

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

34 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

MAIS UMA
VEZ SOMOS
★★★★
ESTRELAS

Empresas
& Negócios

MELHORES
FRANQUIAS
DO BRASIL

2023
★★★★



Jornal do Síndico

A informação dirigida

f jornaldosindico

@jornaldosindico

Fale conosco ou deixe o seu recado
21.2391-1151

21.96911-3049

Ano 32 - Edição 349 - Novembro de 2023 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

DIA DO SÍNDICO NO BRASIL:

A IMPORTÂNCIA DE QUEM ADMINISTRA UMA MICROSSOCIEDADE



A função do síndico, profissão oficializada em 1964 e cuja data de celebração é dia 30 deste mês. Um dos objetivos da atuação do síndico, assim como do gestor público, é de usar o dinheiro que necessariamente não é dele na busca pelas melhores e mais econômicas soluções para se alcançar um bem-estar coletivo. . Leia a matéria completa na página 3.



ACESSIBILIDADE 04

A IMPORTÂNCIA DA
ACESSIBILIDADE EM CONDOMÍNIOS:
ADAPTAÇÕES E INCLUSÃO

FINANÇAS 05

FUNDO DE RESERVA:
O QUE É, PARA QUE SERVE
E QUEM PAGA POR ELE?

DECORAÇÃO 06

DECORAÇÃO DE NATAL: CONFIRA
DICAS PARA ECONOMIZAR NA
HORA DA ORNAMENTAÇÃO

SEGURANÇA 07

DICAS DE SEGURANÇA DIGITAL
PARA EVITAR CIBERATAQUES
EM CONDOMÍNIOS

SITTA
REFORMAS PREDIAIS
SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

Fachadas
Impermeabilizações
Pinturas
Hidráulica e Elétrica
Telhados

Manutenção e
Reformas em Geral

ORÇAMENTO GRÁTIS
96448-4463
3254-4467
sittareformasprediais.com.br
contato@sittareformasprediais.com.br

ProArq
MANUTENÇÃO
PREDIAL E
REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA
• IMPERMEABILIZAÇÃO • HIDRÁULICA
• TELHADO • PINTURA EXTERNA
E INTERNA • LAVAGEM MECÂNICA DE
FACHADA • REFORMAS EM GERAL
contato@proarquereformas.com.br
96493.9945

THOR
SERVIÇOS E REFORMAS

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÃO
AUTOVISTORIA TELHADO REFORMAS / RETROFIT

Visita Técnica e Orçamento sem compromisso
email: thor.serv.ref@gmail.com
3860-0348 / 97967-6222
ACEITAMOS CARTÕES DE CRÉDITO E DÉBITO.

ABR
PREDIAL LTDA.

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

• FACHADAS • PINTURAS • IMPERMEABILIZAÇÕES
• HIDRÁULICA • TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

99341-9240 2235-8436
email: abrpredial@gmail.com

Jornal do Síndico
A informação dirigida
MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

34 ANOS
DESDE 1989
Jornal do Síndico
CONSTATANDO INFORMAÇÕES
COM SÍNDICOS DE TODO BRASIL

Empresas & Negócios
MELHORES
FRANQUIAS
DO BRASIL
2023
★★★★

ESTA CONQUISTA É NOSSA!

DESDE 2004, TODOS OS ANOS SOMOS CONTEMPLADOS
NO PRÊMIO MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL.

E você acha que ainda temos concorrentes?

ESTAMOS ENTRE AS 1.000 MELHORES FRANQUIAS E ENTRE AS 71 REDES
CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN 4 ESTRELAS DO BRASIL

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

EXPEDIENTE

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

Publicação Mensal da:



CNPJ: 12.865.011/0001-13
Edição de Jornais, Livros e Revistas
Rua Raul Alfredo de Andrade, 763
B2/206 - Maricá - RJ - Cep 24910530
☎ 21.2391-1151 ☎ 21.98957-6521

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 2210.2902

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 |

O papel do síndico tem se tornado cada vez mais importante na sociedade à medida que as cidades crescem e se verticalizam. Para homenagear essa função tão importante, celebrando o dia 30 de novembro, o Jornal do Síndico traz uma reportagem especial reforçando o destaque do papel nobre em prol da comunidade, mediando conflitos, gerindo o dinhei-

ro dos contribuintes, se assemelhando às atribuições de um gestor público.

A edição comemorativa de novembro também traz uma reportagem sobre a acessibilidade em condomínios que é um dever moral e legal, refletindo o compromisso com a igualdade e a inclusão. Ao seguir essas dicas e adotar medidas práticas, você estará contribuindo para um ambiente

onde todos os moradores se sintam bem-vindos, valorizados e plenamente incluídos.

Outra reportagem que está presente no material deste mês traz dicas para que os síndicos e condôminos economizem na hora de preparar a ornamentação para os festejos natalinos, aproveitando enfeites de anos anteriores ou improvisando a própria decoração tipo DIY.

Completam a edição outra reportagens que trazem, informações e atualizações para os síndicos e condôminos, bem como a privacidade dos moradores, é essencial adotar medidas de segurança digital sólidas. Nesta edição especial apresentaremos dicas valiosas para evitar ciberataques em condomínios. Aprenda e apreenda todo o nosso conteúdo! Boa leitura!

**RODRIGO KARPAT** |

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

Condomínio em multipropriedade e a convenção condominial**Como funciona nos condomínios?**

Bom, dito isso, a questão que fica é entender como isso pode ser implementado num condomínio. Primeiro é preciso compreender que um condomínio pode seguir o formato de multipropriedade desde a sua instituição ou se transformar em multipropriedade ao passar por uma assembleia com a aprovação da maioria absoluta dos condôminos (Art. 1.358-O). Além disso, um condomínio pode não ser constituído dessa forma em sua totalidade, mas apenas em parte, em algumas(s) unidade(s) autônoma(s). Nesse caso, é preciso também passar por assembleia com o mesmo quórum apontado acima.

Lembrando que cada unidade (matrícula), como preceitua a lei, poderá ser dividida em até 54 partes. Assim como ocorre num condomínio tradicional, o ponto principal a fim de se evitar problemas parte, claro, da confecção de uma boa convenção condominial, buscando dispor ali tudo aquilo que concerne ao condomínio nesse formato de multipropriedade. Por ser um assunto complexo, é essencial redigir esse documento ao lado de uma assessoria jurídica respeitada no mercado, isso irá não só auxiliar no funcionamento diário do condomínio como evitará problemas a médio e longo prazo.

Nesse sentido, é preciso que a convenção disponha sobre os direitos e deveres dos multiproprietários, as

questões relacionadas às despesas ordinária e extraordinária e, claro, a taxa condominial, o número máximo permitido de pessoas que podem ocupar cada imóvel simultaneamente, a definição correta de cada fração ideal correspondente a cada proprietário, as sanções no caso do descumprimento de alguma das regras definidas etc.

Lembrando que no caso de condomínios que sejam mistos (multipropriedade e condomínio edilício padrão) haverá duas convenções, uma voltada para cada formato, assim como um síndico para todo o condomínio e um administrador condominial para a(s) unidade(s) em multipropriedade.

Importante pontuar uma peculiaridade, o administrador cuida das áreas comuns e, também, das unidades, já que ele será o responsável direto por tudo o que ocorre dentro delas. Diferente do síndico de um condomínio edilício padrão (tradicional), que tem como sua obrigação a guarda apenas das áreas comuns e não daquilo que constitui ou ocorre dentro das unidades privativas, a não ser em caso de perturbação, segurança e saúde.

A administração do imóvel será da pessoa definida na instituição ou na falta pelo escolhido em assembleia (Art. 1.358-M do CC), sendo o condomínio edilício que tenha sido instituído sob o regime de multipropriedade, total ou parcial, terá necessariamente um administrador profissional. Art. 1.358-R.

Taxa condominial

Voltando ao tema que chama mais atenção e dúvidas, a cobrança da taxa condominial, é necessário se entender primeiramente que a composição do valor deve estar baseada na previsão orçamentária do condomínio como um todo e, dessa forma, é preciso abarcar questões como folha de pagamento, seguro, energia elétrica, água, elevadores, manutenção etc.

Porém, a multipropriedade tem algumas peculiaridades que devem ser levadas em conta na composição da taxa, como a figura obrigatória do administrador, por exemplo, ou a alta rotatividade de ocupantes, o que acaba sendo fundamental a criação de um fundo de reserva voltado para cuidados, renovação e melhoria de tudo que concerne a unidade e, também, em relação às áreas comuns.

Dito isso, é preciso se entender que no caso de um condomínio que tenha parte das unidades nesse formato de multipropriedade e parte no modelo tradicional, podemos dizer que serão duas taxas condominiais distintas: os condôminos tradicionais pagarão a taxa condominial padrão, enquanto os multiproprietários pagarão duas taxas (a padrão + aquela de multiproprietário), ainda assim, será um único boleto, já que a padrão vem embutida nessa específica.

Inadimplência

A inadimplência de multiproprietários funciona da mesma forma tradicional: a partir de três dias do não pagamento da cota, os outros multiproprietários (e o administrador) poderão propor ação de execução de título executivo extrajudicial. O não cumprimento das obrigações levará, inclusive, que esse multiproprietário devedor perca a parte correspondente do seu imóvel que será penhorada.

Assembleias

Para terminar, fica a dúvida quanto à constituição das assembleias, pois com as unidades podendo ser divididas em até 54 partes, a tendência é se ter assembleias lotadas, o que pode prejudicar o andamento das questões, ainda mais, se for o caso de condomínios mistos. Dessa forma, o melhor caminho é ter uma assembleia prévia só de multiproprietários que votarão nas questões e, aí, na assembleia geral, os votos de cada questão já estarão definidos e poderão ser levados já consolidados para as votações junto às questões gerais do condomínio. Ainda assim, se não existir proibição, todos os multiproprietários poderão participar da assembleia geral em vez de apenas o administrador com os poderes imputados a ele pelos multiproprietários em assembleia prévia.

A participação ou não é uma questão que vai de condomínio para condomínio, bem como de multiproprietário para multiproprietário.

Dr^a Kátia Maria C. Carvalho

Serviços de Assessoria Jurídica a Condomínios:

Cobranças extrajudiciais e ações judiciais de cobrança, Protesto, Elaboração de Convenção, Contratos, Atas etc.

☎ 2609-6817
☎ 99793-0124

email: kamar1@uol.com.br
www.katiamariacarvalho.adv.br



VÉRTICE
ENGENHARIA

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

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



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

✉ engenheria@verticeenge.com.br adm1@verticeenge.com.br

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

ESPECIAL Por Redação |

DIA DO SÍNDICO: a importância de quem administra uma microsociedade



Todo condomínio residencial reserva na sua dinâmica diária uma complexidade espelhada da sociedade. As individualidades e as subjetividades são obrigadas a conviver, ou a coexistir. A diferença entre os dois verbos, aliás, depende do nível de harmonia entre as pessoas que, por sua vez, depende da capacidade dos gestores em promovê-la. As sociedades mais harmônicas são, por consequência, as dos melhores gestores. A função do síndico, profissão oficializada em 1964 e cuja data de celebração é dia 30 deste mês, deve ser

vista como a de um gestor público, mais do que a de um empresário. Primeiramente porque a administração de um condomínio não visa ao lucro como fundamental, e a "caixinha" feita vai ser usada por todos os contribuintes. Posteriormente porque o dinheiro manejado é coletivo por vir dos condôminos, embora privado por pertencer à associação. Um dos objetivos da atuação do síndico, assim como do gestor público, é de usar o dinheiro que necessariamente não é dele na busca pelas melhores e mais econômicas soluções para se alcançar um

bem-estar coletivo. Outra semelhança é o papel de conciliador dentro dos interesses de cada um dos membros daquela comunidade. Os desentendimentos e conflitos dentro da comunidade são naturais e os síndicos precisam envia-los esforços na busca pela harmonia no convívio. O síndico profissional Pedro Luiz Dias, que atua em São Paulo, com atuação na área há mais de sete anos, comenta que as relações sociais dos últimos anos têm demandado novos formatos de relacionamento. "Não se trata de uma situação de "politicamente correto", mas sim de foco e educação no respeito ao próximo. Novos hábitos de saúde pública vieram para ficar e levá-los a sério tem aspectos inclusive legais. Contudo, observo que nossa principal característica social é a busca da harmonia, do consenso", comentou. Planejamento para melhor administração dos recursos, fiscalização da aplicação das normas, supervisão de servidores e responsabilidade na organização burocrática de documentos e impostos também são atribuições re-

queridas aos síndicos que podemos encontrar como processos que pertencem à gestão pública. Para exercer cada vez mais o seu papel com eficiência, Pedro Luiz Dias explica que investe em estudo e leitura, para se manter atualizado. É a principal dica que o síndico profissional deixa para os demais colegas de profissão: se manter atualizado sempre com as novas regras que ditam a gestão e as novidades para aplicar nos condomínios. Com a evolução das cidades,

na substituição das células da sociedade de casas em edifícios, na ampliação do convívio entre famílias nos condomínios, o grande desafio do síndico para os próximos anos é lidar com novos problemas decorrentes das novas dinâmicas sociais na urbe. É provável que novas regras pautem o conviver a partir de uma nova consciência sobre coletividade pautada no bom senso. Todo aumento de relevância, é aumento de responsabilidade: a meta para o futuro é evitar a coexistência.

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

CAIXA D'ÁGUA POLUÍDA SAÚDE EM PERIGO!!!

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

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

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

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

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

47 ANOS

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; • Autovistoria predial
- Restauração de pastilhas; • Lavagem e Teste de percussão em fachadas;
- Impermeabilização em geral; • Modernização de portarias e playground;

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

(21) 2622-0038 (21) 99955-7967
email: istalreforma@gmail.com

Gostou do Jornal? Quer Anunciar? Então ligue e veja como é fácil!!

Jornal do Síndico

(21) 2391-1151
(21) 99907-9867

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

SR. SÍNDICO
PARA FACILITAR A SUA CONSULTA CRIAMOS O ÍNDICE DE TÍTULOS

Classíndico
O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

ENCONTRE OS SERVIÇOS QUE PRECISA NOS CLASSIFICADOS
CONSULTE A PÁGINA 07

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

ACESSIBILIDADE Por Redação |

A importância da acessibilidade em condomínios: adaptações e inclusão



O conceito de acessibilidade, muitas vezes associado à mobilidade de pessoas com deficiência, vai muito além. Envolve a criação de ambientes inclusivos e adaptados para todas as pessoas, independentemente de suas limitações. Em condomínios, essa questão é de extrema importância, e neste especial do Jornal do Síndico, discutiremos

a relevância da acessibilidade, oferecendo dicas práticas para a inclusão de todos os moradores. Para garantir que moradores com mobilidade reduzida possam se deslocar de maneira independente, é essencial a instalação de rampas de acesso em áreas comuns, como a entrada principal e garagens. Certifique-se de que essas rampas atendam aos padrões de

inclinação e segurança. Elevadores são vitais em edifícios com vários andares. Certifique-se de que eles sejam adequados para pessoas com deficiência, com espaço suficiente para cadeiras de rodas e botões em alturas acessíveis a todos. Outro aspecto a ser destacado é que uma boa sinalização é fundamental. Utilize sinais em braille e letras ampliadas para

auxiliar pessoas com deficiência visual. Além disso, uma comunicação visual clara beneficia a todos. Portas com largura adequada e maçanetas de fácil manuseio tornam a vida mais fácil para moradores com dificuldades motoras.

Adapte os banheiros das áreas comuns, como salões de festas e áreas de lazer, para atender às necessidades de pessoas com mobilidade reduzida. Garanta que os comunicados do condomínio estejam disponíveis em formatos acessíveis, como texto simples e leitura de tela para pessoas com deficiência visual.

O síndico também deve ficar atento para promover a conscientização entre os moradores sobre a importância da acessibilidade e do respeito às necessidades de todos. Em paralelo, o síndico deve oferecer treinamento aos funcio-

nários do condomínio para que saibam como ajudar e prestar assistência às pessoas com deficiência.

Em caso de dúvidas sobre adaptações específicas, consulte um especialista em acessibilidade para avaliar e orientar as mudanças necessárias. Estimule a participação ativa de pessoas com deficiência nas decisões e na vida social do condomínio. Isso fortalece o sentimento de pertencimento.

A acessibilidade em condomínios é um dever moral e legal, refletindo o compromisso com a igualdade e a inclusão. Ao seguir essas dicas e adotar medidas práticas, você estará contribuindo para um ambiente onde todos os moradores se sintam bem-vindos, valorizados e plenamente incluídos. Acessibilidade é um direito, e é nosso dever promovê-la em nossos condomínios.

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35%

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

35%

NA CONTA DA CEDAE

TEL: (21) 2502-4122

RAMAL 32

47 ANOS
Experiência
Qualidade
Segurança

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

- REFORMA E PINTURA DE FACHADA
- REFORMAS DE TELHADO
- LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
- IMPERMEABILIZAÇÃO

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES

(21) 96479-3698

(21) 97041-0628

email: ra2@ra2.com.br

Análise de potabilidade e financiamento próprio

Orçamento sem compromisso

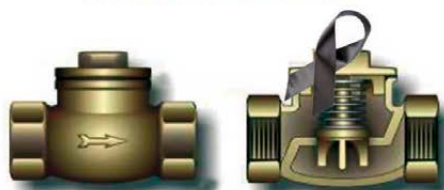
FACHA REFORMAS Ltda

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

(21) (21) 3577-0595 / 98366-5068

e-mail: fachareformas@hotmail.com

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



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

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

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

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

FINANÇAS Por Redação |

Fundo de reserva: o que é, para que serve e quem paga por ele?



de “aperto”, evitando um possível empréstimo ou dívida.

A criação dele não é um improviso ou uma ideia qualquer dos condomínios. Trata-se de um instrumento legítimo previsto pela legislação vigente:

Lei nº 4.591 de 1964 (conhecida como “Lei do Condomínio Edifício e Incorporações Imobiliárias”), em seu art. 9º, §3º, alínea “j”. No entanto, para que seja instituído, o fundo de reserva deve estar previsto na Convenção de Condomínio do edifício.

A criação do fundo não é obrigatória. Porém, uma vez optando por instituí-lo no intuito de

oferecer maior segurança financeira ao condomínio, a assembleia deve estabelecer alguns parâmetros, como por exemplo o percentual de valor arrecadado mensalmente junto à taxa condominial que já é tradicionalmente cobrada.

Aqui é válido ressaltar que se trata de coisas distintas: a taxa condominial se destina às despesas ordinárias do condomínio (aquelas que são previsíveis, esperadas todos os meses), já o fundo de reserva funciona como a “poupança” para circunstâncias especiais. Inclusive, a ele deve estar em conta bancária diferente da conta vinculada às demais taxas, pois sua natureza é diferente das taxas ordinárias e extraordinárias do condomínio, bem como de suas destinações. Essa diferenciação ex-

plica porque o fundo de reserva é um valor que deve ser pago apenas por condôminos proprietários do imóvel. Aos condôminos inquilinos é obrigatório apenas o pagamento da taxa condominial, uma vez que ele paga pelas despesas ordinárias do prédio. Exceções podem ser abertas desde que haja comum acordo entre as partes, sendo isso devidamente registrado em contrato.

Você, que administra ou vive em condomínio, já ouviu falar no fundo de reserva? Em termos simples, funciona basicamente como uma “poupança” do condomínio, a qual se destina a ser usada em urgências, ou seja, situações que fogem à normalidade das contas do condomínio, despesas imprevisíveis e inadiáveis.

O prédio sofreu uma avaria que não é coberta pelo seguro patrimonial e precisa de um reparo imediato? Um equipamento importante como uma bomba hidráulica ou um gerador de energia quebrou e precisa de reposição? Esses são alguns exemplos nos quais é útil ter um fundo de reserva para o qual se pode recorrer nos momentos

Gostou do Jornal?
Quer Anunciar?
Então ligue e veja como é fácil!!

Jornal do Síndico

(21) 2391-1151

99907-9867

IR/ID/IR ENGENHARIA

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

30 ANOS

mais de 2000! obras executadas

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

2220-1512 / 96418-7249

Albuquerque
Projetos e Reformas

REFORMAS E CONSULTORIAS

PRECISANDO DE ART ? PRECISANDO DE CONSULTORIA PARA O CONDOMÍNIO OU APARTAMENTO? R\$ 250,00

SERVIÇOS

Auto Vistoria Predial	R\$ 1.000,00
Vistoria de Marquise	R\$ 950,00
ART + Consultoria p/ Apartamentos e Condomínios..	R\$ 250,00
Reforma e Pintura de Fachadas.....	R\$ 32,00m²

REFORMAS GERAL EM APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS

email: augustodealbu73@gmail.com

21.96970-2092

CREA-RJ

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de **pautas, artigos, notícias** do segmento para:

Jornal do Síndico

A INFORMAÇÃO QUE VOCÊ PRECISA!

2210-2902 On-Line 98957-6521

e-mail: niteroi@jornaldosindico.com.br

ENCARTE FÁCIL

AGORA VOCÊ PODE ENCARTAR

A MALA DIRETA DE SUA EMPRESA

É, FÁCIL, BARATO E CHEGA NA MÃO DE QUEM DECIDE

INFORME-SE

email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

21.98198-1766

DECORAÇÃO Por Redação |

Decoração de Natal: confira dicas para economizar na hora da ornamentação



tação com autenticidade de forma artesanal, dentre outras dicas.

O síndico Felipe Ramelli, responsável pela administração de um condomínio em João Pessoa, explica que para o ano, por conta das reformas feitas na parte estrutural do prédio, deve criar alternativas para a ornamentação deste ano. "Iremos fazer uma decoração mais simples, sem gastar muito, aproveitando as coisas do ano passado e investindo, se preciso for, em iluminação", acrescentou.

Confira a lista com algumas dicas para economizar com a decoração natalina

1. Reutilize decorações antigas: Uma maneira eficaz de economizar é reutilizar enfeites e decorações de Natal dos anos anteriores. Misturar decorações antigas com algumas novas pode criar uma atmosfera festiva sem gastar muito.

2. Decoração DIY: Considere fazer enfeites de Natal caseiros. Isso é uma opção econômica e também pode ser uma atividade divertida para os moradores do condomínio. Pintar bolas de Natal ou criar guirlandas são exemplos de projetos DIY que podem economizar dinheiro.

3. Compre em grupo: Negocie descontos com lojas locais ao comprar decorações em grande quantidade para o condomínio. Muitos vendedores estão dispostos a dar descontos para compras coletivas.

4. Economize energia: Utilize iluminação LED

de baixo consumo de energia para as decorações. Isso ajudará a reduzir os custos de eletricidade durante a temporada de Natal.

5. Planejamento antecipado: Comece o planejamento da decoração com antecedência para ter tempo de comparar preços, negociar contratos e organizar atividades comunitárias de decoração. Seguindo essas dicas, os condomínios podem criar uma decoração festiva de Natal sem exceder o orçamento, promovendo um espírito natalino entre os moradores.



O Natal está chegando e é hora de começar a preparar o condomínio para o espírito natalino. Pensando nisso, o Jornal do Síndico preparou algumas dicas para economizar na hora de montar a decoração de Natal que tanto mobiliza as pessoas

em todo o Brasil. Pensando nisso, o Jornal do Síndico separou algumas dicas para que os condomínios consigam decorar o edifício na temática reaproveitando os enfeites de outros anos, além de dicas para confecção da própria ornamentação

AQUECIMENTO E ILUMINAÇÃO

SAUNAS

ACESSÓRIOS

FILTROS E BOMBAS

CASINHA PETIT STANDARD

PLAYGROUND AQUARIUS TOP FRESO

PRODUTOS PARA MANUTENÇÃO E LIMPEZA

CAIXAS D'ÁGUAS, ACESSÓRIOS E CISTERNAS

CASCATAS

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ ☎ (21) **2771-5331 / 2772-3763**

www.tuttishoprecomal.com.br



ÍNDICE DE
TÍTULOS

Classíndico

FICOU MUITO
MAIS FÁCIL

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

01 ADVOCACIA

DRA KATIA KARVALHO.....☎(21) 99793-0124 | PAG 02

02 BLOQUEADOR DE AR

CIL BLOQUEADOR DE AR.....☎(21) 2502-4122 | PAG 03

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

Pague somente pela água consumida e não pela passagem de ar no hidrômetro.

TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 32

CIL
CONSERVADORA INTERMUNICIPAL LTDA.
PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA
Rua Frei Rogério, 500 - Laranjeira - São Paulo - SP

04 BRINQUEDOS E EQUIPAMENTOS PISCINAS

TUTTI SHOP RECOMAL.....☎(21) 2772-3763 | PAG 06

TUTTI SHOP RECOMAL

FRESO
Uma fábrica de alegria

Com Freso a brincadeira é mais segura, colorida e durável.

Rodovia Washington Luiz, 1375 - RJ

☎(21) 2771-5331 / 2772-3763

www.tuttishoprecomal.com.br

05 CORTINAS / PERSIANAS / CALHAS

ÁLVARO PERSIANAS.....☎(21) 96456-7142 | PAG 08

REI DAS CALHAS.....☎(21) 99783-5945 | PAG 08

06 DEDETIZAÇÃO / LIMPEZAS

WB PRAGAS.....☎(21) 99996-7731 | PAG 08

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ALBUQUERQUE REFORMAS ☎(21) 96970-2092 | PAG 05

EDY TECNOLOGIAS☎(21) 96583-7297/98816-6709 | PAG 08

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

ISTAL SERVIÇOS.....☎(21) 99955-7967 | PAG 03

SITTA REFORMAS.....☎(21) 96448-4463 | CAPA

FACHA REFORMAS.....☎(21) 98366-5068 | PAG 04

RADAR ENGENHARIA.....☎(21) 96418-7249 | PAG 05

RG MARY ENGENHARIA.....☎(21) 99310-0669 | PAG 03

THOR SERV E REFORMAS.....☎(21) 97967-6222 | CAPA

RA2 SERVIÇOS.....☎(21) 96479-3698 | PAG 04

VERTICE ENGENHARIA.....☎(21) 2556-0231 | PAG 02

ABR PREDIAL LTDA.

OBRAS E REFORMAS EM GERAL
ORÇAMENTOS S/ COMPROMISSO
PAGAMENTOS FACILITADOS

- FACHADAS • PINTURAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES • HIDRÁULICA
- TELHADOS • REFORMAS EM GERAL

☎99341-9240 ☎2235-8436

email: abrpredial@gmail.com

FACHA REFORMAS Ltda

PINTURA INTERNA E EXTERNA, INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS, LAVAGEM DE PASTILHAS, RESTAURAÇÃO DE FACHADA, IMPERMEABILIZAÇÃO DE TELHADOS, COBERTURAS E CAIXA DE ÁGUA.

☎(21) 3577-0595 / 98366-5068

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

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

07 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

VÉRTICE ENGENHARIA

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

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

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

engenhar@verticeeng.com.br adm1@verticeeng.com.br

Av. Pedro II, 284 - Casa - São Cristóvão - RJ www.verticeeng.com.br

08 EXTINTORES - VENDAS E MANUTENÇÃO

EXTINTORES

VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

Soluções em projetos contra incêndio

- ✓ EXTINTORES DE INCÊNDIO
- ✓ ALARME DE INCÊNDIO
- ✓ MANGUEIRAS DE INCÊNDIO
- ✓ PORTA CONTRA FOGO - PCF E PRF
- ✓ ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

Orçamento Sem compromisso Ligue agora!

☎21.97584-8677

lucianasantana.extintores@gmail.com

09 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

FAK INSTAL. ELÉTRICAS.....☎(21) 96437-3170 | PAG 08

10 PUBLICIDADE / VENDAS / ANUNCIE

LIGUE AGORA.....☎(21) 99500-9454 | 21 96911-3049

AGORA FICOU MUITO MAIS FÁCIL ANUNCIAR

ACEITAMOS CARTÕES DE CREDITO E DEBITO

Visa, Mastercard, American Express, Elo

Ligue agora e se informe

☎21.2391-1151 ☎21-96911-3049

e-mail: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

SEGURANÇA Por Redação |

Dicas de segurança digital para evitar ciberataques em condomínios



A crescente digitalização de processos e sistemas nos condomínios trouxe inúmeras vantagens, desde o controle de acesso mais eficaz até uma administração mais eficiente. Entretanto, essa transformação também trouxe consigo um risco cada vez maior de ciberataques. Para proteger os dados e a privacidade dos moradores, é

condomínio estabeleçam senhas fortes para os sistemas e as redes, combinando letras maiúsculas, minúsculas, números e caracteres especiais. Além disso, lembre-se de atualizá-las regularmente.

Atualizações de Software

Manter todos os sistemas e softwares atualizados é uma barreira importante contra

essencial adotar medidas de segurança digital sólidas. Nesta edição especial do Jornal do Síndico, apresentaremos dicas valiosas para evitar ciberataques em condomínios.

Senhas Fortes e Atualizadas

Começando pelo básico, é fundamental que o síndico e a administração do

ciberataques. Certifique-se de que os sistemas de segurança, como câmeras e controle de acesso, estejam rodando com as últimas versões disponíveis.

Treinamento de Consciente de Funcionários e Moradores

Promova a conscientização digital entre funcionários e moradores. Eles devem estar cientes dos riscos, reconhecer possíveis ameaças e saber como agir para evitar ciberataques, como phishing e engenharia social.

Controle de Acesso à Rede Wi-Fi

Proteger a rede Wi-Fi do condomínio é crucial. Utilize senhas fortes para a rede e o acesso aos roteadores. Limite o acesso a dispositivos autorizados e evite a divulgação da senha a terceiros. Firewall e Antivírus

Instale firewalls e antivírus confiáveis em todos os dispositivos conectados à rede do condomínio. Essas ferra-

mentas ajudam a detectar e prevenir ameaças cibernéticas.

Backup Regular de Dados
Faça backups regulares de dados importantes do condomínio. Ter cópias de segurança em locais separados pode ser a diferença entre a recuperação dos dados em caso de ataque.

Controle de Acesso Físico aos Equipamentos

Certifique-se de que equipamentos, como servidores de câmeras e computadores, estejam fisicamente seguros, evitando o acesso não autorizado a eles.

Política de Privacidade de Dados

Desenvolva uma política de privacidade de dados para o condomínio, que detalhe como as informações dos moradores serão coletadas, usadas e protegidas.

Monitoramento Contínuo

Mantenha sistemas de monitoramento de segurança

para identificar e reagir a qualquer atividade suspeita na rede do condomínio.

Contrate Especialistas em Segurança Cibernética

Se necessário, contrate especialistas em segurança cibernética para realizar auditorias de segurança e garantir a integridade dos sistemas digitais do condomínio.

A segurança digital em condomínios é um desafio crescente, mas com a implementação dessas medidas de prevenção, é possível fortalecer a defesa contra ciberataques. A proteção dos dados e da privacidade dos moradores deve ser uma prioridade constante, e todos os envolvidos na administração do condomínio têm um papel importante a desempenhar. Com vigilância constante e a aplicação dessas dicas, a segurança digital do seu condomínio estará em boas mãos.

Venda e Manutenção

ÁLVARO PERSIANAS
Desde 1979

- Persianas
- Venizianas
- Painéis
- Cortinas

@alvaropersianas lucaaffonso@yahoo.com.br

21.96456-7142

Edy Tecnologias Bem Amigos Soluções

Trabalho sério e sem preguiça!

Melhor Solução Para sua obra Ou reforma

OFERECEMOS SERVIÇOS

- Instalação Elétricas (Predial / Redidencial)
- Instalação Hidráulicas
- Instalação / manutenção / Limpeza De Ar Condicionado
- Instalação de Divisórias (Eucatex / Drywall)
- Instalação de Rebaixamento De Teto (Pvc / Isopor / Gesso)
- Impermeabilização
- Limpeza de Caixa D' Água
- Pedreiros
- Pintores

21.96583-7297
21.98816-6709

Edy.tecnologias@gmail.com

LIVRE-SE DAS PRAGAS SEM SAIR DE CASA!

WB PestControl

- **DEDETIZAÇÃO** - Barata, ratos formigas, morcegos, cupins e mosquitos.
- **BIO TRATAMENTO** - Limpeza de caixas de gordura e esgotos, eliminando o mau cheiro.
- **LIMPEZA DE CARPETES** - Limpeza e higienização de carpetes conforme normas da OMS.

www.wbpragas.com.br
contato@wbpragas.com.br
wilsonbigarel50@gmail.com

21.2221-6849 21.99996-7731

FAK Instalações Elétricas

LAUDO DE AUTO VISTORIA

Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº 37426 de 11/07/2013 que Regulamenta a aplicação da Lei Complementar nº 126/13 e da Lei nº 6400/13, que instituem, por Autovistoria, Relativas ao que refere-se a Eletricidade

email: fakinсталacoes@gmail.com

2135-2600 / 96437-3170

NAMIR ENGENHARIA

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

Peça já seu Orçamento!

namir_engenharia

21.96999-8591

HERMON Construções e Instalações

CONSTRUINDO E REFORMANDO O SEU PATRIMÔNIO

REFORMA DE FACHADA / TELHADO / HIDRÁULICA / PINTURA EXTERNA E INTERNA / PLYGROUND / CALHAS CAIXA D'ÁGUA / CONSTRUÇÃO DE BARRILETE / IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJE

Responsável Técnico: Simão Felix Calisto da Silva Crea-RJ: 2018117548

AGENDE AGORA O SEU ORÇAMENTO!

(21) 3540-7400 / (21) 96984-6690

Rei DAS CALHAS Sergio Borges

- TELHADO TERMO ACÚSTICO
- ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA
- PORTÕES, GRADES
- ESQUADRIAS

Calhas sem emendas 100% alumínio com pintura eletrostática

FABRICAÇÃO PRÓPRIA COM INSTALAÇÃO

21 99783-5945

www.reidascalhasrj.com.br reidascalhasfriburgo@gmail.com

ESTA CONQUISTA É NOSSA!

DESDE 2004, TODOS OS ANOS SOMOS CONTEMPLADOS NO PRÊMIO MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL.



Jornal do Síndico
MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

- ✓ 19 CIDADES BRASILEIRAS
- ✓ 105.500 EXEMPLARES/MÊS
- ✓ 980 ANUNCIANTES
- ✓ FRANQUIA 4 ESTRELAS



ESTAMOS ENTRE AS 1.000 MELHORES FRANQUIAS E ENTRE AS 71 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN 4 ESTRELAS DO BRASIL

SOMOS OS ÚNICOS NESTE SEGMENTO COM ATUAÇÃO NACIONAL

E você acha que ainda temos concorrentes?

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!