



LEGISLAÇÃO

Recentes decisões dos Tribunais de São Paulo e Brasília refletem que o Poder Judiciário está mais atento à realidade dos condomínios.

Página 4

MANUTENÇÃO

Pastilhas são um ótimo revestimento para as fachadas dos condomínios. Porém precisão de manutenção periódica para manter as características originais.

Página 5



ADMINISTRAÇÃO

A natureza jurídica do condomínio é um assunto controverso até mesmo entre operadores do Direito. .

Página 12

CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS & SERVIÇOS

Páginas

8 à 11

Distribuição Gratuita



A crise nos condomínios

A crise hídrica e energética que o país vem sofrendo desde o ano passado se reflete na vida de quem mora nos condomínios. **Página 6**



Srs. Síndicos e Síndicas



ÚLTIMA CHAMADA!

Palestras,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios e muito mais!



TUDO GRATUITO!

Cupom Pág 3
VAGAS LIMITADAS!



Modernização e Assistência Técnica de elevadores 24 horas



Empresa Credenciada



Manutenção



Assistência Técnica 24h



Modernização

Solicite Vistoria Gratuita
11 2942-7479
www.primac.com.br

A manutenção ou reforma do seu elevador não é exclusividade da montadora.

VOCÊ SABIA?



Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO
www.jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO
saopaulo@jornaldosindico.com.br



R. Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guemercindo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

DIRETOR EDITORIAL
Márcio Paranhos

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Rodrigo Karpát
Gabriel Karpát
Marcio Rachkorsky

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

FRANQUEADOS

| CIDADE/EST. | EXEMPLARES | FONEFAX: |
|---------------------|------------|----------------|
| Araraquara/SP | 7.000 | (16) 3337-1722 |
| Beixada Santista/SP | 13.500 | (13) 3251-7906 |
| Belo Horizonte/MG | 16.000 | (31) 3337-6030 |
| Brasília/DF | 10.000 | (61) 3362-0732 |
| Campinas/SP | 8.000 | (19) 3233-3860 |
| Curitiba/PR | 8.000 | (41) 3029-9802 |
| Fortaleza/CE | 6.000 | (85) 3214-4972 |
| Grande ABC/SP | 5.500 | (11) 4509-5853 |
| Jaló Pessoa/PB | 2.500 | (81) 8847-9765 |
| Londrina/PR | 4.000 | (43) 3037-9802 |
| Natal/RN | 3.000 | (84) 3086-9884 |
| Niterói/RJ | 5.000 | (21) 2620-5472 |
| Recife/PE | 10.000 | (81) 3053-9894 |
| Rio de Janeiro/RJ | 20.000 | (21) 2524-9679 |
| Salvador/BA | 8.000 | (71) 3354-0310 |
| S. José dos Campos | 3.000 | (12) 8813-6616 |
| São Paulo/SP | 20.000 | (11) 5572-5250 |

TELEFONES ÚTEIS

| | |
|-------------------------------|--------------|
| BOMBEIROS..... | 193 |
| COMGÁS..... | 0800 110197 |
| CET..... | 156 |
| COLETA SELETIVA..... | 156 |
| CORREIOS..... | 3003 0100 |
| DEFESA CIVIL (municipal)..... | 199 |
| ELETROPAULO..... | 0800 7272196 |
| POLÍCIA MILITAR..... | 190 |
| SABESP..... | 195 |

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 a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Arroxo por aí!

O ano de 2015 já começou trazendo amargas despesas para o brasileiro. Com o país em um mau momento político e econômico, a conta sobrou para o contribuinte que em alguns meses foi bombardeado por reajuste de impostos, aumento da inflação, da gasolina, dos custos com água e energia... Está mais caro viver no Brasil.

Para completar o cenário pessimista, além do arroxo financeiro, o país passa por intempéries climáticas. No Norte, a população do Acre luta contra enchentes e os prejuízos causados pela chuva, enquanto que nas demais regiões o problema é a seca e a falta de água que vem modificando a rotina de milhões de pessoas, sobretudo no estado de São Paulo.

Aparentemente esse é um problema distante da nossa realidade, mas

não é. Tudo isso afeta diretamente as finanças do condomínio, porque gera uma série de reações que encarecem as despesas. Por exemplo, a começar pela própria água, que além de escassa, é cara e não mantém a mesma qualidade de outros tempos.

Paralelamente, a maior crise hídrica enfrentada pelo país nos últimos anos traz à tona, por consequência, uma outra crise: a energética. Isso porque a principal fonte de energia no Brasil são as hidrelétricas. Resultado: menos água, menos energia e custos mais altos sendo repassados ao consumidor. Segundo estimativa divulgada em março pelo Banco Central (BC), o preço da energia elétrica deve subir 38,3% neste ano.

O impacto desse reajuste em um condomínio é forte. Embora os

condôminos sejam responsáveis pela energia que gastam em suas unidades, o condomínio arca com a energia que abastece as áreas comuns, o que significa um consumo bastante considerável. Hall, corredores, elevadores, guarita, salões, piscina, quadra poliesportiva, sauna, academia... quanto mais instalações o condomínio dispõe, maiores são os gastos com lâmpadas, aparelhos de ar condicionado, câmeras de vigilância, etc.

Em nossa matéria de "Finanças" apresentamos ao leitor os detalhes do novo modelo de contas de energia, que já está sendo implantado e traz as chamadas bandeiras tarifárias. Você já conhecia essa novidade? O sistema possui três bandeiras: verde, amarela e vermelha e indicam se a energia custará mais ou menos, em função das condições de gera-



ção de eletricidade. É hora de apertar os cintos e tentar economizar ao máximo, caso contrário, as consequências virão.

Na editoria de "Administração" trazemos para o jornal uma importante discussão acerca da natureza jurídica do condomínio. O assunto é controverso e não encontra um consenso entre juristas. As informações são importantes para o conhecimento do síndico, que muitas vezes acredita que o condomínio se encaixa na qualidade de Pessoa Jurídica.

Essas e outras matérias você encontra na edição de abril do Jornal do Síndico.

Tenha uma boa Leitura!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

| | ABR/14 | MAI/14 | JUN/14 | JUL/14 | AGO/14 | SET/14 | OUT/14 | NOV/14 | DEZ/14 | JAN/15 | FEV/15 | MAR/15 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| IGP-M (%) | 0,78 | -0,13 | -0,74 | -0,61 | -0,27 | 0,20 | 0,28 | 0,98 | 0,62 | 0,76 | 0,27 | ----- |
| INPC (IBGE) | 0,78 | 0,60 | 0,26 | 0,13 | 0,18 | 0,49 | 0,38 | 0,53 | 0,62 | 1,48 | 1,16 | ----- |
| IPC (FIPE) | 0,53 | 0,25 | 0,04 | 0,16 | 0,34 | 0,21 | 0,37 | 0,69 | 0,30 | 1,62 | 1,22 | ----- |
| CUB-SP | 0,16 | 1,71 | 2,77 | 0,58 | 0,47 | 0,01 | 0,12 | 0,02 | 0,03 | 0,33 | 0,70 | ----- |
| TR | 0,0459 | 0,0604 | 0,0465 | 0,1054 | 0,0602 | 0,0873 | 0,1038 | 0,0483 | 0,1053 | 0,0878 | 0,0168 | 0,1296 |
| POUPANÇA | 0,5267 | 0,5461 | 0,5607 | 0,5467 | 0,6059 | 0,5605 | 0,5877 | 0,6043 | 0,5485 | 0,6058 | 0,5882 | 0,5169 |
| SAL. MÍNIMO | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 724,00 | 678,00 | 788,00 | 788,00 | 788,00 |
| TJLP (% a.a.) | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 | 0,4167 |

CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

| Salário contribuição | Alíquota (%) | |
|-------------------------------|--------------|-------|
| Até 1.399,12..... | | 8,00 |
| De 1.399,13 até 2.331,88..... | | 9,00 |
| De 2.331,89 até 4.663,75..... | | 11,00 |

* vigente a partir de 01.01.2014

Pagamento até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao de competência a que se referir, ou até o dia útil imediatamente anterior, se não houver expediente bancário na data do vencimento. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias) 7% (de 30 a 60 dias) 10% (acima de 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS. 0800780191

** Alíquotas para determinar base de cálculo do INSS: 8%, 9% e 11%.

GRPS

20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 2% a 3% sobre a Folha (2% para risco médio e 3% para risco máximo), contribuição de acidente de trabalho 4,5 sobre a Folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI, Etc...)

Salário Família Até R\$ 725,02 = R\$ 37,18
De R\$ 725,03 a R\$ 1.089,72 = R\$ 26,20

Fonte: IBGE, FIPE, Banco Central, Folha de São Paulo

| Base de Cálculo | Alíquota a deduzir |
|------------------------------|--------------------|
| Até R\$ 1.787,77 | ISENTO |
| De R\$ 1.787,78 até 2.679,29 | 7,5% R\$ 134,08 |
| De R\$ 2.679,30 até 3.572,43 | 15% R\$ 335,03 |
| De R\$ 3.572,44 até 4.463,81 | 22,5% R\$ 602,96 |
| Acima 4.463,81 | 27,5% R\$ 826,15 |

IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 179,71 por dependentes; 2) R\$ 1.787,77 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês à Previdência Social.

OBRIGAÇÕES

Admissão / Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até o dia 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 0,8% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIAL

| | |
|---|--------------|
| Zeladores | R\$ 1.132,63 |
| Porteiro - Vigia Cabideiro ou Ascensorista Garagista e Manobrista | R\$ 1.084,97 |
| Faxineiro e demais | R\$ 1.037,31 |
| Acúmulo de Cargo | 20% |
| Adicional Noturno | 20% |
| Horas Extras | 50% |
| Folgas Trabalhadas e Feriados | 100% |
| Cesta Básica | R\$ 190,08 |
| Reajuste para Salários acima do Piso | 8% |

Valores entraram em vigor dia 01/10/2014

Fonte: www.sindicios.com.br



O evento que o Síndico tanto espera está chegando!

25 de Abril de 2015



Palestras Objetivas e Atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de Relacionamento,
a presença dos Patrocinadores, etc
Tudo Grátis para o Síndico.

FAÇA SUA INSCRIÇÃO E GARANTA SUA VAGA!

Sorteios de Equipamentos, Eletrodomésticos,
DVD'S, Utensílios...

Local: **FECOMERCIO**
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

PATROCINADORES OURO:



Mídia Oficial:
Jornal do Síndico
São Paulo-SP

Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição

Informações: (11) **5572.5250** | e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br

Local de Realização: Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - Bela Vista • São Paulo - SP.

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)

ACOMPANHANTES SERÃO PAGANTES (Maiores informações: (11) 5572-5250)

Condomínio: _____

Síndico(a): _____

End.: _____ Nº _____

Apto.: _____ Bairro: _____ Cep: _____ Tel. / Portaria: _____ Tel. / Apto.: _____

Mandato / Data: _____ E-mail: _____

Preencha o Cupom (letra de forma e legível) e envie-nos (original ou xerox) para o endereço abaixo ou via fax: (11) 5572-5250 - OBS. Aguarde nossa confirmação.

Unisíndico/SP - Rua Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumercindo - São Paulo - SP.



Legislação por Marcio Rachkorsky

Ótimas decisões do judiciário!

Condomínios são ambientes dinâmicos, onde acontece muita coisa ao mesmo tempo. Sem regras bem definidas, a vida em condomínio seria um caos, uma balburdia. Ocorre que boa parte das convenções de condomínio e regulamentos internos são extremamente desatualizados e mal elaborados, gerando, por vezes, decisões esdrúxulas, sem o menor bom senso



À frente da administração dos condomínios, ainda temos muitos legalistas de plantão, que comodamente preferem aplicar a letra fria de uma norma, ao invés de considerar o contexto do caso, o razoável, o justo, o atual. Por vezes, somente a via judicial será capaz de corrigir o rumo e, felizmente, o Poder Judiciário está de parabéns e tendendo, cada vez mais, para emanar decisões modernas e arrojadas, hábeis a corrigir distorções e evitar excessos.

Animais - Em recente decisão, o Tribunal de Justiça de São Paulo permitiu que uma moradora de Ribeirão Preto continuasse com seu cão da raça labrador no apartamento e cancelou as multas

aplicadas pelo condomínio. Ocorre que o Regulamento Interno autoriza apenas animais de pequeno porte e a administração considerou o labrador como "de grande porte". Na decisão, os desembargadores entenderam tratar-se de raça dócil, que não oferece qualquer risco à segurança e sossego dos demais moradores. Evidente que o peso do animal pouco importa

e a interpretação literal da norma fora exagerada e injusta. Tal raça é amplamente utilizada como cão guia para cegos e não faz sentido proibir sua permanência nos apartamentos, apenas por conta de seu porte!

Noutro caso recente, um Juiz de Brasília condenou uma moradora barulhenta ao pagamento de indenização por danos morais aos seus vizinhos, em razão de reiteradamente perturbar o sossego e tranquilidade dos demais moradores. Foram mais de 300 reclamações no livro de ocorrências, sem falar nas queixas feitas diretamente ao síndico. Em sua defesa, a vizinha barulhenta alegou perseguição dos vizinhos, mas as provas testemunhais foram suficientes para comprovar a habitual perturbação ao sossego alheio. Corajosa e motivadora foi a decisão judicial, já que as vezes a simples aplicação da multa prevista no regulamento não educa, tampouco desestimula o infrator a parar com o desrespeito aos vizinhos.

Vale destacar que o diálogo e entendimento continuam valendo como as principais armas para prevenir e evitar litígio entre vizinhos e o Poder Judiciário só deve ser acionado após o esgotamento de todas as vias amigáveis, sobretudo por conta de sua superlotação.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial



Corajosa e motivadora foi a decisão judicial, já que as vezes a simples aplicação da multa prevista no regulamento não educa



Jurisprudência

TJ-MG - Apelação Cível AC 10313092988960001 MG (TJ-MG)

Data de publicação: 01/04/2014

Ementa: APELAÇÃO. AÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. DESORGANIZAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. A ação de prestação de contas só pode ser intentada por aquele que tem direito a exigí-la contra aquele que tem o dever de prestar contas. Inteligência do artigo 914, I e II, CPC. A desorganização da administração do ente condominial não é motivo suficiente para que o síndico se exima da responsabilidade em prestar contas, ainda mais se for levado em conta que o mesmo tem obrigação de manter as contas do condomínio de forma escorreita para que não haja nenhuma dúvida sobre a lisura de sua administração.

TJ-SP - Apelação APL 01237582720118260100 SP 0123758-27.2011.8.26.0100 (TJ-SP)

Data de publicação: 21/11/2014

Ementa: PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. EDÍLIO. SÍNDICO. Do exame da auditoria realizada pelo Condomínio, verifica-se que houve prestação, parcial, de contas pela ré. Dentre algumas irregularidades apontadas, não foram entregues notas fiscais de aquisições e tampouco foram prestadas contas dos meses de janeiro e março de 2008. Daí decorreu o ajuizamento da presente demanda. Assim, há, de fato, interesse de agir do autor na prestação de contas. Embora pretenda a ré imputar às empresas contratadas a responsabilidade pela prestação de contas, certo é que ela, como síndica, tinha o dever legal de administrar o Condomínio e, por isso, deve prestar as contas (art. 22, § 1º, f, da Lei nº 4.591/64 e art. 1.348, inc. VIII, do Código Civil). A atribuição de prestação de contas não está sujeita a delegação pelo síndico. A eventual intimação das administradoras para apresentação de documentos pertinentes será questão definida no momento oportuno, na segunda fase da ação de prestação de contas. Embora tivesse a requerida apresentado em assembleia e depois em outro procedimento as contas que entendeu, o certo é que elas foram reprovadas, por falta de elementos contábeis, de modo que tem interesse o autor em pedir judicialmente que a síndica preste adequadamente as contas da sua administração. De qualquer modo, o processo oferece à ré uma nova oportunidade para demonstrar o acerto no uso dos recursos do condomínio e dos atos que praticou. Só poderia inibir o autor na sua pretensão a aprovação das contas em assembleia, o que não ocorreu. Acrescente-se que a ação de prestação de contas é meio idôneo para determinar a existência de crédito ou débito entre as partes, produzindo título executivo do que for apurado. É o que basta para reconhecer o interesse de agir do autor. O processo reunia os elementos necessários ao reconhecimento da obrigação de prestar contas, porquanto somente a respeito desta obrigação versou a sentença que, não obstante tenha afastado o interesse de agir do Condomínio, decidiu apenas a primeira fase da ação. Recurso provido para reconhecer o interesse de agir do Condomínio, bem como para julgar procedente a primeira fase da ação de prestação de contas..

O Jornal do Síndico MUDOU

- ✓ Novo formato
- ✓ Mais moderno
- ✓ Melhor leitura

Tenha uma Caixa do Bem em seu prédio.

O Exército de Salvação está distribuindo caixas para coleta de doações em condomínios. Participe! Ligue 4003-2299 e agende.



ALUGO APTO KITNET

PARA FINS RESIDENCIAIS

EDIFÍCIO COM SEGURANÇA, ELEVADORES, PORTARIA 24 HORAS, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO, RUA SANTO AMARO, BAIRRO BELA VISTA.



TRATAR:
(11) 5908-1928
COM
ANDRÉ LUIZ

Manutenção por Cecília Lima

Revestimento em pastilhas necessita de cuidados regulares

Muito popular na arquitetura residencial há décadas, as pastilhas ainda constituem a opção mais procurada para cobrir a fachada de edifícios. Os revestimentos cerâmicos são muito procurados devido a sua longa durabilidade e pouca manutenção, em comparação a outras soluções, como pinturas ou argamassas decorativas. Mas fique alerta, apesar de resistente, o revestimento também requer cuidados periódicos para preservar seus atributos

O arquiteto Ítalo Fernandes explica que por ser um grande mercado, as empresas criaram linhas específicas para fachadas, com características técnicas adequadas ao processo de assentamento. A cartela de cores também ganhou diversidade, variando dos tons neutros a cores primárias – vermelho, amarelo e azul – até placas com variações de tom sobre tom. “As dimensões também são diversas. Dependendo do fabricante, as placas variam de formato 10x10 cm, até 5x5 cm e 7,5x7,5 cm. As peças vêm em conjunto para formar uma malha maior



■ Limpeza deve ser realizada a cada cinco anos

de 30x30 cm, mais fácil de manusear na aplicação. As tendências para novos edifícios é utilizar cores em tom marrom, marfim, bege e branco, visto que representam as mesmas nuances das pedras naturais, propondo elegância e sofisticação. Outras variantes são os tons de verde e azul. A dica é se apropriar do tom sobre tom”, orientam

ta Fernandes, sócio do escritório FND Arquitetos.

As pastilhas apresentam inúmeras vantagens para obras públicas e espaços com grande circulação vejam:

Cor fundida e esmaltada na peça evita o desbotamento e mantém a fidelidade de cor; alta durabilidade obtida pelo processo de queima do revestimento aumenta a resistência à incidência de luz, calor, poluição e umidade; baixa manutenção, com durabilidade de aproximadamente 40 anos; facilidade de limpeza, pois tem baixo acúmulo de poeira, conta com o Drop System,

sistema que oferece em uma única placa, peças unidas por pontos de cola em PVC, permitindo maior limpeza, agilidade e economia no processo de assentamento, fundamental para grandes obras.

Manutenção - As fachadas revestidas com placas cerâmicas devem estar sempre em dia com a manutenção, seja no processo de limpeza ou na detecção de algum eventual problema. Segundo os fabricantes, devem ser limpas a cada cinco anos aproximadamente, com produtos neutros e sempre por uma equipe especializada.

O arquiteto ressalta que as manutenções são fundamentais para preservar as características originais do revestimento. “Vale lembrar que os edifícios estão submetidos a contextos urbanos onde a dilatação térmica, umidade, ação dos ventos e vibrações advindas do trânsito ou obras próximas são

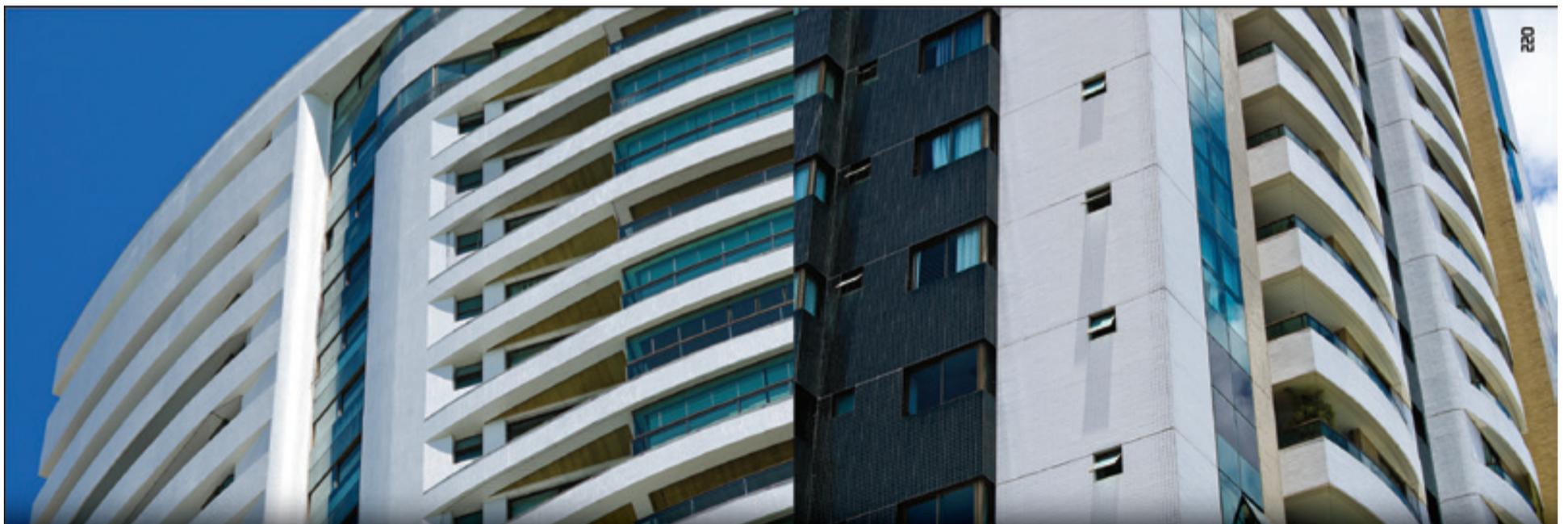
fatores que agredem os revestimentos cerâmicos”, alerta.

O cuidado na instalação também é determinante na vida útil do produto, explica Ítalo. “Fatores como qualidade de mão de obra e do material especificado fazem surgir problemas, como o caso do descolamento das placas e a existência de fungos nos rejuntas, que prejudicam a estética geral do edifício.

É comum perceber de longe a diferença de cor entre os rejuntas, o que dá ao condomínio um aspecto descuidado. Isso ocorre por conta da incidência de umidade”. A dica é escolher rejuntas impermeáveis e placas cerâmicas específicas para fachadas.

Deslocamento - As causas de deslocamento podem ser variáveis, mas estão relacionadas ao processo de preparação da parede suporte, aplicação e manuseio inadequado da argamassa colante, ou até a especificação errada do material cerâmico (as placas devem ter índice de absorção inferior a 6%, ter resistência a umidade e aos raios ultravioletas).

*Jornalista



Fachadas com pastilhas Atlas.

Mais durável

20 anos de garantia.

Mais prático

Fácil manutenção.

Mais bonito

Infinitas possibilidades de cores e aplicações.

ATLAS
A PASTILHA DO BRASIL

Seu Condomínio por Gabriel Karpat

Crise hídrica: suas consequências e ensinamentos

A grave crise hídrica vivida nos últimos tempos deve provocar uma reflexão geral sobre como lidamos com o tema. Nesse sentido, se, por um lado, o poder público foi incapaz de solucionar o enorme problema da falta de água em São Paulo, por outro, os condomínios também revelaram um despreparo na condução do processo de minimizar seus efeitos

No município de São Paulo, esse despreparo tem um agravante. Quase a metade da população habita ou trabalha em edifícios. Ou seja, todas essas pessoas têm relação direta com as consequências da escassez e com as falhas de gestão do condomínio.

Sofrerão com a possibilidade iminente da implementação do racionamento num futuro bem próximo, caso a crise hídrica se mantenha.

O cenário atual nos obriga a tirar alguns ensinamentos essenciais para o futuro.

A falta de previsão ou inércia na tomada de solução por parte de muitos responsáveis pela gestão dos edifícios se assemelha com a expectativa dos governantes com a possibilidade de chuvas torrenciais que milagrosamente “solucionariam o problema”. A ausência de planejamento e de investimen-

to em infraestrutura se faz notar com os equipamentos de muitos condomínios, que de tão velhos tornaram-se obsoletos ou incapazes de produzir o serviço para o qual haviam sido idealizados.

A falta de investimento adequada em infraestrutura nos condomínios é grave erro, o que compromete e reduz a Vida Útil Programada (VUP) dos bens, definida pelos seus respectivos fabricantes.

Normas - Além de cuidar e investir nos equipamentos, conhecer as normas também auxilia o trabalho de gestão condominial em tempos de crise hídrica. Levando-se em conta que, em média, as caixas d'água terão capacidade de suportar de três a quatro dias sem abastecimento, o armazenamento individual segue normas da ABNT (16.280/14, que trata das reformas nas edificações), uma vez que o armazenamento de água em tam-



bores ou similares nas unidades, especialmente nas sacadas, deve ser precedido de uma análise na estrutura para avaliar se o peso extra, pode ser suportado.

O armazenamento de água, aliás, deve ser feito com extremo cuidado, de modo a evitar impurezas e possíveis riscos de doenças vindas com a forma inadequada de sua captação. Também é preciso atenção na vedação e limpeza dessas caixas armazenadoras, evitando que as mesmas se tornem um indesejado criadouro de dengue. Tais medidas são exemplo de ações rápidas e práticas que, junto com programas educativos de redução de consumo, podem ajudar a diminuir as consequências da crise hídrica nos condomínios.

Investimentos - Soluções mais amplas e de melhor resultado, por sua vez, não são de curto prazo e envolvem investimentos e, portanto, novamente resvalam em planejamento. As possibilidades de reuso da água, poços artesianos, captação de água de chuva, indivi-

Soluções mais amplas e de melhor resultado, por sua vez, não são de curto prazo e envolvem investimentos

dualização na leitura, entre outras medidas, dependem de cálculos e estudos a serem devidamente realizados e passados para aprovação em assembleia condominial.

Enquanto as represas que abastecem a cidade não alcançam níveis melhores, gestores condominiais e condôminos também precisam agir. Inclusive em caso de racionamento que, conforme veiculado na imprensa, só se viabilizará em termos coletivos, com a elaboração de programas de racionamento na distribuição interna e com horários específicos para abertura e fechamento na distribuição para as unidades, ato a ser igualmente aprovado em assembleia geral. Isso até chegar ao caso extremo de necessidade de contratação periódica de caminhão pipa para abastecimento de água potável nos edifícios.

A crise hídrica é, realmente, preocupante. E, nesse caso, aguardar não é o mais indicado. A solução é planejar. Caso a situação hídrica melhore e, eventualmente, não venha o racionamento, o investimento feito se justificará com a redução nas próximas contas. Terá sido uma excelente opção de economia nas despesas condominiais.

*Diretor da GK Administração de Bens Ltda. e Coordenador do curso de síndico profissional da Gabor RH - diretoria@gk.com.br

Finanças por Cecília Lima

Energia elétrica fica mais cara em 2015

Contas de energia passam a vir com bandeiras tarifárias que podem ou não elevar o valor do quilowatt-hora

A maior crise hídrica enfrentada pelo país nos últimos anos traz à tona, por consequência, uma outra crise: a energética.

Isso porque a principal fonte de energia no Brasil são as hidrelétricas. Resultado: menos água, menos energia e custos mais altos sendo repassados ao consumidor. Segundo estimativa divulgada em março pelo Banco Central (BC), o preço da energia elétrica deve subir 38,3% neste ano.

A previsão deve fazer soar os alarmes para o uso racional tanto da água quanto da energia. No condomínio, a elevação dos custos deve ser sentida já nos próximos meses, o que pode apertar ainda mais o orçamento para manutenção do prédio. O síndico deve estar preparado para lidar com essa questão e buscar alternativas que ajudem a economizar.

Bandeiras - Este ano, as contas de energia trazem uma novidade: o Sistema de Bandeiras Tarifárias. O sistema possui três bandeiras:



Em síntese, é possível definir o condomínio como uma convergência de interesses



verde, amarela e vermelha – as mesmas cores dos semáforos - e indicam se a energia custará mais ou menos, em função das condições de geração de eletricidade.

Uma conta que venha com a bandeira de cor verde indica que as condições de geração de energia foram favoráveis e a tarifa não sofreu nenhum acréscimo. Encontrar uma bandeira amarela significa condições de geração menos favoráveis e a tarifa sofre então acréscimo de R\$ 0,025 para cada quilowatt-hora (kWh) consumidos. Já a bandeira vermelha representa as condições mais custosas de

geração. Com ela, a tarifa sofre acréscimo de R\$ 0,055 para cada quilowatt-hora kWh consumidos.

Diferenciação - É importante entender as diferenças entre as bandeiras tarifárias e as tarifas propriamente ditas. As tarifas representam a maior parte da conta de energia dos consumidores e dão cobertura para os custos envolvidos na geração, transmissão e distribuição da energia elétrica, além dos encargos setoriais.

As bandeiras tarifárias, por sua vez, refletem os custos variáveis da geração de energia elétrica.

Dependendo das usinas utilizadas para gerar a energia, esses custos podem ser maiores ou menores. Antes das bandeiras, essas variações de custos só eram repassadas no reajuste seguinte, um ano depois. Em resumo: as bandeiras refletem a variação do custo da geração de energia, quando ele acontece.

Segundo a Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica), a implantação das bandeiras tarifárias tem um caráter disciplinador e educativo. Com elas, o consumidor ganha um papel mais ativo na definição de sua conta de energia. Ao saber, por exemplo, que a bandeira está vermelha, o consumidor pode adaptar seu consumo e diminuir o valor da conta (ou, pelo menos, impedir que ele aumente).

Pela regra anterior, que previa o repasse somente nos reajustes tarifários anuais, o consumidor não tinha a informação de que a energia estava cara e, portanto, não tinha um sinal para reagir a um preço mais alto.

O Mundo curioso dos Condomínios

James Naishimit, professor canadense da Associação Cristã de Moços de Massachusetts (EUA) criou em 1891 o basketball com a participação fundamental do zelador do prédio da ACM. Ao estipular duas colunas como ponto de partida, com certa distância entre si mas na mesma direção, Naishimit sabia que o esporte que estaria criando tendo a bola como arremesso necessitava de um alvo. Foi quando o zelador surgiu com duas caixas de papelão que serviam como embalagem de pêssegos e os colocou fixos a uma altura de 3,5 metros em cada coluna. Daí para frente coube ao professor formular regras, duração do jogo, número de participantes das equipes, limite das quadras. A idéia logo foi aderida nos Estados Unidos e era praticado durante o inverno em recintos fechados época em que as pessoas necessitavam se movimentar mas tinham carência de modalidades esportivas adequadas ao clima de frio intenso.



brizio3000@uol.com.br

WWW.CONDOVEL.COM.BR

NOVIDADE - Sustentabilidade

Pasta de contas digital

- Tecnologia
- Transparência
- Facilidade

CONDOVEL
Pasta de Prestação de Contas
CREO SP sp.alyj

CONDOVEL
Prestação de Contas
Condomínio Y

25 ANOS - PARA O CONDOMÍNIO, PARA O IMÓVEL, PARA VOCÊ.

É bom saber da redação

A Assosíndicos realiza o seu primeiro “Trocando Ideias entre Síndicos” de 2015



Abriendo o ciclo de palestras de 2015 a Assosíndicos reuniu no Sábado 07/03, um total de 75 Síndicos de Condomínios, em seu primeiro “Trocando Ideias entre Síndicos” desse ano para tratar de um tema que tem sido pauta de muitas reuniões e assembleias nos últimos meses. A crise hídrica.

O evento contou com a participação de representantes da Sabesp, assim como de empresários do setor e especialistas em meio-ambiente, falando sobre formas de reuso da água e modos de controlar o uso e eco-

nomizar este líquido vital para a nossa vida. Contamos também com a presença do Presidente de Honra da Assosíndicos, Marcio Rachkorsky, falando sobre atualidades da área condominial.

Com a casa cheia, o evento contou com quatro apresentações que abordaram a crise hídrica de formas distintas, inovadoras e esclarecedoras e ao final, reuniu os participantes para um momento de “perguntas e respostas” dos síndicos presentes onde várias dúvidas, sugestões e ideias foram discutidas.

HEBROM

Conheça mais da **HEBROM** e saiba, como e por que, podemos fazer a diferença para o seu condomínio ou sua empresa

- **SERVIÇOS - TERCEIRIZAÇÃO**
Porteiro
Controlador de Acesso
Receptionista
Copeira
Limpeza e Conservação
Limpeza pós-obra
- **SERVIÇOS - pay-per-use**
Limpeza Residencial
Limpeza Comercial
(Escritórios - Salas Comerciais)
- **SERVIÇOS - ELETRÔNICOS**
Instalação e Manutenção
Equipamentos de CFTV

VEJA MAIS

www.hebromfacilitys.com.br
Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663

Deus é Melhor!

Classíndico®

ABRIL | 2015

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal do Síndico

Academia

PRIME FITNESS
Equipamentos de Ginástica
Equipamentos Novos e Usados
Linha completa de acessórios para ginástica
Esteiras / Bikes / Elípticos / Muscular
movement (11) 4311-9919
www.primmefitness.com.br
atendimento@primmefitness.com.br
5 anos de garantia

Administradora

COSTA
Administração de Condomínios
• Venda • Locação • Administração de Imóveis
"Apoio e Solução ao seu Alcance"
• Implantação de Condomínios Novos
• Atendimento VIP junto a Diretoria
• Depto Jurídico / RH
Av. Paulista, 1159 - Cj 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br
(11) 3287-1478

Sifra
ADMINISTRAÇÃO COMPLETA DE CONDOMÍNIOS
VENDA | ALUGUEL | ADMINISTRAÇÃO DE BENS
Assessoria Jurídica e Empresarial
Temos e Trabalhamos com Síndicos Profissionais
www.sifra-adm.com.br (11) 2516-9450 | 2285-3690

Advogados

NATALIO DE SOUZA ADVOGADOS
• Parceria com Condomínios e Administradoras
• Cobranças de Cotas de Condomínio
• Assessoria Condominial e Trabalhista/ Auditoria
Av. São João, 239 - 4º andar - Centro, São Paulo
www.nataliodesouzaadvogados.com.br | cj.advogadosguol.com.br
(11) 3331.2225 | 3338.1582 | 99835.7055

Água / Tratamento

ACABE COM A FERRUGEM NA ÁGUA SEM TROCAR AS TUBULAÇÕES
ACQUALITY - ÁGUA COM QUALIDADE
11 5062-0449
acquality@acquality.com.br
www.acquality.com.br

Antenas

EUROSAT
MANUTENÇÃO CORRETIVA E PREVENTIVA
• Antenas Coletivas VHF/UHF • Alarmes • Interfones
• Portões Automáticos • CFTV • Sensores
INSTALAÇÃO E VENDA
11 2258.8170 | 2258.4035
www.eurosatt.com.br

INTEL SISTEMAS ELETRÔNICOS
• Projetos • Instalação • Manutenção
• Antenas Coletivas UHF / VHF / Digital • Hidráulica
• CFTV • Sensor de Presença • Luz de Emergência • Elétrica
(11) 2622-9113 / 99207-1144
www.hyntel.com.br • intel.imagem@hotmail.com

ART / Laudos

ESPAÇO CONDOMÍNIO
ART / LAUDOS PROJETOS
ÁGUA DE REUSO / AVCB
PLANOS E PACOTES ESPECIAIS PARA SEU CONDOMÍNIO
(11) 5042-1639 / 4562-2281
www.espacocondominio.com.br

ENGENHEIRO ANDRÉ LUIZ FANECO PEREIRA
CREA 5061038907/D
✓ Inspeção de Reforma, segundo ABNT/NBR 16280 / 2014
✓ Acompanhamento de Obras ✓ Vistorias / Laudos Técnicos
(11) 2645-0934 (11) 97441-2125 ID 117*11021
andrefaneco5@gmail.com

Bombas

CBE 43 anos
Conservadora de Bombas
CONTRATO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BOMBAS PREVENTIVA E CORRETIVA
Especializado em manutenção de bombas de incêndio e sistema de reaproveitamento de água.
Atendimento 24 horas
5565-5565 www.bombascbe.com.br
7723-0475 / 9 7139-6901 cbe@bombascbe.com.br

BOMBAS IPIRANGA
VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
48 anos 1967-2015
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM
TRADICIONAL ARTE PERSONALIZADA
OU com VENTOSA
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499
www.crachadeestacionamento.com.br

Condomínio Virtual

O portaldosindico.com agora chama-se Condomínio em Foco
NOVO NOME E UM VISUAL AGRADÁVEL
• Informações Jornalísticas • Guia de Fornecedores
• Ajuda de Especialistas • Modelos Informativos
• Prestação de Serviços e muito mais...
www.condominioemfoco.com.br

Curso de Porteiro / Segurança

C&T CURSO PARA PORTEIROS
CURSO E TREINAMENTO NO PRÓPRIO CONDOMÍNIO
3463-2321 | 970-529-522 gilberto.barrancos@gmail.com

Desentupidora

Mollitec
Limpeza e Impermeabilização de caixas de água
Especializada em condomínios
SEM TAXA DE VISITA
COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO!
• Esgotamento com bombas submersas, aspiração e clorificação
• Certificado de validade
• Sem desperdício de água
18 ANOS
Desentupimento e Hidrojateamento
• Desentupimento com maquinário Rooto System e caminhão de hidrojateamento
• Desentupimos colunas, coletores, tubulações aéreas, redes de esgoto e águas pluviais, etc.
• Caminhões adaptados com acesso ao subsolo de prédios para a limpeza de poços, caixas de recalque e gordura
(11) 3965.1896 www.mollitec.com.br

HIGISERV
SERVIÇOS DE HIGIENE E MANUTENÇÃO
Não deve entupir, faça a prevenção. Desconto de 10% a 70%
(11) 4966-2299 3422-1188
www.higiserv.net.br contato@higiserv.net.br
DESENTUPIMENTO EM GERAL
✓ Hidrojateamento
✓ Limpeza de Fossa
✓ Caça Vazamentos
✓ Hidráulica
✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
✓ Manutenção em Geral

Imperio
Desentupidora • Desentupimento • Desinsetização
Desratização • Descupinização
• Limpeza de Caixas D'Água
• Contrato de Manutenção
Alvará de Vigilância Sanitária: 355030890-812-000113-1-2
PABX: (11) 3983-1006
www.desentupidoraimperio.com.br

Elevadores

CHEGA DE PROCURAR
A solução para o seu elevador.
Manutenção Modernização Assistência Técnica 24h
Solicite Vistoria Gratuita
11 2942-7479
www.primac.com.br
VOCÊ SABIA? A manutenção ou reforma do seu elevador não é exclusividade de montadora.
ELEVADORES PRIMAC

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA VL. MADALENA
Troca de Colanas / Barriletes / Recalques / Hidrantes
Desentupimentos e Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 3667-7824
(11) 97049-6563
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicajaraguá@hotmail.com

Hidráulica Jaraguá
Atendimento 24 horas
hidraulicajaraguá@gmail.com
Encanador Eletricista
Manutenção de Bombas
Reformas em Geral
(11) 3941-7517
(11) 94785-0836 / 98386-6508

Extintores

BRASINIL
Equipamentos de Segurança Ltda.
MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES DE INCÊNDIO
* Teste Hidrostático de Mangueira
* Vistoria/Teste/Laudos com ART no Sistema de Incêndio (Hidrante, Sprinklers, Detectores de Fumaça, Alarme de Incêndio).
* Porta Corta fogo * Brigada de Incêndio
* Contrato de Manutenção em equipamentos contra incêndio
www.brasinil.com.br / vendas@brasinil.com.br (11) 2724-5090

ITAFORT
Equipamentos de Segurança Ltda.
Porta Corta Fogo, AVCB e Laudos com ART (Regulagem, Troca de dobradiças, fechaduras, Portas)
Recarga e Vendas de Extintores
Vendas e Teste de Mangueira Hidrante
Treinamento de Combate a Incêndio
Vendas de equipamentos de Combate a Incêndio.
(11) 2781-5106
(11) 2772-5772
www.itafortnet.com.br
visite nossa loja virtual!
contato@itafortnet.com.br

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO
Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
Treinamento de Brigada
Extintores, Mangueiras, Esquichos
Placas de Sinalização
Segurança do Trabalho
PPRA, PCMSO, ASO, PPP
Para Raios (Leitura Ôhmica)
CREA-SP
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
(11) 2241-2847 | 7867-8128 ID 55*38*213200
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

CAPITAL
Documentos Arquitetura & Engenharia
AVCB - Vistoria do Corpo de Bombeiros
SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAL E COMERCIAL
Documentação
AVCB/Projeto Técnico
AVS/Certif. Manutenção
Brigada de Incêndio
Laudos Pára-raios (Leitura Ôhmica)
PPRA, PCMSO, ASO, PPP
Instalação de Sistemas
Hidrantes e Extintores
Sprinklers e Alarmes
Detectores de fumaça
Porta corta - fogo
Corrimãos
CREA-SP
(11) 3670-7717 www.capitaldocumentos.com.br

Incêndio / Segurança - Continuação

itelligence Group
(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br
Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
Assessoria NBR 16280 - Obras e Reformas
Para-Raios e Elétrica - Vistoria e Instalações
Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
PPRA - PCMSO - CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

EXQUADRO Laudos de Segurança
www.exquadrolaudos.com.br
AVCB • Projeto • Perito Judicial • Extintores
Brigada e Bombas de Incêndio • PPRA
www.exquadrolaudos.com.br
seguranca@exquadrolaudos.com.br (11) 3522.6203/99976.9667

GSM
Equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio
Venda - Recarga e Manutenção de Extintores / Mangueiras / etc.
PROJETO e INSTALAÇÃO de redes de HIDRANTE
Sinalização / Iluminação de Emergência, AVCB, etc.
(11) 4116-4576 gsm@gsmequipamentos.com.br
(11) 7746-0059 / ID 55*768*8161
Acompanhamento por Bombeiro

Geradores

ESSENCIAL
Nós temos a energia que o seu condomínio precisa
Manutenção Corretiva e Preventiva
Contrato de Manutenção
Instalação
Assistência Técnica 24hs
Tratamento Acústico
Catalizadores
Locação
VENDA E MANUTENÇÃO
(11) 4997-5033 / 4997-2571
www.essencialenergia.com

SET
11 2925-0191
Soluções completas em GRUPOS GERADORES
Fornecimento
Instalação
Manutenção em todas as marcas
www.setgeradores.com.br

ENCARTE FÁCIL
Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa, É fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico**
Jornal do Síndico
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br

Instalações Elétricas

AVTRON
Instalação e Manutenção Elétrica
Projeto e Execução de Instalações Elétricas
* Industriais * Comerciais * Condomínios
Laudos Elétricos • Inspeções • Consultorias
Centro de Medição • Prumadas
Profissionais com Registro no CREA
Solicite Orçamento s/ Compromisso
www.avtron.com.br
(11) 2015-1209 / 7880-7191 ID Nextel 80*9835

Elektros
MONTAGEM E ADEQUAÇÃO DE QUADROS DE MEDIÇÃO
Instalação e Manutenção Elétrica
APROVAÇÃO DE AVCB / PRUMADAS
LAUDOS TÉCNICOS / PARA RAIOS / ILUMINAÇÃO EM GERAL
(11) 3907-5205 / 94789-8565 ID Nextel 35*4*23079
(11) 98706-5027 / 99672-6512 | elektros@outlook.com.br

Molas para Portas

Designer Glass
www.designerglass.com.br
FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA
Ligue agora e peça um orçamento!
Molas p/ Piso
Molas Aéreas
Molas p/ Elevador
Barras Antipânico
3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750
DORMA Distribuidor Autorizado

Pára-Raios

ASA PÁRA-RAIOS
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS
Medição Ôhmica
Laudos Técnicos e Projetos em AutoCAD
Orçamento sem Compromisso
(11) 2208-0241 | www.asapara-raios.com.br

itelligence Group
(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br
SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)
Instalação • Manutenção • Medição Ôhmica
DPS - Proteção para equipamentos eletrônicos

GOMES DE SOUZA
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS
PROTEÇÃO PARA EQUIPAMENTOS
VISTORIAS E LAUDOS PARA PREFEITURA
Orçamento gratuito!
Tel.: (11) 3851-4310
www.gomesdesouza.com.br

Piscinas

REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PISCINAS
PASTILHA DE VIDRO
IMPERMEABILIZAÇÃO
COLOCAÇÃO DE AZULEJOS
REVESTIMENTOS ESPECIAIS
Solicite já um orçamento
brutha
(11) 5542 5580 | (11) 99649-2700
contato@bruthaconstrutora.com.br

Pinturas

Vertical
Manutenção Predial

- Pintura Predial;
- Impermeabilização;
- Restauração de Fachadas;
- Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas;
- Seguro de Obras e Acidentes / NR35

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado
Fornecemos água de reuso

CREA - SP

Fone: 55 11 2062-1626 / 3476-9036
www.verticalpinturas.com.br
contato@verticalpinturas.com.br

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA PARA UM SERVIÇO BEM FEITO

MPR PINTURA PREDIAL EM GERAL
PINTURA COMERCIAL

PENSOU EM PINTURA E CONSTRUÇÃO
PENSOU MPR INFRAESTRUTURA

Executamos serviços da mais alta qualidade, com equipe altamente treinada para oferecer aos nossos clientes, serviços de qualidade e requinte, com excelentes preços e custo benefício.

(11) 2279-9437 | 2279-7969
www.mprinfraestrutura.com.br • mpr.diretoria@bol.com.br

imperpint PINTURAS PREDIAIS
SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

- ▶ Pintura de fachadas
- ▶ Lavagem e rejuntamento de pastilhas
- ▶ Hidrojateamento de fachadas
- ▶ Limpeza de fachadas de vidro
- ▶ Pintura de hall's, escadarias e garagens

Orçamento s/ Compromisso

Tel.: (11) 5675-5986
www.imperpint.com.br
contato@imperpint.com.br

A BRASILEIRA PINTURAS
Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

LAVAGEM E RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS
PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
TRATAMENTO DE CONCRETO E TIJOLO À VISTA

Pagamento em 24 vezes
40 anos no mercado

Tel.: (11) 5062.7790
Fax: (11) 5061.0798
www.abrasileirapinturas.com.br • E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

HORIZONTE PINTURAS

- Conservação e Manutenção de Fachadas
- Hidrojateamento
- Pintura Externa e Interna
- Concreto Aparente
- Tijolo à Vista
- Recolocação e Rejunte de Pastilhas
- Emissão de A.R.T
- Seguro de Responsabilidade Civil e Acidentes Pessoais

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado

CREA-SP

(11) 2737-3445 / 2737-3447
www.horizontepinturas.com.br | contato@horizontepinturas.com.br

PINTURAS EMCOPI SOCOPIN

- ✓ Pintura Predial Interna e Externa
- ✓ Restauração de fachadas
- ✓ Limpeza em Geral

Desde 1965
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PAGAMENTO FACILITADO

(11) 2232-4088
www.emcopinturas.com.br
comercial@emcopinturas.com.br

Pinturas — Continuação

**PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
LAVAGEM E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS**

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado

AJ Engenharia CREA-SP

Seguro de Obra e Emissão de ART

Tel.: (11) 3447-2115 | (11) 98374-8779
engenharia.aj@bol.com.br

Roma Pinturas CREA-SP

- Pinturas Prediais
- Restauração de Fachada
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Pastilhas

Tel.: (11) 5584.5650
roma@romapinturas.com.br

ARTECOR PINTURAS

CONSTRUINDO E COLORINDO SEU IMÓVEL

- Lavagem de Fachada com Água de Reuso
- Pintura Interna e Externa
- Revestimentos
- Impermeabilizações
- Tratamento de Concreto Aparente
- Reposição e Rejuntamento de Pastilha

EXPERIÊNCIA DE 20 ANOS
Pagto. Facilitado
Orç. sem Compromisso

Tel.: (11) 4357-6455 | 96458-7905
www.artecorpinturas.com.br

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE PINTURAS

- ✓ Tratamentos de Trincas e Fissuras
- ✓ Aplicação de Massa Texturizada em Geral
- ✓ Pinturas em Geral / Interna e Externa
- ✓ Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- ✓ Tratamento e Estucamento de Concreto Aparente
- ✓ Seguro de Acidente

(11) 5631-2099
(11) 5631-0838
(11) 7785-5632

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL
www.uniquepinturas.com.br • uniquepinturas@uol.com.br

PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS

- REPOSIÇÃO E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS
- APLICAÇÃO DE MASSA E TEXTURA
- LAVAGEM DE FACHADAS

ABRACON

PARCELAMOS EM ATÉ 24X
Tel.: (11) 4113-9599 / 97623-7621

Pamebo pinturas

- Pinturas Externa e Interna
- Lavagem e Recuperação de Fachada
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- Tratamento de Trincas
- Texturização

Fone: (11) 2578-0608 | Fone/Fax: (11) 5549-7175
orcamentos@pamebopinturas.com.br

ZS PINTURAS 20 anos CREA

- ✓ Pinturas em Geral
- ✓ Restauração de Fachadas
- ✓ Lavagem / Rejuntamento / Reposição de Pastilhas
- ✓ Tratamento de Trincas
- ✓ Pequenos Reparos em Fachadas

Tel.: (11) 3341-1428 | (11) 99178-2218
www.zspinturas.com.br | zs.pinturas@hotmail.com

Pinturas — Continuação

Tratamento de Fachada:
Lavagem • Pintura • Revestimentos

Predial Service

- ✓ Pagamento em até 48X
- ✓ Técnicas Inovadoras
- ✓ Abastecemos com água
- ✓ Emissão de ART
- ✓ Seguros Obra e Acidentes

Impermeabilização:
Positiva • Negativa • Injeção

Tel.: (11) 4890-2330
sac@predialservice.com.br • www.predialservice.com.br

Porta Corta-Fogo

C.A. Monteiro Portas Corta Fogo

- Fechaduras • Dobradiças • Molas Aéreas
- Barra Anti-Pânico • Manutenção / Consertos

www.camonteiro.com.br - vendas@camonteiro.com.br
(11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947 Nextel: ID 13*7864

CLIK PORTAS CORTA FOGO MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO

Porta corta fogo P60, P90 e P120
Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea

Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site
Tel.: (11) 3493-9318 | (11) 98287-4581 TIM | (11) 96100-9121 Oi
clikportascortafogo.com.br • comercial@clikportascortafogo.com.br

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

- Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

Tel.: (11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

CONCEPT www.conceptsec.com.br

- *Portão Automático
- *Serralheria
- *Sistema Linear
- *CFTV
- *Interfones
- *Alarmes
- *Cerca elétrica
- *Monitoramento de Alarmes e Imagens
- *Antena Coletiva

11 5626 3529
*Fazemos Serviços Avulsos.
Contrato de Manutenção a partir de R\$ 200,00 CONSULTE-NOS!

intelbras Maxcom
Peccinin
LINEAR-HCS

Solicite uma visita sem compromisso!

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.

- ▶ Reformas e Pintura
- ▶ Recuperação Estrutural
- ▶ Fachada
- ▶ Piso de Concreto
- ▶ Impermeabilização

(11) 5585-0933
E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

NICOM EMPREITEIRA E SERVIÇOS LTDA.

CONSTRUÇÕES • REFORMAS
TELHADOS • ELÉTRICA
HIDRÁULICA • GESSO
PINTURA

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado

Tel.: (11) 3497-5344
(11) 99512-7891
chagasconstrucoes@superig.com.br

Segurança Eletrônica

PROTEK SISTEMAS DE SEGURANÇA
Soluções em segurança para condomínios
Câmeras - Alarques - PABX
Rede - DVR - Cerca Elétrica
Monitoramento - Manutenção
Tels.: (11) 3992.8232 • 3904.0028
www.proteksp.com.br

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL
• Conhecimento em Acessibilidade
• Valorização Patrimonial • Contenção de Gastos
SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE
(11) 3284-4549 / 99756-7672
carlosteodoro2@hotmail.com

Telhados

SCHINDLER Telhados Prediais
Knowledge Above All
Telhados - Calhas - Rufos - Dutos - Subcobertura
Até 24 meses sem juros para pagar
NÃO COBRAMOS VISITA
*Somente em telhados novos após reforma geral
(11) 2339-5006 / 2339-5016 / +9.4676-6000
VOIP (11) 3042-3046 / 3230-8050 VISITA@SCHINDLERGROUP.COM.BR
www.schindlergroup.com.br

GRUPO MS Segurança Eletrônica
• CFTV+ALARME
• CERCA ELÉTRICA
• INTERFONIA DIGITAL
• PORTÃO AUTOMÁTICO
Plantão 24hs c/ Contrato
Tels.: (11) 3684-1699 / 4188-9929
94770-7682 / 96248-8736
Contrato de Manutenção a partir R\$200,00

Terceirização

Presto TERCEIRIZAÇÃO
Limpeza e conservação ambiental;
Portaria;
Zeladoria;
Controle de acesso;
Tratamento de Pisos;
Apoio administrativo
(11) 5034-5343
www.prestoclean.com.br
prestoclean@prestoclean.com.br
Qualidade ISO 9001 e ISO 14001

TELHADOS COSTA Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
5 ANOS DE GARANTIA
(11) 2791-7975
www.telhadoscosta.com.br

Seguros

itelligence Group
(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br
• Seguro de Condomínio • Seguro Residencial
• Seguro Fiança Locatícia • Seguro de Automóvel
• Convênio Médico • Entre Outros Ramos

FALCON MONITORAMENTO E SERVIÇOS
PORTARIA
LIMPEZA / RECEPÇÃO
15 ANOS
RELACIONAMENTO DIFERENCIADO E ESPECIAL
(11) 3721-2296 / 3721-2917
www.grupofalcon.com.br | comercial@grupofalcon.com.br

TELHADOS VITÓRIA Estruturas Metálicas e Madeira
ACEITAMOS CONSTRUCÃO
• Coberturas em Geral
• Estacionamentos • Quadras Esportivas
• Condomínios Residenciais e Comerciais
(11) 3805-9388
contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

Serralheria

GENESIS Vidraçaria e Serralheria
ESPECIALIZADO EM CONSERTOS E FABRICAÇÕES
(11) 5931-6506 / 98500-4388
www.genesisvidrosemetais.com.br
✓ Grades de Proteção
✓ Portões ✓ Galoias
✓ Coberturas
✓ Reformas em Geral
CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, APARTIR DE R\$ 250,00 MENSAIS

DELTA Portaria | Limpeza | Manutenção Predial
Controladores de Acesso, Recepcionista, Manobrista, Jardinagem, Fiscal de Piso, etc...
Temos o profissional que seu condomínio precisa
(11) 2558-9745 / 2559-1365 / 96430-9495(TIM)
Acesse nosso site: www.deltaterceirizacao.com.br

Uniformes

Wivithi uniformes
11 2949-6152
comercial@wivithi.com.br
Portaria, Condomínio, Clínicas, Empresas Particulares e Diversos Ramos de Atividade

Sinalização

RBS Sinalização Predial
- Placas Fotoluminescentes
- Placas Refletivas para Garagem
- Placas de Rota de Fuga
- Letra Caixa com iluminação LED para fachada
Qualidade e durabilidade. Fazemos em qualquer formato, cor ou material.
contato@rbscut.com.br (11) 3621-2693 / (11) 3805-3180

Pégasus Terceirização de Mão de Obra e Limpeza
• Zeladoria • Limpeza • Portaria • Síndico Profissional
• Controlador de Acesso • Manutenção de Condomínio
(11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97040-7522
www.pegasusterceirizacao.com.br

Vidros / Películas

SUN FILM Película de Controle Solar
PELICULAS: Linha Fumê / Reflexiva
Jateadas / Decorativas / Semi-Blindadas
APLICAÇÃO EM: Guaritas / Prédios
Residência / Indústria / Comércio
(11) 4063.8199 / 2995.5560
www.sunfilmbrasil.com.br
9 9916.6126 / 77538984 ID 100-51500

Aqui tem excelentes negócios
www.jornaldosindico.com.br
Jornal do Síndico
(11) 5572.5250

O Evento que o Síndico tanto espera está chegando
25 de Abril de 2015
9º Uniíndico®
Última Chamada!
Inscrevam-se!
Tudo Grátis!
Informações: (11) 5572.5250

Administração por Cecília Lima

Qual a natureza jurídica do condomínio afinal?

Em uma versão simplificada, a palavra “condomínio” pode ter a seguinte definição em um dicionário: direito de propriedade exercido em comum ou conjunto de partes comuns de um edifício. A acepção jurídica do termo, entretanto, não se basta no verbete do dicionário e é assunto controverso até mesmo entre operadores do Direito

Segundo as juristas Evelyn Gasparetto e Cristina Guidon - autoras do livro “Administrando Condomínios” da editora Servanda - apesar de já existirem normas, pareceres e decisões a respeito desse instituto, o condomínio não possui personalidade jurídica. É considerado como uma personalidade anômala, não se enquadrando na situação de física nem jurídica.

Adequação - A instituição do condomínio não está entre o rol das pessoas jurídicas citadas no artigo 44 do Código Civil, que diz que são pessoas jurídicas de direito privado as associações, as sociedades e as fundações. O mesmo artigo não faz referência ao condomínio. Essa falta de adequação pode acarretar transtornos à rotina prática do condomínio.

Enquanto em uma empresa, associação ou qualquer tipo de PJ, existe a figura do diretor ou presi-



sim, não é coerente se falar em contrato social nem em estatutos, e sim em convenção condominial.

Nesse contexto, podemos nos questionar: qual é o limite das atribuições do síndico? De acordo com o art. 1.348 do Código Civil, são competências dele: convocar a assembleia dos condôminos; representar, ativa e passivamente, o condomínio; dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno; diligenciar a conservação do patrimônio; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar as contribuições e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; realizar o seguro da edificação.



Em síntese, é possível definir o condomínio como uma convergência de interesses

dente para executar a administração com autonomia, algo diferente se aplica ao condomínio: quem está à frente de sua gestão é o síndico, cargo ocupado por tempo predeterminado e com poderes restritos, sempre submissos à deliberação de uma assembleia. Dentre as limitações está a impossibilidade de adquirir ou alienar bens, por exemplo. “Verifica-se portanto, que a personalidade do condomínio é apenas formal, servindo para atos em processos judiciais e atividades administrativas. O condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do

Direito”, destacam Gasparetto e Guidon. Prevalece o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica, porém, está legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico.

Contrato social - Em síntese, é possível definir o condomínio como uma convergência de interesses - sem personalidade jurídica própria - de proprietários que possuem unidades privativas e participação proporcional em áreas coletivas, de acordo com o tamanho de suas unidades. As-

*Jornalista

QUE TAL TER UMA GESTÃO FINANCEIRA MAIS FÁCIL PARA O SEU CONDOMÍNIO?

O **Jornal do Síndico** em parceria com o **be.unique**, trás para você uma inédita solução para melhorar o gerenciamento das finanças do seu condomínio.



+Fácil: Faça as compras necessárias para o seu condomínio com mais praticidade.

+Seguro: É mais seguro que manter a antiga caixinha com dinheiro. Use cartões adicionais para os membros da sua equipe.

+Moderno: Conte com um painel completo para controlar despesas e planejar as finanças.

Conheça mais em: <https://beunique.paymentez.com/jornaldosindico>

