

**e**  
**+**

## COTIDIANO

O décimo terceiro deve ser pago ao empregado até o final do ano. Não deixe de garantir mais esse benefício ao seu funcionário. Ele merece o reconhecimento de todos. .

Página 3

## LEGISLAÇÃO

Vazamento em condomínio é um fantasma que sempre assombra síndicos, subsíndicos, conselheiros e moradores. Identificar a origem do vazamento é o primeiro passo para resolver o problema.

Página 4

## ADMINISTRAÇÃO

Qual a situação financeira que você planeja para o seu condomínio no final de 2015? Como você e os demais condôminos gostariam que esteja? Livres de dívidas? Com uma reserva confortável?

Página 6



**CLASSÍNDICO**  
Classificados  
**PRODUTOS & SERVIÇOS**

Páginas

**8 à 11**

Distribuição Gratuita



# Boas Festas!

## Feliz Natal e um Próspero 2015

De: Jornal do Síndico  
Para: Todos os Síndicos e Síndicas de São Paulo.



**Uni Síndico**  
São Paulo 2015

Srs. Síndicos e Síndicas



**INSCRIÇÕES ABERTAS!**

Palestras,  
Welcome Coffee,  
Almoço de Relacionamento,  
Sorteios

**TUDO GRATUITO!**

Cupom Pág 12  
**VAGAS LIMITADAS!**

CHEGA DE PROCURAR

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

Modernização de elevadores

**A solução para o seu elevador.**

www.primac.com.br



- Manutenção
- Modernização
- Assistência Técnica 24h

Solicite já uma vistoria

**(11) 2942-7479**

## 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



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

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

DIRETOR EDITORIAL  
Márcio Paranhos

GERÊNCIA COMERCIAL  
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA  
Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL  
Cecília Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Rodrigo Karpat  
Gabriel Karpat  
Marcio Rachkorsky

Criação/Diagramação  
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFIX:
Araraquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Beixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Brasília/DF	10.000	(61) 3362-0732
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Grande ABC/SP	5.500	(11) 4509-5853
Jolo 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

# Que venha 2015!

Mais um ano chega ao fim, mais um ciclo que se fecha. Dezembro é um mês de muita festa e confraternização com a família e amigos e também um momento que pede uma reflexão acerca de nossos atos do presente e planos para o futuro. Quais metas estabelecidas em dezembro de 2013 foram cumpridas e quais ficaram pelo caminho?

A autocritica é uma qualidade a ser buscada pelo síndico. Ninguém é perfeito, tampouco é possível agradecer a todos, mas o aperfeiçoamento pessoal é um caminho constante a ser trilhado. Além de prestar contas aos demais condôminos, é interessante fazer esse balanço consigo próprio.



Quais as principais necessidades do condomínio atualmente e o que pode ser feito em 2015 para supri-las? Quais os pontos positivos da minha gestão? Quais são as expectativas dos condôminos que me colocaram no cargo de síndico? Essas são algumas perguntas que devem

permeiar as discussões neste fim de ano, afim de semear melhorias para o ano novo.

Nós, do Jornal do Síndico, também nos comprometemos a fazer uma análise do serviço que prestamos a nossos fiéis leitores. Estamos atendendo aos anseios dos síndicos? Nossas reportagens estão servindo para sanar dúvidas de quem está diariamente enfrentando os desafios da sindicância? Nossas dicas têm tido aplicabilidade nos condomínios?

Buscamos oferecer um material atual e relevante e a participação de nossos leitores é fundamental para termos as respostas para as perguntas acima. Gostamos de saber

sua opinião, os relatos de experiências que deram certo ou errado, sugestões de pauta, críticas e elogios. Por isso, nosso canal está aberto para fortalecer a parceria com os leitores.

O Jornal do Síndico tem orgulho de seus mais de vinte anos de história como um veículo de comunicação consolidado em todo o país, em grande circulação por várias cidades, unindo o Brasil de ponta a ponta em torno de temas de interesse comum aos síndicos.

Aos nossos leitores, parceiros de longa data, desejamos um 2015 repleto de boas realizações. Estamos juntos!

Boa leitura.

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	DEZ/13	JAN/14	FEV/14	MAR/14	ABR/14	MAI/14	JUN/14	JUL/14	AGO/14	SET/14	OUT/14	NOV/14
IGP-M (%)	0,60	0,48	0,38	1,67	0,78	-0,13	-0,74	-0,61	-0,27	0,20	0,28	—
INPC (IBGE)	0,72	0,63	0,64	0,82	0,78	0,60	0,26	0,13	0,18	0,49	0,38	—
IPC (FIPE)	0,65	0,94	0,52	0,74	0,53	0,25	0,04	0,16	0,34	0,21	0,37	—
CUB-SP	0,06	0,04	0,23	0,08	0,16	1,71	2,77	0,58	0,47	0,01	0,12	—
TR	0,0494	0,1359	0,0537	0,0266	0,0459	0,0604	0,0465	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483
POUPANÇA	0,520	0,5496	0,6132	0,5540	0,5267	0,5461	0,5607	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,5485
SAL. MÍNIMO	678,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00
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.sindicios.com.br

**Cotidiano** por Cecília Lima

# É hora de quitar o 13º salário dos colaboradores

Quantos trabalhadores fixos são necessários para proceder com as rotinas diárias de um condomínio? A resposta para essa pergunta é bastante variável e depende de vários fatores: tamanho e necessidades do prédio

O fato é que os custos para manter um funcionário vão muito além do salário pago a ele todos os meses. O síndico - enquanto empregador - deve estar atento aos benefícios assegurados pela legislação brasileira ao trabalhador e procurar cumpri-los à risca.

Uma das garantias asseguradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) - conjunto de normas que rege o trabalho formal no país - é o pagamento do décimo terceiro salário, também conhecido como gratificação de Natal ou subsídio de Natal. Embora possa variar, ele consiste em um valor geralmente aproximado ao de um salário mensal.

**Parcelas** - O décimo terceiro deve ser pago ao empregado em duas parcelas até o final do ano. Em condomínios, muitos síndicos optam por repassar a primeira parcela do 13º no

meio do ano, como forma de equilibrar as finanças e não deixar tudo para a última hora.

Esta é uma prática amparada pela legislação vigente. A Lei 4.749, de 12/08/1965 determina que o adiantamento da 1ª parcela, correspondente a metade da remuneração devida ao empregado no mês anterior, seja paga entre os meses de fevereiro até o último dia do mês de novembro (30 de novembro).

Já o pagamento da gratificação em uma parcela única, como feito por muitos empregadores normalmente em dezembro, constitui uma prática ilegal, sujeita a aplicação de multa. Em casos reincidentes de infração a multa é dobrada.

Dezembro é obrigatoriamente o mês de quitação da segunda e última parcela do décimo terceiro. Atenção para

o prazo: o valor deve ser impreterivelmente pago até o dia 20 de dezembro, tendo como base de cálculo a remuneração deste mês, descontado o adiantamento da 1ª parcela.



**Tem direito à gratificação todo trabalhador doméstico, rural, urbano ou avulso, desde que formalizado**



**IR** - Imposto de Renda e contribuição para o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) devem ser descontados na segunda parcela. Caso a data máxima de pagamento do décimo terceiro caia em um domingo ou feriado, o síndico deve antecipar o pagamento para o último dia útil anterior.

**Quem tem direito?** - A lei diz que tem direito à gratificação todo trabalhador doméstico, rural, urbano ou avulso, desde que formalizado. No condomí-

nio, isso se aplica a zeladores, porteiros, jardineiros, auxiliares de limpeza, vigilantes, manobristas e demais funcionários formalmente vinculados ao condomínio com carteira assinada.

Recém-chegados não estão excluídos do benefício, desde que tenham cumprido pelo menos quinze dias de serviço. O valor a ser pago é proporcional ao tempo de execução das tarefas desde a contratação.

\*Jornalista



Y&R

## Mais facilidade e controle para administrar o condomínio.

### CARTÃO CONDOMÍNIO BRADESCO

Agora você pode centralizar as despesas e ter mais prazo e flexibilidade.

- Até 40 dias para pagar.
- Relatórios gerenciais.
- Trava de utilização por setor.
- Aceito em milhares de estabelecimentos.

**Fale com o seu Gerente e peça já o seu.**

Fone Fácil Bradesco: 4002.0022 / 0800.570.0022  
 SAC - Bradesco Cartões: 0800.727.9988  
 SAC - Avô Bradesco: 0800.704.6383  
 SAC - Deficiência Auditiva ou de Falar: 0800.722.0099  
 Ouvidoria: 0800.727.9933  
[bradesco.com.br](http://bradesco.com.br) [@Bradesco](https://twitter.com/Bradesco) [facebook.com/Bradesco](https://facebook.com/Bradesco)



**Bradesco**  
Empresas e Negócios

**Legislação** por Rodrigo Karpat

# Vazamentos em condomínio

Responsabilidade é da unidade de onde se origina o problema



**E** quando acontecem vazamentos em condomínios? Ao condômino caberá fornecer o acesso da empresa contratada ao local da manutenção. O impedimento poderá acarretar medida judicial compelindo o condômino a fornecer o acesso judicialmente.

Vazamento em condomínio é um fantasma que sempre assombra síndicos, subsíndicos, conselheiros e moradores. O principal problema é que, diante de qualquer vazamento, os condôminos acionam o síndico, o zelador e até mesmo a administradora. Acontece que, na maioria das vezes, este problema não é de responsabilidade do condomínio.

A rede de água do condomínio está dividida em horizontal e vertical. Quando os vazamentos nas unidades forem oriundos de canos horizontais, ou seja, ramais, a responsabilidade de reparo é dos moradores. A questão é verificar se a água está vazando da própria unidade ou no apartamento do vizinho de cima.

**Colunas** - Os vazamentos dentro das unidades oriundos de canos verticais, colunas, são de responsabilidade do condomínio. A manutenção e a troca de colunas precisam ser realizadas e programadas com a periodicidade necessária. Indício desta necessidade é quando a água começa a apresentar ferrugem, o que é sinal de corrosão no tubo galvanizado e pode inclusive apresentar risco a saúde.

Os problemas mais comuns são vazamentos de ramais nos banheiros

e infiltrações de modo geral. Nesses casos o condomínio não tem responsabilidade e não deve se envolver. Salvo se o problema tomar outro vulto, no caso de começar a atingir outras unidades.

Quando o condômino que tem um vazamento no ramal exigir que o condomínio tome providências, o condômino pode ajudar, contatando, via telefone ou por escrito, o proprietário da unidade que originou o vazamento ou fornecendo os contatos ao morador com a unidade que tem o vazamento. Mas ressalte-se outra vez que, o problema de vazamento entre unidades não é do condomínio.

**Responsabilidade** - Constatando-se qualquer vazamento nas unidades a primeira providência é solicitar que

um encanador ou engenheiro defina a origem do problema. Com esse parecer do profissional em mãos, pode ser definido de quem é a responsabilidade e iniciar a solução do caso.

A responsabilidade do condomínio é sempre pelo bem comum. E ele somente deve interferir quando o problema entre unidades se tornar um problema coletivo ou quando a origem do problema não é de fácil identificação.

Caso seja identificado que o problema é da coluna do edifício, caberá ao condomínio sua manutenção e a devolução do apartamento do condômino nas condições anteriores. Não sendo possível a reposição na forma original caberá ao síndico negociar a reposição com o condômino.

Ao condômino caberá fornecer o acesso da empresa contratada ao local da manutenção. O impedimento poderá acarretar medida judicial compelindo o condômino a fornecer o acesso judicialmente.

Se o morador da unidade em que há vazamento não realizar o reparo, o condômino penalizado poderá ingressar nos Juizados Especiais Cíveis visando o reparo e o ressarcimento do prejuízo. Porém, antes do ingresso com a medida judicial deve-se notificar a unidade informando a situação.

*\* Rodrigo Karpat é advogado especialista em direito imobiliário. Pós-graduado em Direito Processual Civil pela PUC-SP e sócio do escritório de advocacia Karpat Sociedade de Advogados.*

## “

**Caso seja identificado que o problema é da coluna do edifício, caberá ao condomínio sua manutenção**

## Jurisprudência

TST - ARR 28305320115020007

Data de publicação: 21/03/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO DO SINDICATO. ENQUADRAMENTO SINDICAL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. CONTRIBUIÇÕES SINDICAIS E ASSISTENCIAIS. DESPROVIMENTO. Diante da ausência de violação aos dispositivos invocados e da não demonstração de divergência jurisprudencial nas matérias, não há como admitir o recurso de revista. Agravo de instrumento desprovido. RECURSO DE REVISTA DO RECLAMADO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. LIDE QUE NÃO DERIVA DA RELAÇÃO DE EMPREGO. SUCUMBÊNCIA. SÚMULA 219, III, DO TST. Conforme dispõe o art. 5º da Instrução Normativa nº 27 do TST, são devidos honorários advocatícios pela mera sucumbência nas lides que não derivem da relação de emprego. É esse o caso dos autos, cuja pretensão diz respeito ao enquadramento sindical do reclamado e ao respectivo recolhimento das contribuições sindicais e assistenciais. Inteligência da Súmula 219, III, do TST. Recurso de revista conhecido e provido.

TST - AGRAVO DE INSTRUMENTO EM RECURSO DE REVISTA AIRR 29222820115020008

Data de publicação: 08/08/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ENQUADRAMENTO SINDICAL. SINTHORESP X CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE FLATS. CONTRIBUIÇÕES. DESPROVIMENTO. Diante da ausência de violação dos dispositivos invocados, não há como admitir o recurso de revista. Agravo de instrumento desprovido.

TST - AGRAVO DE INSTRUMENTO EM RECURSO DE REVISTA AIRR 15234320115020402

Data de publicação: 09/05/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRIBUIÇÃO ASSISTENCIAL. FILIAÇÃO DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. DESPROVIMENTO. Diante do óbice da súmula 296 e da ausência de violação dos dispositivos invocados não há como admitir o recurso de revista. Agravo de instrumento desprovido.

Data de publicação: 10/09/2014

Ementa: VÍNCULO DE EMPREGO. RELAÇÃO ENTRE CONDÔMINO E CONDOMÍNIO. Inexiste relação de emprego entre condômino e condomínio, mormente quando ostenta a qualidade de esposo da síndica.

TST - AGRAVO DE INSTRUMENTO EM RECURSO DE REVISTA AIRR 1902001520085150042

Data de publicação: 30/05/2014

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO DE REVISTA. INOVAÇÃO A LIDE. ADICIONAL DE PERICULOSIDADE. CONSTRUÇÃO VERTICAL. LIMPEZA DO CONDOMÍNIO. TRABALHO REALIZADO EM AMBIENTE ONDE ESTAVAM INSTALADOS TANQUES DE GLP. Nega-se provimento a agravo de instrumento pelo qual o recorrente não consegue infirmar os fundamentos do despacho denegatório do recurso de revista.

TST - RECURSO DE REVISTA RR 8608005820085090016 860800-58.2008.5.09.0016

Data de publicação: 17/08/2012

Ementa: RECURSO DE REVISTA. PREPOSTO ADMINISTRADOR DE CONDOMÍNIO - POSSIBILIDADE - CONFISSÃO FICTA NÃO CONFIGURADA (alegação de violação aos artigos 844 da Consolidação das Leis do Trabalho e 2º da Lei nº 2.757/56, contrariedade à Súmula nº 377 desta Corte e divergência jurisprudencial). Esta Corte tem entendido que, no caso de condomínio, a representação em juízo não necessariamente se dá por preposto empregado. Desse modo, não se cabe à adoção da confissão ficta com a consequente pena de revelia no caso em que a parte é representada em juízo por preposto da empresa administradora do condomínio. Recurso de revista não conhecido. HONORÁRIOS DE ADVOGADO - PEDIDO ACESSÓRIO. Prejudicado o seu exame, tendo em vista o não conhecimento do recurso quanto ao pedido principal (preposto administrador de condomínio - possibilidade - confissão ficta não configurada).

**O Jornal do Síndico MUDOU**

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

**Tenha uma Caixa do Bem em seu prédio.**

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

**ALUGO APTO KITNET**

PARA FINS RESIDENCIAIS

EDIFÍCIO COM SEGURANÇA, ELEVADORES, PORTARIA 24 HORAS, EXCELENTE LOCALIZAÇÃO,

RUA SANTO AMARO, BAIRRO BELA VISTA.

TRATAR: (11) 5908-1928 COM ANDRÉ LUIZ

# Jogos cinco erros do Condomínio

Descubra os cinco erros que estão fora das regras do condomínio



brizio3000@uol.com.br

- RESPOSTA:
- 11 - Salão de ginástica é um lugar impróprio para consumo de bebida alcoólica;
  - 2 - Local também inadequado para a prática de yoga;
  - 3 - O piso deste ambiente jamais deve ser de lajota;
  - 4 - O ambiente necessita de ventilação com as janelas abertas;
  - 5 - Condomínio se dirigindo molhado ao recinto

## Seu condomínio por Andréa Matos

### Mais habilidade que força

Acionar a justiça, fazer ameaças e emitir cartas comunicando o atraso de cotas condominiais não resolve, de imediato, o problema da inadimplência. A cobrança amigável ainda tem surtido efeitos positivos em condomínios

Com a redução da multa de 20% para apenas 2% em caso de atraso no pagamento do condomínio, o atual código Civil está levantando síndicos e administradoras de imóveis a usar de criatividade para reduzir a inadimplência nos prédios do Rio. Recorrer à Justiça nem sempre é a melhor solução, já que uma ação desse tipo pode durar, na melhor das hipóteses, entre 18 e 20 meses. No entanto, o sucesso na empreitada é praticamente garantido: nas ações por atraso no pagamento das contas, o condomínio é vencedor em cerca de 90% dos casos. Muitas vezes, porém, depois de esperar pelo fim do processo, o proprietário ainda não tem a certeza se será ressarcido em suas despesas. Há inquilinos inadimplente que alegam atestado de pobreza e não pagam as custas do processo e a dívida com o condomínio.



■ Negociação amigável ainda é a melhor solução contra a inadimplência nos condomínios

**Cobrança amigável** - Resta então, a dúvida. Como lidar com o condômino inadimplente? A solução encontrada por alguns síndicos e administradoras é a cobrança amigável. A proposta consiste em encaminhar para o departamento Jurídico de uma empresa de cobranças os casos de condôminos com até três cotas em atraso. Isso já implicará o pagamento pelo morador de 10% do valor da cota, a título de honorários advocatícios, além da multa de 2% mais 1% de juros de mora previstos na lei. Se ainda assim o morador se recusar a fazer o pagamento, a administradora entra com a ação na Justiça, o que acarretaria mais despesas no fim do processo. Essa é mais uma forma de pressionar o inquilino ou proprietário a cumprir seus deveres perante o condomínio.

10% e oferecendo o mesmo percentual de desconto para pagamentos antes do prazo ou até a data de vencimento. Atitudes assim podem ser interpretadas como multa disfarçada, por tanto sujeitas a ação na Justiça.

**Com limites** - Proibir o condômino inadimplente de frequentar áreas comuns dos prédios, como piscina, playground, garagem e elevadores é vista com muita polêmica. Além de não estar previsto em lei, proibições desse tipo poderão ser entendidas como coerção indireta e, no caso de uma ação judicial, tipificadas como violação à dignidade da pessoa humana. Se o condômino não cumpre sua obrigação, a lei já estabelece as sanções devidas e o meio para exigir o cumprimento é o ajuizamento de uma ação.

É extremamente perigoso para o condomínio vedar, ao condômino em atraso, o acesso aos serviços, já que isso poderá levá-lo a pleitear em juízo indenização pelo constrangimento sofrido. Expor os nomes dos condôminos inadimplentes nos quadros de aviso do prédio também é uma ofensa a dignidade do morador. Esse tipo de procedimento é passível de ação, podendo o condomínio ser penalizado por dano moral.

Outra medida adotada pelas administradoras é o prolongamento do prazo para pagamento da cota no banco com a devida multa, para até 30 dias após vencimento, antes, a pessoa que não pagava em dia era obrigada a quitar seu condomínio na sede da administradora. É um incentivo a mais, já que o morador não precisará se deslocar para pagar a conta. Na tentativa de reduzir a inadimplência em seus condomínios, muitos síndicos, erradamente, estão aumentando o valor das cotas em

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

LIGUE AGORA: 5033-9100

www.condovel.com.br



CRECI-SP 19.263-J



Quer mudar de Administradora?

# 2015

Mude para a melhor.

## Administração da Redação

# Como criar um plano financeiro útil para 2015

Qual a situação financeira que você planeja para o seu condomínio no final de 2015? Como você e os demais condôminos gostariam que esteja? Livres de dívidas? Com uma reserva confortável? Talvez com uma reforma na fachada sem comprometer o caixa? Chegou o último mês do ano e, além de avaliar o que foi feito nos últimos 12 meses, é chegado também o momento de planejar o que será feito nos 12 meses seguintes

Não há modo certo ou errado para definir os objetivos para até o final do próximo ano, entretanto especialistas costumam enfatizar que as metas mais efetivas devem ser específicas, alcançáveis e que possam ser facilmente escritas.

### Tenha objetivos específicos - Ok.

É impossível prever exatamente quais valores estarão disponíveis no final de cada mês. Emergências e novos gastos aparecem, alguma inadimplência pode surgir, ou qualquer outro fato que não estava nos planos pode acontecer. Porém, quanto mais específico você puder ser em relação à situação financeira que você deseja que tenha o condomínio por você administrado, mais facilmente será possível manter a situação nos trilhos.

Por exemplo, ao invés de simplesmente dizer que você deseja ter uma reserva de emergência no final do ano, escreva exatamente qual é a reserva necessária para obter uma si-



tuação tranquila ou até mesmo para que o dinheiro possa ser utilizado para investimentos que hoje são impensáveis. Precisa renovar todo o mobiliário das áreas comuns?

Descreva exatamente quais são os itens necessários, quanto cada um custará, quanto pagarão de entrada e parcelas. Inclusive, nesse momento você já pode melhorar o planejamento e criar uma programação para não aumentar o endividamento e fazer os pagamentos à vista.

### Tome os objetivos alcançáveis -

Apesar de você e os condôminos não quererem estabelecer obje-

tivos que serão alcançados sem nenhuma dificuldade, não há também espaço para pensar em metas que provavelmente não são tangíveis e no momento em que se percebe que não serão atingidas todos se decepcionarão.



**Não determinar agora os objetivos corretos, ou nem mesmo determiná-los, pode fazer com que o próximo ano passe voando**

Ter uma reserva de R\$1 milhão é uma meta interessante, mas se no último ano foi arrecado pouco mais que isso e as despesas e investimentos necessários chegaram à 90% desse valor, não será de um ano para outro que a situação irá mudar.

A projeção pode ter sido exagerada, mas coloque as suas no papel e entenda exatamente o que pode ser feita para alcançá-las. Provisione quanto será arrecadado e quanto pode ser economizado baseado nessa realidade. Não tenha medo de ser exigente, porém não crie objetivos que só desapontarão à todos quando não forem alcançados.

**No papel** - Objetivos são diferentes de sonhos - especialmente quando são colocados no papel. Quando você escreve os seus objetivos, além de reforçar os pontos que se desejam alcançar, você também terá sempre o lembrete de qual caminho seguir sempre que necessário. E quando falamos de papel, não encare o termo apenas literalmente.

Na última edição falamos sobre como novos sistemas de gestão podem auxiliar os síndicos a criar planejamentos mais efetivos, prestar contas mais claramente e consequentemente ter mais tempo para se dedicar a outros assuntos.

Não determinar agora os objetivos corretos, ou nem mesmo determiná-los, pode fazer com que o próximo ano passe voando e a situação do condomínio continue inalterada.

Por isso criar um plano, relê-lo, e frequentemente revisá-lo pode fazer uma boa diferença para melhorar definitivamente a vida de todos, seja em um condomínio residencial ou comercial.

**E você?** Qual é o seu plano para os próximos 12 meses? Você já estabeleceu objetivos no passado e os achou úteis? Envie-nos um e-mail contando o seu caso para [jornaldosindico@paymentez.com](mailto:jornaldosindico@paymentez.com)

\* Redação

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>



**Segurança** por Kathia S. Krepsky Franco

# A Importância do Sistema de PÁRA RAIOS e o DPS (Pára Raios de Linha)

O Brasil é um dos países do mundo onde caem mais raios. São 50 milhões de descargas atmosféricas por ano com 130 mortos e 500 feridos. Por este motivo é tão importante a proteção das edificações através dos pára raios.

O objetivo de um sistema de pára-raios é conduzir de forma segura a descarga elétrica para o solo. Então, o Pára raios é um sistema de captação das descargas elétricas e conduzi-las através das descidas para os sistemas de aterramento que irão se encarregar de dissipá-la, no solo, de forma segura.

O Sistema de pára raios é regulamentado pela NBR 5419/2005 da ABNT, a norma prevê dois tipos de sistemas de pára-raios, o Franklin e a Gaiola de Faraday. Para edificações com altura acima de 20 metros, a norma recomenda a instalação dos dois sistemas para dar maior proteção a edificação.

O sistema da Gaiola de Faraday: é composto por um captor do tipo Terminal aéreo, cabo de cobre ou fita de alumínio, suportes isoladores, tubo de proteção, malha de aterramento e conector de medição. Esse sistema deve ser instalado em todo o perímetro do prédio, incluindo coberturas e caixas d'água. O circuito de cabos é fechado e é instalado um captor a cada cinco metros.

O sistema Franklin: é instalado com um captor tipo Franklin, ou seja, em forma tridente, sob o poste metálico (a ser instalado no ponto mais alto do prédio), cabo de cobre ou fita de alumínio, caixa de inspeção, haste copperweld e conector cabo/haste. Neste sistema a captação da descarga é feita pelo mastro.

Existe ainda o pára raios radiativo, que está proibido de ser fabricado e comercializado desde 1989, edificações antigas que ainda possuam este modelo de pára raios, devem retirá-los e entregá-los a órgão público e providenciar a instalação do Pára Raios, conforme descrito acima.

Para manter nosso sistema seguro é



■ São 50 milhões de descargas atmosféricas por ano

necessária a manutenção anual, a manutenção é feita através de vistoria e medição ôhmica para verificação das condições atuais de todo o sistema.

Durante a vistoria o técnico verificará as condições dos cabos que devem estar devidamente esticados, as condições do Mastro e dos conectores verificando se não estão oxidados ou quebrados, verificará ainda se as descidas estão com os aterramentos dentro das normas e se são suficientes. E ainda é verificado o funcionamento da luz piloto que identifica a altura do prédio.

Realizada a manutenção deve ser emitido um atestado acompanhado da ART (anotação de responsabilidade técnica) assinado pelo engenheiro responsável e acompanhado da carteira do CREA e comprovante do recolhimento da taxa. Como o atestado deve ser conclusivo, em caso de irregularidades será necessário realizar as obras e somente após a adequação das irregularidades será emitido um atestado de conformidade.

Desta forma o condomínio está protegido contra as descargas atmosféricas, a estrutura e as pessoas, porém o que muitas pessoas não sabem é

que o pára raios não protege os equipamentos eletro-eletrônicos (elevadores, interfonos, central de alarme, portões eletrônicos, etc.). Para a proteção de equipamentos ligados à rede de alimentação elétrica nas entradas de edificações contra surtos elétricos provocados por descargas atmosféricas e ou manobras no sistema elétrico devemos utilizar o DPS (dispositivo protetor de surto) mais conhecido como Pára raios de Linha.

O DPS é um dispositivo dotado de um fusível térmico de corrente muitas vezes menor que a proteção de entrada (disjuntores/fusíveis) a fim de desconectar o produto quando antes de entrar em curto.

É indicado instalar o DPS nos quadros de distribuição, pois sua carcaça está adaptada para montar em trilhos DIN e irá proteger os equipamentos ligados a estes quadros.

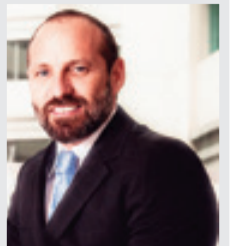
Tanto para a verificação do sistema de pára raios quanto para a instalação do DPS é recomendado que seja realizado por profissional capacitado e acompanhado das devidas garantias.

\*Itelligence Group

E-mail: marketing@itelligence.com.br

## Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

# Nossos queridos funcionários



S eis horas da manhã, pontualmente, o Sr. Pedro, porteiro matutino do condomínio, já está na guarita, sorridente, atento e bem barbeado. Cumprimenta a todos e saúda os moradores pelo nome. Conhece até o “tio da perua escolar” que vem buscar as crianças para levar à escola. Ao sair para trabalhar, encontro o elevador limpo e cheiroso. Saio do elevador e passo pelo hall de entrada, igualmente limpo e cheiroso. No caminho até a guarita, encontro a Dona Maria, a faxineira mais antiga do condomínio, feliz, cantarolando baixinho um hino evangélico de sua Igreja. No trajeto, avisto o Seu Zé, zelador, limpando a piscina. Sisudo e sério, como sempre.

Lá pelas tantas, após uma longa jornada de trabalho, retorno para casa e o Sr. Manoel, porteiro da noite, faz um sinal de positivo quando entro, desejando um bom descanso. Quanta gente boa trabalha nos condomínios!

Agora que estamos chegando ao final do ano, que tal repararmos um pouquinho mais nos profissionais do nosso condomínio? Abnegados funcionários que garantem nossa segurança e bem estar, que zelam pelo nosso patrimônio e que, acima de tudo, cuidam de nossos filhos e entes queridos o ano inteiro. Que muitas vezes aturam moradores petulantes e arrogantes, com tamanho jogo de cintura e sabedoria, pois acima de tudo precisam garantir o emprego.

Na correria maluca do dia-a-dia, dificilmente temos tempo para uma boa conversa com nossos funcionários. Dias atrás resolvi puxar papo com a Dona Maria. Puxa, que lição de vida! Com mais de 50 anos de idade, acorda às 4 horas da manhã; prepara o café, deixa o almoço pronto, medica o marido inválido, cuida da neta e pega o ônibus. Aliás, dois ônibus e quase duas horas de viagem. Pega duro no batente até às 17 horas e depois, vai fazer um bico num apartamento, como passadeira. Chega em casa após a novela das nove ... Ganha aproximadamente R\$ 950,00 e agradece a Deus todos os dias pela saúde forte que tem!

Vamos caprichar na caixinha de natal, cobrar do síndico que presenteie os funcionários do condomínio com uma boa cesta de natal e, acima de tudo, vamos tratar bem nossos queridos funcionários, todos os dias do ano. Nos prédios em que os funcionários são terceirizados, costuma ocorrer uma intensa rotatividade nos postos de trabalho, tornando mais fria a relação dos moradores com os funcionários, fragilizando a segurança de todos. Assim, cabe ao síndico exigir que a empresa fidelize uma equipe de trabalho, inclusive o folguista, de forma a possibilitar maior segurança e integração com os moradores.

\* Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

(11) 3331.1041

www.itelligence.com.br

- Para-Raios e Elétrica – Vistoria e Instalações
- 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 | Seguros
- Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- PPRA – PCMSO – CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

itelligence  
Group



# Classíndico®

Dezembro/Janeiro | 2015

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### Administradora

**COSTA** 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  
(11) 3287-1478

### 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

### Deck de Madeira

**CUMARU BRASIL** DECK DE MADEIRA  
Recuperação do DECK / Raspagem e Aplicação de Verniz em Assosinhos Floreiras / Pergolados / Bancos etc.  
elias@cumarubrasil.com.br  
eliasdallorto@gmail.com  
(11) 3628-9180  
(11) 99900-4521 www.cumarubrasil.com.br

### Advogados

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

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

### 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  
SEM TAXA DE VISITA  
COBRAMOS QUALQUER ORÇAMENTOS  
Desentupimento e Hidrojateamento  
• Desentupimento com maquinário Rotoo 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

### Água / Tratamento

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

### Cartão de Estacionamento

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

### Bombas

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

### Cestas Básicas e Natalinas

**ASTRO REI** Cestas básicas e Natal com diversas opções  
Produtos com o máximo de qualidade!  
Eficiência na entrega | Fornecemos para o Sindicato  
(11) 2385-4954 | 2385-4956 | 2385-4958  
www.cestasastrorei.com.br • contato@cestasastrorei.com.br

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

### Bombas

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

### Condomínio Virtual

O portal dosindico.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

### Elevadores

CHEGA DE PROCURAR A solução para o seu elevador.  
• Manutenção  
• Modernização  
• Assistência Técnica 24h  
www.primac.com.br  
ELEVADORES PRIMAC  
Solicite já uma vistoria (11) 2942-7479

### Bombas

**Curso de Porteiro / Segurança**  
CURSO PARA PORTEIROS  
CURSO E TREINAMENTO NO PRÓPRIO CONDOMÍNIO  
3463-2321 | 970-529-522 gilberto.barrancos@gmail.com

**TEAM** Elevadores  
"Transportar vidas, grande responsabilidade! Não compre preço, compre Qualidade!"  
Solicite uma vistoria sem compromisso  
(11) 2614-2631  
www.teamelevadores.com.br  
Assistência Técnica 24h

Fazemos parte do Dia - a - Dia de 20.000 Síndicos(as)

Faça parte Você também

Jornal do Síndico

Anuncie: 5572.5250

**Fluier** NÃO PAGUE AR POR ÁGUA ECONOMIZE ATÉ 50% NA CONTA  
Instale a Válvula Fluier no seu condomínio e resolva! Laudos do INMETRO, Falcão Bauer e IPT  
INSTALAMOS A VÁLVULA  
www.valvulasfluier.com.br vendas@valvulasfluier.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.

Atendemos: Indústria - Comércio, Residência - Edifícios

**SOMOS ESPECIALISTAS EM:**

- Caça Vazamentos localização e conserto
- Desentupidora esgotos, ralos, tanques
- Impermeabilização e Lavagem de Caixas D'Água

Cobrimos orçamentos

(11) 5626-7000 | 98117-6222 Plantão Dia e Noite Domingos e Feriados

www.hidraulicaaguaforte.com | hidraulicaaguaforte@hotmail.com

**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 | hidraulicacapineiros@hotmail.com

## Extintores

**MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES DE INCÊNDIO**

- Teste Hidrostático de Mangueira
- Vistoria/Teste/Laudos com ART no Sistema de Incêndio (Hidrante, Sprinklers, Detectores de Fumaça, Alarme de Incêndio).
- Porta Corta fogo \* Brigada de Incêndio
- Contrato de Manutenção em equipamentos contra incêndio

**BRASINIL**  
Equipamentos de Segurança Ltda.

www.brasinil.com.br / vendas@brasinil.com.br (11) 2724-5090

**ITAFORT**  
Equipamentos de Segurança Ltda.

- Porta Corta Fogo, AVCB e Laudos com ART (Regulagem, Troca de dobradiças, Fechaduras, Portas)
- Recarga e Vendas de Extintores
- Vendas e Teste de Mangueira Hidrante
- Treinamento de Combate a Incêndio
- Vendas de equipamentos de Combate a Incêndio.

(11) 2781-5106  
2772-5772

www.itafortnet.com.br (visite nossa loja virtual)  
contato@itafortnet.com.br

## Incêndio / Segurança

**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 (Lectura 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

**Prevenção contra Incêndio AVCB e AVS**

SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAL E COMERCIAL

<p><b>Documentação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AVCB/Projeto Técnico</li> <li>AVS/Certif. Manutenção</li> <li>Brigada de Incêndio</li> <li>CADAN</li> <li>Laudos e Atestados</li> </ul>	<p><b>Instalação de Sistemas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hidrantes e Extintores</li> <li>Sprinklers e Alarmes</li> <li>Detectores de fumaça</li> <li>Porta corta - fogo</li> <li>Corrimãos</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**CAPITAL**  
Documentos  
Arquitetura & Engenharia

(11) 3670-7717  
www.capitaldocumentos.com.br

Rua Cayowá 1071, 05018-001  
Conjuntos 31 e 32 Perdizes-SP

## Incêndio / Segurança

**itelligence Group**

(11) 3331.1041  
www.itelligence.com.br

- Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
- Assessoria NBR 16280 - Obras e Reformas
- Para-Raios e Elétrica - Vistoria e Instalações
- Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- PPRA - PCMSO - CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

**EXQUADRO** Laudos de Segurança

www.exquadrolaudos.com.br

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

www.exquadrolaudos.com.br  
seguranca@exquadrolaudos.com.br (11) 3522.6203/99976.9667

**GSM** Equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio

Venda - Recarga e Manutenção de Extintores / Mangueiras / etc.  
PROJETO e INSTALAÇÃO de redes de HIDRANTE

Sinalização / Iluminação de Emergência, AVCB, etc.  
VISITA GRATIS - AVALIAÇÃO DE RISCO

(11) 2157-8999  
Bombeiro Civil gsm@gsmequipamentos.com.br  
Sérgio Mano (11) 7788-1460 / ID 55\*92\*138628

## 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

## Impermeabilização

**IMPERMEABILIZADORA LIMA**  
Reformas em Geral

**LANÇAMENTO** Sistema Antirruído Acústico

35 ANOS Qualidade 1979

IDEAL PARA: Edifícios Comerciais e Residências

**IMPERMEABILIZAÇÃO**  
Caixas D'Água, Lajes, Piscinas, Reservatórios, Paredes com Umidade, Garagens, Etc...

Orçamento sem Compromisso!

(11) 4811-6333 | 7814-6256 | 7897-0875  
imperlima@hotmail.com

**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 jamiresimpermeabilizacoes.com.br

## Impermeabilização

**A.B.S. IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA**

100% ESPECIALIZADA EM VAZAMENTOS  
Laje • Coberturas • Caixa D'Água • Garagens • Piscina • Piso • ETC

100% ESPECIALIZADA EM REFORMA DE CONDOMÍNIOS

www.abssp.com (11) 4783-8561 / 98126-4925

## 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

## Jardinagem / Irrigação

**Refugio das Plantas** REFORMAS DE JARDINS  
PODA DE ÁRVORES

Irrigação de Jardins com redução de até 70% em economia de água

(11) 3804-5253 | 99667-1192 vivo | 98268-8411 TIM  
refugiodasplantas@yahoo.com.br

## Laudos e Vistoria

**SISTEMA ENGENHARIA**

- Laudos Técnicos • Vistorias Prediais
- Acompanhamento das Obras
- Conhecimento / Profissionalismo / Resultado

(11) 5042-1639 / 97718-9219  
www.engsisistema.com.br / alynesistema@terra.com.br

## Limpeza de Caixas D'Água

**ARTHUR** 4786-7996  
Desentupidora (11) 4787-5764

www.arthurdesentupidora.com.br

\*Impermeabilização, Limpeza de Caixa d'água e Reservatório \*Hidráulica Quente e Fria

## 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

Distribuidor Autorizado

Aqui tem excelente negócios

**Jornal do Síndico**

www.jornaldosindico.com.br

(11) 5572.5250

## Pára-Raios

**ASA PÁRA-RAIOS**  
 INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS  
 Medição Ôhmica / Orçamento sem Compromisso  
 Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD  
 (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

## Pinturas

**ENG. & SERVIÇOS**  
 Orçamento sem Compromisso  
 DEPARTAMENTO COMERCIAL  
 (11) 7006-4749 ID 92\*17624 / (11) 94753-8424  
 E-mail: Engdom@outlook.com  
 www.engdom.com.br

- PINTURAS PREDIAIS
- IMPERMEABILIZAÇÃO
- CONSTRUÇÕES
- TELHADOS
- REFORMAS
- SERRALHERIA

**Vertical** Manutenção Predial  
 Orçamento sem Compromisso  
 Pagamento Facilitado  
 Fornecemos água de reuso  
 CREA - SP  
 • Pintura Predial;  
 • Impermeabilização;  
 • Restauração de Fachadas;  
 • Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto  
 • Reposição e Rejuntamento de Pastilhas;  
 • Seguro de Obras e Acidentes / NR35  
 Fone: 55 11 2062-1626 / 3476-9036  
 www.verticalpinturas.com.br  
 contato@verticalpinturas.com.br

**imperpint** PINTURAS PREDIAIS  
 SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS  
 • Pintura de fachadas  
 • Lavagem e rejuntamento de pastilhas  
 • Hidrojateamento de fachadas  
 • Limpeza de fachadas de vidro  
 • Pintura de hall's, escadarias e garagens  
 Orçamento s/ Compromisso  
 Fone: (11) 5675-5986  
 www.imperpint.com.br  
 contato@imperpint.com.br

## Pinturas — Continuação

**A BRASILEIRA** PINTURAS  
 Engenharia Técnica em Recuperações Prediais  
 Pagamento em 24 vezes  
 40 anos no mercado  
 • LAVAGEM E RECUPERAÇÃO DE PASTILHAS  
 • PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS  
 • TRATAMENTO DE CONCRETO E TIJOLO À VISTA  
 Tel.: (11) 5062.7790  
 Fax: (11) 5061.0798  
 www.abrasileirapinturas.com.br E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

**HORIZONTE** PINTURAS  
 • Conservação e Manutenção de Fachadas  
 • Hidrojateamento  
 • Pintura Externa e Interna  
 • Concreto aparente  
 • Tijolo à Vista  
 • Recolocação e Rejunte de Pastilhas  
 • Emissão de A.R.T  
 • Seguro de Responsabilidade Civil e Acidentes Pessoais  
 Pagamento Facilitado  
 Orçamento sem Compromisso  
 (11) 2737-3445 / 2737-3447  
 www.horizontepinturas.com.br | contato@horizontepinturas.com.br

**Roma Pinturas**  
 • 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  
 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) 5631-0818  
 (11) 7785-5632  
 CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL  
 www.uniquepinturas.com.br • uniquepinturas@uol.com.br

**PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS**  
**ABRACON**  
 • 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

## Piscinas

**CLICKPISCINAS**  
 Venda com entrega em até 48 h para produtos químicos  
 ✓ Contratos de manutenção mensal de piscinas, e limpeza emergencial  
 ✓ Instalação / manutenção de equipamentos, como filtro moto bomba aquecedores e outros  
 ✓ Troca de areia do filtro da piscina ✓ Instalação hidráulica  
 Somos assistência técnica autorizada Sodramar  
 (11) 3483 7393  
 (11) 3781 1764  
 (11) 95333-0003  
 www.clickpiscinas.com.br

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

## Porta Corta-Fogo

**AMÉRICA PORTAS** MANUTENÇÃO E VENDAS  
 • Portas Corta-Fogo P60/90/120, dupla e ferragens em geral.  
 • Fechaduras, Trincos, Dobradiças, Barras Antipânico e Molas Aéreas  
 • Manutenção em Portas de Saída de Emergência.  
 ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO!  
 CONSULTE-NOS  
 TEL: (11) 3657-3783 / 2809-3057 • www.americaportas.com

**C.a. monteiro** Portas Corta Fogo  
 • Fechaduras • Dobradiças • Molas Aéreas  
 • Barra Anti-Pânico • Manutenção / Consertos  
 www.camonteiro.com.br - vendas@camonteiro.com.br  
 (11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947 Nextel: ID 13\*7864

**CLIK PORTAS CORTA FOGO** MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO  
 Porta corta fogo P60, P90 e P120  
 Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea  
 Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site  
 (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.reconsultoriaempresarial.com.br  
 contato@reconsultoriaempresarial.com.br

## Portões Automáticos

**CONCEPT** www.conceptsec.com.br  
 \*Portão Automático \*Serralheria \*Sistema Linear  
 \*CFIV \*Interfones \*Alarques \*Cerca elétrica  
 \*Monitoramento de Alarmes e Imagens  
 \*Antena Coletiva  
 11 5626 3529  
 \*Fazemos Serviços Avulsos.  
**Peccinin**  
**intelbras** Maxcom  
 Solicite uma visita sem compromisso!  
 Contrato de Manutenção a partir de R\$ 200,00  
 CONSULTE-NOS!

www.jornaldosindico.com.br

## Reformas

**N.V.A.**  
ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

- Reformas
- Recuperação Estrutural e de Fachada
- Impermeabilização
- Pintura Predial

DESDE 1988

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

**Rodriffel**  
CONSTRUTORA

- Alvenaria, Hidráulica,
- Elétrica, Telhado, Pintura,
- Manutenção Predial,
- Laudos, Pisos e Revestimentos

(11) 4112-4878 / 7895-5223  
www.rodriffel.com.br

**NICOM**  
EMPREENDEDORES E SERVIÇOS LTDA

CONSTRUÇÕES • REFORMAS  
TELHADOS • ELÉTRICA  
HIDRÁULICA • GESSO  
PINTURA

Orçamento sem Compromisso  
Pagamento Facilitado

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

**UTRAX**  
MATERIAIS E SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO

MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA  
E MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

Alvenaria | Elétrica | Gesso e Drywall  
Hidráulica | Iluminação | Pintura  
Pisos e Revestimentos

Manutenção Predial em Geral  
Venda de Materiais também via Internet

(11) 5061-8212  
www.utrax.com.br

**REFORMAS E LIMPEZA EM GERAL**

**COSIL** Costa y Silva

- HIDRÁULICA / ELÉTRICA / PINTURAS
- TELHADOS / IMPERMEABILIZAÇÕES
- LIMPEZA PÓS OBRA E GERAL

(11) 2569-0756 | 7827-1298 ID 653\*11950  
nicanorcostasilva@hotmail.com

## Segurança Eletrônica

**QUALITY** Sistemas Eletrônicos

- CFTV • Alarmes • Cerca Elétrica
- Portão Automático • Serralheria
- Interfonia Digital e Analógica

Contrato de Manutenção a partir de R\$ 200,00  
qualitysistemaseletronicos@hotmail.com  
(11) 3784-6074 | 4382-3782

## Segurança Eletrônica

**PROTEK**  
SISTEMAS DE SEGURANÇA

Soluções em segurança para condomínios

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

(11) 3992.8232 • 3904.0028  
www.proteksp.com.br

**GRUPO MS** Segurança Eletrônica

- CFTV • ALARME
- CERCA ELÉTRICA
- INTERFONIA DIGITAL
- PORTÃO AUTOMÁTICO

Plantão 24hs c/ Contrato

Tels.: (11) 3684-1699 / 4188-9929  
94770-7682 / 96248-8736  
Contrato de Manutenção a partir R\$200,00

**B.C.M** SISTEMAS DE SEGURANÇA

- CFTV • Cerca Elétrica • Controle de Acesso
- Portão Automático • Interfones
- Antenas Coletivas • Luz de Emergência

(11) 2534.2572  
(11) 98847.4015  
(11) 98815.4766  
bcm sistemas@outlook.com

ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO E CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

## 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

## Serralheria

**GENESIS**  
Vidraçaria e Serralheria

ESPECIALIZADO EM  
CONSERTOS E FABRICAÇÕES

- Grades de Proteção
- Portões
- Gaiolas
- Coberturas
- Reformas em Geral

CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 350,00 MENSAIS

(11) 5931-6506 / 98500-4388  
www.genesisvidrosemetais.com.br

## Síndico Profissional

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

- Conhecimento em Acessibilidade
- Valorização Patrimonial • Contenção de Custos

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 COSTA** Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2791-7975  
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

**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 / 7752-4066

**PRESTO** TERCEIRIZAÇÃO

- Limpeza e conservação ambiental;
- Portaria;
- Zeladoria;
- Controle de acesso;
- Tratamento de Pisos;
- Apoio administrativo

(11) 5034-5343  
www.prestoclean.com.br  
prestoclean@prestoclean.com.br

# Encarte Fácil!

Agora você pode encartar a mala-direta ou panfleto da sua empresa no Jornal do Síndico.

É fácil, barato e chega na mão de quem decide: O Síndico!

Jornal do Síndico Informe-se: (11) 5572-5250



Solicite seu Patrocínio

400 Síndicos

Mostre o que sua empresa tem...  
porque AQUI SEMPRE tem NEGÓCIO!

Inscrições  
Abertas  
Somente  
para  
Síndicos(as)  
Vagas  
Limitadas

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



**25 de Abril de 2015**

Um dia inteiro com os síndicos, palestras objetivas e atuais,  
Welcome Coffee, Almoço de Relacionamento,  
Sorteios e Excelentes Negócios.

**9ª  
Edição**

Mídia Oficial:  
**Jornal do Síndico**  
São Paulo-SP

Unisíndico um evento de  
prestígio, requinte e tradição

PATROCINADORES OURO:



**FECOMERCIO**  
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

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

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

**\*\*\*TUDO GRÁTIS\*\*\***

**CU POM 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 Gumerindo - São Paulo - SP.

