Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL Empresas & Negócios

33 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

MAIS UMA VEZ SOMOS ★★★★ ESTRELAS

Empresas & Negócios — MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL 2023

DESDE 1989 — 33 — COMPARTILHANDO INFORMAÇÕES COM SÍNDICOS DE TODO O BRASIL

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

jornaldosindiconiteroi | @jornaldosindiconiteroi | Fale conosco ou deixe o seu recado ☎ 21.2391-1151 TEL NOVO | 21.96911-3049

Ano XXVII - Edição 346 - Outubro de 2023 - Niterói - São Gonçalo - Maricá / Mensal | www.jornaldosindico.com.br • email: niteroi@jornaldosindico.com.br

SEGURANÇA DO TRABALHO:

SÍNDICO DEVE ESTAR DE OLHO PARA IMPLEMENTAÇÃO

É uma obrigação dos empregadores garantirem um ambiente de trabalho seguro aos seus funcionários. Por isso, é importante adotar as medidas necessárias para reduzir riscos inerentes ao trabalho, promover normas de saúde, higiene e segurança. ***Leia a matéria completa na página 4.***

e+

CONTABILIDADE 03 — QUEM DEVE FAZER A CONTABILIDADE DO CONDOMÍNIO?

CONVÍVIO 06 — CONDOMÍNIOS COMO ESPAÇOS DE CONVÍVIO COM MENOS ANSIEDADE E ESTRESSE

ADMINISTRAÇÃO 08 — TROCA DE ADMINISTRADORA E A APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA

ISTAL — PROJETO, CONSTRUÇÃO E REFORMA

EMPRESA ESPECIALIZADA EM REFORMA PREDIAL

"HÁ 25 ANOS, SEU PARCEIRO DE CONFIANÇA PARA OBRAS E REFORMAS".

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 36X*

- Retrofit de fachada;
- Pintura externa e interna;
- Restauração de pastilhas;
- Lavagem e Teste de percussão em fachadas;
- Impermeabilização em geral;
- Modernização de portarias e playground;
- Autovistoria predial

☎ (21) 2622-0038
(21) 99955-7967
@istalconstrucao

Rei da Dedetização

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

ESPECIALISTA EM CUPIM DE SOLO

FAZEMOS CONTRATOS COM CONDOMÍNIOS

reidadedetizacao.com.br

(21) 3901-4408
98300-2288

NAMIR ENGENHARIA

- REFORMA DE FACHADAS
- PINTURA PREDIAL
- REFORÇO ESTRUTURAL
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- LAUDOS DE AUTO VISTORIA
- TESTE DE PERCUSSÃO

CREA 200662 RESPONSÁVEL TÉCNICO ENGENHEIRO NAMIR CAMPOS DOMINGUES

Peça já seu Orçamento!

namir_engenharia
21.96999-8591

Reprint — informática · eletrônica · elétrica

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONSERTO E MANUTENÇÃO

99891-3220
Visite nosso site: www.reprintniteroi.com.br

RHASCO CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

Empresa no mercado há mais de 20 anos

GESTÃO DE RESÍDUO

Redução de custos
Qualidade da produtividade

- Conservação e Limpeza
- Higienização e desinfecção
- Tratamento de piso

100% QUALIDADE

Funcionários registrados e treinados

Orçamento sem compromisso

21.2719-1072 • 21.98988-6774
e-mail: rhasco@rhasco.com.br • visite nosso site: www.rhasco.com.br

LIPTON COMERCIAL LTDA
Promoção Casa a Jardim

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

Lipton Comercial

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

Rua Macechal Deodoro, 163 - Centro - Niteroi
21.2722-4694 | 21.98578-8391

IGO — SERVIÇOS E MANUTENÇÃO
CNPJ 45.156.549/0001-08

Contratos de manutenção para empresas e condomínios

- INSTALAÇÃO ELÉTRICA • BOMBEIRO HIDRÁULICO
- PINTURA E TEXTURA • REFORMA E CONSTRUÇÃO
- MARCENARIA • SERVIÇO DE IMPERMEABILIZAÇÃO
- INSTALAÇÃO SOLAR FOTOVOLTAICA

CONDOMÍNIOS - EMPRESAS - RESIDÊNCIAS

21.99575.0431

R. SRG JAHIR UBIRAJARA FERREIRA, 19 - BADU - NITERÓI - RJ

LIGUE E ANÚNCIE ☎ 2391-1151 99500-9454 96911-3049

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação Mensal da:
JN - Edição de Jornais e Revistas
Raul Alfredo de Andrade, 763 - B2/206
Caxito-Marica ☎ (21) 2391-1151

Autorizado pela Publik Editora Ltda. para uso da marca.

Fundador:
Aroldo de Lima Marcelo
Redação:
Cecília Lima
Assessoria Jurídica:
Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24,542

Colaboradores:
Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS:

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2391.1151
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2391.1151
10.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

EDITORIAL Os Editores | NOSSA MENSAGEM

Na edição deste mês, trazemos para vocês reportagens que ampliam as perspectivas da convivência nos condomínios, novas adaptações que os espaços estão passando para encarar o futuro com mais sustentabilidade e segurança. Por se tratar de um mês que abre a primavera no hemisfério sul, trazemos também a importância de compreender o meio-ambiente.

Como destaque, trazemos a reportagem que mostra como o síndico deve proceder em casos de financiamento de obras, sobretudo junto às instituições financeiras. Priorizar a utilização de reservas de caixa em detrimento de empréstimos, por exemplo, é uma das dicas que traz a reportagem.

Outra reportagem relevante é sobre adotar as medidas necessárias para reduzir riscos inerentes ao trabalho, promover normas de saúde, higiene e segurança. Neste caso, o síndico, enquanto responsável legal pelos empregados de condomínios, deve estar atento à conformidade para com a legislação.

Esta edição ainda tem reportagens com dicas de segurança, governança e responsabilidade na gestão dos condomínios. Desejamos uma ótima leitura e agradecemos a todos que colaboraram de prontidão em produzir o nosso conteúdo.

Uma bola leitura!

CONTABILIDADE Por Redação |

Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?

Gerir um condomínio, por menor que seja, implica em algumas questões burocráticas, as quais tendem a ser cada vez mais complexas quanto maiores forem as dimensões do universo administrado: número de condôminos, número de funcionários, fornecedores, receitas, despesas.

O fato é que, ao assumir a função de gestor disso tudo, o síndico assume o compromisso de manter o equilíbrio nas contas do condomínio, sempre prezando pela licitude e transparência. Diante desse contexto, uma grande dúvida paira sobre condôminos e síndicos? Quem deve se responsabilizar pela contabilidade do condomínio?

Acompanhando essa pergunta, costuma vir outra? A figura do contador é obrigatória? A resposta é não. Mas, então o leitor pode se perguntar: a assessoria de um profissional da Contabilidade ajuda? A resposta é sim, e muito. Não há determinação legal de que prestações de contas, relatórios de receitas e despesas do caixa, folha de pagamento de funcionários, dentre outros documentos necessários na dinâmica administrativa sejam preparados por um contador.

O próprio síndico pode fazer a contabilidade do condomínio e, se em um primeiro momento essa responsabilidade assusta por aparentar ser muito difícil, essa atividade pode ser resumida em uma necessidade elementar da função de síndico: explicitar as entradas e saídas do caixa do condomínio de forma integral e transparente, anexando os devidos documentos comprobatórios das transações.

Um síndico organizado e bem intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual, a qual é obrigatória. Ao término do ano de mandato, ela deverá ser apresentada preferencialmente por meio de uma planilha, demonstrando mês a mês aquilo que entrou e saiu de dinheiro do condomínio.

Algumas dicas práticas ajudam a organizar os papéis que envolvem a administração de um condomínio. Tudo que for importante deve estar em local de fácil acesso, separado por categorias. A saber, devem ser guardados os comprovantes de receitas (extratos bancários mensais, comprovantes de recebimentos) e os de despesas (recibos de prestadores de serviços, recibos de pagamentos de funcionários, recibos de compras).

Para isso, é interessante possuir duas pastas, uma para cada finalidade. Dentro dessas, os documentos podem ser separados por mês. Uma terceira pasta deve conter os contratos em que o condomínio é o contratante: empresas de manutenção e fornecimento de insumos (com o detalhamento de itens), contratos de funcionários em que se discrimina remuneração e encargos, dentre outros.

Para não deixar tudo para a última hora e assim correr o risco de cometer equívocos, é interessante que o síndico mantenha uma planilha virtual em que possa ir alimentando de dados a cada mês, se possível anexando versões digitais dos documentos comprobatórios. Dessa forma, tudo fica assegurado em um arquivo que pode ser resgatado caso perca-se algum documento em papel.

CONSTRUART
CREA-RJ2013201585
PINTURAS e REFORMAS
• Manutenção Predial • Pintura de Fachadas
• Pintura Interna • Impermeabilização
•Laudo Técnico de Autovistoria
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL:
Luiz Ricardo Sourbeck - CREA Nacional - 200189126-1
LIGUE AGORA 99724-1443
99788-8050 99530-8016
www.construart-rj.com.br @construart_pintura_predial

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

CDF Contábil
Contabilidade Digital Fácil
CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
SINDICO PROFISSIONAL
ASSESSORIA JURÍDICA
GESTÃO CONTÁBIL E FISCAL
REGISTRO E LEGALIZAÇÃO DE EMPRESAS
21.964123-1337

GESTÃO CONDOMINIAL
CONTABILIDADE COM EFICIÊNCIA E RESPONSABILIDADE
• Serviços Essenciais
• Administrativos
• Cobranças
• Contabilidade condominial
• RH • Serviços Especiais
• Auditoria condominial
• Consultoria e Assessoria condominial
• Serviços Empresarial
• Legalização de empresas, baixas
• Contabilidade em geral
• Planejamento tributário • Irpf
ACCOUNT CONTABILIDADE E GESTÃO CONDOMINIAL
End. Rua Da Conceição nº 141 - sala 709
email: ac.gestaocondominial@gmail.com
(21) 2722-1275 • 99204-8768

REFORMA VERTICAL
RECUPERAÇÃO
MANUTENÇÃO
INSPEÇÃO PREDIAL
PINTURA
RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAFAEL VAZ
CAU.RJ A 271320-9
CAU/RJ
(21) 2720-7518 • 97279-8063
www.reformavertical.com.br
ESTA OBRA É SEGURADA PELA: Liberty Seguros

RALHA ELEVADORES LTDA - ME.
SEGURANÇA
MODERNIZAÇÃO
ASSISTÊNCIA 24HS
REGISTRO NO CREA-RJ
A EQUIPE RALHA ESTA SEMPRE BUSCANDO MODERNIZAÇÃO VISANDO SEU BEM ESTAR E SEGURANÇA
PROFISSIONAIS CAPACITADOS
NOSSO PONTO ALTO É A SUA SATISFAÇÃO
(21) 3710-4106 / 3587-1132
(21) 99993-9537 vivo / 98606-7196 oi
ralhaelevadores@gmail.com
RUA DESEMBARGADOR LIMA CASTRO, 149 - FONSECA - NITERÓI

S.S. CONTABILIDADES
· Contabilidade e Administração de Condomínios
· Sindico Profissional · Assessoria Jurídica
· Gestão Contábil e Fiscal
· Assessoria e Legalização de Empresas
QUALIDADE EM SERVIÇOS Desde 1982
21 2620-6600 / 2618-0617
contato@sscontabilidades.com.br • www.sscontabilidades.com.br

SEGURANÇA Por Redação |

Segurança do trabalho: síndico deve estar de olho para implementação

É uma obrigação dos empregadores garantirem um ambiente de trabalho seguro aos seus funcionários. Por isso, é importante adotar as medidas necessárias para reduzir riscos inerentes ao trabalho, promover normas de saúde, higiene e segurança. Neste caso, o síndico, enquanto responsável legal pelos empregados de condomínios, deve estar atento à conformidade para com a legislação. Tanto para promover condições de trabalho adequadas, quanto para evitar penalização por negligência em caso de acidentes ou danos à saúde do trabalhador.

Por "acidente de trabalho", compreendem-se quaisquer acidentes ocorridos no local de trabalho ou no caminho de casa para o trabalho ou do trabalho para casa com ou sem vítimas. Em um condomínio, por exemplo, tarefas que envolvam lavagem devem ser executadas com botas de borracha, luvas e avental de PVC. O mesmo se aplica a outra atividade envolvendo produtos químicos: limpeza da piscina. Luvas impermeáveis e resistentes contra cortes e perfurações são indispensáveis para coleta e manipulação de lixo.

De acordo com a legislação vigente, os condomínios com 51 funcionários ou mais devem manter uma equipe da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (Cipa), regulando as atividades dos funcionários e exigindo a utilização de equipamentos de segurança obrigatórios a fim de evitar acidentes. Para condomínios menores, a comissão não é uma exigência, mas nem por isso o síndico deve descuidar da segurança do trabalho e, para isso, é importante contar com uma consultoria de um profissional especializado.

Não basta apenas fornecer meios para proporcionar maior segurança, é fundamental fiscalizar e cobrar o uso dos Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) ou Equipamentos de Proteção Individual (EPI). Orientar o uso adequado desses equipamento também é um papel do síndico. É válido lembrar que o empregador tem autoridade para exigir que o empregado a utilize o equipamento, sob pena de advertência e suspensão num primeiro momento, chegando até a demissão por justa causa.

No caso do acidente acontecer no trajeto até o trabalho, o empregado com carteira assinada pode solicitar o auxílio-doença. Para esse tipo de situação é necessário que o trabalhador fique afastado temporariamente de suas atividades, e receba 91% do valor do seu salário. Ocorre que este acidente de trabalho pode causar alguma sequela no indivíduo, e mesmo que este seja remanejado para outro setor ou função, deverá solicitar após o término do auxílio-doença, o auxílio-acidente.

Esse benefício tem caráter indenizatório, sendo assim o trabalhador passará a receber 50% do seu salário para ajudar nas despesas que serão gastas com as sequelas ou deficiência que o acidente causou. No entanto, mesmo recebendo o auxílio-acidente, o indivíduo pode trabalhar normalmente.

SS IMPERMEABILIZAÇÃO
OBRAS E REFORMAS EM GERAL
IMPERMEABILIZAÇÕES COM MANTA ASFÁLTICA
Pagamento Facilitado
Menor Preço do Rio
Obras de Fachada
Patrimônio Tombado
Com Referências
5 ANOS DE GARANTIA
214101-3168 / 21 98287.2816

ARTE DE REFORMAR
· IMPERMEABILIZAÇÃO
· LAVAGEM DE PASTILHAS PINTURA
· EXTERNA E INTERNAS
· APLICAÇÃO DE REVESTIMENTO
· INSTALAÇÃO ELÉTRICA / HIDRÁULICA
DIREÇÃO: CARLOS | 22.757.865.0001.30
Email: artedereformar@outlook.com.br
(21) 99561-5728 / 97343-1326

MARANATA SERVIÇOS
* Reformas de Fachadas
* Telhados em Geral * Impermeabilizações
* Projetos e Construções
* Elétrica e Hidráulica
* Limpeza e Revitalização de Fachadas
* Colocação de Mármores e Granitos
* Esquadria de Alumínio
* Instalação de ancoragens com alpinismo
PARCELAMOS SUA OBRA
(21) 2719-1147
(21) 2717-8465
www.maranataservicos.com.br
email: obras@maranataservicos.com.br

Gostou do Jornal? Quer Anunciar? Então ligue e veja como é fácil!!
Jornal do Síndico
(21) 2391-1151
(21) 99907-9867

CARRINHOS DIVERSOS
TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios
2622-5312
98450-5754

RG MARY ENGENHARIA
- Obras residenciais e comerciais
- Laudos, vistorias e perícias técnicas
- Engenheiro civil projetista e calculista
- Impermeabilização - trabalho em alturas
- Fiscalização e acompanhamento de obras
- Laudo de vistoria de varandas para cortina de vidro
- Consultoria técnica em estruturas de concreto e metálicas
- Projetos estruturais de concreto, metálicas e fibra de carbono
rgmary.eng@gmail.com robertobuff@hotmail.com
(21) 99310-0669
Rua Leite Ribeiro 67 - Fonseca - Niterói - RJ

ECONOMIA Por Redação |

Financiamento condominial: quando é viável e quando deve ser evitado?

As obras nos condomínios são uma constante. Sejam para melhorias das áreas comuns ou para reformas estruturais necessárias. Não importa a forma, a questão é que obra em condomínio requer investimento (ou gasto). Para executar existem duas alternativas, uso de reserva de caixa, feita a partir da cobrança de taxas extras ao condôminos, ou o financiamento condominial, opção do mercado financeiro que tem se tornado mais popular com o advento dos bancos digitais.

Porém, os síndicos devem avaliar com cautela antes de apresentar à assembleia as opções para custear as obras no condomínio. Felipe Ramelli, síndico de um condomínio em João Pessoa, relatou que fez uma pesquisa junto às instituições financeiras para saber mais sobre as taxas de juros de cada uma delas para o financiamento de uma reforma estrutural no prédio que havia sido iniciada em março deste ano. Ele relata que a ideia de financiar o serviço partiu dele após muitos meses de cobrança de taxa extra.

"A gente está fazendo essa reforma desde março com a cobrança de taxa extra. Quando chegou setembro, a gente percebeu que a obra precisaria continuar em outras áreas. Sabendo disso, levei as duas opções para assembleia: a permanência da taxa extra por mais tempo ou a possibilidade de financiamento condominial. Mas o que ficou decidido em assembleia foi a paralisação das obras para que a gente fizesse uma nova reserva de caixa", comentou.

Ainda de acordo com Felipe Ramelli, a sequência da obra foi orçada em R$ 60 mil, valor que seria financiado junto a uma instituição financeira no esquema de cooperativa. Essa quantia ensejaria um acréscimo de R$ 22 mil sobre o valor financiado a título de juros. "Neste caso, a assembleia preferiu parar a obra por um tempo, para a gente continuar arrecadando, fazendo um caixa, para fugir dos juros. E caso for, ainda assim, necessário fazer um financiamento, fazer de um valor menor", explicou.

A menor taxa de juros encontrada pelo síndico para modalidade de financiamento condominial foi de 1,8% ao mês. Felipe Ramelli comentou que a única garantia pedida pelo banco foi a aplicação de uma quantia na própria instituição como um fundo de reserva.

"Para conseguir o financiamento é preciso ter um valor em caixa, que você deposita numa aplicação deles e essa aplicação fica retida até o fim do financiamento. O valor dessa aplicação equivale, em média, a cinco ou quatro vezes o valor da parcela. Quando acaba o financiamento, você resgata essa aplicação", completou.

No caso dos bancos digitais, a burocracia é menor, não precisa de fundo de reserva, nem de fiador. A única cobrança como garantia são os boletos, que se não forem pagos, cerca de 30% da arrecadação do condomínio fica retida até que a dívida seja quitada.

A dica que o síndico deixou é que o financiamento condominial seja utilizado, prioritariamente, em casos emergenciais, por conta da taxa de juros ou das garantias para concessão do empréstimo.

" Se fosse uma obra emergencial, nós condôminos teríamos que pagar logo, então teríamos que recorrer ao financiamento. Como a gente tem um pouco de tempo ainda, para levantar esse dinheiro, fazer um caixa mais reforçado e conseguir pagar o fornecedor do serviço. Até porque, no caso de levantar o dinheiro, teríamos mais condições de barganhar desconto por ser pago à vista", concluiu.

CONVÍVIO Por Redação |

Condomínios como espaços de convívio com menos ansiedade e estresse

No contexto atual, em que a ansiedade se tornou uma preocupação crescente para muitos, especialmente em meio a desafios como a pandemia e as pressões do dia a dia, a busca por formas de melhorar a qualidade de vida nas comunidades tem se destacado. Especialistas afirmam que condomínios residenciais podem desempenhar um papel significativo na promoção de ambientes mais saudáveis, onde os moradores podem lidar de maneira mais eficaz com a ansiedade e o estresse.

Segundo a psicóloga Ana Maria Silva, especializada em saúde mental, "a convivência em condomínios pode ser desafiadora para algumas pessoas, e é importante encontrar maneiras de tornar esse ambiente mais acolhedor e propício ao bem-estar emocional. A ansiedade, muitas vezes, está relacionada a conflitos interpessoais e ao estresse cotidiano, e as soluções podem vir de práticas simples, mas eficazes, como a realização de atividades coletivas nos espaços de lazer, na promoção de momentos de integração entre os moradores".

A ideia é que a partir de uma convivência onde a coletividade é compreendida e assimilada por todos que coexistem no mesmo espaço, as pessoas passem a se tratar com mais dignidade, respeito e consciência.Os condomínios podem contribuir para a promoção da saúde mental, para o gerenciamento da ansiedade entre os moradores.

A psiquiatra Vanessa Lopes enfatiza que "a convivência em condomínios é uma parte importante da vida moderna, mas pode ser desgastante para muitos. Problemas como barulho excessivo, falta de privacidade e desentendimentos podem contribuir para o aumento da ansiedade".

A especialista destaca algumas soluções que os condomínios podem adotar para ajudar os moradores a lidar melhor com a ansiedade:

• Espaços de Lazer e Relaxamento: Criar áreas comuns que incentivem a interação e o relaxamento, como jardins, espaços de leitura e salas de meditação, pode ser benéfico.

• Comunicação Eficiente: Promover uma comunicação clara e aberta entre os moradores, por meio de grupos de discussão online, assembleias bem-organizadas e murais de avisos, pode reduzir mal-entendidos e conflitos.

• Atividades em Grupo: Oferecer atividades em grupo, como aulas de ioga, grupos de corrida ou clubes de interesse, pode criar oportunidades para os moradores se conhecerem melhor e construírem relacionamentos positivos.

• Regras Claras e Fiscalização Justa: Estabelecer regras condominiais claras e aplicá-las de forma justa ajuda a manter um ambiente harmonioso.

• Apoio Profissional: Em alguns casos, pode ser útil disponibilizar serviços de apoio psicológico para os moradores que estejam enfrentando desafios emocionais.

A ansiedade é uma realidade com a qual muitas pessoas lidam diariamente, e as comunidades de condomínios podem se tornar um refúgio para promover o bem-estar emocional. Ao adotar soluções que incentivem a convivência positiva e o suporte mútuo entre os moradores, os condomínios não apenas melhoram a qualidade de vida de seus habitantes, mas também contribuem para a construção de comunidades mais saudáveis e resilientes em um mundo que enfrenta desafios crescentes relacionados à saúde mental.

A loja Reprint é reinaugurada em Itaipu, sob nova direção, oferecendo serviços qualificados nas áreas de informática, eletrônica e eletricidade.

A nova loja da REPRINT está localizada num local dotado de estacionamento e de fácil acesso para todos os síndicos e demais moradores de Niterói, principalmente da Região Oceânica. Conheça as novas instalações e os novos serviços na área de eletricidade e faça um orçamento sem nenhum compromisso. Ligue agora mesmo. Tel.: 2608-2532 ou whatsapp: 99891-3220.

ÍNDICE DE TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 Água | Pipas

DU ÁGUA..... (21) 96479-1112 | PAG 08

02 Alpinismo Industrial

ARTE DE REFORMAR..... (21) 97343-1326 | PG.04
LIBERTY VERTICAL..... (21) 99521-1700 | PG.08
REFORMA VERTICAL ..... (21) 99641-2252 | PG.03

03 Calhas | Telhados | Ggrades

REI DAS CALHAS ..... (21) 99783-5945 | PG.02

04 Contabilidade | Gestão Predial

W&JCA..... (21) 96494-9979 | PAG.02
SS CONTABILIDADE.....(21) 2620-6600 2618-0617 | PAG.03
CDF CONTÁBIL..... (21) 96413-1337 | PAG.03

C D F - Contábil
Contabilidade Digital Fácil
GARANTIA DE 100% SATISFAÇÃO
· Contabilidade e Administração de Condomínios
· Sindico Profissional · Assessoria Jurídica
· Gestão Contábil e Fiscal · Registro e Legalização de Empresas
21 96413-1337
Rua XV de Novembro, 106
Sl 309 - Centro, Niterói-RJ

05 Construção | Engenharia | Laudo

CONSTRUART
CREA-RJ2013201585
PINTURAS e REFORMAS
Manutenção Predial • Pintura de Fachadas • Pintura Interna
Limpeza Química de Pastilhas e de Mármore • Fixação de Granito
Reforma de Portaria • Impermeabilização • Reforma de Telhado
Reforma e Modernização de PC • Laudo Técnico de Autovistoria
LIGUE AGORA 99530-8016 99788-8050 • 99724-1443
@construart_pintura_predial www.construart-rj.com.br

05 Construção | Engenharia | Laudo

ERVAL ENGENHARIA
SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS
EXECUÇÃO DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
Manutenção e Reforma Predial
Restauração e Pintura de Fachadas
Aparafusamento Mármore e Granito
Limpeza e Rejunte de Pastilhas
Limpeza de Mármore e Granito
Pintura Interna de Edifícios
Laudo de Autovistoria Predial
Assessoria aos Síndicos
Responsável Técnico ERVAL ALLEMAND
Engenheiro Civil CREA/RJ 1973101286
2612-1599 99945-2586
erval@ervalengenharia.com.br

CONST GOMES ALMEIDA..... (21) 2616-3526 | PAG.02
ISTAL SERVIÇOS..... (21) 99955-7967 | CAPA, PAG 02

KAIZEN
SERVIÇOS EM EDIFICAÇÕES
21.98847-8540
21.2626-3360
PARCELAMOS EM 12X • 24X • 36X
ORÇAMENTO GRÁTIS
- Projeto de Arquitetura - Pintura interna e externa
- Revestimento - Telhado - Reforma em geral - Hidráulica e Elétrica
- Gesso - Impermeabilização - Autovistoria Predial

IGO SERVIÇOS DE MANUT ..... (21) 99575-0431| CAPA
MARANATHA SERVIÇOS..... (21) 2717-8465 | PAG.04
PROARQ MANUT. PREDIAL. ..... (21) 99955-3108 | PAG.03
NSERVICE ENENHARIA ..... (21) 96999-8591 | CAPA
RG MARY ENGENHARIA ..... (21) 99310-0669 | PAG 03
VERTICAL CONSTRUÇÕES.. ..... (21) 2502-2617 | PAG.02

06 Dedetização | Higienização

REI DA DEDETIZAÇÃO..... (21) 98300-2288 | CAPA

07 Elevadores | Manutenção Modernização

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

08 Eletrônica | Elétrica | Informática

REPRINT ..... (21) 99891-3220- | PG.06

10 Guardião de Piscinas

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

11 Equipamentos para Condomínio

TELECONDOMÍNIO..... (21) 98450-5754 | PAG.07

12 Jardinagem | Paisagismo

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

13 Jardinagem | Paisagismo

Arte & Reforma
JARDINAGEM PAISAGISMO
MANUTENÇÃO / REFORMAS
PODA DE ÁRVORES / PROJETOS
21. 99501.3344
artereformasrj@gmail.com artereformasrj

14 Terceirização | Limpeza | Portaria

SELIMP LIMP. E PORTA... (21) 2905-5923 | CAPA, PAG.05
RHASCO TERCEIRIZAÇÃO..... (21) 98988-6774 | CAPA
PROATIVA SERV TERCEIRIZADOS (21) 3811-7702 | PAG.05

15 Uniformes Profissionais Personalizados

MC UNIFORMES..... (21) 2621-4755 | PAG.02

QUER SEU CONDOMÍNIO BEM EQUIPADO? DEIXE COM A GENTE!

TELE CONDOMÍNIO
Equipamentos para Condomínios
2622-5312
21.98450-5754
Sábado-Domingo-Feriados
email: liguetelecondominio@gmail.com

MATERIAL DE LIMPEZA • FAÇA O SEU ORÇAMENTO

ADMINISTRAÇÃO

Por Rodrigo Karpat / Departamento Consultivo - Karpat Sociedade de Advogados*

Troca de administradora e a aprovação em assembleia

A troca de administradora é uma questão muito comum no dia a dia dos condomínios, isso porque uma série de fatores concorre para a troca, citamos alguns: descontentamento do síndico e/ou dos moradores com o trabalho, preço que não condiz com aquilo que está sendo entregue, erros constantes, atrasos em pagamentos, cumprimento de obrigações, emissões, ou, até o pior dos casos, quando uma administradora acaba falindo.

Contudo, esse momento traz alguns pontos que precisam de atenção a fim de que isso não se torne um problema mais à frente.

Primeiro é preciso entender que a escolha da administradora é uma prerrogativa do síndico, uma vez que a função dessa é auxiliá-lo nas questões administrativas, mediante aprovação em assembleia, como preceitua o Art. 1.348 do Código Civil:

§ 2o O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Dito isso, quando da troca da administradora, a primeira questão que surge é a falta de colaboração dessa mesma administradora, tornando a situação desagradável querer que essa conduza a assembleia que deliberará sua própria troca.

Nesse sentido, é importante que o síndico assuma o comando quanto a isso, para tanto, ele precisa buscar uma nova administradora que irá atendê-lo, bem como o condomínio como um todo. Dessa forma, ele precisa ter em mente algumas questões:

- Pesquisar tanto via internet quanto com pessoas de confiança (outros síndicos, por exemplo) administradoras que tenham boa reputação no mercado.
- Pesquisar o registro dessa administradora para descobrir se não tem problemas e pendências com a justiça.
- Entender o perfil dos condomínios que a administradora atende e se esses são semelhantes ao seu.
- Verificar se o preço cobrado é justo quanto ao trabalho que será feito, bem como se isso entra no orçamento do condomínio.
- Fazer uma reunião para entender como é o trabalho de cada administradora, canais e horários de atendimento etc.

Dito isso e conforme preceitua a lei, nada mais justo que o próprio síndico escolha a empresa que irá assessorá-lo. Ainda assim, algumas convenções condominiais imputam a responsabilidade da escolha ao conselho. Já outros síndicos, acertadamente, dividem a escolha com os conselheiros independente do que aduz a convenção.

Feita a escolha da administradora que melhor responda os anseios do síndico como representante legal desse empreendimento bem como de sua coletividade, é de extrema importância que o síndico leve isso ao conhecimento dos condôminos em assembleia para que essa ratifique a escolha posteriormente.

Ainda assim, é importante saber que a legislação impõe que a escolha da administradora deverá ter a aprovação da assembleia, porém, é praxe do mercado e aceito pelos tribunais que a escolha seja feita pelo síndico e apenas ratificada em e pela assembleia.

Outra questão é que, como a escolha, como dito aqui, é uma prerrogativa do síndico, caso a assembleia escolha uma administradora que o síndico não confia ou até não ratifique a escolha feita por ele, é aconselhável que o síndico renuncie ao cargo. Isso porque esse fato abre um precedente quanto à confiabilidade da coletividade na função do síndico, que foi eleito para tomar decisões como essa, além de trabalhar com uma que esse não confia pode, por razões óbvias, trazer problemas ao condomínio e a culpa será imputada ao síndico por esse ser o representante legal do condomínio, mesmo não estando de acordo quando da escolha dessa administradora.

Para encerrar, é imprescindível que feita a escolha da administradora, bem como a posterior ratificação em assembleia, o síndico, ao assinar o contrato, precisa ter uma assessoria jurídica ao lado para garantir a conformidade do contrato e saber se tudo aquilo que foi definido em reunião prévia com a administradora estará de fato no contrato. Isso evitará uma série de problemas quando do trabalho que se iniciará entre gestão e administradora.

*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.