



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XIX - Edição 230 - AGOSTO/2015 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

ÁGUAMAX
Água Potável

(11) 2030-2525
Caminhão Pipa

e+

ADMINISTRAÇÃO

Pode o condomínio ser responsabilizado por furto em suas dependências? Veja decisão interessante da Justiça do Distrito Federal.

Página 7

MANUTENÇÃO

Com a proibição da venda de lâmpadas incandescentes de 60W pelo comércio, os artigos de Led voltam a ter sua comercialização incrementada.

Página 7



É BOM SABER

A assembleia de condôminos é o fórum de debates de ideias no condomínio. Saber convocar de forma correta é importante para validar as decisões tomadas.

Página 12

CLASSÍNDICO

Classificados
PRODUTOS & SERVIÇOS

Páginas

8 à 11

Distribuição Gratuita

Novo Código de Processo Civil

vai alterar forma de cobrança de inadimplente

**Sancionado pela presidente
Novo Código entrará em vigor no próximo ano**

Página 4

Vertical
Manutenção Predial

- Retrofit;
- Pintura Predial;
- Impermeabilização;
- Hidrojateamento técnico;
- Restauração de fachadas;
- Tratamento de tijolos frisos e concreto aparente;
- Reposição e rejuntamento de pastilhas;

Orçamento sem Compromisso

Marítima seguros

- Seguro de Obras e Acidentes
- Treinamento em Altura (NR 35)
- Seguro de Vida
- Emissão de A.R.T

Bradesco Seguros

Forneçamos Água de Reuso

CREA - SP

Pagamento Facilitado

2062-1626
3476-9036

Fone: 55 11

www.verticalpinturas.com.br
contato@verticalpinturas.com.br



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/saopaulo

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br


R. Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guernicindo | 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
Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky
Thiago Natalio de Souza

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Anaquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Boixada 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
Jolo Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Natal/RN	3.000	(84) 3086-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2520-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2524-9679
Salvador/BA	8.000	(71) 3354-0310
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
ELETPAULO.....	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

Condomínio não pode ser responsabilizado por furto

Nossa edição de agosto traz um debate válido sobre o que está ou não nas competências e responsabilidades do condomínio. Não é preciso fazer uma análise estatística muito acurada para percebermos que muitas cidades brasileiras estão passando por uma intensa mudança na forma de moradia de seus habitantes. O desenho das zonas urbanas vem se modificando com o surgimento de mais e mais prédios.

Há cada vez mais gente abrindo mão de suas casas isoladas e migrando para condomínios. Os argumentos são vários: conforto, comodidade, melhor localização, economia, oferta de serviços e, sobretudo, segurança. Pesquisas recentes demonstram que esse último item é o mais apontado como motivação daqueles que trocaram casa por apartamento ou escolheram montar seu ambiente de trabalho em um condomínio.

Embora na maioria das vezes um condomínio seja realmente mais seguro que um imóvel na rua, é importante ressaltar que ele não está isento de sofrer invasões. Exemplos disso são os inúmeros casos de arrastões cada vez mais frequentemente noticiados pela mídia. A grande discussão levantada por esse fato é acerca da responsabilidade do

condomínio em arcar com possíveis prejuízos ocasionados pela criminalidade.

São comuns as tentativas em que um condômino tenta responsabilizar o condomínio ou a pessoa do síndico por ter se sentido lesado dentro do mesmo. Arranhões em carros, furto de bicicleta ou brinquedos infantis, ou até mesmo - em situações mais graves - invasões em unidades. Em nossa seção "Administração" leia mais sobre um caso de arrombamento ocorrido no Distrito Federal, sobre o qual o Tribunal de Justiça do DF deliberou que danos ou furtos internos não são responsabilidade do Condomínio.

Nossa edição de agosto traz ainda mais novidades e dicas atualizadas para ajudar você, síndico, a exercer sua função da forma mais prática, responsável e eficiente possível. O Jornal do Síndico é um veículo especializado no segmento condominial com mais de duas décadas de experiência no mercado. Aqui você encontra tudo para cuidar do seu condomínio como ele merece.

Desejamos que desfrutem de uma ótima leitura!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	AGO/14	SET/14	OUT/14	NOV/14	DEZ/14	JAN/15	FEV/15	MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15
IGP-M (%)	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	-----
INPC (IBGE)	0,18	0,49	0,38	0,53	0,62	1,48	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	-----
IPC (FIPE)	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	1,62	1,22	0,70	1,10	0,62	0,47	-----
CUB-SP	0,47	0,01	0,12	0,02	0,03	0,33	0,10	0,06	0,33	2,21	1,16	-----
TR	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305
POUPANÇA	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822
SAL. MÍNIMO	724,00	724,00	724,00	724,00	678,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00
TJLP (% a.a.)	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4583	0,4583	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417

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\$ 1.903,98	ISENTO
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 869,36

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	R\$ 1.084,97
Garagista e Manobrista	
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.sindicofios.com.br

Cotidiano por Marcio Rachkorsky



Entrada proibida no condomínio

Quando um condômino convida amigos ou familiares para frequentar seu apartamento, assume integral responsabilidade pelos atos de seus convidados, podendo inclusive ser advertido e multado em razão do mau comportamento de seus visitantes

Síndicos e administradores têm notado grande aumento de ocorrências com não moradores, desde casos simples, como um descumprimento de norma por puro desconhecimento, até casos mais graves, como depredação de equipamentos, ameaça a funcionários, comportamento indesejável na piscina, fragilização dos procedimentos de segurança, desrespeito aos moradores e utilização de áreas não permitidas.

A maioria dos casos se resolve com uma boa conversa, uma advertência e as vezes até uma multa ao proprietário, a quem cabe orientar e controlar seus visitantes. Mas, quando um convidado causa sérios problemas ao condomínio, colocando em risco a segurança, integridade e tranquilidade dos moradores e funcionários, o síndico pode proibir sua entrada nas dependências do condomínio? Sim, nos casos de extrema gravidade, o síndico pode e deve proibir a entrada de visitantes arruaceiros e perigosos no condomínio, justamente para preservar a paz,



Vale lembrar que as áreas comuns de um condomínio constituem propriedade multifamiliar

segurança e integridade da coletividade. Importante esclarecer que, apesar do nosso ordenamento jurídico garantir constitucionalmente ao proprietário o pleno uso e gozo de sua propriedade, nela convidando e autorizando entrar quem desejar, existem restrições e regras destinadas ao bom uso da propriedade, principalmente quando se trata de uma unidade autônoma condominial.

A proibição em questão há que estar muito bem fundamentada, baseada em relatos, imagens, provas e evidências, para evitar qualquer alegação de perseguição ou abuso de direito. Vale lembrar que as áreas comuns de um condomínio constituem propriedade multifamiliar e o síndico, como responsável legal, inclusive na esfera criminal, deve acionar a polícia militar, caso o morador ou

seu visitante tentem burlar a proibição de entrada no condomínio, de forma que o caso seja levado ao distrito policial e, se necessário, para o fórum criminal. É a aplicação pura e moderna da tese da "função social da propriedade", em que os interesses coletivos se sobrepõem a qualquer interesse ou direito individual.

**Advogado e colaborador do Jornal do Síndico*



**Global
Comércio &
Representações**
Pense grande!

ÁGUA CINZA PARA REUSO

Tratamento da água para reuso em bacias sanitárias;
Armazenamento separado da água potável;
Economia de até 58% na conta de água;
Adequação à solução da crise hídrica.

PROJETO / EXECUÇÃO / MANUTENÇÃO

Também trabalhamos com captação de água pluvial e perfuração de poço artesiano e semi-artesiano.

Empresa especializada também em **REFORMAS DIVERSAS:**
Telhados, Pintura Predial, Impermeabilização de Áreas,
Hidráulica em Geral e Elétrica.

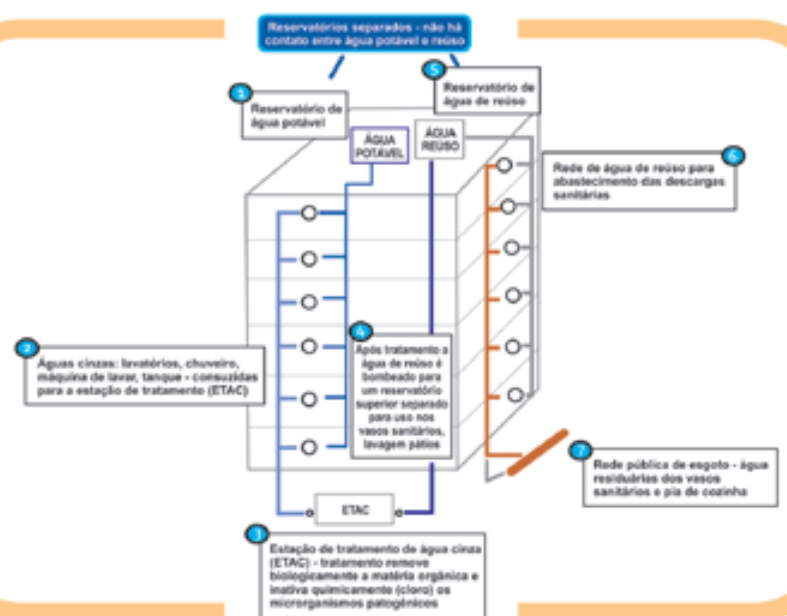
Solicite visita de um dos nossos técnicos para gerar o seu orçamento.

(11) 3628-5097 / 3729-1879 / 3729-1956

orcamento@globalmacro.com.br

VOCÊ SABIA QUE ...Um condomínio de 15 andares, 4 apartamentos por andar consome aproximadamente 810m³ / mês de água em banhos e lavatórios? E nas descargas 321m³ / mês?

COM UM SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO CINZA a economia em seu condomínio poderá ser de 321m³ / mês, ou seja de R\$ 5.000,00 / mês aproximados.



Legislação por Thiago Natalio de Souza

Novo código de processo civil altera procedimento de cobrança de cotas condominiais

Após muitas expectativas e especulações, o Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015) foi sancionado pela Presidente da República. Dentre muitas novidades presentes no Novo Código, uma realmente substancial, diz respeito a um dos grandes problemas que os condomínios vêm vivenciando com a questão da cobrança das cotas condominiais e seu procedimento

Diante do novo CPC que entrará em vigor em março de 2016, as cotas condominiais passarão a ter natureza de título executivo extrajudicial. Sendo assim, o procedimento para a cobrança passará a ser o da execução, esse procedimento tornará a cobrança por via judicial muito mais rápida.

Atualmente o Código de Processo Civil tem adotado legalmente o procedimento sumário, porém, na prática temos visto a conversão do rito sumário para o ordinário, visando à celeridade processual, pois no rito sumário a contestação é apresentada somente na audiência, enquanto no procedimento ordinário deve ser apresentada no prazo de 15 dias após a citação. Outro motivo que na prática justifica a alteração do procedimento sumário para o ordinário, é que o judiciário tem um grande acúmulo de processos e pautas de audiências, e as audiências de conciliação do procedimento sumário eram agendadas para datas muito distantes, o que por si só já atrasava o procedimento da cobrança trazendo grandes prejuízos ao credor (condomínio).

Recursos - Os procedimentos atuais seja sumário ou ordinário são morosos, pois disponibilizam aos condôminos devedores uma série de defesas e recursos que muitas das vezes são utilizados de forma protelatória com o único objetivo de tardar uma sentença definitiva, impedindo assim um desfecho rápido e preciso.

Tanto no procedimento sumário como no ordinário se dá a fase do conhecimento, fase essa que se produzem as provas necessárias para o julga-



dor, após o conhecimento dos fatos, proferir a sentença.

Rateio - Prevê o Código Civil que é dever do condômino arcar com o pagamento dos rateios das despesas ordinárias ou extraordinárias, desde que aprovada em assembleia. O pagamento dessas despesas é o que dá ensejo à constituição do condomínio. Além disso, todos se submetem a uma convenção condominial na qual tem direitos e obrigações. Baseado no fato de todos se submeterem a viver nesse tipo de sociedade unindo esforços para obter uma infraestrutura que sozinhos não conseguiriam,

sem ajuda dos seus pares, daí a necessidade de arcarem com a obrigação do pagamento do rateio em dia, pois o não pagamento reflete diretamente nas contas do condomínio.

Diante dos motivos acima expostos, e do impacto que a demora da cobrança judicial das cotas condominiais nas contas do condomínio, passou-se a pensar em uma forma de agilizar o procedimento, modificando então a natureza da cota condominial, passando a ter força de título executivo extrajudicial, tal mudança adiantará muito a forma de cobrança, pois na via do procedimento executivo, pressupõe que toda fase de conhecimento não mais existirá, isso pela força do próprio título.

Execução - Conforme o Novo Código de Processo Civil, a partir de março de 2016, quando o código entrar em vigor, o procedimento será o da execução, hipótese em que o condômino devedor será citado para o pagamento no prazo de três dias, sob pena de constrição do patrimônio (Lei 13.105/15, Artigo 783, inciso VIII).

O que podemos concluir é que foi com acerto o novo procedimento adotado, visto que o entendimento majoritário da jurisprudência tem decidido que a cota condominial é revestida dos requisitos do título executivo extrajudicial, quais sejam, certeza, liquidez e exigibilidade que se destacam na Convenção do Condomínio, Ata de Aprovação de Previsão Orçamentária e Lançamento de Rateios e Artigo 1336 do Código Civil que impõe a contribuição no rateio das despesas na proporção da fração ideal.

*Advogado Especialista em Direito Condominial - OAB/SP. 296.965. thiago.natalio@uol.com.br



Jurisprudência

TTJ-MG - Agravo de Instrumento Cv AI 10024121737696003 MG

Data de publicação: 02/06/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA AJUIZADA POR CONDOMÍNIO EDILÍCIO - DEFESA DE ÁREA COMUM DE USO EXCLUSIVO (VAGAS DE GARAGEM) - INTERESSE JURÍDICO DO CONDÔMINO - PRESENÇA - INTERVENÇÃO COMO ASSISTENTE SIMPLES - POSSIBILIDADE - AVIAMENTO DE RECURSO DE APELAÇÃO CONTRA SENTENÇA DESFAVORÁVEL AO CONDOMÍNIO ASSISTIDO - POSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE RENOVAÇÃO DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE EM 1º GRAU - RECURSO PROVIDO EM PARTE. 1) Em ação ordinária ajuizada por Condomínio Edilício em face do Município de Belo Horizonte visando à defesa do uso de coberturas em vagas de garagem, área comuns de uso exclusivo de cada um dos condôminos, estes devem ser admitidos como assistentes simples, por possuírem interesse jurídico na solução da causa. 2) Definida a legitimidade e o interesse dos assistentes simples em recorrer da sentença, deve o magistrado de 1º grau renovar o juízo de admissibilidade, a fim de examinar a presença dos demais requisitos extrínsecos e intrínsecos. 3) Recurso provido em parte.

TJ-RS - Apelação Cível AC 70060093168 RS

Data de publicação: 12/08/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. QUEDA DE GALHO DE ARVORE EM VEÍCULO ESTACIONADO EM ÁREA CONDOMINIAL DE USOCOMUM. CULPA DO CONDOMÍNIO NA MODALIDADE DE NEGLIGÊNCIA. AUSÊNCIA DE SOLICITAÇÃO À SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE PARA A PODA DA ARVORE. DEVER DE INDENIZAR. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA A SER APURADA EM AUTOS PRÓPRIOS. AGRAVO RETIDO. NÃO CONHECIMENTO. Agravo retido interposto pela parte demandante não conhecido, porquanto não reiterado nas contrarrazões recursais, conforme disposto no art. 523 do CPC. Responsabilidade subjetiva do condomínio pelos danos causados no veículo dos autores, decorrente da queda de um galho de árvore quando o automóvel se encontrava estacionado em área comum. Culpa do condomínio decorrente da ausência de solicitação à Secretaria do Meio Ambiente para a poda dos galhos da árvore. Incidência dos arts. 186 e 927 do CC. Dever de indenizar que remanesce em caso de negativa da seguradora ao pagamento da indenização securitária. Demanda ajuizada apenas contra o Condomínio. Inexistência de discussão acerca das cláusulas gerais da apólice nestes autos. Eventual perda do direito à indenização securitária que deverá ser discutida em autos próprios, com a presença da seguradora. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70060093168, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em 30/07/2014)

*FONTE: www.jusbrasil.com.br

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.



É somente após este momento que a cota condominial poderá ser cobrada

Seu Condomínio por Flávio Aquino Soares

Espaço para implantação de academia no condomínio exige cuidados

O primeiro passo é escolher um espaço e montar um projeto para ser aprovado em assembleia



Local para implantação da academia deve ser bem pensado

Grças à busca por uma vida saudável, os condôminos estão cada vez mais exigentes no que se refere ao item 'academia'. Mas o síndico e os moradores devem estar atentos às providências e cuidados necessários para a implantação desse serviço no condomínio.

Não se pode montar uma academia em um local com piso cerâmico ou laminado. É preciso verificar questões de ventilação, banheiros e iluminação. Em seguida, elaborar o planejamento financeiro sobre a utilização do espaço e convocar uma assembleia para a liberação dos valores para a execução do projeto. A convenção poderá exigir um quórum mínimo de 2/3 dos condôminos. Além disso, é importantíssimo verificar se a legislação permite que uma nova área seja construída, se o condomínio tem a possibilidade de ampliar sua área coberta ou eliminar o apartamento do zelador, estando atento a todas

as questões legais relacionadas a alvará e Corpo de Bombeiros.

Os serviços prediais, tanto para novos empreendimentos quanto para manutenção de edificações, devem ser formalizados por meio de um contrato e indicar itens como prazos de entrega e especificações mais importantes dos materiais a serem utilizados. A taxa de condomínio deve ser estipulada entre 10% e 15% acima dos valores tidos como 'gastos fixos', de maneira suficiente para quitar as despesas realizadas pelo condomínio ou para implantação de áreas de lazer, como academia e churrasqueira.

Escolha - O responsável pela compra deve sempre procurar uma empresa especializada ou perguntar aos profissionais da área sobre os produtos no mercado e suas experiências. Alguns pontos básicos devem ser levados em conta pelo síndico na hora de

adquirir certos equipamentos: É bom evitar produtos importados, principalmente quando não se souber sua procedência; é sempre bom adquirir produtos com qualidade comprovada e certificada pelo INMETRO, com garantia e autorização em âmbito nacional; contratar empresas que estejam cadastradas em órgãos de avaliação que possam comprovar sua qualidade; e, por fim, pesquisar sites especializados em reclamações.

Após seguir essas etapas, a contratação de uma empresa, que fornecerá suporte, qualidade e atenção, ficará mais fácil.

Antes de optar por uma empresa, é preciso fazer um levantamento detalhado das informações e dados, estabelecendo um contrato que fixe o trabalho a ser desenvolvido, os prazos, o valor a ser pago, multas por descumprimentos e ainda a previsão de recolhimento de impostos e encargos sociais, tais como INSS, IRRF e ISS.

Precauções - O condomínio pode ter um espaço com aparelhos oferecidos para os condôminos, mas desde que as atividades sejam orientadas por um profissio-

nal de educação física. É fundamental ressaltar a importância de um profissional filiado ao Sistema CONFEF/CREFs – Conselho Federal de Educação Física e suas respectivas regionais –, evitando lesões e riscos maiores à saúde dos usuários.

Caso seja preciso uma reforma simples que esteja relacionada à manutenção do ambiente ou de equipamentos, se o condomínio estiver numa situação financeira confortável, o síndico pode decidir sozinho. Mas, se envolver substituição ou compra de diversos equipamentos ou uma reforma geral, independentemente da situação financeira do condomínio, é interessante que o síndico convoque uma assembleia para solicitar a discussão dos itens, um a um, incluindo, se necessário, um planejamento de rateio para execução do que foi aprovado.

As regras de utilização da academia podem ser definidas pelo síndico ou corpo diretivo como um todo, porém, deverão ser obrigatoriamente ratificadas em assembleia, para que passem a constar do regulamento interno do condomínio.

*atendimento@primmefitness.com.br



Não se pode montar uma academia em um local com piso cerâmico ou laminado

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/saopaulo

HEBROM

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

- SERVIÇOS - TERCEIRIZAÇÃO**
Porteiro | Controlador de Acesso
Recepcionista | 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.hebromfacilities.com.br
(11) 2385-1944 • (11) 5031-0663

Você Pergunta e o Unisíndico Responde



Rodada de Perguntas e Respostas do Unisíndico

JURÍDICO

(Natálio de Souza Advogados)

A loja localizada no piso térreo do Edifício deve pagar condomínio?

R: – Depende do previsto na Convenção do Condomínio, tem entendido a jurisprudência que a loja do piso térreo, ainda que com saída independente e relógio de água individualizado, deverá pagar o condomínio, desde que haja previsão expressa na Convenção e no documento de Especificação do Condomínio.

Tal entendimento se justifica, pois a loja se beneficia do condomínio como um todo, por exemplo: O condomínio ao pagar o seguro obrigatório sobre a área, paga pela área completa, inclusive a área da loja; havendo uma pintura ou reforma na fachada esse benefício alcança as lojas do piso térreo, inclusive na valorização da propriedade; havendo mudança ou conserto do telhado do edifício a loja automaticamente é beneficiada, isso sem contar que o zelador, porteiros e vigias zelam pela segurança do edifício como um todo.

Quais são as funções do auxiliar de serviços gerais?

R: – Conforme prevê a própria Convenção Coletiva dos Empregados de Condomínios, os Serventes ou Auxiliares são os empregados que ajudam os demais empregados do edifício, substituindo-os por ordem de seus superiores hierárquicos nos casos de ausências eventuais, férias, refeições e outros impedimentos.

Quem deve pagar o rateio de pintura do Edifício? Proprietário (Locador) ou o Locatário?

R: – O rateio de pintura deve ser pago pelo proprietário ou locador por ser considerada uma despesa extraordinária, já o inquilino (locatário) deve arcar com as despesas ordinárias (arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91).

No caso de um condômino agredir o funcionário, pode esse funcionário processar o Condomínio?

R: – Sim, pois a responsabilidade pela segurança e bem estar do empregado compete ao empregador dentro do meio ambiente de trabalho. Poderá o Condomínio posteriormente reaver os prejuízos em Ação Regressiva contra o Condômino causador do prejuízo.

Posso solicitar a moradia do zelador de volta sem precisar demiti-lo?

R: – A solicitação ao zelador residente no condomínio, para que desocupe o imóvel, considera-se alteração unilateral do contrato por parte do empregador e é considerada prejudicial ao empregado. Sendo assim, o empregador ficará vedado de tal prática ou no caso de agir dessa forma, ficará obrigado a indenizá-lo, de forma a providenciar um novo local para que o mesmo venha a residir ou pagar o preço equivalente ao seu prejuízo (aluguel do zelador em outro lugar). Entende-se por alteração do contrato de trabalho de forma unilateral e prejudicial, pois ao tempo da contratação, a proposta

feita ao zelador seria que ele teria o imóvel para morar e isso pode ter sido o diferencial para que o mesmo viesse a aceitar tal proposta de emprego.



O funcionário que fica ausente do serviço para levar seu filho (dependente) ao hospital, pode apresentar atestado, emitido em nome do seu filho, e solicitar que não seja descontado o dia de trabalho? Até quantos dias esse funcionário pode ficar ausente do serviço sem descontos pelas faltas?

R: – A CLT não prevê que o funcionário terá direito de justificar a falta no serviço com a apresentação de atestado em nome do filho, porém, algumas Convenções Coletivas de diferentes classes têm tratado da matéria. A Convenção Coletiva dos Funcionários de Condomínios, na cláusula quadragésima nona, prevê que poderá a ausência, dos pais que acompanham os seus filhos junto ao hospital, ser justificada pela apresentação do atestado emitido ao seu filho, porém, fica limitado a três faltas no decorrer de 12 meses.

PRAGAS URBANAS

(Randy Baldresca Biólogo)

O que fazer com condôminos que acumulam coisas em casa, provocando mau cheiro e infestação de “bichos” nos corredores e vizinhos?

R: – É necessária a realização de palestras e/ou comunicados ao condômino para o esclarecimento de que material acumulado consequentemente atrai insetos e outros animais considerados pragas urbanas.

Qual o perigo de pombos ao redor na praia?

R: – O risco é a transmissão de doenças graves aos seres humanos.



Qual a solução no caso das pragas urbanas? A prefeitura não colabora, as empresas de pragas urbanas não tem condições de atender bem. Qual o primeiro passo para fazer o certo?

R: – Priorizar a visita de um biólogo urbano experiente para inspeção da edificação, e posterior envio de um relatório diagnóstico fotográfico para eleição de um correto procedimento e execução de intervenções para controle das espécies infestantes.

Água quente ao invés de inseticida acaba com baratas?

R: – Não, porque estes insetos são muito resistentes às intempéries do meio, tais como insolação, chuva, frio, etc. A melhor maneira de controlar as baratas é implantando um sistema confiável de uma empresa séria de controle de pragas.

E as traças, como aparecem? Perigos e Combate?

R: – As traças são um dos primeiros insetos sinantrópicos que aparecem nas edificações humanas e aparecem por diversas razões.... Na área urbana, podemos identificar três grupos distintos de traças, reunidos em duas Ordens: as conhecidas traças dos livros ou traças prateadas, classificadas na Ordem Thysanura; as traças das roupas e as traças de produtos armazenados, ambas pertencentes à Ordem Lepidoptera (mariposas e borboletas). Em infestações muito severas, o uso de determinados produtos inseticidas domissanitários, aplicados por uma empresa profissional controladora de pragas, certamente será a opção mais viável de controle.



Os pombos ficam no telhado do prédio, e podem causar algum dano físico para a pessoa que for limpar esta área?

R: – A pessoa precisa estar usando EPI- Equipamento de Proteção Individual, para estar protegida em não adquirir inúmeras doenças contagiosas que os pombos transmitem.

Administração da Redação

Danos ou furtos internos são responsabilidade do Condomínio?

São comuns casos em que um condômino tenta responsabilizar o condomínio ou a pessoa do síndico por ter se sentido lesado dentro do mesmo. Arranhões em carros, furto de bicicleta ou brinquedos infantis, ou até mesmo - em situações mais graves - até arrombamentos em unidades, a exemplo de incidente ocorrido no Distrito Federal

Um caso assim levou a 6ª Turma Cível do TJDF a manter, em grau de recurso, sentença que negou pedido de indenização a condômino que teve a sala comercial furtada no Condomínio Conjunto Nacional de Taguatinga. De acordo com a decisão, "para a responsabilização do condomínio por furto ocorrido em uma de suas unidades autônomas deve haver previsão nesse sentido na convenção de condomínio ou no regimento interno".

A ação de indenização foi ajuizada em nome da empresa do autor, que é contador. Segundo

ele, em setembro de 2011, seu escritório contábil foi arrombado e vários pertences, como computadores e pendrives, subtraídos do local. O fato foi registrado em Boletim de Ocorrência na 12ª DP. Afirmou-se que o episódio lhe trouxe danos materiais presentes e futuros, consistentes nos serviços de contabilidade que estavam registrados nos pendrives furtados. Pediu a condenação do condomínio ao pagamento dos prejuízos sofridos.

Contestação - Em contestação, o réu pugnou pela extinção do processo, alegando que a autora conhece a convenção condomi-



nial, que dispõe expressamente sobre a não responsabilidade do condomínio nos casos oriundos de furtos nas unidades autônomas.

Na 1ª Instância, o juiz da 5ª Vara Cível de Taguatinga negou

os pedidos formulados na ação. "Em situações como essa, a jurisprudência é pacífica no sentido de que o condomínio somente possui responsabilidade por furtos ocorridos no interior das unidades autônomas se houver expressa estipulação nesse sentido na convenção. Compulsando os autos, verifico que, na verdade, o Regimento Interno do Condomínio do Edifício Conjunto Nacional de Taguatinga afasta expressamente tal responsabilidade, conforme dispõe no art.30".

Negligência - Além disso, o magistrado destacou que não houve comprovação de qualquer

fato praticado pelos prepostos do condomínio que tenha contribuído diretamente para a ocorrência do furto, como, por exemplo, negligência do porteiro em relação ao ingresso de pessoas no local. "Ao contrário, consta no relato da própria inicial que os criminosos se utilizaram de brecha deixada na janela do edifício para poderem adentrar na sala comercial", concluiu na sentença. Após recurso, a Turma manteve a decisão, julgando também pela improcedência do pedido indenizatório.

*Fonte: TJDF

Manutenção por Cecília Lima

De olho na economia da conta de energia

O mercado se despediu recentemente de um produto que foi por anos bastante popular: as velhas conhecidas lâmpadas incandescentes de 60 W, cuja comercialização foi proibida. O motivo alegado pelo Governo Federal para tal medida é a baixa eficiência energética, ou seja, muito gasto para pouca iluminação. Somente 5% da energia gasta é utilizada para iluminação e o restante é usado apenas para aquecer a lâmpada

As poucas, lâmpadas alternativas como as de led vêm ganhando espaço e conquistando consumidores. Embora cobrem um investimento inicial bem mais alto (A incandescente de 60 watts era vendida, em média, por R\$ 3 e uma lâmpada de led por R\$ 30), há a promessa de uma longa vida útil, o que faz compensar a despesa. Para se ter ideia, enquanto a tradicional lâmpada incandescente de 60 W dura em

média quatro meses, a sua concorrente de led chega a durar 13 anos ou 60.000 horas.

Economia - Quem já fez a troca não se arrepende: as lâmpadas led são capazes de economizar em média 90% de energia, quando comparadas às lâmpadas incandescentes. O síndico Nestor Dias que administra um condomínio residencial de três blocos em Campinas (SP) não esperou pela

medida que aboliu a venda das incandescentes para renovar a iluminação predial. "Debatemos o assunto no final de 2013 em assembleia e decidimos trocar a iluminação das áreas comuns do condomínio por lâmpadas led e também instalar sensores de presença na maior parte dos focos de luz. A transição foi gradativa para não pesar tanto financeiramente e no início de 2015 concluímos", comenta o síndico apontando uma

alternativa para quem se assusta com o valor dos produtos. Segundo Nestor houve uma economia sensível. "O que veio a se mostrar extremamente importante nesse momento em que enfrentamos uma alta exorbitante no preço da energia elétrica. Outro fator que foi elogiado por todos foi a beleza proporcionada, pois as lâmpadas led têm um apelo estético maior que as antigas", afirma Nestor com satisfação.

Histórico - A retirada de lâmpadas incandescentes do mercado teve início em 2010, com a proibição gradativa das potências de 100 W, 150 W, 200 W e, agora, de 60 W. Ainda restam as de potência entre 40 W e 25 W, previstas para deixarem de ser comercializadas em 30 de junho de 2016.

*Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico





QUER REDUZIR sua CONTA de LUZ?
SUBSTITUA suas LÂMPADAS COMUNS por LÂMPADAS DE LED!

Lâmpadas de vários modelos para atender sua necessidade;
 Redução de Consumo de até 80%;
 Produto com 10 anos de durabilidade ou 50 mil horas de funcionamento;
 Retorno do investimento estimado em média de 12 meses conforme utilização;

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS
(até 4x sem juros no boleto)
 Sr. Síndico... fale que viu este anúncio e ganhe 5% de desconto
(11) 2366-9132 www.remancisuperled.com.br



Classíndico®

AGOSTO | 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.primfitness.com.br
atendimento@primfitness.com.br



Administradora



PARIS CONDOMÍNIOS
(11) 3228-4455 (11) 98202-1402
www.admiparis.com.br

- Administração de Condomínios - desde 1945
- Previsões Orçamentárias, Departamento Jurídico, Cobrança.

DESAFIO: CHAME A PARIS para administrar seu condomínio, se depois de três meses você não gostar, DEVOLVEMOS SEU DINHEIRO.
Fale com nossos DIRETORES e aceite o DESAFIO.

Estabelecida em SEDES PRÓPRIAS
Conta corrente exclusiva do condomínio - Banco de sua preferência.

GRUPO NOVA GESCOND
Gestão em Condomínios
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

ADMINISTRADORA

- Assessoria Condominial;
- Suporte Administrativo, Operacional e Jurídico;
- Total transparência financeira;
- Jurídico próprio com orientações gratuitas;
- Cobrança Judicial

MENSALIDADE FIXA
(11) 2741-1860 / 2743-5964 / 4115-4991
www.gruponovagescond.com.br atendimento@gruponovagescond.com.br

COSTA
Costa Adv. de Bns e Condomínios
"Apoio e Solução ao seu Alcance"
(11) 3287-1478

Administração de Condomínios
• Venda • Locação • Administração de Imóveis

- Implantação de Condomínios Novos
- Atendimento VIP junto a Diretoria
- Depto Jurídico / RH

Av. Paulista, 1159 - Cj 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br

Sifra
Administração de Imóveis e Condomínios
Solução Inteligente para seu Condomínio
www.sifra-adm.com.br (11) 2516-9450 | 2285-3690

ADMINISTRAÇÃO COMPLETA DE CONDOMÍNIOS
VENDA | ALUGUEL | ADMINISTRAÇÃO DE BENS
Assessoria Jurídica e Empresarial
Temos e Trabalhamos com Síndicos Profissionais



Advogados



NATALIO DE SOUZA ADVOGADOS
12 anos no mercado

- 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 | ccj.advogadosguol.com.br
(11) 3331.2225 | 3338.1582 | 99835.7055



Antenas



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



Água / Tratamento



ACABE COM A FERRUGEM NA ÁGUA SEM TROCAR AS TUBULAÇÕES
AQUALITY - ÁGUA COM QUALIDADE
(11) 5062-0449
www.aquality.com.br | aquality@quality.com.br



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



Bombas



CBE
Conservadora de Bombas
43 anos
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
(11) 5565-5565
www.bombascbe.com.br
cbe@bombascbe.com.br

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



Cartão de Estacionamento



ORGANIZE SUA GARAGEM
TRADICIONAL ou com VENTOSA
ARTE PERSONALIZADA
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

Para anunciar ligue:
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



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 da montadora.

ELEVADORES PRIMAC



Encanador / Hidráulica



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



Hidráulica Jaraguá
Atendimento 24 horas
hidraulicajaragua@gmail.com

- ✓ Encanador Eletricista
- ✓ Manutenção de Bombas
- ✓ Reformas em Geral

(11) 3941-7517
(11) 94785-0836 / 98386-6508



Estamos de site novo!
Visite-nos!



(11) 5572.5250



www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Jornal do Síndico

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL

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)

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

(11) 2241-2847 | 7867-8128 ID 55*38*213200

www.reconsultoriaempresarial.com.br

contato@reconsultoriaempresarial.com.br

(11) 3331.1041

www.itelligence.com.br

itelligence Group

- 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*

Inspecção de Reformas

- AVCB • Projeto • Perito Judicial • Extintores
- Brigada e Bombas de Incêndio • PPRA

www.exquadrolaudos.com.br

seguranca@exquadrolaudos.com.br

(11) 3522.6203/99976.9667

AVCB - INCÊNDIO - CORPO DE BOMBEIRO

ALARME DE INCÊNDIO

CFTV - CENTRAL PORTARIA

MANUTENÇÃO / VENDA / CONserto

LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

www.eletrica007.com.br

(11) 3105-6662

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

Instalações Elétricas

enprin Comercial Ltda

Material Elétrico e Hidráulico para seu Condomínio

- ✓ Tubos e Conexões TIGRE
- ✓ Interruptores e Tomadas
- ✓ Disjuntores e Quadro de Força
- ✓ Ferramentas
- ✓ Linha completa de Lâmpadas e Reatores
- ✓ Luminárias e Projetores

(11) 2215-3599 enprin.comercial@gmail.com

Rua do Manifesto, 2461 | CEP: 04209-003 | Ipiranga - SP

Elektros

Instalação e Manutenção Elétrica

- PROJETOS • LAUDOS
- CONSULTORIA

MONTAGEM E ADEQUAÇÃO DE QUADRO DE MEDIÇÃO PARA RAIOS, PRUMADAS, ILUMINAÇÃO EM GERAL

Solicite orçamento sem compromisso

(11) 3907-5205 / 98706-5027

elektros@outlook.com.br

Instalações Elétricas -continuação-

São José Instalações Elétricas e Hidráulicas

PROFISSIONAL COM CREA / NR10

- Projetos Elétricos
- Centro de Medição / Prumadas
- Entrada de Força e Luz

ELETRICISTA E ENCANADOR

(11) 3275-0058 / 95818-0021

Interfones

MANUTENÇÃO | PROJETOS | INSTALAÇÃO

*SISTEMA DE CFTV *INTERFONE

*CONTROLE DE ACESSO *INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

*FECHADURAS ELÉTRICAS *ALARME

(11) 3596-6454

www.ladscomercial.com.br

Geradores

ESSENCIAL *geradores de energia*

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

A SUA SOLUÇÃO EM ENERGIA

- ☑ Dimensionamento gratuito
- ☑ Segurança e autonomia
- ☑ Tecnologia de ponta
- ☑ Suporte técnico 24h
- ☑ Filiais em todo Brasil

STEMAC

Disque Soluções em Energia

0800 723 38 00

Mármore e Granitos

Granivan POLIMENTO *Sem Pó!*

- ▶ Restauração de Pisos
- ▶ Limpeza de Mármore
- ▶ Granilite, Granitos e Ardósia

Orçamento s/ Compromisso

2642-6900

(11) 2774-2125

99667-7707

granivan2011@hotmail.com

Molas para Portas

Designer Glass *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
- Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem Compromisso

(11) 2208-0241

www.asapara-raios.com.br

(11) 3331.1041

www.itelligence.com.br

itelligence Group

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
- VISTÓRIAS E LAUDOS PARA PREFEITURA

Orçamento gratuito!

Tel.: (11) 3851-4310

www.gomesdesouza.com.br

Piscinas

REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PISCINAS

- PASTILHA DE VIDRO
- COLOCAÇÃO DE AZULEJOS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- REVESTIMENTOS ESPECIAIS

bruha *construção e modernização*

(11) 5542 5580 | (11) 99649-2700

contato@bruhaconstrutora.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**

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Jornal do Síndico

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 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

A BRASILEIRA
Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

35 anos no mercado

5062.7790
5061.0798

www.abrasileirapinturas.com.br • E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.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

RENOVAR
PINTURA PREDIAL

- ✓ Restauração e Pintura de Fachadas
- ✓ Tratamento de Trincas
- ✓ Lavagens, Grafiatto
- ✓ Letreiros ✓ Logomarcas e Desenhos

24 ANOS DE BONS SERVIÇOS

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

(11) 4048-1929
www.renovarpintura.com.br | renovar@renovarpintura.com.br

Pinturas — Continuação

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

(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

ABRACON
Pinturas

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

PARCELAMOS EM ATÉ 24X

(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

Predial Service

Tratamento de Fachada:
Lavagem • Pintura • Revestimentos

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

Impermeabilização:
Positiva • Negativa • Injeção

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

PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS
LAVAGEM E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

AJ Engenharia
CREA-SP

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado

Seguro de Obra e Emissão de ART

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

Pinturas — Continuação

CREA-SP
Eng. Civil: 5.988.117.969
EMISSION DE ART

Qualidade
Garantia
Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

- Pinturas e Repinturas
- Lavagem de Fachadas
- Tratamento de Trincas
- Impermeabilização Geral
- Tratamento de Ferragens
- Calafetação de Janelas
- Rejuntamento de Pastilhas
- Recuperação Estrutural

www.ibmpinturas.com.br
contato@ibmpinturas.com.br
(11) 5621-2910
CENTRAL DE ATENDIMENTO

Aqui tem excelente negócios

Jornal do Síndico
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

(11) 5572.5250

Porta Corta-Fogo

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

intelbras Maxcom

Peccinin

LINEAR-HCS

Solicite uma visita sem compromisso!

ELOFORTE

ESPECIALIZADO EM MANUTENÇÃO

- ✓ Portões Automáticos
- ✓ Interfones / Circuito Fechado de TV
- ✓ Fechaduras / Serralheria

(11) 5562-6318 / 97765-4216
eloforte.manutencoes@outlook.com

Aumente suas vendas
Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!

(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Jornal do Síndico

Reformas

Cintec engenharia **30 ANOS**

SOLUÇÕES PARA SEU CONDOMÍNIO

- ✓ Projetos e Execução de Obras
- ✓ Recuperação e Reforço Estrutural
- ✓ AVCB | Laudos | ART | Licenças | Alvarás
- ✓ Regularizações junto a Prefeitura

Solicite proposta sem compromisso

☎ (11) 5181-8747 / 5181-9675

www.cintec.com.br

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.

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

DESDÉ 1988

☎ (11) 5585-0933

E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

KANTARERÉ construtora

- ✓ CONSTRUÇÕES
- ✓ REFORMAS EM GERAL
- ✓ PINTURAS
- ✓ INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS / ELÉTRICAS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

www.kantarere.com

☎ (11) 2372-1128 | ☎ (11) 99725-5034

LAVIT CONSTRUÇÕES E REFORMAS

CREA 5069395547

CONSTRUÇÕES • REFORMAS TELHADOS • ELÉTRICA HIDRÁULICA • GESSO PINTURA

Orçamento sem Compromisso Pagamento Facilitado

☎ (11) 3181-5553 | 96744-1950

contato@lavitengenharia.com

FALB

REFORMAS EM GERAL COM ART

- ✓ Recuperação Estrutural
- ✓ Pisos de Concreto
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Hidráulica / Elétrica
- ✓ Acabamentos

☎ (11) 3895-9731

falbconstrucoes@gmail.com

BRITO ENGENHARIA

ENGENHEIROS ESPECIALIZADOS

- ✓ PINTURAS EM GERAL
- ✓ REFORMAS
- ✓ IMPERMEABILIZAÇÃO

☎ (11) 4247-1503 • 97346-3290 • 94014-6160

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

Para anunciar ligue:

☎ (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Segurança Eletrônica

PROTEK

Soluções em segurança para condomínios

Câmeras - Alarmes - PABX
Rede - DVR - Cerca Elétrica
Monitoramento - Manutenção

☎ 11.3992.8232 • 3904.0028

www.proteksp.com.br

SEGURANÇA ELETRÔNICA EM CONDOMÍNIO

✓ Câmeras ✓ Alarmes
✓ Cerca Elétrica
✓ Botão de Pânico

MANUTENÇÃO
PROJETOS
CONSULTORIAS

☎ (11) 3938-6421 / 2021-4458

Nextel ID 55*84*75241 ☎ (11) 94756-1358

www.mmsegurancaeletronica.com.br

Serralheria

GENESIS

Vidraçaria e Serralheria

ESPECIALIZADO EM CONSERTOS E FABRICAÇÕES

☎ (11) 5931-6506 / 98500-4388

genesisserralheria@hotmail.com

- ✓ Grades de Proteção
- ✓ Portões
- ✓ Galoas
- ✓ Coberturas
- ✓ Reformas em Geral

CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 200,00 MENSAL

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

Telhados - Calhas - Rufos - Dutos - Subcobertura

*Até 24 meses sem juros para pagar

☎ (11) 2339-5006 / 2339-5016 / +9.4676-6000

VOIP ☎ (11) 3042-3046 / 3230-8050

visita@schindlergroup.com.br

www.schindlergroup.com.br

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

☎ (11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

- Coberturas em Geral
- Estacionamentos • Quadras Esportivas
- Condomínios Residenciais e Comerciais

☎ (11) 3805-9388

contato@telhadovitoria.com.br

www.telhadovitoria.com.br

Terceirização

COLTRI & COLTRI **TERCEIRIZAÇÃO**

- ✓ PORTARIA
- ✓ CONTROLADOR DE ACESSO
- ✓ ZELADORIA
- ✓ LIMPEZA

18 ANOS

☎ (11) 3691-4871 / 3694-4719

www.coltricoltri.com.br | coltricoltri@uol.com.br

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

Terceirização de Mão de Obra e Limpeza

- Zeladoria • Limpeza • Portaria • Síndico Profissional
- Controlador de Acesso • Manutenção de Condomínio

Pégasus

☎ (11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97044-7522

www.pegasusterceirizacao.com.br

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

- ✓ Portaria | Limpeza | Controladores de Acesso
- ✓ Ronda | Zelador | Gerente Predial
- ✓ Manutenção de Jardins | Serviços Gerais

Solicite nossa proposta completa - SEDE PRÓPRIA

☎ (11) 5072-2050 | www.grupoportimp.com.br

mariosigapl@gmail.com | mbonfim.repre@hotmail.com

Uniformes

Wivithi uniformes

☎ 11 2949-6152

comercial@wivithi.com.br

Portaria, Condomínio, Clínicas, Empresas Particulares e Diversos Ramos de Atividade

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 / 77538964 ID 100-51500

Aqui o seu espaço se transforma rapidamente em negócios

☎ (11) 5572.5250

Jornal do Síndico

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

É bom saber por Cecília Lima

A relevância da assembleia no âmbito condominial

Quem é síndico ou já esteve alguma vez à frente da gestão de um imóvel residencial ou empresarial sabe o quão difícil pode ser a tarefa de reunir os condôminos para debater assuntos de interesse comum. As deliberações devem ser feitas durante a assembleia, cujo procedimento segue regras pré-estabelecidas pelo Novo Código Civil e também pela própria convenção do condomínio, documento que serve para nortear a convivência entre as partes

Para o síndico de primeira viagem muitas dúvidas surgem no início de seu exercício: como e quando se deve convocar uma assembleia? A quem pertence essa responsabilidade? Como se deve conduzir uma reunião dessa natureza? Quantas pessoas devem estar presentes? Qual o quórum ideal para as deliberações? É fundamental ressaltar que, caso não seja realizada dentro dos preceitos legais, a assembleia pode ser impugnada.

Legitimidade - O advogado Cléber Martins, experiente na área imobiliária, afirma que a assem-

bleia consiste no momento mais importante na vida do condomínio. "É preciso ter em mente que, como o próprio nome sugere, um condomínio é um patrimônio de uso comum e, portanto, as decisões pertinentes a ele não devem ser tomadas individualmente pelo síndico e, sim, passar por um crivo coletivo, para que tenha maior legitimidade", argumenta.

Embora o síndico possua autoridade para tomada de decisões administrativas do cotidiano condominial, há momentos em que seu julgamento do que é bom ou ruim para o condomínio não é suficien-



te, sendo necessária a consulta pública. Exemplos disso são a aprovação das contas, rateio de novas cotas, obras, normas para uso de áreas comuns e a eleição ou destituição de síndico.

**Jornalista*

TIRE SUAS DÚVIDAS

Quem faz a convocação?

É o síndico que tem a obrigação e o direito de convocação, sendo que, na sua omissão, a convocação pode ser feita por condôminos que representem 1/4 (no mínimo) do condomínio, devendo constar no edital de convocação a assinatura dos mesmos.

Como se deve divulgar?

A Convenção do condomínio geralmente prevê o tipo de convocação a qual poderá ser carta protocolada, Aviso de Recebimento (AR) e edital a ser publicado na imprensa local. A colocação de edital nos elevadores e na porta de entrada do edifício auxilia ou aumenta o número de pessoas nas assembleias.

O que é o Quórum?

No condomínio, o quórum representa o número mínimo de condôminos, presentes em assembleia geral, exigido por lei ou estatuto para que suas deliberações tenham valor legal. A lei confere a Convenção do condomínio a prerrogativa de fixar o quórum para cada deliberação.

Conheça o nosso
Plano de Negócios
e Gestão em
petrobras.com.br/png

**CONFIAR NA NOSSA
CAPACIDADE DE REALIZAÇÃO.
PLANEJAR O FUTURO.
SEGUIR EM FRENTE.**

Continuamos avançando em direção ao futuro.
Divulgamos o Plano de Negócios e Gestão 2015-2019.

Esse é o nosso comprometimento com resultados e com o equilíbrio dos nossos negócios. Vamos investir **US\$ 130,3 bilhões** até 2019 e chegar à produção de **2,8 milhões de barris** de petróleo por dia no Brasil em 2020. Estamos focados na eficiência, trabalhando para garantir nossa competitividade. Seguir em frente é o que a gente faz. Todos os dias.

PETROBRAS

Ministério de
Mines e Energia

BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

o desafio é a nossa energia