

Distribuição Gratuita

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

Empresas & Negócios

34 ANOS DE INFORMAÇÃO PARA OS SÍNDICOS DO BRASIL

Parabéns, Síndicos!!

23 de Abril

Rio de Janeiro

Nosso muito obrigado, a você que valoriza o patrimônio e a qualidade de vidas das pessoas no condomínio.

Empresas & Negócios

MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

2023

★★★★



jornaldosindicorio



@jornaldosindicorio

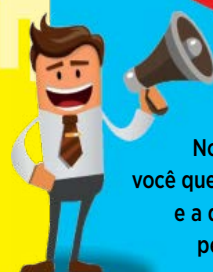
Fale conosco ou deixe o seu recado

21.2391-1151

TEL NOVO



21.96911-3049



Ano 32 - Edição 354 - Abril de 2024 - Rio de Janeiro | www.jornaldosindico.com.br/riodejaneiro | email: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

PARABÉNS SÍNDICOS!



Senhores Síndicos e Síndicas!

A nossa homenagem a todos vocês que, com comprometimento e dedicação, administram e zelam pelo funcionamento, organização, para o bem estar coletivo em seus condomínios.

No dia 23 de Abril, comemora-se o Dia do Síndico no Rio de Janeiro em diversas cidades do país. Consideramos o papel do síndico fundamental para o bom andamento de um condomínio. Sabemos do esforço e dedicação que a função demanda e, por isso nos dedicamos levando informações relevantes mensalmente aos síndicos, auxiliando com notícias atualizadas na área condominial. Parabéns Síndicos e Síndicas por este dia!

M2 ENGENHARIA Valorizando seu Imóvel!

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Parcelamos a sua obra!

- PINTURA DE FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CISTERNAS, CAIXA D'ÁGUA, CALHA ETC
- RECUPERAÇÃO EM PASTILHAS
- CERÂMICAS NAS FACHADAS

(21) 96433-7079
(21) 3546-4644

WWW.M2EL.COM.BR
contato@m2el.com.br

Rua Manuel Alves 118 - Cachambi RJ

RJCFORT CONSTRUÇÕES E REFORMAS CREA-RJ 2017200423

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura. Segurança e Conforto ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral
Restauração / Pintura / Pastilhas
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X
Orçamento sem compromisso

3588-9331
97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjconstrufort.com.br

e+	FINANÇAS 03	MANUTENÇÃO 04	SEGURANÇA 05	DICAS 08
	Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?	Manutenção para evitar infiltrações durante o período chuvoso	Melhorias na segurança do condomínio ajudam síndico a focar na gestão	Especialista mostra os 7 principais erros cometidos por síndicos

FAÇA SEU CHECK-UP LAUDO DE VISTORIA

A PROARQ RESOLVE LIGUE AGORA

21.96493.9945

ProArq Manutenção Predial e Reformas

Soluções para seu condomínio

- Segurança
- Comunicação
- Controle de acesso
- Energia

Até 10x sem juros

TSL Inovação em movimento

(21) 97577-4528

contato@tslinteligentes.com
tslinteligentes.com/
@tsl.si

CREA-RJ

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de **FACHADAS**

Consulte financiamento sem juros!

30 Anos Reforma Predial

Construtora Capital Projetos

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO
LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

21 96481-8039 | 21 2298-9535

SÍNDICOS

É FÁCIL NOS ENCONTRAR NAS REDES SOCIAIS

jornaldosindiconiteroi
jornaldosindiconiteroi
jornaldosindico.com.br
(21) 96911-3049

SITTA REFORMAS PREDIAIS

SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas • Impermeabilizações • Pinturas
- Hidráulica e Elétrica • Telhados
- Manutenção e Reformas em Geral

96448-4463 **3254-4467**

contato@sittareformasprediais.com.br
sittareformasprediais.com.br

EXPEDIENTE**Jornal do Síndico**
A Informação é a Justiçawww.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 ☎ 21.98957-6521Autorizado 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.brO 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 |

Na edição de abril trazemos uma reportagem sobre a expansão do mercado do setor de condomínios. O crescimento do número de pessoas morando em prédios cresceu nos últimos anos e isso criou uma demanda por mais síndicos, sobretudo os síndicos profissionais. O texto traz relatos de síndicos profissionais e ressalta a importância do

estudo e do preparo para quem busca exercer essa função.

Trazemos também outros textos que ajudam os síndicos a melhorar a gestão, como dicas para melhorar a comunicação direta, delegar funções para otimizar os trabalhos em questões que podem ser tratadas como prioridade para os síndicos. Outra reportagem também apresenta como

os síndicos podem receber novos moradores no condomínio com a montagem de um kit de boas vindas. Nesta edição também trazemos uma reportagem com uma decisão da justiça que condenou uma construtora a indenizar uma família por um acidente ocorrido com uma criança por uma falha na instalação de um arame farpado próximo a uma área de

passeio.

Assim como nas demais edições, também trazemos assuntos pertinentes, relativos às manutenções do prédio, à segurança do acesso ao condomínio com foco na organização e investimento em tecnologia, entre outros assuntos que ajudam os síndicos a melhorarem suas gestões. Desejamos a todos e todas uma ótima leitura!

ADMINISTRAÇÃO Por Redação JS |

Conta de água e gás lideram reclamações em assembleias

Em tempos pós-festas, de IPTU, IPVA, matrícula e material escolar, qualquer economia é muito bem vinda, ainda mais quando o consumidor se vê obrigado a pagar por aquilo que não sabe se, de fato, utilizou. Este é o caso da conta de água em condomínios onde a cobrança não é individualizada, ou seja, a grande maioria. Estima-se que menos de 15% dos conjuntos residenciais da cidade de São Paulo, por exemplo, tenham medidores individuais de água. A individualização da água ajuda a resolver um problema de custo e gasto de forma descompensada por parte de alguns condôminos. Os consumidores estão cada vez mais conscientes e querem saber exatamente o quanto gastaram e pagar somente por isso

Em geral, a conta de água representa 25% do valor da taxa condominial, ou seja, é um dos maiores custos dos conjuntos residenciais. Certamente, uma pessoa que mora sozinha não acha justo pagar o mesmo valor pela água consumida por uma família de cinco pessoas, por exemplo.

A solução para acabar com a polêmica da conta de água é

individualizar a cobrança, assim como é com a energia elétrica. Os edifícios novos já são entregues com a infraestrutura pronta para a instalação do sistema de medição por unidade. No entanto, tal implantação e gestão é de responsabilidade dos condôminos, se assim for decidido, o que requer investimentos. Já nos prédios antigos, que precisam de adaptações, o aporte é ainda maior. De acordo com Eduardo Lacerda, diretor geral da multinacional alemã Techem, a implantação da cobrança de água por unidade pode ter uma excelente relação custo-benefício e resultar na valorização e liquidez do imóvel. A economia mensal é de até 40% para quem gasta abaixo da média de seu prédio, algo como 70% dos apartamentos. Quem gasta pouco, paga pouco. Quem gasta muito, tende a economizar, pois o impacto da conta leva à maior conscientização e, consequente, mudança de hábito. Todos saem ganhando”, explica.

Para obter sucesso na implantação da medição individualizada de água, alguns cuidados são fundamentais, pois, de acordo com as administradoras entrevistadas,

os problemas pós-instalação derivam de falta de capacidade técnica e de estrutura das empresas que oferecem tal serviço.

1. VISITA SURPRESA – Antes de selecionar empresas para a contratação, visite a sede de cada uma delas e certifique-se que elas têm infraestrutura adequada.

2. DOCUMENTAÇÃO - Analise a documentação da empresa a ser contratada. Peça uma cópia do contrato social, pois a responsabilidade social do prestador de serviço, em caso de acidente, por exemplo, é proporcional ao capital que consta no contrato social. “Não esqueça de conferir o seguro de responsabilidade civil da empresa e certidões atualizadas”, lembra o diretor da Techem.

3. REFERÊNCIAS – Busque conhecer outros condomínios onde o sistema da empresa a ser contratada já está implantado.

4. TÉCNICOS – Confira se a equipe técnica é devidamente treinada e tem certificações.

5. COMPRA – Segundo o especialista, a melhor opção é ter um único provedor para todo serviço de individualização de consumo, desde os

medidores até o sistema de gestão. “Sendo assim, em caso de eventuais problemas, é preciso acionar apenas um responsável. Outro detalhe importante é: peça que a nota fiscal da venda de todos os componentes seja emitida por este único provedor, pois caso o documento referente aos medidores, por exemplo, for emitido pelo fabricante dos mesmos, em caso de problema, o condomínio terá que acioná-lo e o fornecedor da solução de individualização não assumirá nenhuma responsabilidade”, elucida.

6. EQUIPAMENTO – É fundamental averiguar se os equipamentos estão certificados pelo INMETRO e Anatel, no caso de medidores com rádio acoplado. As tubulações e conexões precisam ser de primeira linha.

7. TECNOLOGIA – Averigue se os medidores têm rádio acoplado sem cabos para a transferência de dados, que é a melhor tecnologia da atualidade. “Vemos que muitos sistemas apresentam problemas por não terem tecnologia adequada e acabam gerando prejuízos ao consumidor ao invés de economia”, finaliza Lacerda.

**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 CONDOMÍNIOSCADASTRADO NO:
CREA-RJ

☎ (21) 99152-2040 / 99911-6120 (21) 2225-1587 / 2558-5419

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

📍 Rua Conselheiro Olegário, 46 - casa
Maracanã - Cep: 20.271-090 🌐 www.verticeenge.com.br

FINANÇAS Por Redação com Assessoria |

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 per-

gunta, 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 assunta por aparentar ser muito difícil, essa atividade pode ser resumida em uma ne-

cessidade 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.

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 caixas d'água, sob pena de multa de até 8.853,10 UFIRS

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

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

47 ANOS

Tríplice Predial NOME FANTASIA

ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO

AUTOVISTORIA PREDIAL PINTURA EXTERNA E INTERNA
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL LAJES E CAIXAS D'ÁGUA
RESTAURAÇÃO DE TELHADOS SERVIÇOS EM BARRILETES

21 **96722-6637**

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- HIDRÁULICA • TELHADO
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- REFORMAS EM GERAL

ProArq Manutenção Predial e Reformas

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

(21) 2323-4447 (21) 99955-3108 (21) 96493.9945

TECNOFORMA projetos & reformas
CRIANDO O IMAGINADO

Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

Assentamento de porcelanatos e pedras | Hidráulica em geral
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água
Projetos de obra em light Steel Frame | Restauração e lavagem de fachadas de prédios
Pinturas/texturas internas e em fachadas | ART e RRT

21 **98848-0198 | 2569-1326**

Tecnoforma Serviços
tecnoformaserv.com

Ra2 Serviços

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

PENSOU LIMPEZA, PENSOU Ra2!

TELEFONES

Análise de potabilidade e financiamento próprio (21) **96479-3698**
(21) **97041-0628**
email: ra2@ra2.com.br

Orçamento sem compromisso

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO**MANUTENÇÃO** Por Redação JS |

Manutenção para evitar infiltrações durante o período chuvoso



ocorrem vários transtornos e prejuízos.

O problema maior é que a infiltração compromete a integridade dos ambientes, causa danos estruturais e impacta negativamente a qualidade de vida e o lado emocional das pessoas que circulam nos espaços afetados. É importante que você conheça as principais causas da infiltração para poder agir rapidamente e tomar as medidas mais adequadas para solucionar cada tipo de situação.

A dica é quanto antes for identificado o problema por meio dos sinais de alerta - tais como manchas de umidade, mofo e bolor, descascamento ou descoloração e/ou da

pintura, odores desagradáveis ou aparição de eflorescências -, menor será sua dor de cabeça. No caso da infiltração ser identificada, o síndico deve encontrar de onde está vindo o vazamento de água, porque além da água da chuva, por vir de algum encanamento.

Se a infiltração foi identificada na laje, nos terraços, reservatórios ou piscinas, procure uma empresa especializada em impermeabilização. Esta será sua grande aliada para se ver livre de todas as consequências ruins da infiltração. A impermeabilização, quando bem realizada, cria uma barreira eficiente para impedir a

formação de umidade nas estruturas e a entrada indesejada de água. Aqui vale salientar que a aplicação de impermeabilizantes não deve ser encarada como despesa. Trata-se de um poderoso investimento na proteção e durabilidade do seu imóvel e na valorização do seu patrimônio.

Na hora de procurar uma empresa especializada, não se esqueça de conferir se ela segue todas as normas técnicas que regulam o processo de impermeabilização em construções. Certifique-se, ainda, que seus profissionais são qualificados e que são utilizados materiais de qualidade.

Com a chegada do período chuvoso em muitas partes do Brasil é importante que os síndicos fiquem atentos às possíveis infiltrações. Nenhuma cons-

trução, seja residencial, comercial ou industrial, está livre das infiltrações. Sempre que aparece uma ou várias entradas indesejadas de água na estrutura já existente,

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 32

47 ANOS Experiência Qualidade Segurança

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

ENGEPLAN REVESTIMENTOS E INSTALAÇÕES LTDA.

2516-4684 2717-7107 9 9538-8331

Pinturas e Revestimentos

REBOCOS • PASTILHAS • MÁRMORES • E MUITO MAIS

• INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM GERAL • IMPERMEABILIZAÇÃO

• INSTALAÇÃO HIDRÁULICA • ALVENARIA • TELHADOS

www.engeplanrj.com.br

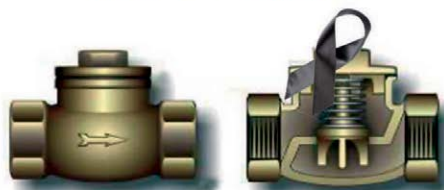
engeplan.rj@ig.com.br | engeplanrj@engeplanrj.com.br

Av. Presidente Vargas, 482, sala 419 Centro - Rio de Janeiro Av. Visconde Rio Branco, 633, sala 607 Centro - Niterói

36 ANOS ENGEPLAN

FINANCIAMENTO PARA CONDOMÍNIOS

Bloqueador de ar economiza até 35% na conta da CEDAE



Após o instalar a válvula bloqueadora de ar "Blok-Ar" após o hidrômetro no seu Condomínio, Empresa ou Indústria, a passagem de ar, antes registrada com se água fosse deixará de existir, não mais onerando sua conta na Cedae. Na verdade, a válvula permitirá uma economia de até 35% nos custos referentes '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 "Blok-Ar", é patenteado mundialmente sob o nº MU8002986-8, fabricado em bronze S-40, atóxico, antioxidante e inquebrável. Produto patenteado e submetido à avaliação do Inmetro. Fabricado e comercializado desde 1999.

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

Jornal do Síndico A informação dirigida

A MÍDIA DIRECIONADA A CONDOMÍNIOS

LIGUE 99907-9867



NÃO RECEBEU NOSSO JORNAL??

PERGUNTE AO SEU PORTEIRO OU LIGUE QUE ENVIAMOS PARA SEU CONDOMÍNIO.

TUDO PARA REFORMAR SEU CONDOMÍNIO

SEGURANÇA Por Redação JS |

Melhorias na segurança do condomínio ajudam síndico a focar na gestão



neste quesito é montar um conselho, se for necessário, para discutir a segurança do prédio. Conhecer as vulnerabilidades do condomínio e trabalhar para corrigi-las é um aspecto importante também. Assim, pode ser feita uma assembleia com os condôminos para conversar sobre o planejamento de segurança do prédio.



A segurança do prédio é de responsabilidade do síndico, dos empregados ou do serviço contratado para essa finalidade e dos moradores que devem estar conscientes dos cuidados a serem tomados. Para tanto, o síndico deve ter regras de segurança na portaria do condomínio, com regras claras e orientadas ao porteiro sobre a entrada e saída de pessoas. Outro ponto a ser considerado pelos síndicos é o treinamento de funcionários, podendo inclui-

ve ser feita a contratação de empresas especializadas para orientar os empregados responsáveis pelo acesso ao edifício. Além disso, o investimento em equipamentos de segurança, como circuito de câmeras, alarmes, cercas eletrificadas, controle de acesso por

biometria, entre outros, reforçam a segurança e não sobrecarregam os porteiros ou seguranças do prédio. Ter consciência de que a segurança é um trabalho conjunto ajuda os síndicos a demandarem atenção em outras questões relativas ao prédio.

O trabalho do síndico é dividido em várias áreas da administração de um condomínio. Por isso, automatizar algumas responsabilidades ou delegar funções é importante para que o síndico tenha mais tempo para focar sua gestão em algumas

tarefas. Tratando-se de segurança, é importante que o síndico tenha um planejamento e ajuda dos próprios condôminos, além de investir, caso haja caixa disponível, em equipamentos e contratação de serviços. Especialistas apontam que o primeiro passo

Soluções para seu condomínio

- Segurança
- Controle de acesso
- Comunicação
- Energia

(21) 97577-4528 **TSL** Soluções Inteligentes

Reprint
informática · eletrônica · elétrica
99891-3220

SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO, CONSERTO E MANUTENÇÃO



ENERGIA SOLAR FOTOVOLTAICA



MODERNIZAÇÃO DE PC'S E AUMENTO DE CARGA



SUBESTAÇÕES DE ENERGIA ABRIGADAS PADRÕES LIGHT E ENEL



SISTEMAS DE CLIMATIZAÇÃO



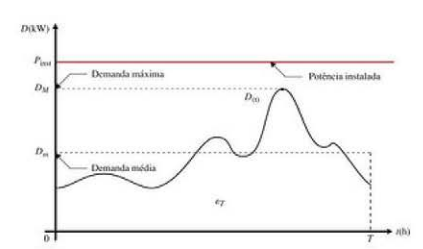
ESTAÇÕES DE RECARGA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS



PARA-RAIOS/SPDA



PROGRAMA DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA



CONTROLE DE DEMANDA

Reprint ATENDEMOS EM TODO O GRANDE RIO
99891-3220 2608-2532
www.reprintniteroi.com.br

MERCADO Com Portal O Tempo |

Cresce a busca por síndicos profissionais e setor deve expandir até 30% em 5 anos



Com o aumento do número de pessoas morando em condomínios, o mercado para síndicos profissionais também tem aumentado. Dados do Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos (INCC) aponta que mais de 80 milhões de brasileiros mora em condomínios, um mercado que movimentava anualmente cerca de R\$ 190 bilhões com serviços e produtos. Em oito anos, o número de condomínios passou de 420 mil para 520 mil. Esse aumento aquece o mercado dos síndicos profissionais, tendo em

vista que mais prédios vão precisar de administradores. Ainda de acordo com o INCC, o setor já emprega diretamente mais de 2 milhões de pessoas. Margareth Ferreira Bariani, síndica profissional na Zona Norte da capital paulista, tem quase uma década de experiência na função e comanda hoje cinco empreendimentos. No total, ela gerencia mais de 300 unidades residenciais, com mais de 700 moradores. Para ela, o mercado tem se ampliado e exigido que os síndicos que são moradores e querem se profissionalizar, como foi o seu caso, busquem informações e estudos.

"Quando me tornei síndica profissional, eu tive que abrir uma empresa, fazer cursos e não parei mais de estudar. Continuo frequentando congressos e palestras. Ser síndico é mais complexo do que a gente imagina". José Roberto Graiche Júnior, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), diz que ainda existe muito espaço para a ampliação do mercado

para síndicos profissionais.

"Em São Paulo, notamos que cerca de 13% a 14% dos condomínios associados à nossa entidade possuem síndicos profissionais, enquanto os outros 86% são conduzidos por síndicos moradores", diz. Para Paulo Melo, presidente do Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos, um dos maiores desafios da profissão de síndico é lidar com as desconfianças dos moradores quanto à destinação adequada do dinheiro arrecadado com as taxas condominiais.

"Os síndicos estão constantemente sendo julgados. A questão é: como fortalecer a relação de

confiança entre síndicos e moradores? A resposta para mim é a transparência. Abrir as contas para os próprios moradores poderem verificar a destinação do dinheiro", afirma.

PERFIL DO SÍNDICO IDEAL

- Tem conhecimento legal e regulatório
- Mediador de conflitos e imparcial
- Tem habilidade de gestão
- Resiliente e flexível
- Paciente e tolerante
- Preza pela ética e a transparência
- Mantém-se atualizado
- Sabe trabalhar em equipe
- Acessível
- Tem alguma experiência prática

CONTROLE DE IDENTIFICAÇÃO NA PORTARIA
SEM USO DE COMPUTADOR
Fácil, Muito Prático e Rápido
GRAVA O ROSTO DO VISITANTE E A IDENTIDADE EM 4 SEGUNDOS
ESTE NÃO TIRA FOTO
"EM 10 PARCELAS"
www.azand.com.br
e-mail: azand@azand.com.br
(21) 99373-2154

INIBE A ENTRADA DE VISITANTE MAL-INTENCIONADO NO SEU CONDOMÍNIO
DIRETO COM O FABRICANTE, O PREÇO É BAIXO.

MARANATA SERVIÇOS

- * Reformas de Fachadas
- * Telhados em Geral * Impermeabilizações
- * Projetos e Construções
- * Elétrica e Hidráulica
- * Limpeza e Revitalização de Fachadas
- * Colocação de Mármore e Granitos
- * Esquadria de Alumínio
- * Instalação de ancoragens com alpinismo

PARCELAMOS SUA OBRA

(21) 2719-1147
(21) 2717-8465
www.maranataservicos.com.br
email: obras@maranataservicos.com.br

RJCFORT CREA-RJ 2017200423
CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Síndico, Valorize Seu Condomínio!

Equipe certificada com NR35 e experiência em altura.
Segurança e Conforto ao seu Alcance!

Reformas de fachadas em geral
Restauração / Pintura / Pastilhas
Limpeza e parafusamento de granito / Pintura de corredores e garagens.

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 30X
Orçamento sem compromisso

3588-9331
97531-7459

Siga nossas redes sociais: @rjcfort
www.rjconstrufort.com.br

ASA ENGENHARIA
Construções, Reformas e Pinturas
35 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- RESTAURAÇÕES E PINTURAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES E TELHADOS
- INSTALAÇÕES DE PISOS E AZULEJOS
- SERVIÇOS HIDRÁULICOS E ELÉTRICOS
- EXECUÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS

(21) 99866-6070 / 99312-5563
e-mail: asaeng@gmail.com

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

(21) 214101-3168 / 21 98287.2816

IRARAIDAIR ENGENHARIA
30 ANOS

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

mais de **2000!** obras executadas

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

2220-1512 / 96418-7249

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 E 04

BLOQUEADOR DE AR ECONOMIZA ATÉ 35% NA CONTA DA CEDAE

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

35%

TEL: (21) 2502-4122 RAMAL 32

47 ANOS

ICIL CONSERVADORA INTERNACIONAL LTDA. PIONEIRA EM MANUTENÇÃO HIDRÁULICA. Rua Han Ryulson, 830 - Casimiro de Barros - Itaboraí - RJ

03 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

CONST CAPITAL PROJETOS ☎(21)96481-8039 | CAPA

Renovação e segurança para o seu condomínio. Somos especialistas em renovação e reforma de **FACHADAS**. Consulte financiamento sem juros!

Construtora Capital Projetos

PINTURAS | RESTAURAÇÃO | REFORMA | LIMPEZA
PASTILHAS | IMPERMEABILIZAÇÃO
LAUDOS | HIDRÁULICA

www.capitalprojeto.com - contato@capitalprojeto.com

☎ 21 96481-8039 | 21 2298-9535

FACHA REFORMAS Itda

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

ASA ENGENHARIA.....☎(21) 99866-6070 | PAG 06

ISTAL SERVIÇOS.....☎(21) 99955-7967 | PAG 08

PROARQ MANUT. PREDIAL.....☎(21) 99955-3108 | PAG.03

RA2 SERVIÇOS.....☎(21) 96479-3698 | PAG 03

RADAR ENGENHARIA.....☎(21) 96418-7249 | PAG 06

03 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

RJC FORT CONSTR. REFORM.☎(21) 97531-7459 | CAPA
SS IMPERMEABILIZAÇÃO.....☎(21) 98287-2816 | PAG 06

ENGEPLAN REVESTIMENTOS E INSTALAÇÕES LTDA.

2516-4684 ☎ 2717-7107
☎ 9 9538-8331

Pinturas e Revestimentos

REBOCOS • PASTILHAS • MÁRMORES • E MUITO MAIS
• INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM GERAL • IMPERMEABILIZAÇÃO
• INSTALAÇÃO HIDRÁULICA • ALVENARIA • TELHADOS

www.engeplanri.com.br

MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS

PAGAMENTO ALTAMENTE FACILITADO!

LAUDO DE VISTORIA

- IMPERMEABILIZAÇÃO
- HIDRÁULICA • TELHADO
- LAVAGEM MECÂNICA DE FACHADA
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- REFORMAS EM GERAL

ProArq Manutenção Predial e Reformas

www.proarqreformas.com.br
contato@proarqreformas.com.br

☎(21) 2323-4447 ☎(21) 99955-3108 ☎(21) 96493.9945

Mel ENGENHARIA

(21) 96433-7079
(21) 3546-4644
contato@m2el.com.br
Parcelamos a sua obra

Reforma e Manutenção

- Recuperação de fachadas
- Pinturas em geral
- Impermeabilização

Valorizando seu Imóvel!

www.m2el.com.br/contato@m2el.com.br

Tríplice Predial

ENGENHARIA DE MANUTENÇÃO

AUTOVISTORIA PREDIAL PINTURA EXTERNA E INTERNA
RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL LAJES E CAIXAS D'ÁGUA
RESTAURAÇÃO DE TELHADOS SERVIÇOS EM BARRILETES

21 96722-6637

03 ENGENHARIA / CONSTRUÇÕES

SITTA SOLUÇÕES PARA CONDOMÍNIOS

REFORMAS PREDIAIS ORÇAMENTO GRÁTIS

- Fachadas • Impermeabilizações • Pinturas
- Hidráulica e Elétrica • Telhados
- Manutenção e Reformas em Geral

☎ 96448-4463 ☎ 3254-4467

contato@sittareformasprediais.com.br sittareformasprediais.com.br

TECNOFORMA projetos & reformas

CRIANDO O IMAGINADO

Manutenção Predial - Parcelamento em até 24X

Assentamento de porcelanatos e pedras Hidráulica em geral
Limpeza e impermeabilização de cisternas e reservatórios de água
Projetos de obra em light Steel Frame Restauração e lavagem de fachadas de prédios
Pinturas/texturas internas e em fachadas ART e RRT

☎ 21 98848-0198 | 2569-1326

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) 99152-2040 / 99911-6120 ☎(21) 2225-1587 / 2558-5419

04 EXTINTORES - VENDAS E MANUTENÇÃO

EXTINTORES

VENDA, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

Soluções em projetos contra incêndio

☎ 21.97584-8677

05 SEGURANÇA ELETRÔNICA / INSTALAÇÃO

AZAND CONTROLE PORTARIA. ☎(21) 99373-2154 | PG.06

REPRINT☎(21) 99891-3220 | PG.05

TCL SOLUÇÕES INTELIGENTES...☎(21) 97577-4528 | CAPA

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

NÃO DEIXE A CRISE AFETAR A SUA EMPRESA!

A divulgação de seu encarte no **Jornal do Síndico** é essencial para o fortalecimento da sua empresa.

**UM JORNAL QUE ATINGE MILHARES.
UM MERCADO QUE MOVIMENTA BILHÕES.**

Uma pesquisa realizada pelo Instituto de Pesquisa Fonte constatou que o **Jornal do Síndico** teve uma avaliação amplamente positiva: **91% dos síndicos** aprovam o jornal e **82% dos síndicos** utilizam o **Jornal do Síndico** como consulta para contratação de serviços.

Desde de 2004 O **Jornal do Síndico** vem sendo eleito, consecutivamente, entre as **100 melhores** franquias do Brasil (fonte: Guia do Franchising Pequenas Empresas & Grandes Negócio).

ENTRE EM CONTATO E SAIBA COMO FAZER PARTE DESSE MERCADO



Jornal do Síndico

Tel.: (21) 2391-1151

AGORA TAMBÉM NO WHATSAPP ☎ (21) 9 9907-9867

www.jornaldosindico.com.br

DICAS Por Redação JS |

Especialista mostra os 7 principais erros cometidos por síndicos



Diversos condomínios hoje em dia possuem síndicos profissionais, com experiência e conhecimento técnico e até jurídico, especialmente sobre as normas do Código Civil. Entretanto, a maioria dos prédios ainda conta com síndicos amadores, normalmente aposentados, donas de casa ou pessoas que têm outras ativi-

dades profissionais. Daphnis Citti de Lauro afirma que a inexperiência e a falta de conhecimento são os principais problemas dos síndicos amadores. “Existem alguns ótimos, mas a maioria, ao ser eleita, não sabe por onde começar e tem o desejo de mostrar serviço. É nessa hora que cometem erros graves.” Dentre as falhas, o espe-

cialista comenta abaixo as principais:

1) Síndicos amadores, em geral, não têm ideia onde está a lei que regula os condomínios (Código Civil, artigos 1.331 a 1.358), nunca leram a convenção condominial e não sabem o que é especificação de condomínio. Por consequência, ditam normas ilegais para solução de problemas que rotineiramente aparecem. Em resumo: tornam-se pequenos ditadores.
2) Fazem obras sem aprovação de assembleia e escolhem empresas diretamente, sem passar pela administradora, deixando de colher outros orçamentos.
3) Deixam de cuidar da conservação das partes comuns, com o objetivo de manter inalterada a

taxa condominial, acreditando que síndico bom é aquele que nunca aumenta o condomínio.

4) Procuram obter alguma vantagem pessoal, até mesmo com relação às vagas de seus veículos, especialmente quando elas são em local indeterminado.

5) Costumam pedir para a administradora levantamentos semanais, desejam fazer assembleias todo mês, enviam mais de dez e-mails por dia e telefonam a toda hora, dando um trabalho enorme.

6) Tratam mal os funcionários ou sem o devido respeito, chegando até mesmo a gritar com eles.

7) É comum impedirem o uso de áreas comuns do condomínio, mesmo quando raramente utili-

zadas. Exemplo: o salão de festas para alguma atividade distinta, como uma aula de ioga, que mal algum fará ao recinto.

Daphnis de Lauro afirma que os moradores devem refletir bem na hora da eleição, inclusive para manter o patrimônio valorizado. “O síndico escolhido deve ser uma pessoa capaz, honesta e de bom senso, até para resolver problemas que surgem diariamente entre condôminos, moradores, funcionários, etc. Jamais devem eleger alguém que tem o desejo de ser síndico apenas pela isenção de sua taxa condominial. E, se ninguém aceitar ser síndico, é melhor contratar um síndico profissional”, explicou.

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

Classíndico

FALE CONOSCO WHATSAPP 📞 21.96911-3049

O SEU GUIA DE BONS NEGÓCIOS

FAK Instalações Elétricas
LAUDO DE AUTÓ VISTORIA
Correção das observações no Laudo Técnico de Inspeção Predial, Decreto nº37426 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: fakinstalacoes@gmail.com 📞 2135-2600 / 96437-3170

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; • 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
📞 2622-0038 📞 99955-7967
email: istalreforma@gmail.com

NÃO SE ESCONDA NA CRISE
Jornal do Síndico
ANUNCIE E APAREÇA PARA O SÍNDICO
NÃO PERCA TEMPO!
📞 21. 2210-2902 📞 21. 96911-3049
e-mail.: riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

CLASSIFICADOS - DIVULGUE SUA EMPRESA PARA OS SÍNDICOS

LIGUE E ANUNCIE: 📞 99500-9454 📞 96911-3049

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida
MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL



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!