



GRUPO DE COLABORADORES NO WHATSAPP



CONDO TOWN

N O T Í C I A S • N I T E R Ó I

ANO 1
Nº 06
JAN | 2023

UMA PUBLICAÇÃO DA



AUMENTO DAS CONTAS DE ÁGUA E LUZ

Condomínios ligam o alerta para as modificações nas contas de água e luz que poderão impactar os custos mensais. Saiba o que vai acontecer e como se prevenir.



Págs. 32 e 33

CONFIRA AS TENDÊNCIAS PARA OS CONDOMÍNIOS EM 2023

Págs. 3 e 4

CONHEÇA A "SÍNDICA À BEIRA DE UM ATAQUE DE NERVOS"

Pág. 34

MEMÓRIAS DA CIDADE: CAMPO DE SÃO BENTO

Págs. 26 e 27

STALKERS, HOMOFOBIA, DENGUE, CONTROLE DE PRAGAS E MUITO MAIS...

Páginas diversas



|21| 96698-5312

|21| 3587-8817

Alameda São Boaventura, 540 - Fonseca - Niterói - RJ

elevadoreselever.com.br [@eleverelevadores](https://www.instagram.com/eleverelevadores) [/eleverelevadores](https://www.facebook.com/eleverelevadores)

- ELEVADORES, ESCADAS ROLANTES E PLATAFORMAS PNE.
- SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO, MODERNIZAÇÃO E REPAROS.
- MAIS DE 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA NO MERCADO.
- ATENDIMENTO 24 HORAS TODOS OS DIAS.
- EQUIPE ALTAMENTE ESPECIALIZADA.
- QUALIDADE E SEGURANÇA.



EXPEDIENTE

Chief Executive Officer: Francisco Egito

Jornalista responsável e editor: Mario Brizon

Gerência: Cecília Egito

Comercial: Andrea Oliveira e Eduardo Prado

Editoração: Jorge Arthur

Colaboradores: João Alfredo Aurenção, Letícia Veloso e Laura Guedes

Webdesign: Jorge Arthur

Realização: Grupo Francisco Egito e MMA Marketing

Endereço: Rua Gavião Peixoto, 183/1303- Icaraí, Niterói, RJ - CEP 24.230-090

Tel/WhatsApp: 21 96543-0175

www.revistadoscondominios.com.br/condotown

contato@revistadoscondominios.com.br

comercial@revistadoscondominios.com.br

Periodicidade: mensal

Tiragem: 2.000 exemplares

Impressão: A Tribuna

Distribuição: gratuita.

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

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

Conteúdo de propriedade da Revista dos Condomínios. Não autorizada a cópia ou reprodução total ou parcial sem autorização prévia expressa. Os artigos e opiniões dos colunistas e entrevistados são de responsabilidade dos autores e não necessariamente refletem a opinião da revista.

EDITORIAL: AUMENTO DAS CONTAS DE ÁGUA E LUZ E AS TENDÊNCIAS PARA 2023

MARIO BRIZON

O ano chega com uma notícia não muito boa para os condomínios: a mudança nas contas de água e luz que poderão impactar negativamente as finanças. Nessa edição trazemos a avaliação de alguns analistas a respeito do problema e como os síndicos e gestores devem se proteger dessa situação. O assunto terá continuidade na edição de fevereiro, quando vamos apresentar casos de como condomínios conseguiram recuperar créditos tributários. Também trazemos uma matéria que aponta as tendências para o mercado condominial em 2023, como a qualificação e profissionalização da gestão condominial, além de alguns desafios na área financeira.

A vida agitada nos condomínios também tem suas mazelas, falamos nessa edição sobre dois problemas graves: o stalking e a homofobia. Especialistas orientam como os síndicos devem agir em casos identificados. Falamos ainda sobre os perigos da dengue e voltamos a lembrar os cuidados preventivos. Em temática semelhante, trazemos dicas sobre o controle

das pragas, sempre uma dor de cabeça no ambiente condominial.

Na seção Memórias da Cidade, trazemos uma reportagem especial por um espaço amado por todos os niteroienses: o Campo de São Bento e aproveitamos para mostrar como anda o projeto para a revitalização do Mercado Municipal.

Abordamos ainda outros assuntos atuais do mercado, como a tendência crescente do fechamento das varandas dos edifícios com cortinas de vidro, afinal isso é permitido? Outra matéria traz recomendações importantes sobre os cuidados com a rede elétrica e os riscos de incêndio, sempre perigosos nessa época de alto verão.

Trazemos ainda uma reportagem especial com uma artista que criou uma personagem típica do mercado condominial, a "Síndica a beira de um ataque de nervos", um trabalho de Henriette Porciuncula.

Esse e outros assuntos na nossa primeira edição do ano!

Aproveite a leitura! Participe dando sugestões, afinal, a vida dos condomínios passa por aqui! ■

Mario Brizon é editor da Revista dos Condomínios, professor, jornalista, publicitário, consultor de negócios e diretor da MMA Comunicação e Marketing.

ÍNDICE

- | | | | |
|----|---|----|---|
| 3 | Tendências condominiais para 2023 | 21 | Reforma do Mercado Municipal de Niterói |
| 4 | Tendências condominiais para 2023 + COLUNA CIDADE - FRANCISCO EGITO | 22 | Cuidados elétricos e contra incêndio nos condomínios + COLUNA SEGURANÇA E TECNOLOGIA - LEONARDO SIRQUEIRA JR. |
| 6 | Desjudicialização do despejo do inquilino + COLUNA GESTÃO CONDOMINIAL - ANA ROSA TARSITANO | 24 | Cortinas de vidro nas fachadas são permitidas? + COLUNA INSTITUIÇÕES DE NITERÓI - CRISTINA TARGINO |
| 8 | Agenda: vem aí o evento Café & Conhecimento - 2ª Edição + COLUNA CONTABILIDADE - GILCIMAR CONCEIÇÃO | 26 | Memórias da Cidade: Campo de São Bento |
| 10 | Carnaval 2023 em Niterói + COLUNA COMUNICAÇÃO E CAPACITAÇÃO - CECÍLIA EGITO | 28 | Homofobia é crime também nos condomínios + COLUNA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS - RAFAELA ALBUQUERQUE |
| 12 | Stalkers nos condomínios + COLUNA ENGENHARIA E REFORMAS - ADRIANO PASCOAL | 29 | Importância do controle de pragas |
| 16 | Programa-se para os feriados de 2023 + COLUNA JURÍDICO - CARLOS MATHEUS | 30 | Gastronomia Local: Não me torra café |
| 20 | Mercado Municipal de Niterói + COLUNA DO SÍNDICO - ANA PAULA VIEIRA | 31 | Dengue: cuidados e recomendações |
| | | 32 | Condomínios vão pagar a mais pela água e luz + COLUNA ABADI |
| | | 34 | Síndica à beira de um ataque de nervos |
| | | 35 | Taxação de antenas nos condomínios não é permitida |

Equipe qualificada e atendimento humanizado.

Gerente de atendimento com WhatsApp corporativo.

Tecnologia e Informação para seu condomínio na palma da sua mão

Solicite uma proposta para a administração do seu condomínio



(21) 99808-9943 / 2620-3343



CONDOMÍNIOS - IMÓVEIS - SÍNDICO PROFISSIONAL
Rua Mem de Sá, nº 34 - 4º andar / Icaraí - Niterói - RJ



@gardenadmimoveis

www.gardenadm.com.br



GARDEN
ADMINISTRAÇÃO

PREVISÕES E TENDÊNCIAS PARA OS CONDOMÍNIOS EM 2023

Começou um novo ano, hora de fazer o planejamento de olho nas perspectivas do que está por vir. Afinal, quais as principais demandas e previsões para a área condominial? E as tendências?

O CONDOTOWN NEWS, buscando esclarecer essas dúvidas, falou com Fábio Quintanilha, especialista em Publicidade e Marketing, e com Alessandro di Guisepe, vice-presidente da Secovi (Sindicato da Habitação), na seccional de Florianópolis e Tubarão (SC).

Nosso primeiro entrevistado diz perceber o mercado condominial buscando cada vez mais por sín-

dicos qualificados e que atuam profissionalmente. Nos novos empreendimentos, essa demanda já é quase que uma regra, tanto por parte dos moradores quanto pelas construtoras. A sociedade que mora em condomínios aprendeu que é muito mais barato contratar um bom gestor, com boa experiência e formação, do que gastar com problemas como falta de manutenções e passivos trabalhistas de funcionários.

É claro que isso faz aumentar a concorrência, mas quem realmente já está investindo em cursos, participando de eventos e se atualizando, acaba tendo diferenciais e se destacam mais no mercado.



GRUPO
CARUZZO

GESTÃO ESPECIALIZADA CONDOMINIAL

- AUDITORIA CONDOMINIAL ESPECIALIZADA.
- GESTÃO CONDOMINIAL COMPARTILHADA.
- SÍNDICO PROFISSIONAL.

ENTRE EM CONTATO

Rua: Andrade Neves, 9 / sl 821.

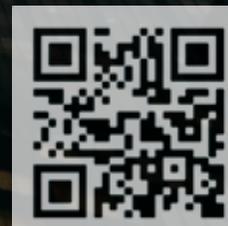
Centro, Niterói- RJ

Contato: (21) 98175-5648.

(22) 99888-5648.

WWW.CARUZZO.COM.BR

 @grupocaruzzo





Cidade

FRANCISCO EGITO

Formação do síndico profissional: aprendizagem formal e informal

A gestão dos condomínios está se tornando cada vez mais complexa, desafiando a especialização do setor. Temos presenciado o desenvolvimento das empresas administradoras de condomínios e o surgimento dos síndicos que exercem suas atividades em caráter profissional. As primeiras exercem a função de auxiliares ou gestão indireta, enquanto os segundos efetivamente praticam a gestão direta do condomínio.

Os síndicos que realizam a gestão do condomínio de forma profissional se lançam ao mercado condominial, oferecendo de forma pública seus serviços. Seu trabalho é realizado em caráter remunerado, de modo habitual, fazendo dessa atividade seu principal - senão o único - meio de ganhar a vida. Esses síndicos são gestores do condomínio, que lidam com uma série de recursos (financeiros, humanos, espaciais e informacionais, tecnológicos) para o atingimento de resultados.

Por ser uma atividade executada de modo não amador, de forma profissional, espera-se que esses síndicos sejam detentores de uma técnica especializada, possuindo expertise em gestão de condomínios que lhes permita agregar valor aos serviços prestados. Podemos afirmar que esse conhecimento especializado em gestão de condomínios foi adquirido por aprendizado. É neste sentido que se destaca a importância da aprendizagem. Aprender é ao processo de aquisição de conhecimentos, habilidades, valores e atitudes, possibilitado através do estudo, do ensino ou da experiência.

Podemos destacar dois tipos de aprendizagem. A primeira delas é a aprendizagem informal, que é realizada de modo não planejado, de forma não estruturada, sem um instrutor ou professor, por experiência ou vivência na área do conhecimento. Essa tem sido a gênese de quase todos os gestores de condomínios. Porém, temos visto nos últimos anos o desenvolvimento da aprendizagem formal, realizada de modo intencional, planejado, por meio de um educador que ensina e avalia. Essa aprendizagem é desenvolvida em instituições escolares tem ganhado espaço no mercado condominial, por meio da oferta de cursos livres, cursos profissionalizantes e até mesmo pós-graduação lato sensu em gestão de condomínios.

O gestor de condomínios deve se capacitar em cursos que tenham como base pedagógica o aprendizado de disciplinas em administração e processos gerenciais; direito e legislação de condomínios; comunicação, liderança e gestão de pessoas; manutenção dos sistemas e instalações prediais; orçamento e finanças. Todo o conhecimento adquirido será necessário para a boa administração do patrimônio condominial que lhe é confiado.

Francisco Machado Egito é advogado, administrador e contador. CEO do Grupo Francisco Egito, empresa que atua na área condominial e imobiliária. Coordenador da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC, coordenador da UNICRECI, diretor da Revista dos Condomínios, do curso Aprimora e do CBEPJUR. Tem atuação como presidente e membro de conselhos profissionais na área condominial e imobiliária (OAB, CRC, ABA e outros).

✉ francisco.egito@franciscoegito.com.br

📷 @franciscoegito



“Em minhas viagens pelo Brasil, vejo que o mercado voltou a se expandir. São muitos condomínios verticais e horizontais sendo construídos por toda parte, principalmente nas cidades onde o índice de criminalidade assusta ou em lugares turísticos, onde a gestão de empreendimentos compartilhados está crescendo. Isso é muito bom para síndicos e prestadores de serviços”, descreve Quintanilha.

Para ele, as tendências para 2023 são o aumento da inflação e a volta da cobrança de taxas sindicais, o que torna um pouco mais cara a contratação de profissionais para o condomínio, seja de forma direta ou terceirizada. E isso fará com que o síndico precise usar de criatividade e muita desenvoltura para não repassar esses custos aos moradores ou, pelo menos, tentar amortizar parte deles, por meio da redução ou economia em outro serviço. É importante ficar atento aos passivos trabalhistas.

Por sua vez, Alessandro di Giuseppe diz que mesmo após quatro anos da publicação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), ainda surgem diversas dúvidas acerca da sua aplicabilidade em condomínios. “É importante trazer a informação de que ainda não se sabe como a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) irá calcular e aplicar as sanções administrativas por violação da norma. Fato é que, inevitavelmente,

uma enorme quantidade de dados sensíveis e pessoais são tratados diariamente nesses ambientes, seja dos condôminos, de visitantes ou de prestadores de serviços. Se vazados, podem gerar grandes transtornos, prejuízos financeiros, danos à imagem e reputação”, alerta.

Outra informação relevante é que recentemente houve a transformação da ANPD em uma autarquia (Medida Provisória nº 1.124/22), sendo que esse acontecimento pode trazer impacto positivo para a atuação do órgão, que logo terá braços mais longos para implementar a política e os critérios de fiscalização em âmbito nacional. “O síndico, como representante legal de um condomínio e sendo o responsável civil e criminalmente pela função que exerce, é o responsável pela implementação e manutenção do programa de privacidade e proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do condomínio à LGPD”, finaliza. ■

CONTATOS

Fábio Quintanilha

☎ 4003-3218 (Telefone Nacional)

📷 @sindicosevalor

Alessandro Di Giuseppe

📷 @digiuspeadvogados

MÍDIA PRO

Sr. Síndico,

Uma **novidade** no seu prédio.
E o melhor: à partir de **9,90/mês***

Mídia Digital em Elevadores
para condomínios comerciais e residenciais



Um canal interno **personalizado**
muito mais moderno e sustentável
para você usar como quiser.

SOLICITE O SEU AGORA!

 /MidiaproComunicação

2081-9001

99443-7100





Gestão em Condomínios

ANA ROSA TARSITANO

Cuidados com segurança em condomínios residenciais

Uma das práticas da Gestão Administrativa e Operacional em condomínios que requer bastante atenção diz respeito ao cuidado com a segurança dos condôminos, principalmente empreendimentos residenciais que devem ter o acesso restrito. Esse processo deve ser planejado, estruturado e aplicado desde a implantação do condomínio, de acordo com o perfil do empreendimento. Mas principalmente revisado e aperfeiçoado ao longo da vida do empreendimento.

Na implantação do condomínio há grande rotatividade de pessoas, dentre proprietários, prestadores de serviços, representantes da construtora, corretores e prováveis compradores. Portanto, visando preservar a segurança do empreendimento, a comunicação entre o síndico e os prestadores de serviços responsáveis pelo controle de acesso deve ser eficaz, acompanhada diariamente, garantindo que haja registro de entradas e saídas, de pessoas e veículos, a fim de validar além da segurança, a integridade e preservação do patrimônio. Um exemplo utilizado em um case de sucesso, em uma implantação em Charitas foi a negociação junto à empresa contratada, da disponibilização de mão de obra superior no período de implantação, visando obter um controle mais eficaz. Além disso, o investimento em CFTV, cada dia com equipamentos mais desenvolvidos, oferece maior controle, beneficiando os condôminos e ao síndico que consegue monitorar remotamente o condomínio.

É importante revisar os processos de controle de acesso ao longo do tempo, identificando o que é factível ao condomínio e o que pode ser melhorado. Por exemplo, para condomínios maiores o custo benefício em investir em um controle de acesso com possibilidade de registro de nome e identidade de visitantes e prestadores de serviços, assim como o responsável pela autorização para liberação do acesso oferece tranquilidade, inclusive caso ocorra danos nas áreas comuns, pela facilidade em identificar em um ambiente monitorado a responsabilidade sobre os eventos ocorridos. Cabe ressaltar que em empreendimentos menores, este mesmo controle pode ser realizado manualmente, como ocorre em um empreendimento que sou Síndica em Boa Viagem que apesar de possuir poucas unidades, tem considerável rotatividade de pessoas pela alta utilização de deliveries e prestadores de serviços esporádicos. Isso porque é realizado o registro de todos, assim como o horário de acesso até o momento de sua saída. O que garante que apenas pessoas autorizadas circulem pelo condomínio, reduzindo os riscos aos condôminos. O zelo com a segurança sempre é benéfico a todos os condôminos!

Ana Rosa Tarsitano é psicóloga e coach, atua da área de gestão há 23 anos. Professora da Abadi e proprietária da empresa Tarsitano's Consultoria e Gestão.

✉ tarsitanosconsultoriaegestao@gmail.com

☎ 21 96819-0852

DESPEJO EXTRAJUDICIAL: O QUE PODE MUDAR COM A NOVA LEI?

Está em tramitação no Congresso Nacional, o Projeto de Lei nº 3.999/2020, que dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, alterando a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que trata sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Esse é um tema delicado e que envolve duas partes sensíveis, o proprietário, que aluga seu imóvel, e o locatário, que precisa do mesmo para morar.

Carlos Samuel de Oliveira Freitas, advogado especialista em Direito Imobiliário, professor e ex-presidente da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) cita que os principais benefícios do projeto, de parte a parte, é dar agilidade para solucionar uma situação, que se, judicializada, certamente teria uma grande demora para a solução. “Outro grande benefício será o de desafogar o Judiciário, com ações que podem ser resolvidas pelas vias extrajudiciais, como é o caso dos inventários, do usucapião e modernamente das adjudicações compulsórias que começam a ganhar novas formas, mais rápidas e céleres sem a necessidade do acionamento judicial”, avalia. Para o professor, as funções destinadas ao Cartório de Notas e de Registro de Títulos e Documentos, de modo geral, continuam as mesmas, mas agora com acréscimo de novas atividades.

Perguntamos ao advogado se essa preocupação procede. Para ele, o PL traz em seu bojo, assim como o foi a Lei do Inquilinato a seu tempo, modernismos que em nada usurparão ou trarão conflitos de competência e efetividade, “uma vez que, não resolvida a situação da esfera extrajudicial, o cumprimento da decisão será levado à esfera judicial, o que a meu ver em nada usurpará a efetividade”, esclarece.

Alguns analistas preveem que a aprovação do PL pode desencadear insegurança jurídica, dúvidas sobre conflitos de competência e até mesmo quanto à sua efetividade. Perguntamos ao advogado se essa preocupação procede. Para ele, o PL traz em



seu bojo, assim como o foi a Lei do Inquilinato a seu tempo, modernismos que em nada usurparão ou trarão conflitos de competência e efetividade, “uma vez que, não resolvida a situação da esfera extrajudicial, o cumprimento da decisão será levado à esfera judicial, o que a meu ver em nada usurpará a efetividade”, orienta.

A pandemia da Covid-19 agravou a economia, e muitas pessoas passaram a ter problemas financeiros, dificultando honrar com seus compromissos. Uma das áreas afetadas foi justamente o aluguel de imóveis. De acordo com dados da Campanha Despejo Zero, houve um aumento de 453% no número de famílias despejadas entre março de 2020, quando havia 6.373 atingidas por ações de despejo, em setembro de 2022, quando o registro é de mais de 35 mil famílias despejadas.

“A meu ver, não cabe à pessoa física detentora de um patrimônio, que na maioria esmagadora, foi adquirido com sacrifícios pessoais e familiares, cumprir com a função social da moradia dos menos favorecidos, essa função perante a constituição é do Estado. Cabe ainda, como acima mencionado, que na esmagadora maioria a renda de aluguéis é complemento de subsistência de sobrevivência, esse papel pertence ao Estado e não ao cidadão comum”, completou. ■

CONTATO

Carlos Samuel

☎ 21 98762-6489

✉ carlossamuel@csofadogados.com.br



APRIMORA
Qualificação profissional

TREINAMENTO PARA EMPRESAS E CONDOMÍNIOS

Treinamos seus funcionários na própria empresa ou condomínio, evitando deslocamento e aproveitando melhor o tempo disponível. O aprimoramento in loco é totalmente planejado de acordo com as especificidades do grupo.

QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL

Oferecemos cursos de atualização nas modalidades presencial e on-line, possibilitando mais chances de inserção no mercado. Nosso principal foco reside nas seguintes áreas: Imobiliária, condominial, administrativa, jurídica e contábil.

EVENTOS

Organizamos frequentemente pequenas, médios e grandes eventos acerca de temas relevantes à gestão de condomínios e ao mercado imobiliário, em parceria com outras instituições de renome na área.

SAIBA MAIS:



21 9 8476-5645



www.cursoaprimora.com.br



contato@cursoaprimora.com.br

**Rua Gavião Peixoto, nº 183 , sala 905
Icaraí - Niterói / RJ**



Contabilidade

GILCIMAR CONCEIÇÃO

Carnaval chegando... Olha o imposto de renda aí, gente!

Ano novo... Planos novos... Expectativas novas... Mas não podemos esquecer do que é rotineiro. Nesse ano, o Carnaval vai acontecer em fevereiro.

Isso pode ajudar o contribuinte e morador do condomínio a se preparar melhor para a declaração de ajuste anual, ou simplesmente declaração de imposto de renda.

As regras para quem é o obrigado a declarar o imposto de renda, não mudou em relação ao ano passado. Mas precisamos sempre chamar a atenção daquele condômino que mora em um condomínio onde há receitas provenientes de locação de parte comuns.

Sabe aquela taxa que o morador paga para usar o salão de festas? E aquele espaço que está sendo utilizado como publicidade dentro do condomínio? E ainda, aquele espaço lá em cima do seu prédio, que tem uma antena de uma operadora de telefonia?

Os rendimentos vindos dessas atividades, são considerados como rendimentos decorrentes de parte comuns. A legislação prevê que o rendimento recebido deve ser lançado na declaração de ajuste do condômino. Ou seja: é o condômino que vai declarar os valores recebidos. E sim, ele vai ter que pagar o imposto ou diminuir a sua restituição, se for o caso.

Essa regra é aplicada a todos, mas em alguns momentos é dispensado do cálculo.

O mais importante é que você tenha consciência de que você pode estar sujeito à essas regras e ter que lançar os valores recebidos na sua declaração de imposto de renda, e assim, possa se preparar para não levar sustos.

Como contador condominial, conheci várias administradoras que desconhecem essas regras e acabaram prejudicando o condômino.

Se liga porque esta informação está prevista na legislação e com a Receita Federal, atuando cada vez mais online e em tempo real, o cruzamento de informações pode acontecer a qualquer momento, fazendo com que você, que eventualmente recebeu rendimentos de decorrentes de partes comuns, caia na malha fina do leão?

Procure a sua administradora e verifique se o seu condomínio tem rendimentos decorrentes de locação de partes comuns.

Prepare-se para a declaração de ajuste anual acrescentando à sua documentação, dados que comprovem esses rendimentos.

Entregue para um profissional habilitado para realizar o trabalho de confecção da sua declaração de imposto de renda e aproveite o Carnaval com segurança.

Gilcimar Conceição é especialista em condomínios; contador há mais de 22 anos; professor e membro da Comissão de Contabilidade Condominial do CRC-RJ; coordenador da Comissão de Contabilidade para Negócios Digitais e membro de outras comissões de trabalho no CRC-RJ; professor de pós-graduação e cursos livres; CEO da Leve Contabilidade Digital; pós-graduado em Gestão de Negócios, Finanças e Controladoria.

 @gilcimarconceicao.contador

 Professor Gilcimar Conceição

2ª EDIÇÃO DO CAFÉ & CONHECIMENTO SERÁ EM MARÇO



Após o sucesso da primeira edição, a REVISTA DOS CONDOMÍNIOS e o CURSO APRIMORA, com apoio do CONDOTOWN NEWS retornarão à Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) de Niterói, no dia 9 de março (quinta-feira), para realização da segunda edição do evento CAFÉ & CONHECIMENTO, um encontro recheado de informação e debates da mais alta qualidade a respeito de temas relevantes e atuais no mundo dos condomínios.

Das 9h às 13h, o público vai poder acompanhar uma série de palestras e painéis que foram pensados como forma de capacitar os presentes.

Para começar o evento, o tema abordado será Prestação de Contas, e vai reunir Arnaldo Dias, advogado e auditor, Sérgio Paulo, membro da Comissão de Contabilidade Condominial do Conselho Regional de Contabilidade do RJ, Gilcimar Conceição, contador e professor, e Rafael Velloso, síndico profissional e administrador. Além deles, Carlos Dantas, sócio da Garden Administração será o mediador.

Em seguida, será a vez das palestras a respeito dos serviços prestados em condomínios e um painel voltado para o setor jurídico, momento em que advogados especialistas no setor condominial vão poder debater a respeito dos problemas da área.

Nesse painel haverá a presença de nomes como Carlos Gabriel Feijó, vice-presi-

dente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ, Paula Ronfini, presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Niterói e Carlos Matheus, gestor da Francisco Egito Advogados, que vão tratar com maestria itens populares que costumam gerar problemas aos síndicos, como bloqueio de contas bancárias, tratamento da inadimplência e redução na conta de água.

E, claro, para conduzir esse painel recheado de profissionais de altíssimo nível, o advogado Thiago Meato irá exercer o papel de mediador.

Dentre os apoiadores estão as seguintes empresas:

- Francisco Egito Sociedade de Advogados
- Indep Auditores
- Manager Auditoria
- Garden Administração
- Francisco Egito Administradora
- Jornal CondoTown News
- CBEPJUR
- Leve Contabilidade
- Rava Administradora

Fique atento a mais informações sobre o evento nas nossas redes sociais e sites. ■

CESTA LIMPEZA
15 ITENS
R\$ 56,90



DETERGENTE 500ML - 2 un - ODD
SABÃO EM PÓ 800G - 1 un - SURF
SABONETES - 3 un
PAPEL HIGIÊNICO C/4- 2 pc
DESINFETANTE 2L - 1 un - URCA
LIMPADOR MULTIUSO 500ML - 1 un - PADUA ou VEJA
CREME DENTAL - 1 un - SORRISO ou COLGATE
SABÃO DE COCO - 2 un - RUTH
LÃ DE AÇO - 1 un - BOMBRIL
PEDRA SANITÁRIA - 2 un - Q-ODOR
PANO DE CHÃO GRANDE - 2 un
ÁGUA SANITÁRIA - 1 un - CLORAL
PANO DE PRATO - 1 un
ESPONJA DUPLA FACE - 1 un
SABÃO PASTOSO - 1 un - NEUTRAL

CESTA 1
19 ITENS
R\$ 126,90



ARROZ- 5Kg - COMBRASIL
FEIJÃO - 2Kg - KICALDO ou COMBRASIL
AÇÚCAR- 1Kg - BARRA ou GUARANI
ÓLEO - 1 un - LIZA ou SOYA
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA
LEITE INTEGRAL - 2 un - ELEGÊ
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO
BISC. CREAM CRACKER 200G - 1 un - CADORE
BISCOITO MAISENA 200G - 1 un - CADORE
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 1 un - CADORE
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO
MOLHO DE TOMATE - 1 un - FUGINI ou PRAMESA
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA
SARDINHA - 1 un - NAUTIQUE
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU
SALSICHA LATA - 1 un - FRISA

CESTA 2
22 ITENS
R\$ 149,90



ARROZ- 5Kg - COMBRASIL
FEIJÃO - 2Kg - KICALDO ou COMBRASIL
AÇÚCAR- 2Kg - BARRA ou GUARANI
ÓLEO - 1 un - LIZA ou SOYA
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA
LEITE INTEGRAL - 2 un - ELEGÊ
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 1 un - CADORE
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA
SARDINHA - 2 un - NAUTIQUE
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE
VINAGRE - 1 un - PEIXE
SALSICHA LATA - 1 un - FRISA

CESTA 3
24 ITENS
R\$ 230,90



ARROZ- 10Kg - COMBRASIL
FEIJÃO - 3Kg - KICALDO ou COMBRASIL
AÇÚCAR- 5Kg - BARRA ou GUARANI
ÓLEO - 2 un - LIZA ou SOYA
MACARRÃO ESP. - 1Kg - CADORE
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA
LEITE INTEGRAL - 3 un - ELEGÊ
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 2 un - CADORE
CAFÉ500G - 1 un - EVOLUTTO
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA
SUCO DE GOIABA 500ML - 1 un - IMBIARA
SUCO DE UVA 500ML - 1 un - IMBIARA
SARDINHA - 3 un - NAUTIQUE
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE
VINAGRE - 1 un - PEIXE
MILHO VERDE 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO
ERVILHA 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO

CESTA 4
33 ITENS
R\$ 371,90



ARROZ- 10Kg - COMBRASIL
FEIJÃO - 5Kg - KICALDO ou COMBRASIL
AÇÚCAR- 10Kg - BARRA ou GUARANI
ÓLEO - 2 un - LIZA ou SOYA
MACARRÃO ESP. - 2Kg - CADORE
FAR. DE MANDIOCA - 1Kg - DURIO ou ROSA
FUBÁ DE MILHO - 1Kg - ROSA
LEITE INTEGRAL - 5 un - ELEGÊ
SAL REFINADO - 1Kg - ROSA ou GALO
BISC. CREAM CRACKER 200G - 2 un - CADORE
BISCOITO MAISENA 200G - 2 un - CADORE
BISC. ROSQ. DE COCO 300G - 2 un - CADORE
CAFÉ500G - 2 un - EVOLUTTO
MOLHO DE TOMATE - 2 un - FUGINI ou PRAMESA
SUCO DE CAJU 500ML - 1 un - IMBIARA
SUCO DE GOIABA 500ML - 1 un - IMBIARA
SUCO DE MANGA 500ML - 1 un - IMBIARA
SARDINHA - 5 un - NAUTIQUE
ACHOCOLATADO EM PÓ 370g - 1 un - NESCAU
FARINHA DE TRIGO - 1Kg - GLOBO ou PRIMOR
GOIABADA 300G - 1 un - AMORE
VINAGRE - 1 un - PEIXE
SALSICHA LATA - 2 un - FRISA
MILHO VERDE 280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO
ERVILHA280g - 2 un - PRAMESA ou QUERO
FERMENTO EM PÓ - 1 un - D. BENTA
MAC. INSTANTÂNEO - 5 un - NISSIN ou SANTA AMÁLIA
CREME DE LEITE - 2 un - ITALAC ou PIRACANJUBA
LEITE DE CONDENSADO - 1 un - PIRACANJUBA
MISTURA P/BOLO - 1 un - GLOBO
GELATINA - 2 un - DR. OETKER
MACARRÃO NINHO 500G - 1 un - CADORE
CARNE SECA400G - 1 un - DIANTEIRO



Comunicação e Capacitação

CECÍLIA EGITO

A importância da capacitação tecnológica para síndico

A economia de tempo e de recursos materiais é um dos pilares de uma administração eficiente. Para tanto, a tecnologia se impõe com suas inúmeras ferramentas que tanto facilitam o cotidiano profissional.

Imagine ter de se deslocar até a prefeitura, por exemplo, para conseguir um documento que pode ser emitido em minutos no site da instituição. Ou, ainda, precisar se deslocar até outro bairro somente para assinar um contrato, quando isso pode ser feito com uma simples assinatura digital, via e-mail. Esses são apenas dois casos mínimos e muito comuns que demonstram o imenso valor da tecnologia na gestão do tempo.

Não utilizar os instrumentos tecnológicos existentes é permanecer no passado e restringir sua atuação profissional, abrindo brechas para que os concorrentes mais capacitados o atropelam. É necessário aprender sempre. Novos aplicativos, novas plataformas, novas ferramentas nascem a todo momento! Se não tivermos disposição para uma aprendizagem contínua e diária, ficaremos sempre para trás.

Portanto, a capacitação tecnológica deve ser uma busca constante do síndico e todo profissional que atua em condomínios. Atualizar-se por meio de cursos, de leituras, de eventos e da interação com os colegas da área é o que lhes permitirá conhecer as novidades do mercado.

Vivemos a era da informação, isto é, do conhecimento! O capital intelectual tomou as vezes do capital financeiro, estando à frente de todos os outros recursos organizacionais. De acordo com Chiavenato (2008, p.190), “é o conhecimento que conduz a novas formas de trabalho e de comunicação, a novas estruturas e tecnologias e a novas formas de interação humana”. Daí a urgência da capacitação tecnológica, da aquisição de novas habilidades que possibilitem o aprimoramento dos processos gerenciais e a facilitação das tarefas cotidianas.

A tecnologia movimentou o mundo e o mercado condominial tem absorvido todos os excelentes recursos oferecidos por ela, o que obriga o síndico a se capacitar para empregá-los.

Enfim, se você deseja ser reconhecido como um profissional de alto rendimento, capacite-se constantemente! Mantenha a mente aberta para aprender e não se isole no próprio conhecimento, que fatalmente, cedo ou tarde, será superado por novos saberes.

Cecília Egito é professora e revisora de texto em Língua Portuguesa, com prática nas duas atividades há quase duas décadas. Doutora em Estudos da Linguagem e mestre em Letras pela PUC-Rio, graduada em Letras pela Uerj.

✉ ceciliacarvalho3@gmail.com

CARNAVAL 2023 PARA CURTIR EM NITERÓI



Crédito: Reprodução/Guia de Niterói

Bloco de rua em Niterói

Niterói é sinônimo de vários atrativos, como praias, futebol, restaurantes, lazer, natureza, vida boêmia, entre outras coisas. E, especialmente agora chega a época de vestir as fantasias, separar a maquiagem e começar a festejar.

O carnaval 2023 está vindo e promete bastante. A pandemia ainda atrapalhou a folia no ano passado, mas nesse ano é hora de aproveitar, se divertindo nas ruas, clubes e nos desfiles. Folião que é folião vai brincar o Carnaval em qualquer lugar, inclusive nos condomínios, pois muitos se organizam para fazer isso também.

As escolas de samba de Niterói encontraram dificuldades devido ao atraso no pagamento do auxílio financeiro prometido pela prefeitura da cidade. Com isso, as datas dos desfiles, que acontecerão no Caminho Niemeyer, foram remarcadas para 24 (sexta-feira) e 25 (sábado) de fevereiro, e não mais nos dias 11 e 10. Atenção que essa nova programação acaba saindo das datas oficiais do Carnaval, que ocorrerá do

dia 17 (sexta) ao dia 21 (terça-feira) de fevereiro.

Embora ainda não esteja definido a programação dos blocos de rua de Niterói, você poderá conferir mais informações no link: 11nq.com/TQ7J3

Enquanto isso, confira a lista de alguns dos principais blocos de rua do outro lado da Baía de Guanabara:

CARMELITAS
Largo do Curvelo - Santa Teresa (21)

ORQUESTRA VOADORA
Aterro do Flamengo (21)

SARGENTO PIMENTA
Av. Infante Dom Henrique – Glória (20)

BANGALAFUMENGA
Av. Infante Dom Henrique – Glória (19)

AMIGOS DA ONÇA
Rua Ipiranga – Laranjeiras (18)

CORDÃO DO BOITATÁ
Av. Henrique Valadares – Centro (16) ■

IMÓVEIS



Aluguel



R\$ **1.689,57** Centro - São Gonçalo/RJ
2 1 51 m²

AP4355-FRIO

Aluguel



R\$ **1.272,60** Colubande - São Gonçalo/RJ
2 1 55 m²

AP1974-FRIO

Aluguel



R\$ **2.800** Icaraí - Niterói/RJ
2 1 62 m²

AP4396-FRIO

Aluguel



R\$ **3.519,29** Badu - Niterói/RJ
3 5 512 m²

CA0628-FRIO

Aluguel



R\$ **1.132,00** Vila Lage - São Gonçalo
2 1 42 m²

AP4220-FRIO

Venda



R\$ **260.000** Santa Rosa, Niterói/RJ
2 1 52 m²

AP4386-FRIO

Venda



R\$ **315.000** Fonseca - Niterói/RJ
2 1 75 m²

AP4385-FRIO

Venda



R\$ **175.000** Alcântara - São Gonçalo/RJ
2 62 m²

AP4395-FRIO

Venda



R\$ **170.000** Vila Laje - São Gonçalo
2 1 42 m²

AP4330-FRIO

Venda



R\$ **270.000** Colubande - São Gonçalo/RJ
2 1 55 m²

AP1974-FRIO

**PENSANDO EM ALUGAR
OU VENDER SEU IMÓVEL?**
ANUNCIE SEU IMÓVEL GRATUITAMENTE* nas
principais plataformas imobiliárias do mercado

*As informações dos imóveis podem ser alteradas sem aviso prévio. Valores para locação não contemplam as taxas.

APONTE
SUA CÂMERA
E SAIBA MAIS



www.franciscoegito.com.br

Número para contato:
(21) 2714-4464 (21) 9849-35412

GRUPOFRANCISCOEGITO





Engenharia e Reformas

ADRIANO PASCOAL

Laudo da energia elétrica: quando e por que fazer

Quando somos bem jovens dificilmente pensamos em fazer algum exame de saúde preventivo. Muitos só vão ao médico quando sentem alguma dor ou algo em alguma parte do corpo não está funcionando bem.

Conforme a idade vai passando, a consciência (e a preocupação) aumenta.

Com as edificações acontece o mesmo. Muitos síndicos e gestores de manutenção, seja pela falta de conhecimento ou de recursos não fazem o devido monitoramento periódico da rede elétrica.

Como as instalações nem sempre dão sinais claros (sintomas) de que algo não está funcionando bem, quando esses sinais se tornam visíveis normalmente já há alguma deterioração dos condutores ou equipamentos e a intervenção pode ter grande urgência, aumentando os riscos e os custos.

Outro problema da falta de um monitoramento periódico é o aumento das perdas. Uma pequena sobrecarga, mesmo que não esteja oferecendo risco iminente para a segurança aumenta as perdas por aquecimento.

O desgaste do isolamento dos condutores pode desperdiçar energia com fugas de corrente. Por isso o consumo deve ser monitorado ao longo do tempo, por profissional qualificado, o Gestor da Energia, que é bem diferente do profissional instalador ou da manutenção.

O Gerenciamento ou Gestão da Energia Elétrica, também conhecido internacionalmente como Energy Management, requer instrumentos de medição e habilidades específicos, além de experiência nessa área.

Um aumento repentino do consumo ou mesmo o aumento gradativo e constante podem indicar fugas e superaquecimentos por sobrecargas ou mau contato nas conexões elétricas.

Os testes e a periodicidade necessários são definidos caso a caso após um Diagnóstico Energético inicial.

A Análise da Curva de Carga e a Termografia são fundamentais para uma Gestão da Energia Elétrica adequada.

Se a sua edificação nunca fez um diagnóstico energético ou já tem muitos anos do último trabalho, não perca tempo. A segurança e a eficiência energética da sua rede elétrica dependem disso!

Adriano Pascoal é graduado pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), consultor e palestrante na área de Gestão da Energia Elétrica (Energy Management), com dezenas de diagnósticos energéticos realizados em indústrias diversas, hospitais e condomínios e autor do livro Gestão da Energia Elétrica em Sistemas de Baixa Tensão

✉ contato@problemascomenergiaeletrica.com

CUIDADO, ALGUÉM PODE ESTAR TE FILMANDO



Quando a curiosidade ou afeição podem se tornar perigosas? Com qual incidência esse problema vem ocorrendo nos condomínios? Afinal, o que é stalkear? Como se defender disso? Quais providências tomar? O que diz a legislação a respeito? Quando e como os síndicos devem intervir? O assunto é polêmico e muito atual, assim fomos ouvir especialistas a respeito, que trazem dicas valiosas não apenas para os síndicos, para todos da comunidade condominial. Primeiro de nossos entrevistados, Fábio Barletta descreve uma situação: “Você já se sentiu depreciado ou desvalorizado no exercício de sua sindicatura, sendo perseguido e estigmatizado por um ou um pequeno grupo de moradores cujo objetivo é, literalmente, lhe causar uma tortura psicológica, mediante acusações reiteradas, contumazes e desproporcionais, minimizando, assim, sua capacidade de ação, e anulando seu poder de autodeterminação? Então, chegou o momento de conversarmos sobre o crime

de stalking”, dispara ele, advogado com mais de 20 anos de experiência na área condominial e sócio da Barletta & Oliveira Advogados Associados.

Autor dos livros ‘Gestão Condominial Eficiente’ e ‘Os segredos do Síndico de Sucesso’, ele explica a origem do termo. “Traduzido para o português, ‘to stalk’ significa perseguir, uma palavra constituída pelo verbo seguir antecedida do prefixo per, um prefixo de origem latina, que traduz a ideia de excesso. Verificamos aqui aquelas situações em que o agressor, chamado de stalker, passa a circundar o ambiente físico e psicológico da vítima, perpetrando uma série de atos que ultrapassam a esfera do desconforto, do incômodo, do inconveniente, adentrando no âmbito do perturbador, do assustador, fazendo com que a vítima se sinta acuada”.

Ele ressaltar ainda que, em três situações, a pena ao agressor poderá ser aumentada em 50%, quais sejam: quando o crime for cometido con-

tra criança, adolescente ou idoso; quando cometido mediante o concurso de dois ou mais pessoas ou contra mulher, por razões da condição de sexo feminino, ou seja, quando comprovado um viés misógino e preconceituoso caracterizado pelo menosprezo ou discriminação à condição da mulher, fundamentada em uma cultura patriarcal e machista, centrada na figura masculina e em sua superioridade de gênero. São situações, portanto, que alimentam a ideia da desvalorização e preconceito contra as mulheres.

CEO da Admix Services e formada em Comunicação Social, Karina Nappi também conversou conosco a respeito do tema. “Após a pandemia de Covid-19, a incidência de casos de stalkers aumentou em 50%, pois as pessoas passaram a ficar mais

tempo em suas unidades com o home office”, informa ela.

“A situação é caracterizada quando passam do limite entre as partes, ou seja, quando um condômino interfere nas áreas técnicas prejudicando os demais. Com relação à afeição ou ao oposto, o perigo é quando extrapola o profissional e inicia a perseguição pessoal. As vítimas devem juntar provas e acionar a Justiça”, afirma ela, que é síndica profissional desde 2011 e pós-graduada em Administração de Empresas. A especialista faz um alerta. “A legislação hoje existe. Porém, não é de fácil aplicação, sendo mais viável o acionamento por difamação, injúria ou assédio.”

Tania Goldkorn, que é síndica profissional e CEO da Goldk Síndicos, empresa que nasceu há

mais de uma década com o intuito de promover a valorização patrimonial do condomínio e potencializar o bem-estar e conforto dos condôminos e de suas famílias. “O uso de redes sociais e WhatsApp, os grupos de moradores, as fofocas que se multiplicam e se espalham como pólvora podem causar problemas graves.

Ela aponta que a nova Lei nº 14.132 acrescenta ao Código Penal o crime de perseguição, ou stalking, cuja definição é “perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade”.

De forma complementar, Tania reproduz a definição de um fa-

moso advogado, que diz: “Este condômino não difamou, não injuriou, não caluniou, mas está sempre atrás do síndico. Essa prática reiterada, ou seja, diversas vezes, constantemente, por diferentes meios, perturbando, importunando, cerceando a locomoção, a esfera de liberdade e privacidade de uma pessoa, é qualificada como perseguição ou stalking”, conclui. ■

CONTATOS

Fábio Barletta

 grupobeo.com.br

Karina Nappi

 admixservices.com.br

Tania Goldkorn

 goldksindicos.com.br



FRANCISCO EGITO
Advogados Associados

O Francisco Egito Advogados Associados é um escritório *full service* especializado em condomínios, imóveis e contratos, com profissionais altamente especializados.

Sendo reconhecido como referência em:

DIREITO CONDOMINIAL

- Tratamento de inadimplência;
- Assessoria jurídica à síndicos;
- Assessoria à condomínios;
- Assembleias Condominiais;
- Elaboração de Convenção e Regimento Interno;
- Notificações extrajudiciais;
- Elaboração, análise e revisão de contratos;
- Ações em face de construtoras;
- Ações em face de concessionária de águas/energia;
- Assessoria e Defesa Trabalhista;
- Compliance Condominial

Atualmente realizando a assessoria jurídica de centenas de condomínios e imóveis.

 21 2714-4464

 21 98556 2741

 franciscoegitoadvogados

MERCADÃO DO BARRETO



Ofertas imperdíveis diretamente do Barreto, vem que aqui você encontra!



FIQUE DE OLHO EM NOSSAS REDES SOCIAIS PARA ACOMPANHAR AS NOVIDADES

/CADENBARRETO

/CADENBARR ETO

(21) 97555-3453



MERCADÃO DO BARRETO

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA EM UM SÓ LUGAR

- **DISTRIBUIDORAS DE BEBIDAS**
- **RESTAURANTE**
- **MERCEARIA**
- **ESPAÇO DE MODA**
- **HAMBURGUERIA ARTESANAL**
- **LOJAS DE DESCARTÁVEIS**
- **LOJA DE PRODUTOS DE LIMPEZA**
- **LANCHONETE**
- **EMPÓRIO DE PRODUTOS GOURMET**
- **HORTIFRUTI**
- **LAVANDERIA**
- **ESCRITÓRIO DE ENGENHARIA**
- **DISTRIBUIDOR DE CARNE**
- **DEPÓSITO DE DOCES**
- **ALIMENTOS NATURAIS**
- **DISTRIBUIDORA DE BACALHAU**
- **LINGUIÇAS RECHEADAS**
- **CAFETERIA - LOJA DE FÁBRICA**
- **DISTRIBUIDORA DE COCO**
- **LOJA DE MATERIAL HOSPITALAR**
- **DISTRIBUIDORAS DE OVOS**
- **LOJA DE CONSULTORIA DE CONSÓRCIO E SEGUROS**
- **PET SHOP**
- **QUEIJARIA**
- **DISTRIBUIDORA DE ÁGUA**



Jurídico

CARLOS MATHEUS

A gota d'água nos condomínios

Atualmente, um dos maiores vilões do caixa dos condomínios é a conta d'água, a qual está entre os maiores gastos financeiros de um condomínio. Na maioria das vezes, as contas ainda são elevadas pelas cobranças indevidas, vazamentos e desperdício. E, nos condomínios com apenas um hidrômetro para todas as unidades, a tarifa de água é ainda maior, pois depende da economia de todos os condôminos, conhecimento do síndico e da boa-fé das concessionárias. Entretanto, há algumas alternativas para diminuir tais gastos.

Inicialmente, será necessário que o síndico identifique o problema, o que no caso de vazamentos, não é uma tarefa fácil, já que ocorrem de forma silenciosa. Por isso, será necessário que ele fique atento e instrua os condôminos a verificar suas unidades, com cartilhas contendo informações dos passos a serem seguidos, além dele próprio estar atento à ocorrência do problema nas áreas comuns.

Ainda que a adoção de medidas como essa ajude a reduzir as contas, é preciso ressaltar que na maioria dos casos o valor não tem origem nas unidades autônomas ou nas áreas comuns do condomínio especificamente. O problema pode vir pela forma de cobrança realizada pelas concessionárias, principalmente nos condomínios que possuem um único hidrômetro e utilizam o método de rateio entre todas as unidades, as concessionárias vem cobrando o condomínio pela tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades autônomas.

Suponhamos que a empresa cobre 20m³ de tarifa mínima por cada unidade e que haja um condomínio com 35 unidades. Mesmo que ele gaste 100m³, a cobrança será equivalente aos 700m³ — valor sete vezes maior do que o gasto de fato. Na realidade, a maioria dos condomínios não chegam a gastar nem metade dessa quantidade em seu consumo efetivo e, ainda assim vem sendo cobrado pelo que não foi consumido.

Em nosso escritório de advocacia, tivemos algumas reduções de até 80% no valor da tarifa de água. No caso do exemplo acima, a conta atingiu o valor de R\$ 10.617,94, com base na tarifa mínima multiplicada pelo número de unidades, e baixou para R\$ 2.100,00 na cobrança real, marcada pelo hidrômetro, após ação judicial. Por isso, é necessário que o síndico procure um escritório especializado que possa analisar as contas do condomínio e verificar a aplicabilidade da ação no caso.

Carlos Matheus é advogado e gestor na Francisco Egito Advogados Associados, síndico profissional, vice-presidente da Comissão de Direito Condominial na OAB Niterói-RJ, especialista em Direito Imobiliário, Condominial e Contratual.

☎ 21 99301-6839

☎ 21 2714-4464 (Ramal 208)

FERIADOS: SAIBA COMO PROTEGER SEU APARTAMENTO NESSES PERÍODOS E O QUE FAZER EM NITERÓI



O ano de 2023 mal começou e já está sendo eleito um dos melhores para o povo que ama curtir um feriado. Este ano terá, ao todo, nove feriados nacionais, destes, quatro serão prolongados por cair em dias de semana, segunda ou sexta-feira. Para quem curte “emendar” as folgas na quinta-feira, o número de feriados aumenta para sete, isso sem contar com os pontos facultativos, que se somados, vão para nove feriados prolongados.

O brasileiro ama folgas e datas comemorativas, e qualquer situação é motivo para reunir os amigos, porém sempre surge a dúvida do que fazer ou para onde ir. Apesar de boa parte preferir viajar, algumas pessoas preferem passeios mais tranquilos e mais próximos, até mesmo por medo de deixar a casa ou o apartamento muito tempo vazio. Os assaltos em condomínios estão cada vez mais frequentes e mais criativos, na maioria das vezes é usado a estratégia de parecer morador ou amigo de condôminos. Isso se torna uma questão para quem quer viajar e ficar uns dias longe de casa, gerando a preocupação de possíveis roubos e furtos, mas para evitar qualquer estresse e prejudicar a folga, existem medidas importantes para impedir

que assaltos ocorram em sua residência.

Apesar de aparelhos eletrônicos serem um grande aliado para a equipe da portaria, outras medidas precisam ser feitas. É importante que todas as portas estejam bem fechadas, evite fazer alarde para que toda a vizinhança saiba que a casa ficará vazia, avise a uma pessoa de confiança, de preferência que o porteiro conheça, para ficar atento, e se possível, visitar a casa para verificar se tudo está no lugar, importante que o porteiro tenha atenção ao cadastro de moradores, visitantes ou prestadores de serviços, a criação de procedimentos rigorosos de segurança é uma etapa bastante importante, é necessário que o porteiro impeça a entrada de pessoas estranhas sem antes falar com o morador e por último, caso tenha como investir em câmeras de monitoramento e sistemas de alarme, é uma ótima forma de garantir a proteção do lar.

Mas se não viajar, o município oferece ótimos lugares para relaxar e se divertir, por isso o CONDOTOWN vai te trazer um guia repleto de aventuras por Niterói para gastar seus feriados de forma mais econômica e segura:

• **PRAIA DE ITACOATIARA:** Para quem adora curtir uma praia e não dispensa um dia de sol, a praia de Itacoatiara é uma ótima opção. Localizada na região oceânica de Niterói, a praia contém dois tipos de ambientes: a prainha que é ideal para levar as crianças, e o costão onde é mais propício para surfistas. É um local jovial e bem movimentado. Para os mais aventureiros existe uma trilha que leva ao Costão de Itacoatiara, com aproximadamente 1 hora (ida e volta) de percurso, a trilha é considerada leve e possui 217 metros. Ao chegar no destino, você irá se encantar com a beleza do local, além do contato com a natureza

• **PARQUE DA CIDADE:** Para os que fogem das praias lotadas, tem a opção mais tranquila e romântica. O Parque da Cidade é um dos melhores locais para contemplar a beleza de Niterói e até mesmo do Rio, possuindo um mirante com vista única das Lagunas, Praias Oceânicas, bairros de Niterói e Baía de Guanabara, fora a vista inigualável do pôr do sol. Localizada em São Francisco, o parque tem entrada gratuita, com funcionamento de terça a domingo, das 7h às 18h. É uma área de preservação ambiental do município, no alto do morro da viração, com altitude de 270 metros. Para chegar até o parque é preciso ir de carro, van ou subir a pé. O local possui duas rampas para a prática de voo livre, bastante frequentado por praticantes de esportes e os que querem se aventurar pela primeira vez.

• **FORTALEZA DE SANTA CRUZ DA BARRA:** Um local histórico e muito rico em materiais de artilharia, juntamente com uma arquitetura particular. A Fortaleza é um sítio histórico único no Brasil, fundado no ano de 1555. Localizado no bairro de Jurujuba, funciona de terça

a domingo, das 9h às 16h, com saídas a cada hora. A entrada custa 10R\$ para adultos (entre 13 e 60 anos) e 5R\$ para estudantes com carteirinha, militares e família, da Marinha de Guerra, da Força Aérea Brasileira, da Polícia Militar e dos Bombeiros. Os que são isentos: crianças até 12 anos, Idosos acima de 60 anos, Militares do Exército e seus familiares diretos; Pessoas com deficiência; Estudantes e Professores da Rede Pública de Ensino (mediante Ofício da Diretora para a FSCB) e Antigos Combatentes da 2ª Guerra Mundial (Veteranos da FEB e do Batalhão de Paz). É um ótimo local para levar a família e conhecer um pouco da história da nossa cidade.

• **MUSEU DE ARTE CONTEMPORÂNEA (MAC):** Conhecido como o 'disco voador', o museu MAC é um dos locais mais visitados de Niterói. Cartão postal da cidade, o museu tem sua beleza que encanta, trazendo modernidade mesmo sendo fundado em setembro de 1996. Arquitetado pelo

artista Oscar Niemeyer, o monumento é bem frequentado por turistas e moradores locais, um ótimo lugar para apreciar a paisagem e tirar belas fotos. O museu tem três ambientes, o pátio que fica aberto diariamente das 9h às 18h, a galeria que funciona de terça a domingo, das 10h às 18h, com ingressos a partir de 12R\$ e o Bistrô MAC, um restaurante com culinária internacional que fica no subsolo e dispõe de uma linda vista para a Baía de Guanabara.

• **SOLAR DO JAMBEIRO:** O Solar do Jambreiro é uma casa de cultura que abriga exposições artísticas, seminários, cursos, peças de teatro e muito mais. Foi construída em 1872 pelo comerciante português Bento Joaquim Alves Pereira e fica localizada em São Domingos, na região das praias. Durante 30 anos serviu de moradia para diversas pessoas, incluindo o seu construtor. Foi vendida para um diplomata, Georg Bartholdy, mas devido às viagens constantes o diplomata alugava para

diversas entidades e pessoas. O solar passou a ser aberto ao público no ano de 2001 após uma restauração. O museu abre de terça a domingo, das 11h às 16h. A entrada é franca.

• **MERCADO SÃO PEDRO:** Mais conhecido como mercado de peixe, o mercado São Pedro é muito tradicional e famoso por vender os melhores frutos do mar de Niterói, pessoas de outras cidades vizinhas vêm ao mercado só para comprar o almoço de domingo. Uma tradição que passa de geração em geração. O estabelecimento recebe peixes frescos todos os dias e possui outras variedades como temperos e acompanhamentos para a refeição. Conta também com vários restaurantes no local para saborear ao vivo os melhores pratos típicos e 39 boxes de vendas, com variedades de pescados, além de lojas com materiais de pescas. O mercado abre de segunda a sábado de 6h às 17h e domingo de 6h às 13h, fica próximo ao terminal rodoviário Presidente João Goulart. ■

CALENDÁRIO OFICIAL DAS DATAS COMEMORATIVAS DE 2023

PONTOS FACULTATIVOS NACIONAIS

- 20 FEV (segunda-feira): Carnaval
- 21 FEV (terça-feira): Carnaval
- 22 FEV (quarta-feira de cinzas): Carnaval
- 8 JUN (quinta): Corpus Christi
- 28 OUT (sábado): Dia do Servidor Público

FERIADOS MUNICIPAIS

- 23 ABR (domingo): São Jorge
- 24 JUN (sábado): Dia de São João, padroeiro da cidade
- 22 NOV (quarta-feira): Aniversário de Niterói

FERIADO ESTADUAL

- 20 NOV (segunda-feira): Consciência Negra

FERIADOS NACIONAIS

- 1º JAN (domingo): Confraternização Universal
- 21 FEV (terça-feira): Carnaval
- 7 ABR (sexta-feira Santa): Paixão de Cristo
- 21 ABR (sexta-feira): Tiradentes
- 1º MAI (segunda-feira): Dia do Trabalho
- 8 JUN (quinta-feira): Corpus Christi
- 7 SET (quinta-feira): Independência
- 12 OUT (quinta-feira): N.Sra. Aparecida
- 2 NOV (quinta-feira): Finados
- 15 NOV (quarta-feira): Proclamação da República
- 25 DEZ (segunda-feira): Natal

A maior plataforma de educação condominial está em Minas Gerais: Conheça a **Group Educa**!



Em qualquer carreira ou segmento empresarial, é essencial ter boas competências para se destacar no mercado. Basta fazer uma rápida pesquisa no Google para entrar em contato quase imediatamente com novidades, tecnologias e inovações sobre diferentes áreas de atuação – e, num mercado cada vez mais competitivo, se manter por dentro dessas inovações é uma necessidade.

Segundo dados da pesquisa Education at a Glance 2022, realizada pela OECD, um maior nível de desenvolvimento educacional leva a melhores resultados no mercado de trabalho. Além disso, níveis mais altos de escolaridade estão relacionados a taxas mais baixas de desemprego e inatividade no mercado de trabalho.

Com isso, surgem conceitos como o de lifelong learning (em tradução livre, “aprendizado ao longo da vida”), uma expressão que parte da premissa de que o aprendizado deve ser algo que vai muito além da graduação. Como o próprio nome já diz, a ideia é que a jornada de desenvolvimento profissional não precisa – e não deve – acabar ao conquistar um diploma.

Esse conceito conversa bastante com o dinamismo cada vez maior do mercado: afinal, estar atualizado é um grande diferencial competitivo em um contexto cada vez mais tomado por novas tecnologias e conhecimentos.

Desenvolvimento profissional para gestores de propriedades

Se o mercado, como um todo, se atualiza em uma velocidade cada vez maior, isso não é diferente com o mercado de gestão de propriedades.

Só em 2022 foram aprovadas diversas novas legislações que afetam diretamente a gestão condominial, como a lei 14.405/22, que alterou o Código Civil quanto à mudança de destinação de edifícios, e a Lei 14.309/22, que trata sobre assembleias virtuais e sessão permanente, por exemplo.

Isso, claro, sem falar do cronograma de implantação do eSocial, que também apresentou, em 2022, novas obrigadoriedades para o Grupo 3, que abrange os condomínios. Assim, a importância da educação continuada se torna cada vez mais clara na medida em que o mercado imobiliário se atualiza: são novas legislações, novas obrigações fiscais, novas jurisprudências, novas demandas...

E, nesse contexto, seja para aumentar a produtividade, propor mudanças, facilitar processos, buscar uma promoção ou até mesmo se recolocar no mercado, o caminho é apostar em estratégias para se desenvolver profissionalmente.



GD
GROUPDAY

GROUP
TALKS

Plataformas de educação

Nos dias de hoje, se atualizar profissionalmente não precisa ser algo trabalhoso ou inacessível. Cada vez mais é possível ter acesso a cursos online e plataformas de educação que oferecem conteúdos completos das mais diversas áreas do conhecimento.

E a **Group Software**, empresa global de tecnologia para gestores de propriedades, entende a importância da educação para transformar pessoas e alavancar carreiras. É a partir disso que surge a Group Educa: o braço educacional da **Group Software** e a maior plataforma brasileira de cursos para gestores de propriedades.

O principal objetivo da **Group Educa** é conhecimento compartilhado. Com isso, conta com um portfólio extenso de cursos e conteúdos atualizados para gestores de propriedades sobre temas relevantes como regra de negócio, direito condominial, contabilidade, gestão de pessoas, gestão de processos e muito mais.

E a **Group Educa** ainda atua em diversas outras frentes:

– O **Educa Premium** é assinatura de cursos e conteúdos condominiais que oferece acesso exclusivo a todos os cursos pagos da plataforma, com professores referência do mercado condominial, acesso ilimitado de qualquer dispositivo e a qualquer hora do dia e valor acessível.

– O **Group Talks** é o podcast da **Group Software**. Ele recebe diversas personalidades do universo de gestão de propriedades para bate-papos descontraídos sobre os assuntos mais importantes do mercado, com episódio novo todo mês, tudo disponível no canal do YouTube da Group Software.

– O **Group Day**, maior evento para gestores de propriedades do país, é assinado pela Group Educa. Em 2023, ele já tem datas marcadas em 7 capitais do Brasil, com o objetivo de conectar pessoas a inovação, empreendedorismo e tudo que há de mais relevante no mercado de gestão de propriedades.

– O **blog da Group Software** oferece artigos sobre gestão de propriedades de forma atualizada e direta, com informações gratuitas e de fácil acesso.

QUER MAIS INFORMAÇÕES?

Entre em contato conosco!

✉ groupeduca@groupsoftware.com.br

☎ (31) 99750-7002

Educa Premium



YouTube



Group Day



Blog



Telegram



Acompanhe as nossas redes sociais!



O Síndico

ANA PAULA VIEIRA

Vida de Síndico no Minha Casa Minha Vida

Há dez anos assumi a responsabilidade de ser síndica do condomínio onde fui sorteada no programa federal Minha Casa Minha Vida e não sabia dos desafios e realidades que iria enfrentar. Hoje me deparo com algumas entrevistas relacionadas aos condomínios que só falam de um lado da realidade. Mas o abandono é real em todo o Estado pois o poder público que deveria acompanhar a implantação, trazer serviços sociais, investir na região em cima da mudança estrutural do bairro, nos abandona com uma gestão condominial solitária (aumento de cidadãos que precisam de escolas, hospitais, transporte e trabalho).

Faço parte da ACMMERJ a única associação de síndicos e síndicas de condomínios Minha Casa Minha Vida do Estado do Rio de Janeiro, localizada na zona oeste que luta sozinha pelos direitos dos condôminos e gestores condominiais de todo o Estado. A realidade é que muitos são ex-moradores de comunidades e ex-moradores de rua que foram enviados de várias regiões para o final da Avenida Brasil sem nenhuma ação social para ajudar ao desenvolvimento pessoal.

A maioria dos síndicos da região são moradores e não conseguem abrir conta jurídica por falta de documentações, ter condições de contratar uma administradora de confiança para auxiliar na parte contábil, a cota condominial máxima é de R\$ 50,00 que não cobre a necessidade de manutenção dos condomínios que tem mais de 20 anos.

Onde não entra o poder público, infelizmente, entra o poder paralelo para organizar e ter negócios como por exemplo: internet, transporte clandestino, moto táxi, tv por assinatura, depósito de água e gás. E o mercado classifica esses condomínios como área de risco aumentando o preconceito e a dificuldade do crescimento do local.

A Receita ativa destes condomínios (cada um tem no mínimo 300 unidades) tão populosos chama atenção e conduz para guerras urbanas que desvalorizam os imóveis e atrapalham a gestão do síndico que não deve colocar sua vida em risco por terceiros.

Falando sobre o papel e postura do síndico (eu fui uma gestora condominial de condomínio Minha Casa Minha Vida por três gestões) e vou relatar os meus erros e acertos.

Meu erro foi achar que sozinha iria resolver o problema social dos condôminos e buscar dentro do meu networking vereadores (pois são os mais próximos da sociedade) para apoiar e trazer o posto médico, escola, melhorias no transporte. Só mudou quando fiz uma reunião e trouxe os moradores para exigir os seus direitos e mostrar aos vereadores a quantidade de CPFs que existiam em cada condomínio.

Meu acerto foi conscientizar os direitos de todos (dando o caminho das pedras para conselho tutelar, secretaria de educação, secretaria de saúde), buscar soluções para diminuir as inadimplências, dar oportunidade de emprego para os condôminos nos condomínios vizinhos (oito condomínios que equivalem a 2.400 famílias).

Para tudo existe várias realidades, dependendo do olhar: o poder público que não cuida de um projeto tão bom que dará a oportunidade da primeira moradia própria aos cidadãos. Infelizmente alguns gestores que pedem favores e ficam devendo favores e se tornam escravos do poder paralelo. A sociedade que clama por um lugar bom para morar mas que tenha condições que absorver o chefe de família, a mãe solteira, os jovens que não se sentem atraídos pela escola pública, os idosos aposentados abandonados pelos filhos, as crianças que ficam umas cuidando das outras para os pais trabalharem por não ter creche suficiente no bairro, os bairros escolhidos são distantes dos centros comerciais o que dificulta as oportunidades de emprego.

Para finalizar, a minha tristeza em ver essas reportagens que colocam em perigo a vida dos gestores condominiais e dos condôminos pois um dia já fui uma dessas gestoras e venci porque não me envolvi, não pedi favores e com várias reuniões internas negociamos nossa liberdade e somos felizes no nosso condomínio Minha Casa Minha Vida.

Ana Paula Vieira tem 33 anos de atuação na área comercial. É síndica profissional especializada em condomínios Minha Casa Minha Vida; CEO do Projeto Chá das Síndicas Empreendedoras Brasil e empresária da Fênix Certificadora Digital.

Instagram: @cha_das_sindicas, @anapvs, Email: contato@comercialfacilitarj.com.br

MERCADO MUNICIPAL DE NITERÓI: INAUGURAÇÃO PREVISTA PARA MAIO



O ano de 2023 será ótimo para os niteroienses, com grandes reformas e inaugurações que farão da cidade ainda mais equipada e propícia para moradia. Após a notícia da volta do Cinema Icaraí, a cidade sorriso terá mais uma nova inauguração com previsão de abertura para maio deste ano. O Mercado Municipal de Niterói está sendo reformado e promete um novo modelo de mercado, trazendo modernidade, mas sem tirar a sua originalidade. Desativado há décadas, com a revitalização o local promoverá também uma melhoria ao seu redor, com uma decoração urbanística e paisagística. Toda essa restauração trará valorização para o espaço, fazendo do mercado um novo centro turístico e de geração de empregos.

Construído na década de 30, o mercado é uma tradição da cidade e mesmo após estar fechado por anos, a Prefeitura de Niterói seguiu investindo para a revitalização do lo-

cal, trazendo um compromisso com desenvolvimento econômico do município. O espaço vai gerar uma nova oportunidade de empreender e, com 173 lojas o lugar promete um fazer um festival de sabores e sensações com diversas marcas renomadas e outros serviços voltados para o mundo da moda e da estética. O estabelecimento terá dois andares. No primeiro ficarão as lojas e no segundo a área gastronômica e um belo jardim cervejeiro. Mais de 60% das lojas foram alugadas, porém ainda existe a oportunidade de ter a sua loja no mercado através do site, oferecendo 50% de desconto no primeiro ano de aluguel. O arquiteto responsável é André Siniscalchi, que foi convidado em 2019 para fazer parte do projeto que irá manter o prédio antigo da década de 30, mas com melhorias e avanços.

Com a promessa de ser um lugar com diversos sabores e sensações, o mercado municipal terá grandes marcas reconhecidas como a Noi,



Pitu, Sávio Pinheiro, Bar da Alcione e o Bar do David Brazil, fechado recentemente. O apresentador terá o primeiro empreendimento gastronômico com o seu nome. David acredita que o bar será um sucesso e dará um levante na economia e reforçou o quanto gosta da cidade e como sempre foi bem recebido, além de ser onde o seu grande amigo Paulo Gustavo morou.

Após 30 anos desativado, o espaço que está sendo todo revitalizado, possui cerca de 9,7 mil metros quadrados, um dos mais completos da América Latina. ■

SERVIÇO

📍 Avenida Feliciano Sodré, 488, Centro
 🌐 mercadomunicipaldeniteroi.com.br





Há mais de
20 anos
 no mercado

**MAIS QUE ENGENHARIA
 SEGURANÇA PARA VOCÊ
 E SUA FAMÍLIA!**

- Manutenção de Fachada
- Verificação da Estabilidade de Revestimentos
- Recuperação Estrutural
- Reforma de Interiores
 - Impermeabilização
 - Reforma de Telhados
 - Serviços Hidráulicos
- Laudos de Autovistoria

www.oicramengenharia.com.br

(21) 98415-5062

comercial@oicramengenharia.com.br

Av. Presidente Wilson, 165/317, Centro
 Rio de Janeiro/RJ







Segurança

LEONARDO SIRQUEIRA JR.

Tecnologia para garantir a segurança em condomínios

A tecnologia veio para garantir tanto a atualização dos prédios antigos quanto para trazer inovação aos novos empreendimentos. Isso porque os prédios se tornam mais seguros, versáteis e valorizados com a implantação da portaria remota, que conta com a rastreabilidade dos acessos, suporte 24 horas por dia sete dias por semana e 365 dias por ano. Os novos projetos de construtoras que lançam os empreendimentos com a nossa tecnologia, são controladas também as áreas de convivência como academia, coworking, salão de jogos, acesso à piscina, carrinho de compras, sala de depósito de encomendas, sauna, tornando o produto mais atraente para os clientes nos quesitos tecnologia, segurança, praticidade, menor custo fixo (quota condominial) e ainda valorizando o imóvel perante o mercado.

Ao contratar este tipo de serviço, os síndicos e moradores devem ficar atentos às falhas de segurança originais do prédio e àquelas causadas pela implantação do sistema, como por exemplo, pontos cegos no condomínio, ou o sistema parar em caso de falta de energia e/ou link de internet, falta de agilidade no atendimento, seja da ligação ou da emergência técnica, e a proteção dos dados de acordo com a LGPD, entre outros.

Acrescentando à solução, a implantação do projeto de portaria remota, o condomínio economiza em média 60% do custo previsto na previsão orçamentaria anual para a folha de funcionários. Fora os custos indiretos com gestão de pessoal, faltas, horas extras, 13º salário, pandemia, e outros custos que são bem conhecidos por quem administra condomínio.

A Porter Niterói cresceu 40% em 2022, com muito orgulho de nunca ter perdido clientes. Com isso, entendemos que o melhor termômetro é quando nossos clientes nos indicam para amigos e depois nos ligam entusiasmados para contar a indicação. A sensação de estarmos no caminho certo é crescente.

A transformação digital está mudando o jeito que as pessoas se comunicam e interagem, tornando a vida mais confortável. Somos pioneiros em fornecer tecnologia para condomínios, com soluções desenvolvidas por engenheiros próprios que trabalham diariamente para melhorar a vida dos moradores.

No modelo de controle de acesso, os moradores podem contar com a mesma tecnologia da portaria remota, deixando de lado apenas o atendimento da nossa central de chamadas. Desenvolvemos um software construído especificamente para atender condomínios, desta forma, conseguimos rastrear toda e qualquer autorização, escrita, falada ou via aplicativo para posterior auditoria. Temos dispositivos nos portões e portas que informam os casos de tentativa de arrombamento, pânico e alarme para evacuação em caso de incêndio. Somos a única empresa de portaria remota com sede no bairro de Icaraí com redundâncias de links de internet, gerador próprio, call center e técnicos residentes 24x7x365, justamente para oferecer maior agilidade aos nossos clientes para os casos emergenciais como por exemplo, defeito nos portões.

Leonardo Sirqueira é diretor comercial da Porter Niterói e especialista em marketing de negociação.

✉ niteroi@porter.com.br

☎ 21 3492-1521

ÉPOCA DE ALTAS TEMPERATURAS PEDE DIVERSOS CUIDADOS DOS SÍNDICOS



O verão é um momento-chave para todo síndico, afinal, é nesta época que os condomínios aproveitam mais as áreas comuns como piscinas, quadras poliesportivas, entre outras. Contudo, o cenário de temperaturas mais altas também faz com que a demanda de energia seja maior do que em outros momentos do ano. Esse consumo, associado às temperaturas mais elevadas faz com que alguns riscos aumentem, especialmente na parte elétrica.

Por isso, o gestor condominial precisa estar atento para não cair em armadilhas, e como especialistas geralmente avisam: colocar a preven-

ção em prática é o recomendável.

O CONDOTOWN NEWS conversou com profissionais que são referência no mercado a respeito dos cuidados relevantes para essa época do ano.

Adolpho Boerger, engenheiro civil, fala o que os síndicos podem fazer antes de o problema aparecer. “O síndico pode espalhar comunicados pelo condomínio alertando sobre o assunto, oferecer treinamentos para os funcionários para atender o MTE e a Cipa do condomínio caso tenha, abranger os moradores nesse treinamento, utilizar os extintores que serão trocados na aula prática em seu próprio condomínio. Durante um

incêndio, o síndico precisa saber indicar aos moradores quais são as rotas de fuga do condomínio, onde pode ser treinado, onde ficam localizados os equipamentos de combate a incêndio, entre outras coisas, principalmente em agilizar e ligar para o Corpo de Bombeiros”, diz.

Além disso, ele também indica os equipamentos que podem ser úteis para evitar ou ajudar os condomínios a minimizar o problema, como detectores de fumaça, alarmes, hidrantes e sprinklers.

SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas)

Outro cuidado necessário acontece em relação às descargas elétricas oriundas das fortes chuvas, mais uma marca registrada do verão. Peterson Terra, especialista em proteção contra descargas elétricas, falou a respeito desse tema.

Segundo ele, atualmente muitos condomínios estão implantando um sistema de placas fotovoltaicas. E as empresas que executam esses serviços, na maioria das vezes, não conhecem nem sabem

como proceder em relação ao para-raios. “Esta ocorrência é bem vivenciada por nossa empresa, que também realiza sistemas fotovoltaicos, e somos contratados para adequar ou realizar novos projetos, de forma que todas as placas fiquem devidamente protegidas, conforme orientação da norma NBR 5419. Em caso de o sistema não estar atualizado com a nova norma, os síndicos devem cotar orçamentos com empresas especializadas. Na proposta, a empresa deve apresentar inicialmente um projeto completo.”

O especialista também informa a respeito dos riscos que uma falha nesse item pode proporcionar. “Os riscos de eventual falha em caso de ocorrência de descargas atmosféricas, na parte física do prédio, são danos em pontos fixos na cobertura, por exemplo quinas de fachada, telhas e parte metálica não aterrada e outros. Na questão elétrica, os danos são comuns em equipamentos mais sensíveis, como central de televisão, CFTV, interfone, placas eletrônicas de elevadores e equipamentos mais próximos aos apartamentos mais altos. A proteção destes se faz com a utilização de supressores. Obrigatoriamente é necessário ter essa proteção na entrada de energia.

Outros dispositivos de proteção são orientados a serem instalados nos quadros elétricos, tanto do condomínio quanto nos apartamentos. Uma terceira opção é a proteção do equipamento diretamente na tomada, como uso de supressor específico. Todos esses dispositivos são bem eficientes, e o uso deles é orientado no memorial descritivo e também no projeto completo do SPDA.”

Ar-condicionado

Por fim, Marcelo Braga, responsável técnico pela Bahia Ar Refrigeração e Climatização, juntamente com Ednaldo Abreu e Lima, professor e técnico de refrigeração, abordaram, especificamente, o tópico dos cuidados com o ar-condicionado.

O professor informa que existem dois tipos de manutenção: a corretiva e a preventiva, sendo que a segunda é feita para que a primeira não precise ser realizada. Além disso, ele também chama a atenção para um ponto que, para muitos pode ser óbvio, mas que para um gestor que está pensando em economizar, pode ser a diferença entre a tranquilidade e o caos. “Equipamentos para a segurança, junto com ferramen-

tas e materiais de qualidade são imprescindíveis, além de profissionais qualificados”.

Por sua vez, Marcelo identificou os três cuidados principais com esse item. Para ele, manutenção e limpeza não podem faltar, mas a própria temperatura também é um fator para problemas. “Segundo a Agência Nacional de Saúde (Anvisa), a temperatura ideal para ambientes fechados no verão é de 23°C a 26°C, uma temperatura mediana que refresca e evita incidentes como o choque térmico ao entrar ou sair de um local muito quente”, completa. ■

CONTATOS

Adolpho Boerger

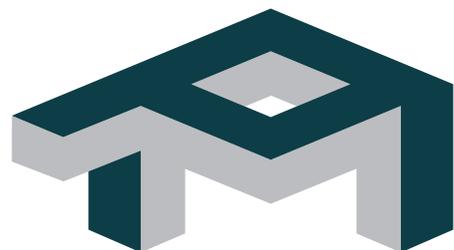
✉ boergerjunior@gmail.com

Peterson Terra

☎ 21 3619-5844 / 21 96424-9762

Marcelo Braga

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



PCM
ENGENHARIA

**AUTOVISTORIA | IMPERMEABILIZAÇÕES
INSTALAÇÕES | ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS
REFORMAS EM GERAL | MANUTENÇÃO PREVENTIVA
MANUTENÇÃO PERIÓDICA**

AUTOVISTORIA PREDIAL

RESPONSÁVEL TÉCNICO: PAULO DE CASTRO JUNIOR - CREA-RJ 2012123746

(21) **99957-8877 | 98173-8008**

pcm.engenharia.01@gmail.com



Instituições de Niterói

CRISTINA TARGINO

A importância do síndico e porteiro no condomínio

Particularmente sei o quanto é importante à pessoa do síndico(a) e do porteiro no condomínio, mas confesso que desconhecia as suas funções pormenorizadas até pesquisar sobre o assunto para escrever esse artigo. Quando fui síndica há anos tinha em mente que detinha responsabilidade por toda a parte burocrática e administrativa do condomínio, além de cuidar das finanças, do orçamento da receita, das obrigações fiscais, mas confesso que era um tanto complexo calcular a despesa relativa a cada ano, contratar prestadores de serviços, fazer a folha de pagamento, o que deixei para uma empresa que fazia esse serviço.

Por ser advogada trabalhista, pude ajustar a remuneração dos porteiros à época, vez que verifiquei alguns equívocos nos cálculos das horas extras, principalmente relativos à jornada noturna. Por isso, passo a tecer algumas orientações de forma resumida.

As funções dos Porteiros, vigias estão previstas no CBO 5174-10 do MTE e dentre inúmeras funções que depende do tipo de condomínio seja residencial ou comercial, selecionei alguns que entendo serem básicos e, portanto devem: fazer manutenção simples; receber materiais e equipamentos; controlar o fluxo de pessoas; solicitar reparos; orientar visitantes, clientes e prestadores de serviço; transmitir recados; prevenir incêndios e acidentes; atender emergências; observar movimentação/comportamento das pessoas estranhas; acionar polícia e corpo de bombeiros; controlar a movimentação das pessoas;

Um dado importante é que além da hora extra ser paga com o acréscimo de 60% (região de Niterói e São Gonçalo – SinCond), a jornada iniciada em dia tido como feriado e encerrada em dia normal, deve ser remunerada integralmente em dobro, salvo se concedida pelo empregador jornada compensatória conforme acordo ou convenção coletiva de trabalho, assim como o início da jornada recair em dia útil, terminando em dia de feriado ou de repouso (domingo), a remuneração das horas que recaírem no feriado ou no repouso deverá ser normal, no valor da hora diurna, acrescida apenas do adicional noturno a que fizer jus o empregado, por se tratar de horas em continuidade a uma jornada que se iniciou em dia útil, conforme o art. 73 § 2º da CLT.

Cristina Targino Paiva é advogada trabalhista e previdenciária; presidente da AFAT e diretora de Relações entre Associações da ABRAT.

 @cristina_targino

 targinobr@yahoo.com.br

CORTINAS DE VIDRO: TENDÊNCIA FLUMINENSE

As varandas dos apartamentos são locais para trazer mais lazer, liberdade, conforto e leveza para o morador. A área que conecta a parte exterior com o interior dos apartamentos pode se tornar sinônimo de paz, mas também de cuidado. As instalações de proteção nas sacadas são bem frequentes em todas as regiões do país. Ganchos de inox, galvanizados, entre outros tipos de redes de proteção, são utilizados para evitar acidentes domésticos. Além desses materiais, as cortinas de vidro passaram a se destacar nos condomínios.

“O Rio de Janeiro é um dos estados mais avançados nas questões de jurisprudência sobre a cortina”, diz Caroline Pio, advogada, justamente por estar numa região litorânea, os cariocas adotam as janelas panorâmicas por conta dos fatores climáticos, se tornando um motivo plausível para providência da aprovação do regulamento. “Sobre a Assembleia, embora ela não autorize ou proíba, é necessário do código simples para fazer a regulamentação do uso e de como vai ser utilizado. Não tem como proibir, o condômino que proibir vai precisar levar para o Judiciário”, explica.

Promovendo múltiplos benefícios, como o aumento do espaço de convivência, proteção contra chuvas e ventos, as cortinas de vidro vêm se intensificando e provocando algumas dúvidas em relação ao seu uso.

“Alguns anos atrás não era permitido o uso das cortinas de vidro, era considerada alteração de fachada. No Rio de Janeiro, inclusive, tinha um decreto proibindo o uso das cortinas, mas com o passar do tempo as coisas foram mudando, a qualidade do material também, e embora não tenha uma lei que expressa a permissão, existem várias julgadas em alguns estados permitindo a instalação da cortina”, conta a advogada.

Com o passar dos anos, o aumento do espaço das varandas se tornou mais uma causa para a implantação das cortinas. “Com a construção e o aumento das varandas, se tornou ainda mais necessária a regulamentação”, finaliza. ■

CONTATO

Caroline Pio

 @carolinepio_



CALENDÁRIO

FEVEREIRO | 2023



Segurança Condominial

CURSO PRESENCIAL

R. Mem de Sá, 34 - Icaraí -Niterói/RJ

 1º, 03, 07 e 09 de fevereiro - 9h às 12h

 INVESTIMENTO: R\$ 250,00

PROFESSORES

**Gabriela Costa, José Paulo Pires,
Marisa Dreys e Robson Ramos**



Negociações de Sucesso: Estratégias e Habilidades Essenciais

CURSO TELEPRESENCIAL

 07 e 09 de fevereiro - 19h às 21h

 INVESTIMENTO: R\$ 120,00

PROFESSOR

Daniel Lascani



Manutenção Predial

CURSO TELEPRESENCIAL

 06, 08 e 10 de fevereiro - 19h às 21h

 INVESTIMENTO: R\$ 120,00

PROFESSOR

Gustavo Bihel

MEMÓRIAS DA CIDADE

CAMPO DE SÃO BENTO

Principal jardim público de Niterói é centro de realizações históricas e proporciona momentos inesquecíveis para os visitantes

Quem já passou pela cidade e nunca visitou o grande parque no meio da urbanização? O Campo de São Bento ou Central Park de Niterói, é um dos locais mais frequentados da região por moradores e turistas. Possui um ambiente que abrange todas as gerações, desde bebês até idosos, com programações envolvendo feiras, shows ao vivo, doações, exposições, entre outros eventos que acontecem ao ar livre.

Em 1824, antes da sua criação oficial, Dom Pedro I utilizou o parque por cinco dias como campo de manobras militares. Projetado em 1850 pelo paisagista belga, Arsène Puttemans, o espaço foi nomeado oficialmente como Parque Prefeito Ferraz, em homenagem ao prefeito que estava governando a cidade na época final de sua urbanização. Já em 1990, o Campo de São Bento foi tombado pela Prefeitura de Niterói, o que trouxe mais valorização e prestígio para a maior área verde do bairro de Icaraí.

Com cerca de 36 mil metros quadrados, o principal jardim público de Niterói agrega o Grupo Escolar Joaquim Távora, o jardim de infância Júlia Cortines e o Centro Cultural Paschoal Carlos Magno. O espaço concebido como "Jardim Inglês", inspirado e estruturado no romantismo do século XIX, foi palco de momentos marcantes na trajetória cultural do município. Recentemente o filme "Filho da mãe", estrelado pelo humorista niteroiense Paulo Gustavo e sua mãe Déa Lúcia, faz uma homenagem ao ator que faleceu em maio de 2021, com gravações no Campo de São Bento, lugar que segundo amigos, era bastante frequentado por ele e sua família.

As produções cinematográficas produzidas por Paulo Gustavo divulgam o par-

que localizado no meio da zona sul da cidade, atraindo turistas, e até mesmo aumentando a visitação dos moradores no dia a dia. A famosa cena da Dona Hermínia fazendo compras na feira de orgânicos, evento que realmente acontece aos sábados (@feiraorganicadeniteroi). Outras cenas foram gravadas no local, transmitindo para o público, a energia e beleza do grande jardim público.

Quem nunca participou das feiras de food truck com shows ao vivo? Eventos assim, acontecem com frequência na área aberta. Além da comida e da música, o Campo de São Bento proporciona campanhas solidárias, como a "Adotar é o bicho!", voltada para adoção de cães e gatos encontrados em situações de rua, e que recebem todo cuidado para serem adotados. Para saber mais sobre a ação e a programação acesse o Instagram (ver no Serviço).

No quesito decoração, o Campo de São Bento tira de letra, principalmente com a chegada das datas comemorativas em dezembro. O espaço se transforma em cenário de filme natalino, com direito a iluminações especiais, decorações e atrações, o local recebe as pessoas de braços abertos, que aproveitam e registram seus momentos, recebendo todo o conforto e acolhimento.

Vale a pena conhecer e fazer parte dessa memória da cidade! ■

SERVIÇO

Fica localizado entre a Rua Lopes Trovão, a Rua Domingues de Sá, a Avenida Gavião Peixoto e a Avenida Roberto Silveira.

Aberto das 7h às 19h

 @campodesaobentooficial

Adotar é o bicho!

 @campodesaobentooficial



Vista aérea do Campo de São Bento



Paisagens bucólicas



Espaço para as crianças



Crédito: Reprodução/Prefeitura de Niterói

Feira Orgânica

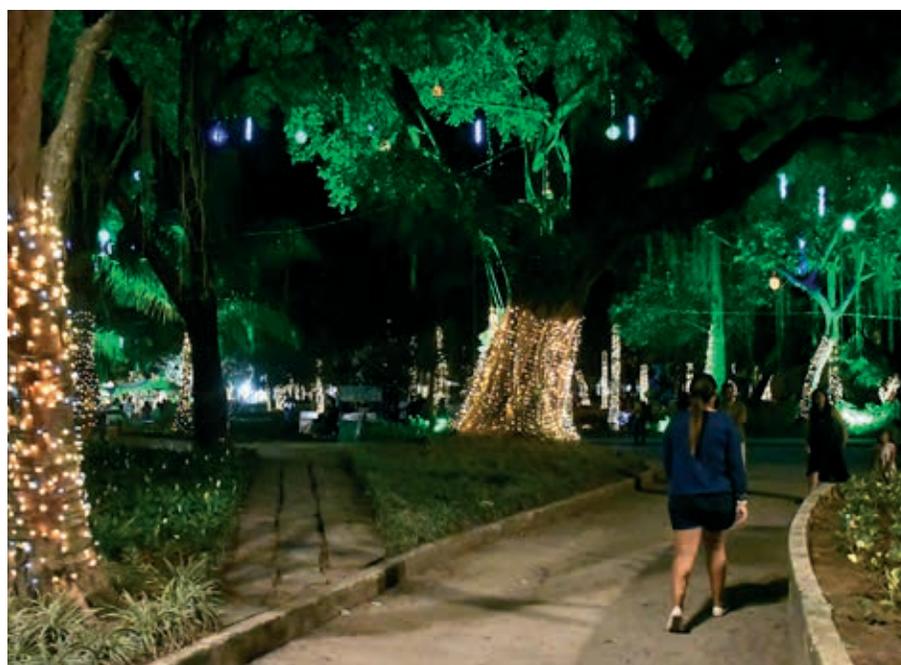


Estátua Paulo Gustavo e Dona Hermínia localizada no Campo de São Bento, Niterói



Crédito: Reprodução/Instagram @adotarebichonit

Campanha Adotar é o bicho!



Crédito: Reprodução/Prefeitura de Niterói

Iluminação de Natal

Ei, você! A New Home traz ao seu condomínio, a valorização patrimonial que seu investimento merece!



SINDICATURA EXTERNA
Profissional com certificação



(21) 97320-7419



sindicaprofissional.paola@gmail.com



Coluna Administração

RAFAELA ALBUQUERQUE

A importância da comunicação entre administradora e gestão interna de condomínios

Uma boa gestão é feita de uma comunicação ágil, fácil e transparente, no qual os resultados sempre são positivos para toda a administração. Lembramos que existem muitas ferramentas atuais de comunicação e fazer bom uso delas gera total diferença, pois trazem aos condôminos informação e segurança, que se traduz em regulamentos internos, horários de atendimentos, canais de atendimento da administradora e da gestão interna do condomínio. A grande aliada é a tecnologia, que hoje agiliza todo esse processo.

Então sempre é importante visar essa boa relação e usar todas as ferramentas que são disponibilizadas pela administradora aos síndicos, subsíndicos e conselheiros, pois é possível fazer uma comunicação rápida de avisos, informes, comunicados periódicos, disponibilização de documentos, acompanhamento de contas, gerenciamento de áreas comuns, entre tantas outras.

A administração bem executada resulta em um condomínio organizado e saudável, traz muitos benefícios, reduz notificações e multas, além de evitar desentendimentos.

Outra ferramenta muito utilizada são as reuniões periódicas, podendo ser presenciais ou através de um aplicativo de reuniões (meet, teams, zoom), entre outras plataformas. É fundamental esse alinhamento mensal com a administradora para garantir a boa fluidez nas tratativas e satisfação. Ainda podemos colocar os grupos criados de gestão que otimizam a dinâmica de aprovações emergenciais das demandas e que podem ser compartilhadas também com a administradora, que está no condomínio no intuito de assessorar o mesmo em toda a demanda necessária.

Outro ponto importante é uma boa comunicação em assembleias. A assessoria da administradora é fundamental nesse ponto, pois traz toda a segurança na confecção das Atas, que é mais um veículo de comunicação oficial do condomínio, pois gera uma informação assertiva, já que busca sempre escutar sugestões e dificuldades dos condôminos para melhores resoluções.

Entendemos que uma boa gestão visa o bom funcionamento do empreendimento, conservação, manutenção e valorização do imóvel, e essa relação entre as administrações faz toda diferença para o sucesso.

Rafaela Albuquerque é administradora, bacharel em Marketing, pós-graduada em Direto Imobiliário, com 15 anos de experiência no setor condominial e sócia da Administradora AVR Consultoria para Condomínios.

<https://www.avrconsultoria.com.br/>

@avr_consultoria

HOMOFOBIA NO CONDOMÍNIO: SÍNDICA TRANS COMENTA DIFICULDADES DE EXERCER SUA FUNÇÃO

Casos de homofobia em condomínios, com ofensas a moradores assumidamente gays ou representantes da comunidade LGBTQIA+, como travestis e transexuais tem aumentado. O que as vítimas devem fazer diante de ofensas e agressões preconceituosas? E mais: qual deve ser a postura dos síndicos nesses episódios? Tentar a pacificação do conflito? Obrigatoriamente proceder com uma denúncia? Marcela Volpato é uma síndica transexual profissional da cidade de São Paulo. Começou na função após ajudar em problemas no prédio onde morava. Atualmente, é síndica de vários condomínios.

“Para começar, vou contar uma experiência com homofobia que tive em um condomínio. Um colaborador nosso foi basicamente desrespeitado, achincalhado e quase agredido por uma moradora. Eu, na verdade, tenho uma política de tolerância zero para qualquer tipo de violência – seja ela contra pessoa de qualquer orientação sexual, ou mesmo animais. Nesse caso, o condômino foi multado – a unidade, não a pessoa. Havia confirmação visual por vídeos e testemunhas das agressões. Mas o marido da mulher que quase bateu no colaborador disse que não ia pagar essa multa e mandou um e-mail para a administradora. Foi identificado que o homem usava apenas o pronome masculino ‘esse tal síndico’ ao se referir a mim. Sempre me tratava pelo pronome masculino.”

Mas nem sempre o preconceito dá as caras assim, de forma tão explícita. “As pessoas são sempre muito discretas, elas sabem que podem ser punidas”, diz Marcela, que conta um caso ocorrido em Joinville (SC), no qual moradores colocaram um bilhete embaixo da porta de outros condôminos.

No bilhete, pediam que o casal homoafetivo não andasse mais de mãos dadas pelo condomínio. “Nesse caso, o síndico local agiu de forma correta e divulgou um comunicado esclarecendo que o ‘Condomínio é de todos’, com direitos iguais. Importante ter essa postura”, comemora ela, que desenvolve um trabalho de ‘Disque-Denúncia’ nos condomínios em que atua, para comunicação de qualquer tipo de violência. “O síndico é obrigado a observar e a se manifes-

tar caso cheguem ao seu conhecimento casos de agressão. Já denunciei, juntamente com outra moradora, um caso de violência doméstica contra uma moradora.”

Em novembro último, veio à tona mais um episódio polêmico envolvendo a atriz Cássia Kis, que recentemente deu declarações homofóbicas. A artista foi expulsa do grupo de WhatsApp de moradores do condomínio onde tem uma casa, o Ecovila Clareando, localizado entre os municípios de Piracaiá e Joanópolis, no interior de São Paulo. Houve uma votação, e a decisão foi tomada por maioria por conta de declarações homofóbicas da veterana. Mas isso pode ser feito? Há amparo legal? Quais tipos de penalidades podem ser impostas aos condôminos?



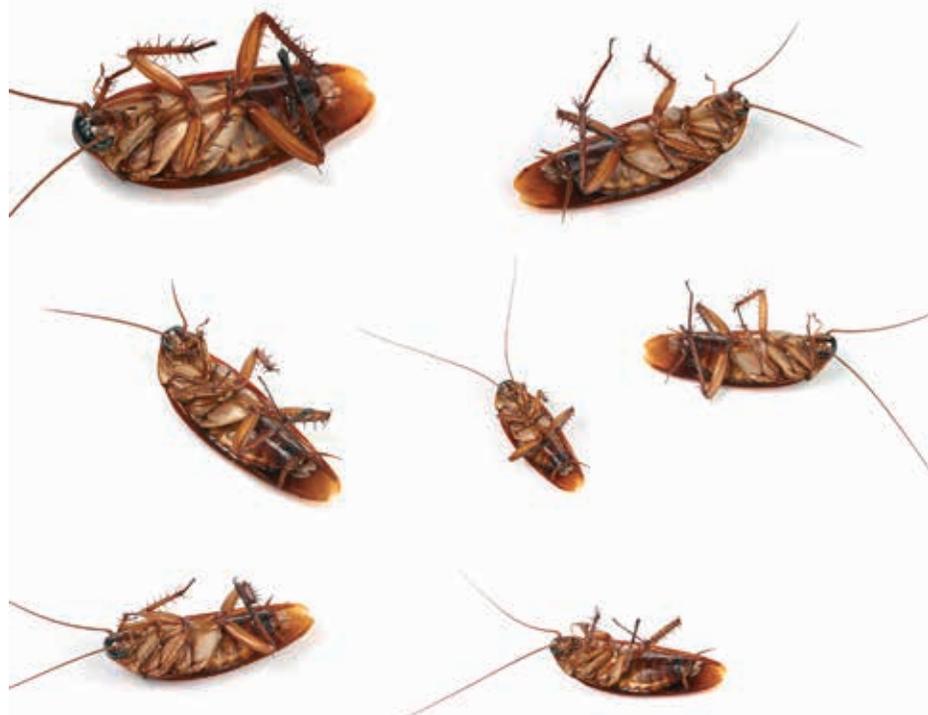
Jane di Castro, primeira síndica trans que se tem notícia no Brasil

“O preconceito homofóbico ou transfóbico, no meu caso, pode surgir quando menos se espera. Por ser síndica profissional, sei bem que podem existir preconceituosos. Afinal, são 15 condomínios que eu administro, com uma colega, que me deu essa oportunidade de atuação. Portanto, é grande a chance de me deparar com resistências. É preciso estar preparada para lidar com a intolerância”, afirma, lembrando que a primeira síndica transexual de quem se tem notícia, no país, foi Jane di Castro, no Rio de Janeiro. Atriz e cantora, com temporadas e teatros e participações em telenovelas, ela faleceu em 2020. ■

CONTATO

marcelavolpato@sindicamarcelavolpato

COMO EVITAR AS PRAGAS NO SEU CONDOMÍNIO?



Pragas e vetores podem ser uma verdadeira tormenta e riscos para a saúde dos condôminos e moradores e ainda potencializados pelas altas temperaturas do verão. Como lidar com isso no ambiente dos condomínios? Em busca de respostas objetivas o CONDOTOWN NEWS conversou com Antônio Ribeiro, sócio e diretor comercial da Astral Saúde Ambiental. “Podemos considerar que as pragas urbanas são uma ameaça invisível. Enquadram-se nesta categoria os animais que dependem dos seres humanos para sobreviver. Geralmente, eles se abrigam em pequenos espaços escuros e protegidos como frestas nas paredes, partes internas dos móveis, fundos falsos de armários de cozinhas e utensílios domésticos, como motores de geladeiras e outros equipamentos elétricos da cozinha”, aponta.

Ele explica que, na busca dos três elementos que serão necessários para a sua sobrevivência – água, alimento e abrigo –, as pragas urbanas transitam por diversos ambientes, alguns destes impróprios para a saúde humana, podendo adsorver e transportar patógenos nocivos como microrganismos (vírus e bactérias), causando diversas doenças, algumas graves, e provocando algumas situações de mal-estar, como a disenteria, que ocorre através da contaminação dos alimentos.

“As pragas são consideradas um tormento para o ser humano porque, além de provocarem doenças, inutilizam nossos alimentos e comprometem nossas fontes de água através da contaminação. Além disso, causam prejuízos financeiros, com a inutilização de roupas, danos a equipamentos mecânicos, elétricos e eletrônicos. Existem situações que vêm se tornando cada vez mais frequentes, como a ação dos cupins que causam danos à infraestrutura dos imóveis, destruindo portas, janelas, telhados, o sistema elétrico, vigas e pilares de madeira, incluindo também os móveis planejados e os forros de gesso”, descreve.

Para o especialista, atuar na redução ou eliminação da oferta de alimentos, água, abrigo e acesso para as pragas (os 4 A’s) é a melhor forma de manter as pragas longe dos ambientes do seu imóvel.

Em grande parte, os problemas causados pelas pragas urbanas podem ser evitados com ações preventivas do cotidiano, que todos podem realizar com pouco esforço e nenhum custo. A Astral oferece um folheto com as ‘10 Regras de Ouro para controlar as Pragas’, que orienta sobre essas ações simples, mas muito eficientes, como manter as lixeiras bem vedadas com tampas, principalmente nos períodos noturnos, quando as pragas se aproveitam do escuro e ausência dos seres humanos para agir.

“Contudo, a ação de profissionais é recomendada em duas situações: na execução de medidas preventivas recorrentes em ambientes com manipulação de ali-

mentos e seus resíduos, como lixeiras e áreas de alimentação; na execução de medidas corretivas em ambientes com infestação, caracterizados pela identificação de insetos, como baratas, ratos, formigas e cupins durante o dia. Essas situações são mais complexas de resolver porque os insetos devem estar se reproduzindo dentro dos ambientes, ou seja, já estão bem abrigados e protegidos, o que requer o emprego de metodologias e produtos mais sofisticados do que aqueles ao alcance do cidadão comum”, conclui. ■

CONTATO

 astralsaudeambiental.com.br

A sua conta de luz está cara?

- ✓ Economia de até 95% na fatura de energia
- ✓ Fonte de energia limpa, renovável e inesgotável
- ✓ Valorização do imóvel
- ✓ Proteção contra aumentos abusivos de taxas
- ✓ Durabilidade do sistema
- ✓ Baixa necessidade de manutenção



Invista em **Energia Solar** e tenha uma **redução de até 95%** na sua fatura!

Fale conosco, nós temos a solução!

 0800 7218 542

 vitec
SOLAR

CONHEÇA A “NÃO ME TORRA CAFÉ”, A CAFETERIA DENTRO DE UMA BANCA DE JORNAL

Já pensou em tomar um café, na companhia de livros e de uma vista privilegiada do mar? Na “Não Me Torra Café”, você garante essa combinação num local bem exótico! Construída em junho de 2019, a cafeteria foi a virada de chave na vida da cearense Jéssica Lima, e de seu marido Nilber Carmo. Mas, o que torna esse lugar diferente?

Localizado na Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, em frente à Praia de Icaraí, a banca de jornal abandonada, se tornou ponto de encontro entre os moradores da cidade de Niterói. Com um estilo meio vintage, a “Não Me Torra Café” possui um menu diversificado, desde cafés e drinks artesanais até cookies e pães fermentados naturalmente. O espaço, que se transformou num ambiente perfeito para o atendimento, fotos e para passar o tempo admirando o Pão de Açúcar.

As bebidas e comidas artesanais são elaboradas pelos próprios donos dessa empresa familiar, que vem crescendo e chamando atenção dos niteroienses que passam pela exótica banca de jornal. Diferente de uma cafeteria comum, o empreendimento busca tornar o ambiente mais próximo do cliente, desde sua organização até o atendimento e planejamento do local. Cadeiras de praia são disponibilizadas para todos que consomem no estabelecimento, o que deixa um clima mais casual e confortável.

Além da estrutura, que torna o lugar ainda mais gostoso de passar o tempo, o espaço é pet friendly, ou seja, você pode levar o seu bichinho como companhia, desfrutando dos sabores e de uma vista maravilhosa! Montado dentro de uma banca de jornal, incentiva o poder e a prática da literatura, com livros que ficam disponíveis no balcão do comércio, para aqueles que gostam de tomar um café na companhia de um livro.

Os livros fazem parte do cotidiano da cafeteria. E para trazer mais essa atividade para o dia a dia local, foi criado um clube de leitura. Os encontros são realizados no local, aberto para aqueles que têm interesse pela literatura e por debates realizados no clube.

O Instagram da cafeteria traz novidades, postagens criativas e informativas. Com a divulgação de seus produtos, playlists, inovações, horário de funcionamento e muito mais! ■

SERVIÇO

Funcionamento: de terça à sábado, das 9h às 18h Aberto das 7h às 19h.

 @naometorracafe



Não me Torra Café e seu estilo meio vintage num local bem exótico



Vista



Não me Torra é pet friendly



Clube da Leitura

DENGUE: SAIBA COMO EVITAR O PIOR INQUILINO DO SEU LAR



Aedes Aegypti é o agente transmissor da dengue

Janeiro é um mês de muito calor, época do verão e do sol escaldante, mas também um período de chuvas e temporais em todo o país. Apesar de ser época de férias e descanso, para o mosquito da dengue é o momento de trabalhar e fazer novas vítimas. Os casos de dengue no verão aumentam significativamente, crescendo a circulação do mosquito através de acúmulos de água parada. De acordo com o Boletim Epidemiológico nº 47 do Ministério da Saúde, divulgado nas últimas semanas de dezembro de 2022, o número de casos prováveis registrados foi de 1.414.797, uma taxa de incidência de 663,2 casos por 100 mil habitantes. Comparado a 2021, houve um aumento de 163,8%. Apesar da ciência investir em métodos que auxiliam na diminuição de mosquitos infectados com o vírus, através da liberação do *Aedes Aegypti* juntamente com a bactéria Wolbachia, é necessário muitos outros fatores para a diminuição da doença.

Os focos de concentração do mosquito são bastante conhecidos. Água parada, poças d'água, garrafas com o gargalo virados para cima, pratos de plantas e tantos

outros locais propensos a manifestação do vírus, mas será que realmente isso está sendo bem visorizado nos condomínios? Quais procedimentos a dedetizadora precisa fazer em relação ao combate?

“Existe um aspecto importante no controle de praga em que o serviço especializado, que nem o da Astral, na verdade é um complemento às ações dos usuários. O contratante do serviço precisa manter o local limpo, porque só o nosso serviço não vai ser o suficiente se o ambiente não tiver os cuidados”, declara o diretor comercial da Astral de Niterói, Antônio Ribeiro.

Sabemos que as formas tradicionais de cuidado auxiliam no combate ao vírus, mas existem produtos especializados e que reforçam a prevenção. “Alguns produtos que utilizamos são o Fog, mais conhecido como ‘fumacê’, além do Ultra Baixo Volume e o Larvicida, três métodos com eficácias diferentes e que servem para várias finalidades. Tanto o Fog quanto o UBV são utilizados com equipamentos que projetam inseticidas que ficam suspensos no ar por algum

tempo, a diferença entre eles é a diluição e o tempo de duração, e o Larvicida que é mais utilizado em águas paradas e tem a maior duração”, explica Antônio. Entretanto, existem condomínios que não se preocupam com a regularidade do tratamento por diversos motivos e o Antônio reforça a importância de ser um cuidado conjunto. “A empresa entra para complementar o cuidado, até por ser uma praga aérea e de grande circulação, então é necessário fazer duas ações: a preventiva, que o morador deve fazer a cada cinco dias, checando possíveis focos e higienizando o local, e a residualidade que são essas técnicas citadas anteriormente e podem ser feitas semanalmente ou mensalmente”.

O síndico é o principal responsável pelo condomínio e por todos os cuidados que ele exige, por isso é o que fica à frente de situações como a prevenção do *Aedes Aegypti*. “Nem todos os síndicos costumam se preocupar com isso, mas no geral a maioria busca esse cuidado. Nos prédios onde eu sou síndico sempre procuro fazer as limpezas da caixa d'água, caixa de

gordura e das águas pluviais semestralmente, evitando também o uso de pratos de planta”, afirma o síndico profissional Bruno Caruzzo. A colaboração é de todos que residem no condomínio e a importância de manter o local apropriado para moradia é um dever de todos, mas sempre tem um morador ou outro que não se compromete com o bem comum ou que simplesmente não se atenta às causas. “Em todos os prédios que sou síndico, costumo colocar quadros ilustrativos que chamem a atenção dos moradores a se conscientizar e fazer a sua parte”, revela. Caruzzo relata também o quanto os profissionais de limpeza são treinados e capacitados para averiguar a situação, até porque em alguns prédios o número de idosos é grande.

Independente de métodos e técnicas, a prevenção começa com nós mesmos, dentro de casa. Se a cada caixa d'água limpa, vasos de plantas secos e utilização de tela de proteção, a proliferação do mosquito será controlada e com menos vítimas da doença que atinge milhares de pessoas por ano. ■



Dedetização para conter os focos

CONTATOS

Antônio Ribeiro - Astral

✉ antonio.ribeiro@grupoastral.com.br

Bruno Caruzzo - Grupo Caruzzo

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



Coluna 
PEDRO CARSLADE

Certificação Procondo: Garantia de Administradoras de excelência

Para garantir que as administradoras associadas tenham excelência no trabalho que desempenham e apliquem as melhores práticas junto aos condomínios, a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) apoia e conta com a parceria do programa de certificação Procondo.

O Procondo foi idealizado visando dotar o síndico e os condôminos de uma ferramenta técnica e confiável para avaliação dos serviços auxiliares de administração prestados pelas empresas administradoras. Para as administradoras podemos ressaltar que mostra como elas estão para o mercado e o que precisam melhorar. A auditoria, feita pelo Bureau Veritas, uma das maiores empresas certificadoras do mundo, que avalia mais de 150 itens nas empresas antes de sugerir a certificação, serve para validar sua capacidade.

Apesar de serem muitos os itens avaliados no processo de certificação, todos são plenamente factíveis e de fácil implementação quando o objetivo é a excelência na prestação de serviços.

Se considerarmos o percentual de condomínios que as empresas certificadas administram a representatividade é bem grande, cerca de 30% do mercado. Porém, é importante destacar que a certificação independe do tamanho da empresa. Queremos certificar os seus serviços e sua capacidade em prestar um bom atendimento, tenha a empresa 50 ou 1000 condomínios administrados. O que o Procondo busca é trazer mais profissionalismo ao mercado, facilitando a tomada de decisão do síndico.

Informações completas sobre a certificação estão disponíveis no portal procondo.com.br. Busque a certificação de sua empresa!

Pedro Carsalade é diretor geral Procondo, presidente do Conselho de Administração da ABADI, empresário, sócio-diretor da ACIR Administradora.

 abadi.com.br

 @abadioficial

 @abadiassoci

CONTAS DE ÁGUA E LUZ SOFRERÃO ALTERAÇÕES ESSE ANO



Conta de energia alta provoca impacto nos condomínios

O ano de 2023 será marcado por mudanças no dia a dia residencial, como é o caso das contas de luz e água que sofrerão modificações. Já nesse primeiro mês, os habitantes de Niterói terão que pagar mais 8,5% pela água, reajuste autorizado pela Empresa Municipal de Moradia Urbanização e Saneamento (Emusa), para a Águas de Niterói, empresa responsável pela distribuição de água no município.

Sendo o segundo maior gasto nos condomínios, perdendo para as

folhas de pagamentos e encargos sociais, a conta de água abre um leque de obstáculos enfrentados pela gestão condominial, visto que esse aumento, não deixou os moradores nem um pouco satisfeitos. Pode-se lembrar do projeto elaborado em 2022 pelo vereador Fabiano Gonçalves, com o objetivo de emitir um requerimento solicitando respostas à Emusa sobre o reajuste na tarifa da água na região.

Com a ideia de investigar o aumento da taxa de cobrança relacionada à água, o vereador



Roberto Brant



Fabiano Silveira

não obteve retorno, mas que mesmo assim ainda vai correr atrás. "Eu vou investigar a fundo, se necessário [...] tem que ter sete assinaturas, no mínimo, para protocolar uma CPI (Comissão Parlamentar de Inquérito). Eu não vou deixar de considerar essa hipótese. Quero discutir de forma inteira os problemas que considero da Águas de Niterói", afirma Fabiano Gonçalves. Vale ressaltar que ele mencionou ter conhecimento de denúncias de solicitações indevidas desde 2020, e que segundo um estudo feito pelo próprio, foi constatado que o segmento empresarial sofre com a política tarifária atual, e a cobrança de 50%/50% de água e esgoto.

Além dessa alteração, os moradores terão mais uma preocupação. Esse ano, a companhia de luz Enel também pretende reajustar as contas residenciais. De acordo com o Sindicato dos Condomínios Comerciais, Residenciais e Mistos de Niterói e São Gonçalo (SinCond), a estimativa é de que o valor subirá 15,82% a partir do dia 15 de março de 2023, para os consumidores



Fabiano Gonçalves

residenciais da cidade. Mas, qual seria o motivo desse reajuste?

De acordo com o SinCond, o motivo da revisão é referente principalmente aos furtos de energia, ou perdas não técnicas, que é dividida para todos os consumidores. "Os índices de perdas não técnicas estão além do autorizado na última Revisão Tarifária Periódica.

Não podemos penalizar os consumidores que pagam suas faturas em dia, por conta da omissão do Estado", explica o presidente do Conselho de Consumidores da Enel Rio, Fabiano Silveira.

Por conta desse reajuste, os condomínios também sofrerão modificações no pagamento, visto que alguns moradores utilizam do roubo de ener-

gia, algo que gera espaço para esse debate. Segundo o advogado Roberto Brant, tudo que acontece dentro do condomínio é de responsabilidade do síndico. "Vamos olhar do muro para dentro, tudo que estiver do muro para dentro é de responsabilidade do representante legal do condomínio. Se o síndico tiver interesse de brigar para haver uma redução do consumo de energia, teria que ser observada qual é efetivamente a demanda que esta unidade possui", orienta.

O advogado resalta ainda o que a companhia de luz deve fazer: "No meu entendimento atual, acredito que a Enel não poderia adentrar na propriedade privada para fazer essa cobrança ou penalidade. A Enel precisa fazer a fiscalização e a notificação do síndico, porque o condomínio teria que ter um contrato de demanda única para a propriedade. Não é à toa que você vai ver que alguns condomínios têm um transformador ou gerador próprio, uma série de instalações para aquela demanda. Seria prudente que a Enel efetuasse um relógio na entrada da carga com as demais unidades consumidoras, porque dentro do condomínio a pena é mínima", conclui. ■

CONTATOS

Conselho de Consumidores da Enel Rio

 consumidoresenelrio.com.br

SinCond

 sincond.com.br

Roberto Brant

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

Fabiano Gonçalves

 [@fabianogoncalves23](https://www.instagram.com/fabianogoncalves23)

CONHEÇA HENRIETTE PORCIUNCULA, A ATRIZ QUE CRIOU A “SÍNDICA À BEIRA DE UM ATAQUE DE NERVOS”

Ser síndico não é uma tarefa fácil. São diversos desafios e decisões que precisam ser tomadas, algumas mais difíceis e até mesmo perigosas para a convivência dos demais moradores. Sabemos que muitas situações podem levar o síndico à loucura, devido ao estresse diário e quantidade de providências a serem resolvidas. Apesar de ser um assunto sério, a atriz e professora Henriette Porciuncula procura trazer de forma leve e descontraída o tema em suas esquetes, gerando reflexão e debate, além de muita risada.

“A síndica Ana Paula Clevis pediu que eu trouxesse uma homenagem à personagem dona Hermínia, que tinha sérios atritos com o síndico. Como eu moro em condomínio, eu busquei observar mais o comportamento do meu dia a dia”, conta a atriz sobre como foi o surgimento da “Síndica à beira de um ataque de nervos”, personagem que faz sucesso em suas apresentações, principalmente em eventos condominiais. “Minha personagem traz essa questão de alerta, de poder olhar para um trabalho que exige muito, e antes isso não era falado”, explica.

Durante o último evento do Aprimora Síndico, no final de 2022, Henriette levou a personagem para os síndicos e síndicas, trazendo humor e um momento de descontração. “Eu recebi muitos feedbacks significativos de pessoas que se viram representadas naquela situação e problema”, afirma a professora. Trazer um personagem fictício inspirado no cotidiano dos síndicos e síndicas é desafiador, e para a atriz vai



Henriette Porciuncula

além. “Se o meu trabalho consegue trazer conexão de pertencimento de amorosidade, de que as pessoas sejam seres humanos mais íntegros e mais felizes, eu acho que eu cumpro o meu propósito”, conta.

Desde nova, Henriette sempre se interessou pela arte. Já trabalhou como professora do Estado, na Prefeitura de São Gonçalo, e atualmente é aposentada e trabalha com eventos, cerimonialista e principalmente no ramo de teatro empresarial. “Na verdade, o meu pai não me deixou ser atriz. Surgiu uma oportunidade para eu atuar quando eu era muito nova, mas ele disse que eu não iria fazer e isso foi horrível, por que eu achei que as oportunidades não iam mais aparecer”, co-

menta a atriz sobre seu sonho de atuar desde pequena.

Ser atriz ou ator tem seus obstáculos, por ser uma profissão que sofre um certo preconceito na sociedade. Após ter dificuldades para seguir o seu sonho, até mesmo por conta das pessoas em sua volta, Henriette passou a acreditar mais em seu potencial. “Há oito anos essas coisas foram fazendo sentido e eu já apresentava eventos, um dia alguém me pediu para apresentar uma personagem que eu fazia como professora na escola, e isso gerou tanto ‘link’ com as pessoas. No dia da apresentação, o meu ex-marido veio falando mal de mim de Niterói até São Gonçalo e tudo que ele falou de ruim foi justamente o que fez sentido



Síndica à beira de um ataque de nervos, personagem de Henriette Porciuncula, no Aprimora Síndico

para o público”, relata a atriz.

Ao todo são 11 personagens feitas pela professora, além dos trabalhos de prestação de serviço para algumas empresas. Sobre projetos sociais, Henriette participa anualmente do “Nosso dia Pink”, campanha voltada para o Outubro Rosa, em Niterói. “Acho gratificante fazer parte de um projeto assim, só ainda não faço em hospitais porque choro muito, sou muito frágil e neste ponto preciso trabalhar isso em mim”, conta a atriz. Com planos para esse ano, Henriette pretende expandir a personagem da síndica cada vez mais na área condominial.

CONTATO

📷 @henrietteporciuncula

STF: MUNICÍPIOS NÃO PODEM TAXAR TORRES E ANTENAS DE TRANSMISSÃO EM CONDOMÍNIOS

Por unanimidade, o Plenário do Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que a criação de taxa de fiscalização do funcionamento de torres e antenas de transmissão e recepção de dados e voz em condomínios é de competência privativa da União. A medida, portanto, não pode ser instituída pelos municípios.

No caso dos autos, a TIM Celular S/A havia impetrado mandado de segurança para suspender o recolhimento da Taxa de Fiscalização de Licença para o Funcionamento das Torres e Antenas de Transmissão e Recepção de Dados e Voz, criada pela Lei 2.344/2006 do município de Estrela d'Oeste (SP).

Após decisão desfavorável em primeira instância, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) considerou válida a cobrança. No recurso extraordinário ao STF, a empresa sustentava que os municípios não têm competência constitucional para a matéria.

Em seu voto pelo provimento do recurso, o relator, ministro Dias Toffoli, destacou que a Constituição Federal (artigo 22, inciso IV) prevê a competência privativa da União para legislar sobre telecomunicações e explorar esses serviços.

A Lei Geral das Telecomunicações (Lei 9.472/1997), por sua vez, estipula que a organização dos serviços abrange a fiscalização da sua execução, da comercialização e do uso. Por fim, a Lei Geral de Antenas (Lei 13.116/2015) atribui à União a competência não só para regulamentar, mas



também para fiscalizar aspectos técnicos das redes e dos serviços de telecomunicações.

No caso concreto, o STF assentou que a declaração de inconstitucionalidade produz efeitos a partir da data da publicação da ata de julgamento do mérito do recurso, ressaltando-se as ações ajuizadas até então. Toffoli observou que a taxa vem sendo cobrada há 15 anos, gerando receitas para o município, e a decisão com efeitos retroativos afetaria as finanças municipais. Neste ponto, ficou vencido o ministro Edson Fachin. ■

CLASSIFICADOS CONDOTOWN
ANUNCIE AQUI: 21 96543-0175



Venda de equipamentos e manutenção de academia condominial

CONTATO E ORÇAMENTOS:
☎ (21) 99927-4461
✉ ASSISTENCIATECHFIT@GMAIL.COM



REVISTA DOS
CONDOMÍNIOS

Conheça a principal revista eletrônica do mercado condominial:

www.revistadoscondominios.com.br



CONSTRUART
PINTURAS e REFORMAS

PINTURA PREDIAL
LIMPEZA QUÍMICA DE PASTILHAS
TEXTURAS E REVESTIMENTOS

RESPONSÁVEL TÉCNICO CREA RJ 1981122779
LUIZ RICARDO SOURBECK

www.construart-rj.com.br
99724-1443 / 99530-8016



ERVAL ENGENHARIA
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS
EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

PINTURA DE FACHADAS
LIMPEZA E RESTAURAÇÃO DE PASTILHAS
APARAFUSAMENTO DE MÁRMORE E GRANITO
OUTROS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO
AUTOVISTORIA PREDIAL (LAUDO)
ASSESSORIA AOS SÍNDICOS

Responsável Técnico ERVAL ALLEMAND
Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286

☎ 2612-1599 ☎ 99945-2586
erval@ervalengenharia.com.br



FRANCISCO EGITO
Condomínios



Qual é a **principal**
necessidade do seu
condomínio?

A **Francisco Egito Condomínios** está aqui para
atendê-la. Garantimos uma **assessoria**
administrativa de excelência com um trabalho
personalizado como agenda de compromissos própria e uma
equipe de consultores para lhe auxiliar.



www.franciscoegito.cnt.br
grupofranciscoegito



(21) 2714-4464
(21) 98335-4486
(21) 99992-9591