golpe fracassou após o porteiro desconfiar da dupla de policiais, alegando que chamaria um desem-



TENHA ORGULHO DA OBRA, CONTRATE
A ENGENHARIA / LC SOLUÇÕES.

SERVIÇOS

- REFORMAS
- PINTURA
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAUDOS



✉ lcttavares.lc@gmail.com

☎ (21) 96477-5554



Infraestrutura

bargador, morador do local, para acompanhar a visita.

“A atuação do porteiro foi de extrema importância para impedir o acesso dos ladrões uma vez que, deixou os supostos policiais fora do prédio; solicitou o mandado de busca; informou que entraria em contato com um morador, que seria desembargador, para fazer verificação da documentação, bem como o síndico, que também é advogado, para checar o mandado. Por fim, disse que abriria o portão somente na presença do desembargador, do síndico advogado e de agentes da Polícia Militar que ele acionaria”.

Autor dos livros “Manual de Segurança em Condomínios” e “Técnicas de Segurança em Condomínios”, José Elias de Godoy orienta que pessoas estranhas só devem entrar no condomínio com a autorização dos moradores, mesmo que se identifiquem como policiais - exceto em ocorrências de crimes que estejam em situações de flagrante delito, desastres iminentes e mandado judicial, observadas as formalidades legais.

“O porteiro, ou mesmo o zelador, deve sempre se certificar sobre a pessoa que quer entrar no prédio, e para isto deve identificá-la, do lado externo do edifício, verificando sua identidade funcional, além de analisar se possui realmente mandado judicial. E se for algum chamado de emergência, confirmar a solicitação com o condômino, tudo antes de liberar a entrada. Em caso de dúvida, chamar o síndico ou outra pessoa do Conselho de Condôminos para não comprometer a segurança condominial, ou mesmo incorrer em crime de desobe-

diência por obstruir o trabalho policial”, explica.

O especialista afirma que o grande segredo para o controle de acesso eficiente é o porteiro não autorizar nada sem a confirmação do morador. “Qualquer estranho que for entrar no condomínio tem que ter autorização de alguém, e não é o porteiro que determina quem entra e quem sai. Ele precisa verificar se aquela pessoa realmente é esperada, e ele mesmo pode orientar o morador, ou mesmo o colaborador doméstico do morador, porque muitas vezes a própria colaboradora, que está lá dentro de casa, acaba autorizando a entrada de estranhos, sem saber por que está autorizando”.

No caso de um prestador de serviço real, a dica é criar uma senha para que seja autorizada a entrada do profissional. “Várias empresas fazem isso. ‘Olha, vai o fulano de tal, a senha que ele vai usar é essa aqui’. Nunca liberar acesso de graça, nem aceitar ninguém que venha, por exemplo, arrumar tal coisa ou fazer serviço se não for chamado. Isso não existe! Acontece muito com operadoras de telefonia e internet. ‘Ah, viemos trocar o cabo, o decodificador’. Mas ninguém avisou nada, não sabe de nada, é realmente uma situação que pode resultar num golpe e, às vezes, até num assalto”.

Outro ponto importante é que o morador também precisa contribuir para a própria segurança, da família e dos demais vizinhos. “É preciso conhecer as regras do condomínio e não burlar os procedimentos de segurança. Qualquer estranho que entrar no condo-



CONSTRUTORA



- **MANUTENÇÃO E REFORMA PREDIAL**
- **IMPERMEABILIZAÇÃO**
- **RESTAURAÇÃO DE TELHADOS**
- **LIMPEZA DE CX ÁGUA E CISTERNAS**
- **SERVIÇOS HIDRÁULICOS**
- **PINTURA**



 rbaconstrutora
 admrba@mls.com.br
 21-96466-2353
 Rua Figueira de Melo, 245

**PARCELAMENTO
FACILITADO**

“

A pessoa chave no processo de segurança do condomínio continua sendo o porteiro

mínio - seja ele amigo, parente ou qualquer convidado externo - deve ter autorização expressa do morador naquele momento, via ligação ou WhatsApp. Salvo em casos que haja sistemas de controle de acesso em que ele já libera previamente aquela pessoa para a ocasião, com uma documentação. Tem que ter autorização do morador de uma maneira que não deixe dúvida para administração nem para o porteiro. É a melhor maneira para ajudar a evitar falhas na segurança”.

Esse tipo de cuidado do morador pode evitar uma tentativa de golpe que ocorre muito: a de se passar por parente ou hóspede. “Se não houver nada já predeterminado, definido ou escrito, não é para deixar entrar. É necessário consultar realmente o morador sempre”, completa.

Treinamento para funcionários

Para que os funcionários saibam como lidar com possíveis invaso-

res, o ideal é que eles passem por treinamentos. Em São Paulo, uma empresa que oferece o serviço é a Suat, que atua no ramo de segurança, exclusivamente especializada e voltada para serviço de Consultoria Empresarial e Condominial. “Dentro dos módulos de treinamento, há o que chamamos dinâmica e simulação, totalmente prático, onde são feitos vários exercícios com o porteiro. Além disso, também realizamos auditorias através de simulações, onde o porteiro não sabe o que está acontecendo e chega alguém lá para tentar entrar no condomínio, sem forçar nada com armamento, só uma conversa para conseguir acesso. O interessante é que, antes dos funcionários serem treinados, em 60% dos casos o nosso pessoal entra”, conta José Elias de Godoy, fundador da empresa”. Segundo o especialista, o ideal é que os treinamentos sejam ministrados a cada três meses e as auditorias, mensalmente. ■



Real Reformas



- PINTURA PREDIAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REFORMAS DE TELHADOS
- REFORMAS DE GARAGEM E CORREDORES
- AUTO VISTORIA

PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIOS EM ATÉ **20x** SEM JUROS

Responsável Técnico
Albino Pinto Borges
Engenheiro Civil

99915-4488
contato@albinoborges.com.br

Arquitetura



RIOMAM

arquitetura e engenharia

MANUTENÇÃO PREDIAL

41 anos de experiência à sua disposição!

- Pinturas • Reformas • Impermeabilização
- Recuperação Estrutural e de Fachadas
- Laudos de Marquises • Perícia Judicial
- Telhados • Drenos de Ar Condicionado
- Auto Vistoria



Pagamento parcelado • Orçamento sem compromisso

(21) 2233-1558 / 98392-6042 / 99967-3237

riomamengenharia@gmail.com

O que faz os apartamentos studio serem tão populares nos dias de hoje?

Sem divisórias, integrados, os apartamentos studio se tornam opções de moradia cada vez mais populares nos grandes centros urbanos.

Gabriel Menezes

Nas grandes cidades, onde o espaço é escasso e valioso, os apartamentos studio ganham força como uma solução inovadora para o cotidiano atual. Em um ambiente onde as separações usuais se dissolvem, essas propriedades rompem com os padrões, proporcionando um refúgio de flexibilidade e autonomia de projeto.

Nas grandes cidades, onde o espaço é escasso e valioso, os apartamentos studio ganham força como uma solução inovadora para o cotidiano atual. Em um ambiente onde

as separações usuais se dissolvem, essas propriedades rompem com os padrões, proporcionando um refúgio de flexibilidade e autonomia de projeto.

Este tipo de imóvel se caracteriza por ser, geralmente, compacto e versátil, com um layout único que integra sala de estar, cozinha e cama sem divisões físicas entre elas. A principal diferença em relação a outros tipos de apartamentos está na otimização do espaço adequado ao conceito moderno de smart living, focando na praticidade e na eficiência do layout.

De acordo com os dados analisados pelo Centro de Pesquisa e Análise da Informação do Secovi Rio (Cepai), em 2018, o percentual deste tipo de imóveis na região era



www.borjaengenharia.com.br

 (21) 96448-9083

contato@borjaengenharia.com.br
[@borjaengenharia](https://www.instagram.com/borjaengenharia)

Av. Graça Aranha, 145, 901
Centro - Rio de Janeiro/RJ

Ótimas soluções em serviços

Realizamos as melhores negociações com cada cliente.

- Pintura de Fachadas;
- Recuperação de fachadas;
- Reforço e recuperação estrutural;
- Impermeabilizações;
- Teste estanquidade em tubulações de Gás;
- Laudo em estruturas de concreto;
- Gestão de manutenção condominial;
- Gerenciamento de obras;
- Laudo de autovistoria;
- Laudo de spda;
- Laudo de recebimento de empreendimentos.



Arquitetura

Em sua maioria, os studios atraem investidores

de 0,8%. Em 2022, subiu para 11%.

Para o presidente do Secovi Rio, Pedro Wähmann, a maioria das vendas de unidades deste tipo é feita para investidores, que compram com o objetivo de alugar os studios. Há também compradores, pessoas físicas, que moram só ou em casal, e que buscam um espaço menor e que seja mais simples e econômico de cuidar.

“Dos dados levantados, a grande maioria de lançamentos de 2022 em diante, aconteceu nas Zonas Sul e Central, no Grande Méier e na cidade de Niterói. Nítido que essas são regiões que constituem grandes centros de trabalho e as pessoas que buscam comprar ou alugar querem, cada vez mais, morar próximo aos seus locais de trabalho. São imóveis que vão ter sempre alta liquidez, quer para quem investiu para renda de aluguel, quer para quem tenha optado por comprar para, no futuro, vender”, comenta.

Na área central da cidade, onde há um projeto de revitalização e incentivo à moradia, Wähmann frisa que a maior parte das unidades são em áreas adjacentes ao Centro Histórico, tais como Lapa, Porto Maravilha e Gamboa.

“Vemos que o projeto Reviver Centro não se limita territorialmente ao Centro Antigo. O crescimento do número de moradias vai seguir acontecendo nessas áreas periféricas, que já tem alguma estrutura de comércio e serviços, além de rede de transportes bem eficiente. Propriamente no Centro Histórico, são projetos de retro-

fit, transformação de uso de edifícios comerciais em residenciais, e esses vão acontecer de forma gradual e um pouco mais lenta”, destaca.

Modalidade é tendência no mercado

Os apartamentos studio também estão entre as grandes apostas das incorporadoras e construtoras nos grandes centros urbanos. Um exemplo está no Bairro de Fátima, na região central do Rio, que não recebia lançamentos imobiliários há 40 anos. Lá, será construído o Cores de Fátima, condomínio que terá studios, unidades de 1 e 2 quartos e garden (com quintal privativo). O projeto está sendo feito pela W3 Engenharia e, de acordo com o diretor da construtora, Flávio Wrobel, os studios se popularizam principalmente porque as pessoas têm procurado conveniência e baixo custo fixo em IPTU, condomínio e manutenção.

“Antes, os studios eram vistos exclusivamente como uma moradia temporária. Atualmente, as pessoas moram para valer neles. São jovens que estão comprando o primeiro imóvel, casais sem filhos, casais com filhos que já saíram de casa, solteiros, divorciados etc. De uma forma geral, são pessoas que buscam conveniência, uma localização próxima de comércio e serviços, além de mobilidade urbana”, avalia Wrobel.

Sócio da Capital 1 Investimentos Imobiliários, Antonio Carlos Osorio acrescenta que os apartamentos studio são projetados para maximizar o espaço, utilizando móveis

studio **86**

ORÇAMENTO GRÁTIS
PARCELAMOS A SUA OBRA

12
Anos
de Mercado

www.studio86.com.br
alexandre@studio86.com.br
21 98124-4499
Flamengo



- Recuperação, pintura e limpeza de fachadas
- Substituição de revestimentos
- Recuperação de pastilhas
- Recuperação de empenas
- Pintura e reparos em geral



planejados e multifuncionais, como camas retráteis que viram estações de trabalho durante o dia e camas de noite. O uso inteligente de prateleiras e divisórias móveis também é comum para criar áreas privativas sem a necessidade de paredes fixas.

“As tendências de design de interiores em apartamentos studio estão focadas em cores neutras, móveis compactos e minimalismo. Além disso, o uso de espelhos para criar a sensação de espaço, a integração de tecnologia para automação residencial e a incorporação de elementos naturais, como plantas, têm se destacado”.

Ele acrescenta que as inovações tecnológicas nos apartamentos studio incluem sistemas de casa inteligente, como iluminação e comandos em geral controlados por voz, fechadura digital e segurança avançada. Além disso, a conectividade de alta velocidade é fundamental para atender às necessidades de trabalho e entretenimento dos moradores.



O artista plástico Jorge Luiz Machado mora num apartamento studio de 180 metros quadrados, em Copacabana.

CONSTRUA COM CONFIANÇA: TRANSFORME SEU SONHO EM UM PROJETO INCRÍVEL.

- ✓ Restauração de Fachada (pintura, pastilhas, mármore e granitos)
- ✓ Impermeabilização de caixa d'água, piscina e lajes
- ✓ Restauração de Telhados
- ✓ Pintura em geral
- ✓ Autovistoria predial
- ✓ Modernização do PC de luz
- ✓ Projetos arquitetônicos



Nosso compromisso é fornecer serviços de manutenção predial de excelência, priorizando a qualidade, a eficiência e a satisfação do cliente em cada projeto.

(21) 2084-3381 | (21) 96593-7544

www.probrasengenharia.com.br
contato@probrasengenharia.com.br





FACHA REFORMAS
CONSTRUÇÕES / MANUTENÇÃO PREDIAL



- REVITALIZAÇÃO DE FACHADA (MÁRMORE, PASTILHAS E GRANITO)
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA E CISTERNAS
- TROCA DE BARRILETE E COLUNAS
- RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL, IMPERMEABILIZAÇÃO DE GARAGENS E QUADRAS
- INSTALAÇÃO DE DRENOS DE AR CONDICIONADO
- RESTAURAÇÃO E PINTURA DE PISOS, GARAGENS, PLAYS E QUADRAS COM TINTA EPÓXI
- TROCA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS

✉ fachareformas@hotmail.com

☎ 21 97694-6777 ☎ 21 3577-0595

📍 Rua Barata Ribeiro, 655, Sobreloja 211, Copacabana - RJ

Osorio avalia que a pandemia da Covid-19 afetou a demanda por apartamentos studio de duas maneiras: primeiro, aumentou o desejo por espaços mais versáteis devido ao trabalho remoto, tornando essas unidades ainda mais atraentes. Em segundo lugar, a necessidade de distanciamento social destacou a importância de espaços ao ar livre, como varandas privadas ou áreas comuns em edifícios.

A Capital 1 possui atualmente um empreendimento na Barra da Tijuca com apartamentos studio: o Niemeyer 360° Residences. “Este empreendimento foi projetado para atender às demandas crescentes por moradias práticas e bem situadas, ideais tanto para moradores quanto para investidores que buscam um retorno sólido. Niemeyer 360° Residences é uma oportunidade única no mercado imobiliário, oferecendo estilo de vida,



A documentarista Amanda Palma mora num apartamento studio de 30 metros quadrados e conta que se adaptou bem aos espaço compacto.



www.engefec.com.br
(21) 3066-6001
99433-6592 
engefec@engefec.com.br

CREA-RJ 200821432 | INEA CRH In031727
 SEDE PRÓPRIA CEP 22763-145 FREGUESIA/JPA

✂ REFORMA DE FACHADA
 PINTURA DE PASTILHA • MÁRMORE
 • TEXTURA • DRENO DE AR CONDICIONADO

✂ SERRALHERIA
 FERRO E ALUMÍNIO • COBERTURAS • ESCADAS
 • CORRIMÃO • GUARDA-CORPO

🔩 INSTALAÇÃO HIDRÁULICA
 BARRILETES • INCÊNDIO • COLUNAS E ESGOTOS
 • TROCA DE CAIXA D'ÁGUA (AMIANTO POR PVC)

🏠 SERVIÇO DE ENGENHARIA
 AUTOVISTORIA • LAUDO TÉCNICO
 • TELHADOS E REFORMAS EM GERAL





FINANCIAMENTO PRÓPRIO E ORÇAMENTO GRÁTIS



**QUER TER MAIS
 SEGURANÇA
 NA SUA RESIDÊNCIA
 E EMPRESA?**

VENDA, LOCAÇÃO, MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO
 DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

www.positivesafety.com.br

Central de Atendimento:
 21 **2444-1000 | 99504-9196** 

Diretoria:
 21 **99590-7789**



Atendimento em todo o território nacional




Arquitetura

localização e design de alta qualidade. É um empreendimento único, incomparável e irreplicável”.

Limpeza e organização são pontos de atenção nestas unidades

Apesar de, em geral, os apartamentos studio possuírem metragens reduzidas, também existem opções maiores que oferecem aos moradores outras possibilidades, como, por exemplo, unir moradia e o espaço para trabalhar num mesmo ambiente. O artista plástico Jorge Luiz Machado mora num apartamento studio de 180 metros quadrados, em Copacabana. O local, além de sua residência, é o seu ambiente de trabalho e ainda recebe eventos culturais, como mostras artísticas com convidados e eventos variados de pequeno porte.

Ele conta que se mudou para o espaço há 20 anos, por ser uma opção mais em conta do que o apartamento em que vivia na Gávea, do qual não estava conseguindo arcar com o aluguel. “Quando eu cheguei, o lugar estava completamente abandonado e sem janelas. Ao mesmo tempo, havia uma luz tão bonita entrando pela janela... Decidi encarar o desafio”, conta o artista, ressaltando que demorou cerca de um ano para conseguir colocar todas as janelas.

Inicialmente, o espaço funcionava apenas como o seu ateliê e ele ocupava um pequeno apartamento no andar de baixo. Com o tempo, no entanto, Jorge fez a cozinha e o banheiro no apartamento studio e decidiu ocupá-lo de vez e entregar o outro imóvel.

Ele diz que morar num apartamento studio é uma expe-

riência que foge completamente do padrão e é muito gratificante, mas que exige também uma organização maior do que num imóvel convencional: “É um ambiente único e que você precisa dar conta de tudo. Não dá para fazer como num apartamento comum, em que se um cômodo estiver bagunçado, você consegue isolá-lo até arrumar. No studio, se houver alguma bagunça, ela é vista de qualquer lugar do ambiente”.

Vizinha de Jorge, a documentarista Amanda Palma mora num apartamento studio menor, de cerca de 30 metros quadrados. Ela se mudou para o espaço há cerca de um ano e conta que se adaptou muito bem ao espaço. “A cozinha é, para mim, o espaço mais importante de uma casa. E, normalmente, num apartamento compacto, elas são apertadas e desconfortáveis. No studio, não. A cozinha é integrada com a sala, o que permite que seja usada com aconchego e todo o conforto”, explica. ■

Saiba mais

Você encontra tudo sobre apartamentos studio no nosso site.



PAINÉIS DE LED

PARA FESTAS, CONFRATERNIZAÇÕES, SINALIZAÇÃO E COMUNICAÇÃO

Há mais de 25 anos no mercado, oferecemos soluções em Painéis de Led, com equipamentos tecnológicos e alta qualidade de imagem. Seja para festas, confraternizações, sinalização ou comunicação, temos a opção ideal para o seu evento.

Entre em contato conosco.



GRUPO
PLENO

+55 21 3418 0168
orcamentosrj@plenolocacoes.com.br
Acesse nosso site no QR Code ao lado





Com **27 anos de existência**, temos como objetivo congregiar empresas que realizam serviços de impermeabilização no ramo da construção civil, além de distribuidores, consultores, fábricas de insumos e representantes.

CONSULTE-NOS!

SERVIÇOS DE IMPERMEABILIZAÇÃO

Execução
Consultoria
Revendas especializadas

www.aei.org.br

(21) 3860-1685 |  (21) 97494-4083

 aei.rio |  /aei.org.br



PARCERIA

Revista
Síndico
Cidades & Serviços



Novidades nos impressos
para empresas **associadas**
AEI



Contato comercial (21) 99695-6528 | (21) 3233-3029
anuncie@cidadeeservicos.com.br

Infraestrutura



26 ANOS
criando soluções
para seus projetos!



saiba mais



SERVIÇOS

- ▶ Fachadas ▶ Reformas
- ▶ Construção
- ▶ Coluna de esgoto
- ▶ Barrilete ▶ Acessibilidade
- ▶ Elétrica e hidráulica ▶ Pintura
- ▶ Instalação de sistema de ar-condicionado

- ▶ OBRAS RESPEITANDO OS CUSTOS E PRAZOS DEFINIDOS
- ▶ ALTO PADRÃO DE QUALIDADE.

(21) 3628-7609

 (21) 97446-8181

www.claerdobrasil.com.br

orcamento@claerdobrasil.com.br

Dicas para você não deixar o seu dinheiro descer pelo ralo, literalmente!

Juliana Marques

Estamos tão acostumados a abrir torneiras, usar a descarga, o chuveiro e a pia, que não percebemos como o encanamento da nossa casa é complexo. Se tudo funciona e não nos damos conta de como o sistema hidráulico e de esgoto opera, é um bom sinal de que não há falhas com o encanamento doméstico. No entanto, é bastante comum deixarmos passar os primeiros sinais de que algo pode estar obstruindo ou comprometendo o fluxo

de água, até que o problema se torne grande demais.

Estamos tão acostumados a abrir torneiras, usar a descarga, o chuveiro e a pia, que não percebemos como o encanamento da nossa casa é complexo. Se tudo funciona e não nos damos conta de como o sistema hidráulico e de esgoto opera, é um bom sinal de que não há falhas com o encanamento doméstico. No entanto, é bastante comum deixarmos passar os primeiros sinais de que algo pode estar obstruindo ou comprometendo o fluxo de água, até que



SOLICITE UM ORÇAMENTO
SEM COMPROMISSO



SERVIÇOS

PEDREIRO
PINTOR
BOMBEIRO HIDRÁULICO
ELETRICISTA
SERRALHEIRO
TELHADOS
SINTECO
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO



 www.constrularobrafacil.com.br

 [@constrularobrafacil](https://www.instagram.com/constrularobrafacil)

 21 99888-3072



Infraestrutura

o problema se torne grande demais.

No dia a dia, os problemas com o encanamento do imóvel estão entre as principais dores de cabeça dos moradores. Seja na cozinha, no banheiro ou na área de serviço, é só aparecer um vazamento ou refluxo que a procura pelo que causou o defeito se inicia. Porém, apesar do mau uso ser o principal fator de contribuição para os entupimentos, a raiz da situação pode estar na construção do imóvel e por isso é importante prevenir, conhecer as possíveis causas e, ao menor sinal de que algo está errado, chamar um profissional antes que o problema aumente.

Nos prédios residenciais, por exemplo, uma queixa muito comum dos síndicos é o mau comportamento dos moradores ao jogarem lixo diretamente nos ralos, descargas e pias. No entanto, este fator não é uma exclusividade dos moradores de prédios. Crianças que jogam objetos no encanamento, inexistência de manutenção na caixa de gordura, bem como nos ralos, calhas e canos em geral, contribuem para que ocorram obstruções com o passar do tempo, gerando assim uma série de problemas, como o entupimento das tubulações.

Apesar do uso inapropriado ser o principal vilão das tubulações, é necessário estar atento se o problema não foi provocado por defeitos da construção. Vistoriar regularmente o imóvel e contar com a consulta de profissionais qualificados pode trazer garantias na hora de cobrar a reparação da construtora, por exemplo. Podem acontecer situações em que o encanamento mal armazenado antes da ins-

talação e depois de instalado, apresente rompimentos, má colagem dos tubos, ou até mesmo a acomodação da estrutura. Nesses casos, é importante buscar um laudo técnico e acionar a construtora para que a empresa efetue o conserto.

Raphael Pereira, síndico profissional há 12 anos, diz que a maior parte dos entupimentos acontece por mau uso mesmo. Muitos restos de comida e até mesmo objetos vão parar nos canos e acabam se acumulando, e o resultado não poderia ser outro. “Cabelo, piaçava ou gordura do sabonete descem pelo ralo, mas já vi casos de pessoas que jogam restos de alimentos e material de obra e acabam entupindo o canal”, relata. Por isso, a melhor alternativa é prevenir e educar os moradores.

Prevenção e boas práticas

Hábitos nocivos, como, por exemplo, jogar palitos de fósforo e óleo de cozinha no ralo da pia, fraldas e absorventes no vaso sanitário, e até mesmo se depilar no box do banheiro, intensificam as chances de entupimento. Com a ajuda do síndico, listamos algumas boas práticas que podem ser tomadas para evitar possíveis entupimentos:

- Descarte corretamente o lixo;
- Efetue a limpeza de folhas e demais detritos nas áreas comuns e onde houver a presença de ralos;
- Realize os procedimentos adequados e manutenção, como limpeza da caixa da gordura, entre outros fatores;
- Conscientize os moradores para não jogarem resíduo ou gordura nos dutos, pois tudo se acumula facil-

SERVIÇOS:

- Instalação e troca de tubulação de gás
- Adequações de ambientes internos e teste de estanqueidade
- Instalação e troca de tubulação hidráulica
- Instalação e conversão de aquecedor e fogão
- Aplicação de resina selante
- Venda de aquecedores e Instalação



www.housegas.com.br



housegasatendimento@hotmail.com



(21) 3017-5780



(21) 99118-0561

mente nos canos;

- Faça vistorias regulares para evitar problemas;
- Faça a manutenção preventiva em toda a rede de encanamento, tanto na horizontal, quanto na vertical. Desta forma, é possível identificar antecipadamente o entupimento do encanamento;
- Durante a manutenção, todos os ralos do condomínio devem ser limpos, incluindo os dos apartamentos. O recomendado é que essa limpeza seja feita duas vezes por ano.

Boas práticas de uso, limpeza e manutenção periódicas, substituição de peças defeituosas ou muito velhas são as principais formas de proteger o encanamento e evitar prejuízos. Estar atento aos primeiros sinais de desgaste, entupimentos ou quebras é essencial para evitar complicações.

Alguns sinais que são ignorados, mas que indicam a necessidade de uma manutenção rápida:

- Pia em que é preciso usar um desentupidor manual muitas vezes em um curto espaço de tempo;
- Retorno de água no vaso sanitário ou nos ralos;
- Demora na vazão da água da chuva na garagem e área externas;
- Mau cheiro nos encanamentos de pias, ralos e esgoto sanitário;
- Aparecimento de muitas baratas sem motivo aparente

(a caixa de gordura pode estar cheia e atrair esses insetos);

Água do chuveiro ou da torneira muito turva (sinal que a caixa d'água e seus encanamentos precisam de limpeza).

Raphael aponta ainda a limpeza periódica (semanal ou quinzenal) do ralo como uma boa medida de prevenção. "O uso de água morna para a limpeza da tubulação evita a obstrução dos encanamentos. Algumas pessoas preferem usar soda cáustica ou até 'diabo verde', mas é importante lembrar que o uso em excesso ou aplicado da maneira errada, pode se misturar com a gordura e calcificar os tubos, obstruindo o cano permanentemente. Depois disso, só quebrando tudo para trocar", alerta.

O síndico afirma ainda que em caso de entupimento severo, tentar corrigir o quadro por conta própria pode causar prejuízos ainda maiores. "Há algum tempo, um morador me ligou dizendo que o ralo do banheiro do seu apartamento apresentava refluxo. Antes mesmo da chegada da equipe de manutenção no prédio, a empregada doméstica tentou desentupí-lo com um cabo de vassoura e acabou rompendo o cano", relata.

Por fim, nunca é demais lembrar que, na maioria das vezes, chamar um profissional para prestar serviços preventivos pode sair muito mais barato do que realizar uma manutenção corretiva. Acima de tudo, reparos emergenciais em casa, como o exemplo anterior, podem sair bem caros e causar muitos transtornos. ■


BICICLETÁRIO
F Á C I L

FAÇA SEU ORÇAMENTO

 (21) 98510-0734

 @bicicletariofacil

BICICLETÁRIO INTELIGENTE

Acabe com seus problemas de tumulto com bicis letas.

De 3 a 5 bicicletas por metro quadrado.

Demais serviços:

- Trabalhos de serralheria em geral;
- Fechamentos de áreas em grades;
- Fabricação de portões e automatizações;



Macrotendências e o foco nos anos 70. Aliás, porque os anos 70? Devo seguir as tendências?

Victor Niskier

A CASACOR Rio – Rio 2023, explorou o tema “Corpo Morada” a nível Brasil. Na minha interpretação do tema, me aprofundi na questão das tendências, macrotendências e nos questionamentos de sua característica cíclica.

Na Casa 73, “Passado, Presente e Futuro, parecem não mudar tanto assim ...” como diz uma pessoa holográfica que convida os visitantes para dentro da “Tiny – House” que construí em 30m², na minha 5ª participação na maior mostra de Arquitetura e Design da América Latina. Destrinchando vários tópicos da forma de morar atual, como os apartamentos de metragens cada vez me-

TECNOFORMA
 projetos & reformas
 CRIANDO O IMAGINADO



Manutenção Predial

- ▶ Demolição e remoção de entulho
- ▶ Alvenaria e emboço
- ▶ Assentamento de porcelanatos e pedras
- ▶ Elétrica e hidráulica em geral
- ▶ Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água
- ▶ Projetos de obra em Light Steel Frame
- ▶ Imagens com drone para verificação de fachada
- ▶ Restauração e lavagem de fachada
- ▶ Pinturas/texturas internas e de fachadas
- ▶ Laudo e vistoria, projeto, Art e RRT



Financiamento em até 36x
 Obras asseguradas pela Porto Seguro

www.tecnoformaserv.com

 21 98848-0198 | 2569-1326



Tecnoforma Serviços

nores, em função até mesmo das mudanças de Legislação Urbanísticas, a casa erguida em pouco mais de um mês apresenta solução total: Cozinha, Banheiro, Closet e uma surpreendentemente generosa Sala / Quarto para uma reedição da clássica “kitchnet” membra da memória afetiva da zona sul carioca, principalmente de Copacabana. Não à toa bebi nas águas dos anos 70, até mesmo o mobiliário totalmente versátil (cama painel, sofá articulável cozinha oculta em marcenaria) têm elementos que fazem alusão a específica década, da cadeira “Copa” a mesa de jantar “Tropicália”. A casa Smart propõe a reflexão sobre um morar de luxo em um imóvel com área interna total de poucas dezenas.

A macro-tendência dos anos 70 fui pesquisar em Milão, em Abril de 2023. Constatei nas minhas análises que os anos 70 não são à toa – porque não 60 ou 80? Na década que girou em torno do homem ter pisado (ou não pisado) na Lua, da Jornada nas Estrelas e corrida Espacial, a sensação de que uma nova forma de habitar o planeta – até mesmo demais planetas – estaria por se aproximar. Será que tudo mudou tanto assim?

Na década de 2020 a corrida espacial deu a vez a descoberta do universo “Meta”. Minha conclusão é que a sintonia detectada pelos pensadores de tendência vai nesse fio condutor, os traços em comum do homem de 1970 e de 2020. Com adendo de alguns “gadgets” a mais, com es-

tampas “pied poule”, calças mais largas, muito ripado, taco nos pisos e plantinhas em casa, a música de Elis Regina “Como os nossos pais “nunca pareceu tão atual. Claro, o homem de 2020 tem um alguns “Teras” de dados a mais, ao invés de “Kilos” de papel, mas estaticamente, visto em uma foto P&B, não são tão diferentes.

A montadora internacional Volkswagen investiu na reedição da Kombi e AI. A estilista Pat Bo parou Nova Iorque em desfile “Tropicalia”.

No fundo, quase a resposta de que talvez o Metaverso não mude tanto a vida e a rotina dos mortais, e sim cada vez mais a busca pela memória afetiva, aqueles elementos que nos conectam com a infância, o passado.

Um questionamento muito corriqueiro dos clientes – residências unifamiliares, corporativos, ou multifamiliares é “O que está na moda?”, “O que é tendência?”.

Enriquecendo o enredo, a Casa 73 do CASACOR Rio, construída por mim apoiado pela Amoedo ENGEARQ, Azul Milano e Criare, cumpre um papel de questionar o morar não somente de 1973 ou 2023, sim de 2073.

Se a tendência é cíclica, mas seus ciclos podem ser espaçados em um grau de – ser contradito em 5 anos e retornar a ser consenso em 50 – que tal exercitar a IDENTIDADE?

Em projetos autorais em busca da identidade do usuário, as soluções embasadas, tornam o projeto atemporal. As respostas sobre tendência são na minha opinião claras:



HÁ MAIS DE 40 ANOS IMPERMEABILIZANDO A CIDADE MARAVILHOSA

CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS

- Impermeabilização em Geral
- Recuperação Estrutural
- Isolamento Térmico e Acústico
- Reforma de Playground
- Reforma de Piscina
- Injeções e Pintura em Epóxi e Poliuretano
- Telhas/Telhados Shingle (telha americana)
- E muito mais...

SOLICITE UMA VISITA SEM COMPROMISSO!

www.almarimper.com.br
orcamento@almarimper.com.br
(21) 3889-8389/ 2560-3554
(21) 99222-2713





São o plano de fundo, mas o protagonista é o usuário. Caso haja emprego gratuito de elementos, em função de modis-

mos, serão tão descartáveis quanto os ciclos antagônicos de 5 anos do design.



Já auxiliamos
+ de 80 clientes

Excelência no atendimento e garantia de qualidade!

- Projetos e instalação de usina fotovoltaica;
- Revisão, manutenção e limpeza de módulos fotovoltaicos;
- Regularização de projetos elétricos junto à concessionária de energia;
- Instalação, modernização e reforma de PC de luz e subestação;
- Reforma, modernização e instalações elétricas em geral;

(21) 98925-0825 

www.solarsolucoesemenergia.com.br

contato@solarsolucoesemenergia.com.br | [@solarsolucoesemenergia](https://www.instagram.com/solarsolucoesemenergia)





Victor Niskier

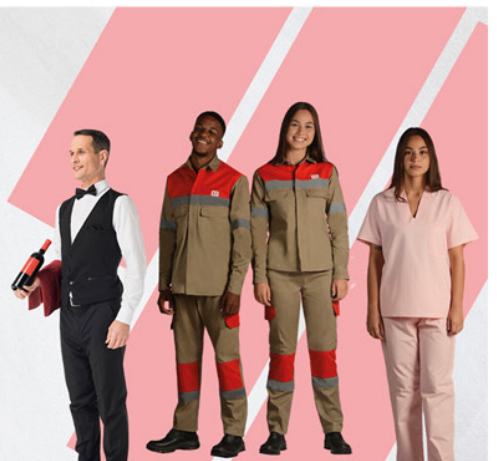
Arquiteto dono da ARQNISK (@arqnisk),
e colunista da Revista Síndico Cidades&Serviços



Venda de uniformes profissionais e EPI's com personalização total

Blusas, calças sociais, ternos, blazers, casacos, t-shirt, leggings, coletes, jalecos, guarda pó, toda linha de copeira, governança, serviços gerais, conjuntos hospitalares, macacões, conjuntos antichamas e construção civil, botas, galochas, sapatos sociais masculinos e femininos, acessórios e muito mais.

- ✓ **PAGAMENTO E ENTREGA**
Parcele e receba em todo Brasil
- ✓ **GARANTIA E TROCA**
Todas as peças em perfeito estado
- ✓ **PREÇOS JUSTOS**
Orçamentos competitivos
- ✓ **QUALIDADE GARANTIDA**
Trabalhamos com os melhores tecidos



www.cbacelar.com

☎ (21) 991291499 | 2263-1701

📍 /confecoesbacelar @@bacelaruniformes

Manutenção



GRUPO ASSPONTEC

Instalações e Serviços em Eletricidade

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS:

- Reforma de PC
- Aumento de Carga
- Manutenção Elétrica
- Quadro de Bomba
- Quadro de Elevadores
- Iluminação de emergência
- Consultoria junto a concessionária
- Energia solar
- Projetos elétricos
- Instalações elétricas residenciais e comerciais

Mais de 35 anos de experiência

REFORMA DE PC DE LUZ

ANTES

Rua das Laranjeiras, 363 - Laranjeiras

A única empresa que não recebe pagamento adiantado!

- ✓ Reforma de PC de Luz em Tempo Recorde!
- ✓ Reforma ágil e eficiente.
- ✓ Equipe especializada e treinada.
- ✓ Normas técnicas rigorosamente seguidas.
- ✓ Atendimento emergencial disponível 24h.
- ✓ Todos material, mão de obra e acabamento inclusos.
- ✓ Pagamento Facilitado e Sem Adiantamento.
- ✓ Toda acessoria técnica junto a concessionária.

SAIBA MAIS!



21 2458-8840
21 3855-9256

asspontec@asspontec.com.br
www.asspontec.com.br

21 99561-6267 @asspontec /grupoasspontec

PONTEC INSTALACOES E SERVICOS EM ELETRICIDADE LTDA. CNPJ 09.521.000/0001-01.

Saiba quais são as melhores condições para a limpeza das caixas d'água do seu condomínio

Juliana Marques

A manutenção de um condomínio é uma tarefa que faz parte do dia a dia de síndicos e administradores, desde aquelas diárias, até às mensais e anuais. Algumas se tornam indispensáveis pelo fato de estarem relacionadas ao funcionamento de serviços básicos e ao bem-estar dos moradores e funcionários. E entre todas elas, uma das que mais se destaca nesse sentido é a limpeza das caixas d'água.

Você sabia que o síndico é o responsável pela limpeza devida e manutenção das caixas d'água do condomínio? E que, se alguma pessoa passar mal devido à má qualidade da água, ele poderá ser acionado, inclusive judicialmente? Pois é assim que funciona na prática. Garantir a qualidade da água e a saúde das pessoas é primordial e faz parte das responsabilidades atribuídas ao gestor do condomínio, assim como a periodicidade da sua manutenção e limpeza. Isso acontece porque, conforme o artigo 13 da portaria nº 2.914* da Anvisa, o condomínio é inteiramente responsável por fornecer água potável para moradores e funcionários,

ENEGRAUT
RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL
DESDE 1981

MANUTENÇÃO PREDIAL

PARCELAMENTO FACILITADO
TECNOLOGIAS INOVADORAS
GARANTIA SUPERIOR

atendimento@engegraut.com.br
(21) 3154-3250
(21) 99359-9105
@engegrautestruturas

SELO Promotor Síndico Cultural & Services PROMOCIONAL

CORROSAO NO CONCRETO ARMADO
REFORÇO ESTRUTURAL
IMPERMEABILIZAÇÃO DE GARAGENS
IMPERMEABILIZAÇÃO COM POLIUREIA

CREA-RJ

Manutenção

tornando, portanto, o síndico como responsável final dessa obrigatoriedade.

A caixa d'água é o local onde fica armazenada toda a água que será consumida pelos moradores do prédio, e é imprescindível cuidar de sua limpeza, assim como das instalações hidráulicas periodicamente. Talvez você não saiba, mas, mesmo recebendo somente água tratada, seu reservatório de água sempre vai precisar de uma limpeza, já que com o tempo de uso, todas as caixas d'água começam a sofrer o acúmulo de resíduos sólidos, que chegam pela tubulação e vão se amontoando no fundo da caixa. Por conta disso, o recipiente pode acumular incrustações escuras formadas por material biológico. Elas podem causar mau cheiro, entupir o encanamento e até deteriorar o recipiente.

No entanto, o perigo maior são as doenças. A falta de limpeza adequada pode também favorecer o surgimento de algas, capazes de liberar toxinas e contribuir para o surgimento de bactérias prejudiciais à saúde. Reservatórios sem tampa também correm o risco de se tornarem criadouros do mosquito *Aedes aegypti*, transmissor da dengue, zika e febre chikungunya.

Na opinião do biólogo Alberto Ferreira, sócio da empresa Protocolo Ambiental, a limpeza das caixas d'água dos prédios residenciais e comerciais deve ser premissa

básica das responsabilidades de qualquer administração. "A água é um elemento muito sensível e vulnerável, através dela várias doenças podem ser transmitidas para aqueles que a consomem, transformando-se imediatamente em material contaminado. A limpeza das caixas d'água é uma manutenção obrigatória e a análise bacteriológica da potabilidade da água pode ser considerada um complemento importante".

Quando fazer a limpeza?

Antes de mais nada, é preciso entender que legislações e regras organizam as rotinas dos condomínios para que os locais se mantenham constantemente limpos e em condição higiênica. Em alguns estados, como São Paulo, por exemplo, a lei determina a limpeza no mínimo duas vezes por ano. Já em outras regiões a limpeza é indicada a cada seis meses, como indicado pela própria Anvisa.

De toda forma, todo cuidado com o local que armazena a água do condomínio ainda é pouco. Mesmo que no seu estado não exista uma lei específica para isso, os especialistas no assunto recomendam que a limpeza aconteça, no mínimo, duas vezes por ano. Somente assim o local estará em condições higiênicas adequadas. Contudo, conforme a intensidade do uso, pode ser preciso realizar a limpeza em intervalos ainda menores. Na dúvida, é melhor consultar



www.smartkonelevadores.com.br

Elevador é o meio de transporte mais seguro!

Mas para isso é preciso:

**BOA MANUTENÇÃO +
ATUALIZAÇÃO TECNOLÓGICA
= CONFORTO E SEGURANÇA
PARA OS SEUS USUÁRIOS**

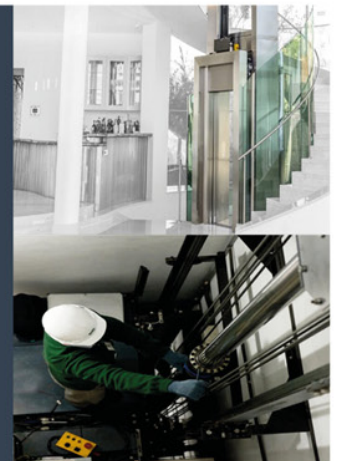
A Smart Kon Elevadores oferece serviços de instalação, conservação, manutenção e modernização em transportes verticais.

0800-0420400

(21) 3619-0084 | (21) 97120-6237

@smartkonelevadores

smartkon@smartkonelevadores.com.br



ATENÇÃO!

A segurança da sua família, amigos e do seu condomínio é o mais importante!

A KNM está há mais de 12 anos com atendimento e uma metodologia única em IPG

**INSPEÇÃO PERIÓDICA DE GÁS (IPG)
Acreditada pelo CGCRE/INMETRO**

FAÇA AGORA A SUA INSPEÇÃO DE GÁS

- Vazamento de gás é asfíxiante e pode ser explosivo
- O monóxido de carbono (CO) é letal
- Inspeção periódica de gás é segurança coletiva e individual



www.knm.srv.br

knmoia14atendimento@gmail.com | contato@knm.srv.br

(21) 99913-0316

(21) 2178-9650 | 2178-9651

(21) 2178-9652 | 2178-9653

(21) 2143-9515 | 2143-4151



um técnico ou empresa especializada.

Já vimos que a limpeza deve ser feita, em média, uma vez ao ano, e segundo a opinião de especialistas há períodos do ano mais apropriados para isso. Pois, o ideal é que essa tarefa seja realizada no início da primavera, nos meses que antecedem o verão. Flavia Caetano, da empresa Inset System, especialista em limpeza de caixas d'água, indica que o serviço seja realizado nos meses de outubro e junho. "Ambos os meses antecedem épocas importantes: o primeiro, um pouco antes do condomínio passar a registrar um uso mais intenso de água, sobretudo nos dias mais quentes; já o segundo, no início do inverno, quando o consumo de água é menor nos dias mais frios".

De fato, existem algumas vantagens em realizar a higienização do reservatório durante o inverno. As pessoas costumam sentir menos sede, e não transpiram tanto. Logo, sujam menos roupas e não precisam usar a



Para o biólogo Alberto Ferreira, a limpeza das caixas d'água residenciais e comerciais deve ser premissa básica das responsabilidades de qualquer administração.



RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

pintura • hidrojateamento
pastilha • concreto aparente
cerâmica • granito • mármore

REFORÇO E RECUPERAÇÃO de estruturas
IMPERMEABILIZAÇÃO de pisos e lajes
PINTURA externa e interna
INSTALAÇÕES hidráulicas, elétricas e de gás
EXECUÇÃO E REFORMA de telhados
CONSTRUÇÃO E REFORMAS residenciais e comerciais



Manutenção

máquina de lavar com tanta intensidade. Até a quantidade de banhos, ou o tempo embaixo do chuveiro, tende a ser menor. Basta comparar a conta de água de julho com a de janeiro e você terá uma ideia disso.

Durante a higienização do reservatório, é preciso interromper o fornecimento de água no prédio. Sendo assim, nada melhor que escolher um período em que a demanda já seja naturalmente mais baixa. Essa estratégia evita o desabastecimento.

Cuidados ao fazer a limpeza

Depois de esvaziada, a caixa d'água deve ser lavada com água e sabão, e é importante esfregar as paredes e o fundo do reservatório para remover toda a sujeira e detritos. Depois de lavada, a caixa d'água deve ser enxaguada com água limpa e deixada ao sol para secar. Após a caixa d'água estar completamente seca, é importante colocar um inseticida e um bactericida para evitar que água fique contaminada.

Mesmo não sendo um serviço muito difícil, o recomendado é que a limpeza não seja feita por conta própria e sim por uma empresa especializada, ainda mais quando o local for de difícil acesso ou com risco de queda. Para as caixas de grande porte, como as de condomínios, a recomendação é procurar o serviço de uma empresa, que dê ainda uma garantia do serviço.

Normalmente, os profissionais dividem o procedimento de limpeza e higienização em três etapas, a começar pelo esvaziamento do conteúdo. Em seguida, são feitos o enxágue e a



Jean Drumond, síndico do condomínio Palazzo Baependi, no Flamengo, realiza a limpeza da caixa d'água duas vezes ao ano



TECNOGAS
COMBATE A INCÊNDIOS E
INSTALAÇÕES DE GÁS

🔥 PROJETO, LEGALIZAÇÃO E APROVAÇÃO NA ÁREA DE
COMBATE A INCÊNDIOS NO CBMERJ
🔥 REPARO, MANUTENÇÃO, PROJETOS E INSTALAÇÃO DE GÁS
CANALIZADO NATURAL E GÁS GLP



QUALIDADE, CONFIABILIDADE E PREÇOS
COMPETITIVOS VOCÊ ENCONTRA AQUI!!



www.tecnogasbrasil.com.br

(21) 3018-3234 (21) 2452-6655 (21) 99713-0781

@tecnogasbrasil



📍 Av. José Silva de Azevedo Neto,
200, bl 4, sl 104 - Barra da Tijuca/RJ



A contratação de empresa especializada é importante devido à complexidade do serviço

desinfecção bacteriológica com materiais específicos, autorizados pelos órgãos de saúde do país. Essa empresa terá a capacidade de realizar a tarefa de forma correta e utilizando as normas de segurança do trabalho, a exemplo do uso dos equipamentos de proteção individual (EPI).

Atenção ainda para a necessidade dessa empresa atestar o serviço em um POP – Procedimento Operacional Padrão. O documento deve constar o tipo de limpeza que deverá ser executada naquele reservatório de água, como será efetuada e de quanto em quanto tempo ocorrerá.

“Os serviços de limpeza e manutenção costumam acontecer com data e hora marcadas, por isso, pedimos que os síndicos providenciem o fechamento dos registros alguns dias antes para interromper a entrada de água na rua. Desse modo, no momento da limpeza, o nível do reservatório estará abaixo dos 20cm de altura. Enquanto ocorre a limpeza, é importante não abrir torneiras nem acionar descargas. Isso previne a entrada de ar nos canos”, recomenda Flávia.

O trabalho é relativamente simples e rápido. Após o procedimento, deve-se aguardar cerca de 30 minutos. Depois desse período, tanto o abastecimento, quanto o consumo poderão, enfim, ser retomados. Desse modo, você não precisa interromper as atividades regulares do condomínio.

É importante que, antes da realização do serviço, o síndico divulgue dia e hora da execução do mesmo a todos os moradores com antecedência. Tal comunicado é necessário para que os condôminos possam se programar, não pegando ninguém de surpresa, já que todos serão afetados pela redução ou falta d’água em razão do fechamento temporário do registro de água da rua para o prédio.

Jean Drumond, síndico do condomínio Palazzo Baependi, no Flamengo, faz a limpeza do reservatório de água com a mesma empresa desde o início de sua gestão. “A empresa que nos atende vem ao condomínio duas vezes ao ano para realizar o serviço, que já faz parte do calendário anual de manutenções. Além disso, costumo pedir ao zelador que acompanhe o trabalho para verificar os procedimentos realizados no momento da limpeza”, comenta.

Importante! Além da limpeza da caixa d’água e desinfecção periódica do reservatório de água, também é necessária a manutenção das bombas para garantir que a água seja distribuída sem interrupções e de maneira adequada.

Lembre-se que é indispensável para o seu condomínio ter uma fonte de água limpa, por isso, a caixa d’água sempre em dia e não contaminada é crucial para a saúde de todos, assim como sua manutenção, com eficiência e agilidade, de acordo com a legislação vigente. ■



- Reparo estrutural
- Reforço estrutural
- Autovistoria predial
- Parecer técnico
- Consultoria
- Restauração de fachada
- Impermeabilização
- Pinturas
- e muito mais!

Garanta um preço justo com a qualidade que você merece!

Entre em contato:
(21) 99172-3418 ☎
sier.engenharia10@hotmail.com
@sier.engenharia

Atendimento com qualidade e profissionalismo.

Uso de material de qualidade e tecnologias inovadoras na sua obra.



MARTINS

MANUTENÇÃO PREDIAL

» RESTAURAÇÃO DE FACHADA

Pintura, Textura, Pastilhas, Cerâmica, Reforma em Geral

» PINTURA DE ÁREAS INTERNAS

Corredores, Hall de escadas, Portaria, Playground e Garagem

» IMPERMEABILIZAÇÃO

Cisternas, Caixa D'Água, Caixa de Gordura e Esgoto,
Calhas, Pisos e Jardineiras

» INSTALAÇÃO HIDRÁULICA

Barrilete, Colunas D'Água, Colunas de Barbará,
Colunas de Incêndio e Recalque

» REFORMA DE TELHADOS

» REDE DE DRENOS PARA AR CONDICIONADO.

Orçamento grátis

Pagamento parcelado

Garantia de serviços



(21) 97213-6898

(21) 99126-2708

jf_martinsltda@hotmail.com



Coluna

Economia Digital



Mudanças na administração condominial refletem necessidades de adaptação e digitalização

Marcelo Assunção

O conceito de condomínio, em que várias unidades habitacionais partilham espaços comuns, foi criado na Roma antiga. Embora práticas da época ainda sejam comuns, a administração evoluiu ao longo das décadas. Mas afinal, como essas transformações e o processo de digitalização globalizado refletem as necessidades e expectativas em constante evolução nesse mercado?

O modelo que conhecemos hoje ganhou popularidade no século XX, especialmente nos Estados Unidos e em outros países ocidentais. Assim permitiu que múltiplas unidades residenciais coexistissem em um único edifício ou complexo, compartilhando áreas comuns como piscinas, quadras esportivas, corredores e salas de reunião.

Anteriormente, as decisões eram tomadas em assembleias e as finanças, principalmente, eram gerenciadas de maneira menos estruturada. À medida que os condomínios cresceram em complexidade e tamanho tornou-se evidente que uma abordagem mais profissional era

necessária. A contratação de empresas de administração de condomínios tornou-se comum, já que ofereciam a experiência necessária para lidar com questões financeiras, jurídicas e operacionais.

Neste sentido, a Revolução Tecnológica também teve um impacto significativo no modelo de administração do ramo. Softwares de gestão condominial, comunicação online e sistemas de segurança avançados tornaram-se essenciais para uma administração eficiente, até porque há desafios relacionados à governança, segurança cibernética e à crescente diversidade de necessidades dos moradores, desde serviços de entrega até espaços de trabalho compartilhados. No futuro, espera-se ainda mais adaptação frente às mudanças do mercado e de consumo em constante evolução.

Um exemplo presente são as fintechs especializadas neste tema, que surgiram com a intenção de facilitar muitos dos processos existentes, oferecendo soluções financeiras para as administradoras. O objetivo é apresentar serviços que tornem mais eficiente o trabalho do gestor condominial, cuidando da garantia de saldos, possibilitando o acompanhamento de movimentação financeiras, visando um fluxo de caixa saudável e evitando fraudes.



PAGAMENTO RÁPIDO



A APSA oferece adiantamentos, ou pagamentos a fornecedores de uma nova maneira: é tão fácil, que o síndico pode receber **no mesmo dia***



Escaneie o QR Code ou acesse apsa.com.br/PagamentoRapido e saiba mais!

*Sujeito às regras aplicadas e ao envio do documento até o horário estipulado.



É simples, rápido e digital.

Descubra o valor ideal para cobrar pelo seu imóvel com a Calculadora APSA!

Escaneie o QR Code, insira os detalhes do imóvel e faremos o cálculo para você!



A profissionalização, a tecnologia, a sustentabilidade e a participação ativa dos moradores são apenas alguns dos aspectos que transformaram a forma como os condomínios

são administrados. À medida que o mundo continua a evoluir, é essencial que a administração de condomínios continue a se adaptar.

A gestão eficiente e a promoção de

uma comunidade harmoniosa continuam sendo os objetivos fundamentais da administração de condomínios, independentemente das mudanças que o futuro possa trazer.



Marcelo Assunção

CEO da WohPag, fintech especializada em contas digitais, e
colunista da Revista Síndico Cidades&Serviços



TRANSFORMAMOS SÍNDICOS PROFISSIONAIS E IMOBILIÁRIAS EM ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.



A DOITT SOLUCIONA:



Soluções financeiras



Emissão de boletos +
liquidação de pagamentos



Baixo custo e alta tecnologia



Capacitação nos negócios
e muito mais.

Somos uma plataforma de gestão condominial 100% digital!

 @doittoficial

 /gestaodoitt

 /doittoficial



doitt
.com.br



GESTÃO DE
PROPRIEDADES URBANAS



Esteja preparado para os desafios do dia a dia.
Torne-se o **gestor de sucesso** que seu condomínio precisa!

- + **140 horas** de conteúdo
- + **350 GPUs** formados;
- Material de apoio diferenciado;
- Melhores instrutores do mercado
- Participação nos melhores eventos do ramo condominial



Inscreva-se na próxima turma da formação

de Gestores de propriedades urbanas e eleve seu nível de conhecimento e atuação.



Fale conosco também por **whatsapp (21) 99612-4808**
Siga o **@oficialgpu** no Instagram e fique por dentro de tudo!



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

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



☎ (21) 99152-2040 / 99911-6120 ☎ (21) 2556-0231 / 2558-5419

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

📍 Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ 🌐 www.verticeenge.com.br