Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XVIII - Edição 224 - FEVEREIRO/2015 • São Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br

25 ANOS
COMPARTILHANDO INFORMAÇÃO COM SÍNDICOS DE TODO BRASIL

e+

LEGISLAÇÃO

Novo código de Processo Civil, que está em tramitação no Congresso, punirá locatário que não pagar a taxa de condomínio

Página 4

ÁREA COMUM

No período de dezembro a março, as campanhas de combate aos focos de mosquito Aedes aegypti costumam se intensificar devido às eventuais chuvas de verão.

Página 6

COTIDIANO

Dia 11 de fevereiro é dia do Zelador. Que tal homenagear aquele que é responsável pela qualidade do ambiente dentro do condomínio?

Página 7

CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS & SERVIÇOS
Páginas **8 à 11**

Distribuição Gratuita

Auditoria

Ela é sempre lembrada nos momentos de crise. Mas a auditoria pode ser uma aliada de toda hora na administração condomínial. **Página 6**

UniSíndico São Paulo 2015

Srs. Síndicos e Síndicas

INSCRIÇÕES ABERTAS!

Palestras, Welcome Coffee, Almoço de Relacionamento, Sorteios

TUDO GRATUITO!

Cupom Pág 3

VAGAS LIMITADAS!

Modernização e Assistencia tecnica de
elevadores 24 horas

Empresa credenciada · Comunicação de Rádio · 24horas · Seguro

VOCÊ SABIA?
A manuteção dos elevadores não é exclusividade da montadora

ELEVADORES PRIMAC

(11) 2942-7479
www.primac.com.br

Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:
Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADOR
www.jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO
saopaulo@jornaldosindico.com.br

abm editora
R. Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Gumercindo | 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 Karpat
Gabriel Karpat
Marcio Rachkorsky

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Araraquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Baixada 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
João 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

Chikungunya: O que é isso?

Um novo ano se inicia e é tempo de reabastecer a energia para reiniciar uma nova jornada. Para uns, nada muda, é a continuação de um trabalho que vem de longe. Para outros, o mês marca o início não apenas do ano, mas de uma gestão à frente do seu condomínio. Seja como for, agora é a hora de estabelecer as rotas a serem seguidas nos próximos meses.

Dentre tantos temas, o Jornal do Síndico escolheu iniciar o ano chamando a atenção do leitor para uma pauta de saúde pública. Em um primeiro instante, pode-se questionar a relevância do assunto para um veículo de comunicação voltado para síndicos. Nós respondemos:

enquanto líderes de uma comunidade - ainda que pequena - essas pessoas podem colaborar com a conscientização dos moradores acerca do tema.

O Brasil adentra 2015 com um alerta para uma doença viral ainda pouco conhecida por aqui: a febre Chikungunya. Trata-se de mais uma moléstia transmitida pelo mosquito Aedes aegypti, que é também responsável por disseminar a Dengue e a Febre Amarela.

O verão costuma ser a temporada escolhida pelo Governo para se intensificarem as campanhas de combate ao mosquito e dessa vez, além da Dengue, há preocupação em se evitar a Chikungunya, virose com sintomas muito semelhantes à Dengue. O combate ao mosquito se dá de formas já bastante conhecidas, mas que nem sempre são colocadas em prática pela população.

O síndico pode ajudar e muito ao se comprometer com essa causa. Em primeiro lugar, assegurando que as medidas preventivas sejam tomadas nas áreas comuns do condomínio (não acumular água em vasos de plantas, calhas, poças, garrafas; manter caixas d'água sempre fechadas, conservar o lixo de modo a evitar acúmulo de água parada, etc).

Outra forma de se contribuir para o controle de uma possível epidemia é levar informação aos condôminos. Para isso o síndico pode usar seus tradicionais canais de comunicação: carta-circular, e-mail, assembleia, cartazes e informativos em locais visíveis. É importante que cada morador se conscientize de sua responsabilidade, pois sua negligência pode prejudicar outras pessoas.

Mais que um administrador, o síndico pode exercer um papel de agente transformador de condutas e promotor de cidadania. O Jornal do Síndico apoia esta ideia.
Feliz 2015!

Boa leitura.

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	FEV/14	MAR/14	ABR/14	MAI/14	JUN/14	JUL/14	AGO/14	SET/14	OUT/14	NOV/14	DEZ/14	JAN/15
IGP-M (%)	0,38	1,67	0,78	- 0,13	- 0,74	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	-------
INPC (IBGE)	0,64	0,82	0,78	0,60	0,26	0,13	0,18	0,49	0,38	0,53	0,62	-------
IPC (FIPE)	0,52	0,74	0,53	0,25	0,04	0,16	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	-------
CUB-SP	0,23	0,08	0,16	1,71	2,77	0,58	0,47	0,01	0,12	0,02	0,03	-------
TR	0,0537	0,0266	0,0459	0,0604	0,0465	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878
POUPANÇA	0,6132	0,5540	0,5267	0,5461	0,5607	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058
SAL. MÍNIMO	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	678,00	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 1.317, 07	8,00
De 1.317, 08 até 2.195,12	9,00
De 2.195, 13 até 4.390,24	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$ 682,50 = R$ 35,00
De R$ 682,51 a R$ 1.025,81 = R$ 24,66

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.sindificios.com.br

INSCRIÇÕES ABERTAS

9º UniSíndico®

VAGAS LIMITADAS

O evento que o Síndico tanto espera está chegando!

25 de Abril de 2015

Um produto Prime® eventos inteligentes

Palestras Objetivas e Atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de Relacionamento,
a presença dos Patrocinadores, etc

Tudo Gratuíto 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:

R&C CONSULTORIA — GRUPO PROHAC

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.

TUDO GRÁTIS

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS) *SEM DIREITO A ACOMPANHANTE.

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 Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumercindo - São Paulo - SP.

Legislação da Redação

Novo Código de Processo Civil punirá locatário por falta de pagamento de condomínio

A inadimplência é o pior mal que prejudica os condomínios e, portanto, maior desafio a ser enfrentado pelo síndico. O motivo é simples: sem dinheiro em caixa, a administração se complica e faltam recursos para arcar com itens básicos. Esse problema vem se agravando em várias cidades brasileiras. Exemplos: no Rio de Janeiro, a taxa de inadimplência de condomínios residenciais é 10,17%. Em Manaus, é 25%

Os dados são dos sindicatos das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais (Secovi) das capitais e empresas administradoras de empreendimentos residenciais. Os levantamentos mostram que provavelmente a taxa de condomínio é preterida em relação a outras contas no orçamento doméstico. O problema toma uma dimensão maior quando o imóvel não é próprio e sim alugado. Embora o inquilino seja o responsável legal pela taxa, quando não é paga é o proprietário que tem de arcar com o prejuízo.

Pela proposta quem passa a responder pela taxa de condomínio serão os inquilinos

CPC - Para enfrentar a questão, o novo Código de Processo Civil (CPC - PL 8.046/10) - que tramita na Comissão Especial da Câmara dos Deputados - prevê que o inquilino que atrase o pagamento seja executado na Justiça e tenha o nome incluído nos cadastros do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) e da Serasa. Com nome na lista, o locatário - e não o proprietário, como prevê a legislação em vigor - passará a enfrentar dificuldades como, por exemplo, a proibição de realizar operações de crédito ou abrir contas bancárias.

Ao falar sobre a taxa de condomínio, o professor Washington Carlos de Almeida, autor do livro Direito Imobiliário, explica que essa despesa constitui obrigação *propter rem*, ou seja, inerente ao imóvel. Caso o locatário não pague, o locador deve arcar com o valor. Hoje, o síndico ajuíza ação contra o proprietário e é ele quem responde. Com a nova norma, "aquele que estiver na posse, ficará responsável".

> **Cada ação é analisada separadamente, o que aumenta o tempo de julgamento de todos os recursos**

Agilidade - A advogada Marília Gallo, conselheira da Ordem dos Advogados do Brasil seccional Distrito Federal (OAB-DF) e especialista em direito imobiliário, explica que, com a nova norma, no que diz respeito ao pagamento de condomínio, as ações passariam a ter um rito diferenciado e seriam julgadas com maior agilidade. Ela estima que, no DF, o tempo total do processo, com todos os recursos, seja reduzido à metade. "Isso vai propiciar uma melhoria grande, tanto no mercado de aluguéis, que terá maior segurança, quanto na gestão dos condomínios".

O texto do novo código foi elaborado por uma comissão de juristas presidida pelo ministro do Supremo Tribunal Federal Luiz Fux para agilizar a tramitação das ações civis. A proposta permite a aplicação da mesma sentença a todas as causas que tratem de questões jurídicas idênticas. Pelo código vigente (Lei 5.869/73), cada ação é analisada separadamente, o que aumenta o tempo de julgamento de todos os recursos e também o número de decisões diferentes sobre casos semelhantes.

** Fonte: Agência Brasil*

Manutenção por Cecília Lima

Combatendo algas na piscina

Trazidas pela água das chuvas, vento ou mesmo impregnadas nas roupas de banho, as algas são inimigos insistentes a serem combatidos por quem mantém uma piscina, pois elas deixam a água com odor e aspecto ruins, fazendo também com que as paredes fiquem escorregadias (o que aumenta risco de acidentes). Dependendo da espécie de alga, a coloração da água pode tender ao verde ou ao vermelho

Evitar a proliferação de algas não é uma tarefa difícil, mas deve-se dedicar atenção para que a situação não fuja ao controle.

As algas necessitam de condições específicas para crescerem: um nível de pH excessivamente alto e baixo nível de cloro. Com esta informação, o objetivo passa a ser justamente regular a água de modo a não favorecer a criação de um ambiente ideal para as algas.

Produtos - O mercado especializado em manutenção de piscinas oferece produtos ideais para a eliminação de algas indesejáveis: as substâncias algicidas. Esses produtos podem ser encontrados em duas modalidades: o algicida de manutenção (com dosagem menos concentrada, ideal para a prevenção de algas e controle para que a quantidade não cresça) e o algicida de choque (com ação mais intensa é usado para recuperar água com forte presença de algas).

Para obter-se o resultado esperado e não prejudicar a saúde dos banhistas, é fundamental que sejam seguidas ao pé da letra as instruções do fabricante. Também é válido ressaltar que se deve dar preferência ao acompanhamento de profissionais capacitados e experientes, assim é possível reverter o quadro de sujeira, sem que seja necessário esvaziar a piscina.

> **O mercado especializado em manutenção de piscinas oferece produtos ideais para a eliminação de algas indesejáveis**

Manutenção - A simples utilização dos algicidas não é suficiente para resolver o problema, é preciso associar a aplicação do remédio com uma adequada recirculação da água através dos filtros, controle do pH da água (lembre-se que as algas "gostam" de ambientes alcalinos), escovação e aspiração do fundo da piscina e também das paredes, limpeza e drenagem da área reservada aos banhistas e áreas anexas, bem como aplicação constante de cloro nas quantidades ideais para as dimensões da piscina.

É importante lembrar que o cloro, principal elemento utilizado na manutenção de piscinas, é um eficiente bactericida, porém não possui igual desempenho no combate de algas, pois estas são micro-organismos diferentes das bactérias. O cloro é importante para matar os germes que podem causar conjuntivite, micoses, dentre outras infecções nos banhistas. Contudo, para o combate a algas, deve-se buscar um algicida.

** Jornalista*

Jogodoscincoerros doCondomínio

Descubra os cinco erros que estão fora das regras do condomínio

Resposta: 1) Cachorro solto na área comum do prédio; 2) Desperdício de água, lavagem da calçada; 3) Proibido fumar na área comum do prédio; 4) Baterista causando barulho, som muito alto; 5) Janela diferente, alteração de fachada do prédio.

Ar em tubulação faz conta de água disparar

Sua conta de água subiu, sem mais nem menos, de um mês para o outro?

Você pode estar pagando por ar em vez de água. Isso acontece quando falta água e os canos são invadidos pelo ar, fazendo o hidrômetro rodar e contabilizar esse ar como se fosse água.

A interrupção no abastecimento, devido ao racionamento ou para executar serviços de manutenção na rede, permite a entrada de ar pelos canos. Nas regiões mais altas e nas mais afastadas dos reservatórios, quando a demanda é muito alta, falta água e entra ar. O ar pode entrar também quando há bombeamento de água sob pressão nas redes.

Uma vez normalizado o fornecimento, a água empurra o ar que tomou conta da tubulação para os pontos de saída, ao chegar no hidrômetro, esse ar faz o ponteiro girar para a frente, registrando um falso consumo. O problema não é novo e nem se restringe a São Paulo, porém as empresas de saneamento resistiam em admiti-lo; hoje já o reconhecem, mas ainda não o solucionaram.

O Ministério Público do Estado de São Paulo tem em andamento uma investigação, iniciada em 1994, envolvendo a Sabesp (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo), responsável pelo abastecimento em mais da metade dos municípios paulistas.

"Nós estamos perto de fechar um termo de compromisso em que a companhia se obrigará a instalar equipamentos nessas redes para eliminar o ar dos canos", diz Edgard Moreira da Silva, promotor de Justiça do Consumidor.

"O consumidor tem de estar atento. Saiu da média de consumo sem razão, peça à companhia para analisar. Se não for dada explicação satisfatória, o responsável deve procurar os órgãos de defesa do consumidor", diz Sezefredo Paz, consultor técnico do Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor.

Vejamos alguns exemplos:

Um comerciante que vive na cidade de São Paulo viu sua conta saltar de uma média de R$ 55 para R$ 590 reais sem razão aparente, fez a reclamação, um técnico da Sabesp foi ao local e concluiu não haver vazamento ou outro motivo para a conta ter aumentado.

O engenheiro no ano passado, viu seu consumo saltar da média de 19m3 mensais para 47 m3, então durante um mês ele anotou o vai e volta do hidrômetro, o mesmo colocou um apito que era acionado quando o ar começava a entrar. Ele ouvia o apito e anotava a marcação do medidor, quando a água voltava o apito avisava novamente, ele tornava a anotar. Ao final ele descontou as distorções provocadas pelo ar na medição do consumo e a média dava 600 litros por dia, totalizando 18m3 no mês.

Para solucionar este problema foi criado um produto com a finalidade de eliminar o ar antes que ele seja registrado no hidrômetro, é a válvula eliminadora de ar. Esta válvula é instalada no cavalete, junto ao hidrômetro, ela desvia o ar que, inserido na água que passaria pelo hidrômetro e seria fatalmente registrado como água consumida, gerando um consumo inexistente e determinando que o consumidor pague injustamente por isso.

A válvula não economiza água, apenas impede que o ar seja registrado como água pelo hidrômetro, proporcionando, por consequência, uma economia em metros cúbicos de água e, naturalmente, na conta do consumidor.

Esta válvula possui todos os principais laudos técnicos que atestam sua eficiência na eliminação do ar em tubulações, em especial as apreciações do INMETRO, IPT e L.A. Falcão Bauer. De acordo com o IPT, por exemplo, a válvula apresenta índices de eficácia de até 99,9% de eliminação do ar existente na água antes da passagem pelo hidrômetro, gerando economia direta na conta de água na mesma proporção.

vendas@valvulasfluiar.com.br

Seu Condomínio por Andréa Matos

Auditoria: a prova dos nove nas contas do condomínio

Sempre no início de um novo ano, ou de novo mandato, é recomendado a realização de auditoria fiscal em condomínio. Com o resultado em mãos, síndicos e condôminos ficam sabendo da real situação financeira, tendo condições de decidir que rumos tomar nos próximos meses

É comum, nos condomínios, no início de cada ano – ou de nova gestão -, a contratação de profissionais para a execução de auditoria no condomínio. O que, na verdade, é uma auditoria? O que pode ser auditado? Qual o momento ideal para sua realização? E porque, atualmente, uma auditoria é importante? Essas são algumas perguntas que síndicos fazem, querendo entender a importância deste investimento. Apesar das dúvidas, uma coisa é certa: toda auditoria em um condomínio é sempre bem-vinda: saem ganhando o síndico e os condôminos.

Erros - Isto por que o síndico de um condomínio nem sempre é um profissional especializado nas tarefas que cabem a ele. Por isso, a chance de cometer erros às vezes é grande. Quando esse erro ocorre na prestação de contas, a situação pode ir de mal a pior. Ciente desses problemas, condomínios e administradoras em todo o Brasil têm optado por contratar auditorias especializadas. O objetivo é garantir que as informações prestadas pela administração do condomínio refletem a realidade das transações financeiras.

Em geral, os condomínios vão atrás de auditorias quando estão enfrentando problemas financeiros. No entanto, a auditoria corretiva é apenas um tapa-buraco, que ajuda na hora, mas não previne contra novos problemas. Assim, o ideal é que este seja um trabalho regular, preventivo. Quando as contas são analisadas por uma entidade isenta, de fora, a transparência é muito maior.

Punitiva e preventiva – Transparência é o motivo principal que estimula síndicos e condôminos a contratar empresas de auditoria. Muitas vezes,

Uma auditoria pode detectar várias irregularidades

o sinal é dado quando ocorre uma subida rápida no valor da taxa condominial, ou diminuição na qualidade do serviço prestado. Esses são alguns dos motivos que moradores decidem, em assembleia, contratar auditores. Existem dois tipos de auditoria: a preventiva e a emergencial, que também é conhecida por punitiva ou apurativa. Esta última é mais comum de ser contratada, porém é a mais cara, dada a urgência que envolve a busca por este tipo de serviço. Por outro lado, a auditoria preventiva é indicada principalmente aos conjuntos habitacionais com mais de 100 unidades, pois o volume de dinheiro e contas e a possibilidade de haver erros e omissões são grandes.

A auditoria punitiva ainda é muito mais usual, pois ainda não há consciência por parte dos condôminos da importância do trabalho de análise das contas. Geralmente, não se percebe que o gasto extra com a contratação da auditoria deverá resultar em corte de gastos e menos perdas com erros e má administração. No caso de uma auditoria preventiva – mais recomendada –, o papel da empresa é dar subsídios para que o Conselho aprove as contas. Dessa forma, as contas devem passar por perícia dos auditores antes da aprovação do pagamento pelo síndico.

Vantagens - Uma auditoria pode detectar várias irregularidades. Entre as mais comuns estão o recebimento de cotas em atraso sem a entrada dos recursos na conta do condomínio; acordos firmados com concessão de descontos indevidos; direcionamento de compras para determinados fornecedores (propina); superfaturamento; criação de falsa demanda para compra de bens ou serviços; desvios de recursos acobertados por documentos falsos. Todos esses atos lesam o condomínio como um todo, e com a verificação das contas pode-se chegar ao responsável e destituí-lo do cargo, além de acionar a Justiça para ressarcimento dos prejuízos ocorridos.

Esse tipo de iniciativa não apresenta vantagens só do ponto de vista técnico, mas também garante certa tranquilidade aos condôminos. Uma auditoria pode corrigir erros que tenham sido cometidos na prestação de contas, ajustar processos e apontar falhas, por um lado. Por outro lado, a contratação de uma auditoria deixa claro aos moradores que as contas do lugar onde vivem estão sendo submetidas a rigorosas avaliações técnicas e especializadas. O síndico tem a segurança para respaldar sua prestação de contas em um relatório de uma auditoria. Os condôminos também têm uma avaliação do sistema de controles internos administrativos, visando à minimização de riscos financeiros e tributários diversos.

* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Área comum da Cecília Lima

Guerra ao mosquito Aedes aegypti

Além da Dengue o inseto transmite a febre Chikungunya, doença viral que vem fazendo vítimas no Brasil

No período de dezembro a março, as campanhas de combate aos focos de mosquito Aedes aegypti costumam se intensificar devido às eventuais "chuvas de verão" que podem fazer com que se acumule água em recipientes e assim favoreça o surgimento de criadouros do inseto que é vetor da Febre Amarela e da Dengue.

Porém, neste ano, outra doença vem ganhando destaque na mídia e nos alertas do Ministério da Saúde. Trata-se da febre Chikungunya, uma doença viral muito similar à Dengue e que também é transmitida pelo Aedes aegypti, o mosquito que parece um pernilongo com anéis brancos nas patas.

Vírus - Estima-se que o vírus tenha aparecido primeiramente na África e de lá se disseminou. Muitos casos da doença foram registrados em países da Ásia e da Europa nos últimos anos. Recentemente, o vírus CHIKV foi identificado em ilhas da América Central e na Guiana Francesa, país latino-americano que faz fronteira com o estado do Amapá e, enfim, chegou ao Brasil (onde já foram registrados mais de 1.365 casos).

Sintomas - É importante que a população esteja atenta aos sintomas da Chikungunya, que são bem parecidos com os da Dengue: febre alta acompanhada de dor de cabeça, dor muscular, erupções na pele, conjuntivite, hipersensibilidade à luz e fortes dores nas articulações (principalmente de manhã), o que chega a impedir os movimentos e pode perdurar por meses depois que a febre vai embora. Não se identificou nenhuma forma hemorrágica da Chikungunya, como acontece com a Dengue.

Prevenção - A colaboração por parte da população é fundamental para combater os focos do mosquito e assim evitar novos casos das doenças transmitidas por eles. Essa prevenção se faz no ambiente doméstico e começa a partir de pequenas atitudes. O condomínio deve fazer sua parte, cuidando das áreas comuns do prédio, mas é bom também orientar os moradores sempre que possível. Afinal, o ambiente é coletivo e a negligência de um, pode prejudicar outro.

* Jornalista

MEDIDAS PREVENTIVAS:

- manter a caixa d'água sempre fechada com a tampa adequada;
- remover folhas, galhos, sujeira e tudo o que possa obstruir a passagem da água da chuva pelas calhas;
- não deixar água acumulada sobre nenhuma superfície, enxugue o piso caso ele demore muito a secar;
- se existem tanques de armazenamento de água, lave-os semanalmente e os mantenha fechados;
- encha de areia os pratinhos de apoio para vasos de plantas;
- se existirem vasos de plantas aquáticas, troque a água e lave o vaso com uma escova semanalmente;
- se precisar guardar garrafas, conserve-as com a boca virada para baixo;

conserve o lixo em sacos plásticos, protegidos da chuva, até que a equipe de limpeza urbana o recolha.

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.
Exército de Salvação

Cotidiano por Andréa Mattos

Fevereiro: mês do zelador

Zelador. O nome desta profissão diz muito sobre sua função: zelar pelo bem comum, seja ele público - no caso de instituições governamentais - ou privado, como acontece nas escolas, prédios comerciais e, também, condomínios. Fevereiro é o mês que celebra este importante funcionário. No Brasil, o Dia do Zelador é comemorado no dia 11 de Fevereiro

Dentro de um condomínio, o zelador é o braço direito do síndico. Na ausência deste, é o zelador quem toma as decisões práticas do cotidiano, como os pequenos consertos ou a troca de lâmpadas. Também é de responsabilidade dele gerenciar as atividades dos demais funcionários do prédio: porteiros, vigias, serviços de limpeza, ascensorista, jardineiros, dentre outros.

De confiança - O cargo de zelador costuma ser ocupado pela mesma pessoa durante muito tempo, é um cargo de confiança, por isso não é difícil encontrar em condomínios mais antigos alguns que já trabalham lá há muitos anos.

O zelador tem contato direto com assuntos muito delicados pertinentes à administração do condomínio e não é recomendável que haja muita rotatividade de pessoas nesse posto.

Zelar, cuidar, fiscalizar, prestar contas ao síndico de tudo o que se passa no condomínio. Essas são funções primordiais do zelador e para desempenhá-las com eficácia, algumas características devem ser buscadas nesse profissional. O candidato a zelador deve ter senso de iniciativa (para agir na ausência do síndico), capacidade de liderar outros funcionários, boa comunicação, bons modos e postura elegante para tratar com os condôminos e visitantes, ser organizado, responsáve e ter boas referências.

Todo condomínio deve obedecer a um calendário de manutenções periódicas para preservar as boas condições de uso de instalações

Todo condomínio deve obedecer a um calendário de manutenções periódicas para preservar as boas condições de uso de instalações elétricas e hidráulicas, caixas d'água, elevadores, para-raios, caixas de gordura, geradores de energia, portões eletrônicos, câmeras de segurança dentre outros equipamentos que garantam segurança e conforto aos condôminos.

Braço direito - A administração do condomínio é uma responsabilidade do síndico, porém é válido lembrar que muitas vezes essa pessoa é um morador comum do prédio que possui uma vida de afazeres pessoais e não pode dispor 100% de seu tempo aos cuidados com o edifício. O zelador, sim, é a pessoa ideal para gerenciar essas vistorias, pois dá expedientes dentro do condomínio e pode receber as funções delegadas pelo síndico.

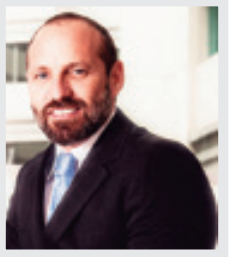
Para organizar a rotina, o zelador deve possuir um *check list* de atividades a serem realizadas diariamente, semanalmente, mensalmente, anualmente e em datas esporádicas. Ele é também o responsável por entrar em contato com empresas especializadas nas manutenções que o condomínio precisa e fazer os agendamentos.

Mesmo com tantas atribuições importantes, é preciso deixar claro que o zelador é um funcionário cumpridor de tarefas designadas por seu superior, em nenhum momento ele possui autoridade para deliberar como síndico.

** A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Combate aos Inadiplentes



Moradores de condomínios e loteamentos do país inteiro estão cansados e revoltados em razão da crônica inadimplência que assola boa parte dos empreendimentos imobiliários. É revoltante deparar com o vizinho que não paga condomínio há anos, mas desfila de carro zerinho, vive viajando e jantando em caros restaurantes. As ações judiciais de cobrança se arrastam por anos e anos, aumentando ainda mais a angústia dos bons pagadores. Há relatos sobre processos de cobrança que chegam a demorar 15 anos !!

Síndicos, administradores e advogados tentam buscar saídas criativas e inovadoras para combater a inadimplência, mas esbarram nos limites impostos pela lei, que proíbe uma série de medidas mais severas contra os inadimplentes contumazes, tais como restrição de uso das áreas comuns, corte no fornecimento de água (quando coletiva) e multas em percentual acima de 2% (dois por cento). Uma antiga receita de combate à inadimplência vem ganhando força nos condomínios e representa grande risco jurídico: é o desconto pontualidade, mecanismo pelo qual o morador que paga seu boleto até o dia do vencimento, ganha um desconto de até 20% (vinte por cento). Parece uma medida simples e bastante justa, mas na verdade é uma grave simulação, verdadeira multa maquiada. Ademais, acaba por distorcer a previsão orçamentária anual, eis que já se sabe, de antemão, que a maioria pagará com o desconto, o que reforça a tese de manobra para aumentar a alíquota da multa de dois para ate vinte por cento.

Combater a inadimplência é tarefa árdua e o melhor remédio é definir uma estratégia firme e eficiente de cobrança, com ferramentas variadas e lícitas, tais como cartas, ligações, plantões de cobrança e ações judiciais propostas com celeridade. Atualmente, o grande aliado dos síndicos e administradores no combate a inadimplência é o PROTESTO EM CARTÓRIO, que agiliza muito a cobrança e causa grande abalo de crédito ao devedor, que fica com seu CPF anotado nos órgãos de proteção ao crédito. Enviar uma dívida de condomínio à protesto é simples, rápido e de graça !! Todavia, importante adotar todas as cautelas necessárias, para evitar erros no processo.

Acordos amigáveis, quando possíveis e com critérios justos e equilibrados, ainda continuam sendo o caminho mais rápido, efetivo e barato para solucionar a inadimplência nos condomínios, prevenindo e evitando longas e onerosas ações judiciais.

** Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial*

Classíndico®

Fevereiro | 2015

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

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
(11) 3287-1478
Av. Paulista, 1159 - Cj 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br

Sifra
Administração de Imóveis e Condomínios
Solução Inteligente para seu Condomínio
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

12 anos no mercado
NATALIO DE SOUZA ADVOGADOS
• Parceria com Condomínios e Administradoras
• Cobranças de Cotas de Condomínio
• Assessoria Condominial e Trabalhista/ Auditoria
Av. São João, 239 - 4°andar - Centro, São Paulo
www.nataliodesouzaadvogados.com.br | ccj.advogados@uol.com.br
(11) 3331.2225 | 3338.1582 | 99835.7055

Água / Tratamento

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

Bombas

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

BOMBAS IPIRANGA
VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
47 anos 1967-2014
ÁGUA É VIDA. PRESERVE!
PABX: 2061-2000 - Plantão Noturno: 2061-3111 | SOS: 7836-6608
www.bombasipiranga.com.br | bombasipiranga@bombasipiranga.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

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

Desentupidora

Mollitec
Limpeza e Impermeabilização de caixas de água
Especializada em condomínios
- Esgotamento com bombas submersas, aspiração e clorificação
- Certificado de validade
- Sem desperdício de água
18 ANOS
SEM TAXA DE VISITA
COBRIMOS QUALQUER ORÇAMENTO!
Desentupimento e Hidrojateamento
- Desentupimento com maquinário Rooto System e caminhão de hidrojateamento
- Desentupimos colunas, coletoras, 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 deixe entupir, faça a prevenção. Desconto de 10% a 70%
DESENTUPIMENTO EM GERAL
✓ Hidrojateamento
✓ Limpeza de Fossa
✓ Caça Vazamentos
✓ Hidráulica
✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D´Água
✓ Manutenção em Geral
☎(11) 4966-2299 3422-1188
www.higiserv.net.br

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

Curso de Porteiro / Segurança

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

Elevadores

TEAM ELEVADORES
"Transportar vidas, grande responsabilidade! Não compre preço, compre Qualidade!"
Solicite uma vistoria sem compromisso
✓MANUTENÇÃO
✓MODERNIZAÇÃO
✓RELATÓRIOS TÉCNICOS
CONTRU CREA
☎ (11) 2614-2631
www.teamelevadores.com.br Assistência Técnica 24 h

Eliminador de Ar

Fluiar
NÃO PAGUE AR POR ÁGUA
ECONOMIZE ATÉ 50% NA CONTA
Instale a Válvula Fluiar no seu condomínio e resolva!
Laudos do INMETRO, Falcão Bauer e IPT
INSTALAMOS A VÁLVULA
www.valvulasfluiar.com.br vendas@valvulasfluiar.com.br
Tel: (11) 4063-0114 ID: 958*25969(nextel)

Encanador / Hidráulica

Hidráulica Água Forte
Manutenção em geral
20 ANOS
Pare de jogar dinheiro pelo ralo.
SOMOS ESPECIALISTAS EM:
• Caça Vazamentos localização e conserto
• Desentupidora esgotos, ralos, tanques
• Impermeabilização e Lavagem de Caixas D´Água
Atendemos Indústria - Comércio Residência - Edifícios
Cobrimos orçamentos
☎(11) 5626-7000 | 98117-6222 Plantão Dia e Noite Domingos e Feriados
www.hidraulicaaguaforte.com hidraulicaaguaforte@hotmail.com

PLANTÃO 24HS
HIDRÁULICA VL. MADALENA
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes
Desentupimentos e Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 3667-7824
(11) 97049-6563
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios
hidraulicapinheiros@hotmail.com

Extintores

MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES DE INCÊNDIO
BRASINIL Equipamentos de Segurança Ltda.
* 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 Contra Incêndio Ltda.
(11) 2781-5106 2772-5772
www.itafortnet.com.br (visite nossa loja virtual)
contato@itafortnet.com.br
✓ 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.

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, Esguichos
✓ 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.recconsultoriaempresarial.com.br
contato@recconsultoriaempresarial.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
✓ Laudo 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

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 segurança@exquadrolaudos.com.br (11) 3522.6203/99976.9667

Incêndio / Segurança — Continuação

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 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
Distribuidor

Impermeabilização

Jamires Impermeabilizações
• Lajes • Telhados • Piscinas • Caixas D'Água
• Cortinas • Poços de Elevadores, etc.
(11) Lave sua caixa d'água, agende conosco
2947.6577 / 2948.0154 / 9 9247.1865
20 Anos de Experiência no Ramo

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

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
DORMA
3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750
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.asapararaios.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

Persianas

Persianas e Esquadrias Moraes
(11) 3081-7005
3085-9685
97423-1585
persianas-moraes@bol.com.br
www.persianaseesquadriasmoraes.com.br
✓ Persianas Integradas Manuais / Automatizadas
✓ Substituição de Correias, Molas e Consertos
✓ Substituição de Cabos de Aço em Janelas de Guilhotina
✓ Esquadrias de Alumínio, Remoção e Instalação sem Quebra de Alvenaria

Piscinas

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

Jornal do Síndico
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
www.jornaldosindico.com.br (11) 5572.5250

Pinturas

Pinturas — Continuação

Porta Corta-Fogo

Portões Automáticos

Reformas

Segurança Eletrônica

Seguros

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

Serralheria

Genesis
Vidraçaria e Serralheria
ESPECIALIZADO EM CONSERTOS E FABRICAÇÕES
(11) 5931-6506 / 98500-4388
www.genesisvidrosemetais.com.br
✓ Grades de Proteção
✓ Portões ✓ Gaiolas
✓ Coberturas
✓ Reformas em Geral
CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, APARTIR DE R$ 350,00 MENSAIS

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL
• Conhecimento em Acessibilidade
• Valorização Patrimonial • Contenção de Gastos
SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE
(11) 3284-4549 / 99756-7672 carlostheodoro2@hotmail.com

Terceirização

ADPLAN
SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS
Portaria, limpeza e zeladoria,
Individualização de água e gás,
Administração de condomínios,
Interfonia digital e antenas,
Controle de acesso,
Pintura Predial.
(11) 4184-1000 / 94775-4000

Presto CLEAN
Terceirização de Serviços Ecoeficientes
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

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.deltasrterceirizacao.com.br
Solicite um representante sem compromisso

Telhados

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

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

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

Uniformes

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

Síndico Ri

Tempo Verbal

A professora para o Joãozinho:
— Joãozinho, qual o tempo verbal da frase: "Isso não podia ter acontecido"?
— Preservativo imperfeito, professora!

Coração

Na aula de Ciências, o professor pergunta ao aluno:
— O que se deve fazer quando alguém está sentindo dores no coração?
— Apagar a luz!
— Apagar a luz? Você ficou maluco?
— Ora, professor, o senhor nunca ouviu dizer que o que os olhos não veem o coração não sente?

Ladra fria

Uma garota vivia pegando dinheiro "emprestado" do porquinho do irmão mais velho, e ele ficava doido. Certo dia, ela encontrou o cofrinho dentro da geladeira. Dentro dele, o seguinte bilhete:
"Querida irmã, espero que compreenda, mas minha poupança foi congelada."

Joãozinho na delegacia

Joãozinho na delegacia
A escola manda a turma do pré numa delegacia para aprender como a
polícia trabalha. Joãozinho vê um cartaz com dez fotos dos assaltantes mais procurados. Ele aponta para uma das fotos e pergunta ao policial se aquele é realmente um assaltante perigoso procurado.
— É sim, filho - responde o guarda. - Os investigadores estão caçando-o.
Joãozinho responde:
— Por que vocês não o prenderam quando tiraram a foto?

De pai pra filho

O pai chama o filho para uma conversa:
— Filho, sua professora disse que, dos 20 alunos da classe, você é o pior.
— Ora pai podia ser pior.
— Ora como pior, garoto?
— Ué, a turma podia ter 40 alunos....

Nome do vizinho

Após o nascimento de seu filho, o homem foi registrá-lo no cartório.
— Qual é o nome da criança?
— o atendente pergunta
— Ele se chama Arquibancada do Corinthians
—Porque você vai batizar seu filho de "Arquibancada do Corinthians"?
— Ora, o filho do meu vizinho se chama "Geraldo Santos", porque meu filho não pode ser Arquibancada do Corinthians?

Primeiro beijo

Uma honesta menina de sete anos admitiu calmamente a seus pais que Luis Miguel havia lhe dado um beijo depois da aula.
— 'E como aconteceu isso?' Perguntou a mãe assustada.
— 'Não foi fácil', admitiu a pequena senhorita, 'mas três meninas me ajudaram a segurá-lo'.

Nomes esquisitos

Dois amigos se encontram depois de muito tempo.
— Olá, Osvaldo, soube que você se casou! – comenta o primeiro.
— Já faz bastante tempo! Já tenho duas filhas!
— Que beleza! Como elas se chamam?
— A mais velha chama-se Coristina e a mais nova Novalgina. E você, já tem filhos?
— Tenho uma filha!
— E como ela se chama?
— Maria!
— Maria? Mas isso é nome de bolacha!

Garoto manhoso

O garoto apanhou da vizinha, e a mãe furiosa foi tomar satisfação:
— Por que a senhora bateu no meu filho?
— Ele foi mal-educado, e me chamou de gorda.
— E a senhora acha que vai emagrecer batendo nele?

Não me comprometa!

— Querido, o que você prefere? Uma mulher bonita ou uma mulher inteligente?
— Nem uma, nem outra. Você sabe que eu só gosto de você.

25 anos de casado

— Dois amigos conversam sobre as maravilhas do Oriente. Um deles diz:
— Quando completei 25 anos de casado, levei minha mulher ao Japão.
— Não diga? E o que pensa fazer quando completarem 50?
— Volto lá para buscá-la.

Administração da Redação

Gestão de despesas modernizada nos condomínios

Quem acompanha sempre o Jornal do Síndico sabe que além do conteúdo mensal que escrevemos para os síndicos de todo Brasil, buscamos à todo momento novas parcerias e soluções para melhorar a rotina de administração dos condomínios espalhados pelo país

No mês de novembro do último ano, em uma associação inovadora nesse mercado, formamos parceria com a Paymentez, empresa que está entre as líderes em serviços financeiros e de pagamentos em diversos países da América Latina. A Paymentez atende clientes em todo o mundo com soluções para mercados como os de entretenimento esportivo e musical, táxis, jogos online, comunicação, e-commerce, entre outros. Agora com o lançamento do Be.Unique - Jornal do síndico, o plano é melhorar a vida de milhares de síndicos na administração financeira de condomínios pelo Brasil.

Controle, pagamentos e planejamento - O Be.Unique Jornal do Síndico é um pacote com soluções para melhorar o controle e planejamento dos recursos financeiros de condomínios que alia a versatilidade do cartão pré-pago MasterCard Be.Unique e a plataforma de controle financeiro com nome equivalente, a Conta Online Be.Unique.

Cartão aceito em todo o mundo - O MasterCard Be.Unique pode ser utilizado para realizar pagamentos em toda a rede MasterCard, seja em estabelecimentos físicos ou pela internet. Por ser internacional, facilita inclusive a compra de itens fora do país. A necessidade já é comum há alguns anos para, por exemplo, condomínios que fazem a manutenção de máquinas e itens de decoração importados do exterior.

É possível também solicitar cartões adicionais para mais membros da equipe de colaboradores e assim possibilitar que façam pagamentos em nome do condomínio quando necessário. Na prática é a versão moderna da clássica caixinha. Aí apresenta-se também a segurança de não precisar que um funcionário transporte valores em espécie.

O cartão por ser pré-pago, não oferece risco de surpresas com uma fatura mensal e cobrança de juros. O limite para gastos é o saldo depositado e para recarregá-lo basta acessar a conta online e adicionar um novo valor pagando por boleto bancário ou débito online nos principais bancos do país.

Gestão mais moderna - A conta online pode ser acessada por qualquer computador, tablet ou smarphone conectado à internet. Nela há um painel completo com diversos recursos como: consulta de saldo, verificação do extrato de transações, classificação das despesas por diferentes categorias, análise de gráficos que mostram onde aconteceram as principais despesas, solicitação de 2ª via ou cartão adicional, solicitação de recargas, entre outros.

Produto já faz sucesso entre síndicos - A novidade já conta com a aprovação de síndicos em diferentes estados do país. Com multifuncionalidade comprovada, o Be.Unique Jornal do Síndico vem facilitando tarefas de administradores tanto de condomínios residenciais quanto comerciais.

"Posso dizer que consegui reduzir para mais da metade o trabalho que tenho para cuidar dos recursos financeiros do condomínio. A plataforma é bem simples de se utilizar e de forma fácil tenho lá todo o controle de despesas listado. Faço a prestação de contas mensais simplesmente publicando o extrato no fim de cada ciclo e imprimo uma cópia para deixar nos murais", relata o síndico Alexandre Muniz.

Até mesmo em condomínios que não faziam uso das novidades da internet, a parceria conquistou fã. "O nosso condomínio tem poucos condôminos e não temos uma arrecadação tão expressiva para contratar todo tipo de serviço, porém como o Be.Unique tem um custo que representa muito pouco no nosso orçamento, decidi testar", afirmou o síndico de Curitiba (PR), Gustavo Tavares, que ainda contou que está deixando a caixinha de dinheiro de lado. "Acho que usamos apenas uma vez mês passado em uma loja que estava trocando a máquina de cartão".

Como pedir - Para solicitar o Be.Unique Jornal do Síndico é necessário acessar o site https://beunique.paymentez.com/jornaldosindico e fazer um rápido cadastro. A taxa de criação da conta é R$14,90 e a mensalidade de manutenção apenas R$5,00 por mês.

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.

CARTÃO PRÉ-PAGO MASTERCARD® BE.UNIQUE - JORNAL DO SINDICO® + CONTA ONLINE + GERENCIADOR FINANCEIRO

APENAS R$ 5,00 /MÊS

+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