

e  
+

## COTIDIANO

Condomínios entram na "luta" pela economia de água fazendo campanhas junto a condôminos, manutenção nas unidades e muito mais.

Página 3

## MANUTENÇÃO

Já imaginou chegar em casa e ter que subir vários andares pelas escadas? Em momentos de apagão investir no gerador pode ser uma boa opção.

Página 5



## COMPORTAMENTO

Nada melhor do que um bom ambiente para se morar. Saiba algumas práticas para que isso possa se tornar uma realidade no seu condomínio.

Página 12

**CLASSÍNDICO**  
Classificados  
PRODUTOS &  
SERVIÇOS

Páginas

8 à 11

Distribuição Gratuita

## Bombeiros vão fiscalizar condomínios

Código Estadual de Proteção Contra Incêndio e Emergências de São Paulo prevê atuação com poder de polícia, por parte do corpo de bombeiros. **Página 7**



**RC**  
CONSULTORIA  
EMPRESARIAL

## AVCB INCÊNDIO

Regularize agora sua  
Edificação no  
**CORPO DE  
BOMBEIROS**

A lei 1.257/15 entra em vigência em Junho / 2015, os agentes do corpo de bombeiros poderão fiscalizar, multar, interditar e embargar o seu imóvel sem necessidade do pedido de vistoria.

CREA-SP



CONTATO:

(11) 2241-2847

(11) 2241-3298

(11) 7707-9650

(11) 7867-8128

ID 55\*38\*213200

contato@reconsultoriaempresarial.com.br

www.reconsultoriaempresarial.com.br

## Modernização e Assistência Técnica de elevadores 24 horas



Empresa  
Credenciada



Manutenção



Assistência  
Técnica 24h



Modernização

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

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

VOCÊ SABIA?



## Jornal do Síndico

### ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br



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

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

### DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

### GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

### ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Marcio Rachkorsky

Gabriel Karpát

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Anaraquara/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
Jolo Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
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
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

# NBR 16.280



Há pouco mais de um ano uma novidade provocou polêmica no meio condominial: a divulgação da NBR 16280, pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que estabelecia o acompanhamento, obrigatório, por parte de um profissional registrado no Crea ou Cau, para a realização de qualquer obra no condomínio, fosse ela de grande ou pequeno porte.

Na categoria "obra" ficam incluídas tanto as intervenções promovidas pelo próprio condomínio, quanto aquelas de cunho privado financiadas por um condômino em benefício de sua própria unidade. Este último para levar adiante qualquer obra que modifique a estrutura original do prédio, deve por obrigação comunicar previamente o síndico, bem como ceder-lhe uma cópia do projeto o qual deve estar avalizado por um engenheiro ou arquiteto.

Toda a sistemática dos procedimentos gerou muitas dúvidas: quais os critérios justos para o síndico aprovar ou desaprovar a intervenção pretendida pelo morador, quem deve arcar com os custos com a supervisão qualificada ou quais tipos de intervenção se enquadram na nova norma?

Ao longo dos últimos 14 meses (a norma foi publicada em abril de 2014) o tema foi recorrente em nossas edições do Jornal do Síndico, bem como de várias palestras e cursos pelo Brasil. Atualmente, os Conselhos de Engenharia e Arquitetura de todo o país estão diligenciando inspeções em obras de condomínios para averiguar a adequação às normas.

É fundamental que o síndico busque informações para se enquadrar nas exigências, pois - embora não seja uma lei - a norma da ABNT certamente será considerada em possíveis litígios judiciais, o que a faz ter força de lei na prática.

Boa Leitura!

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	JUN/14	JUL/14	AGO/14	SET/14	OUT/14	NOV/14	DEZ/14	JAN/15	FEV/15	MAR/15	ABR/15	MAI/15
IGP-M (%)	-0,74	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	0,76	0,27	0,98	1,17	-----
INPC (IBGE)	0,26	0,13	0,18	0,49	0,38	0,53	0,62	1,48	1,16	1,51	0,71	-----
IPC (FIPE)	0,04	0,16	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	1,62	1,22	0,70	1,10	-----
CUB-SP	2,77	0,58	0,47	0,01	0,12	0,02	0,03	0,33	0,10	0,06	0,33	-----
TR	0,0465	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153
POUPANÇA	0,5607	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079
SAL. MÍNIMO	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	678,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00
TJLP (% a.a.)	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4167	0,4583	0,4583	0,4583	0,4583	0,4583

### CONTRIBUIÇÃO DO INSS\*

#### Trabalhador Assalariado

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

\* vigente a partir de 01.01.2014

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

\*\* Alíquotas para determinar base de cálculo do INSS:

8%, 9% e 11%.

### GRPS

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

Salário Família Até R\$ 725,02 = R\$ 37,18

De R\$ 725,03 a R\$ 1.089,72 = R\$ 26,20

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

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

### IMPOSTO DE RENDA

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

### OBRIGAÇÕES

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

### \*PISO SALARIAL

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

Valores entraram em vigor dia 01/10/2014

Fonte: www.sindicios.com.br

**Cotidiano** por Marcio Rachkorsky

# Cruzada para economizar água!



Síndicos e moradores de condomínios estão fazendo um esforço brutal para economizar água. Apesar de grandes consumidores, os condomínios estão colaborando bastante e os resultados alcançados são dignos de elogio

Nas áreas comuns, acabou a farra de lavar o pátio e regar jardins com mangueiras. Nos apartamentos, a maioria dos condôminos orientaram suas famílias e funcionários e os antigos hábitos de desperdício foram substituídos por medidas simples de uso racional de água. As contas baixaram, mas a crise hídrica não está nem perto de acabar e percebo uma vontade imensa dos condomínios em implementar mais medidas de economia. Ocorre que, no afã de acertar, muitos síndicos acabam exagerando e, de forma precipitada, adotam medidas abusivas e impopulares.

Mês passado, participei de um encontro organizado pela Assosíndicos (Associação dos Síndicos do Estado de São Paulo), justamente para debater o papel dos síndicos na crise hídrica e buscar mais soluções coletivas. As conclusões foram as seguintes:

1 – O síndico não pode e não deve decidir sozinho a suspensão no fornecimento de água durante algumas horas ou dias. Tal decisão deve ser tomada somente em assembleia, com participação efetiva dos moradores;

2 – Os condomínios podem e devem discutir a adoção de procedimentos no interior de todos os apartamentos, inclusive adquirindo materiais e utilizando os próprios funcionários. Tais medidas envolvem: instalação de redutor de pressão nas torneiras e chuveiros, troca dos “courinhos” das torneiras e inspeção para detectar vazamentos. O morador que não colaborar poderá ser advertido e até multado;

3 – A medição individualizada do consumo de água, com um hidrômetro para cada apartamento, é a forma mais justa e correta para que o morador consciente pague uma conta pequena e o morador gastador pague pelo desperdício.

Mesmo para edifícios antigos, é tecnicamente possível fazer a medição individual, apesar dos custos maiores e necessidade de obras. Vale o investimento e gera até

**HEBROM**

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

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

VEJA MAIS

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

valorização da unidade autônoma. Tudo deve ser aprovado em assembleia, com maioria simples dos presentes;

4 – Síndicos e administradores não podem relaxar e precisam manter uma campanha ativa de conscientização aos moradores, com cartinhas, circulares e avisos nos elevadores e toda colaboração é bem vinda;

5 – Medidas mais complexas e custosas já devem ser estudadas

e orçadas nos condomínios, tais como obras para captação e armazenamento de água e poços artesanais.

Para lamentar, temos a tímida atuação da SABESP, que não incentiva e não oferece meios efetivos para a medição individualizada do consumo de água nos apartamentos!

*\*Marcio Rachkorsky  
Advogado Especialista em Direito Condominial*



**Percebo uma vontade imensa dos condomínios em implementar mais medidas de economia**

**Global Comércio & Representações**  
Pense grande!

VOCÊ SABIA QUE ...Um condomínio de 15 andares, 4 apartamentos por andar consome aproximadamente 810m<sup>3</sup>/mês de água em banhos e lavatórios? E nas descargas 321m<sup>3</sup>/mês?

COM UM SISTEMA DE ÁGUA DE REUSO CINZA a economia em seu condomínio poderá ser de 321m<sup>3</sup>/mês, ou seja de R\$ 5.000,00 / mês aproximados.

## ÁGUA CINZA PARA REUSO

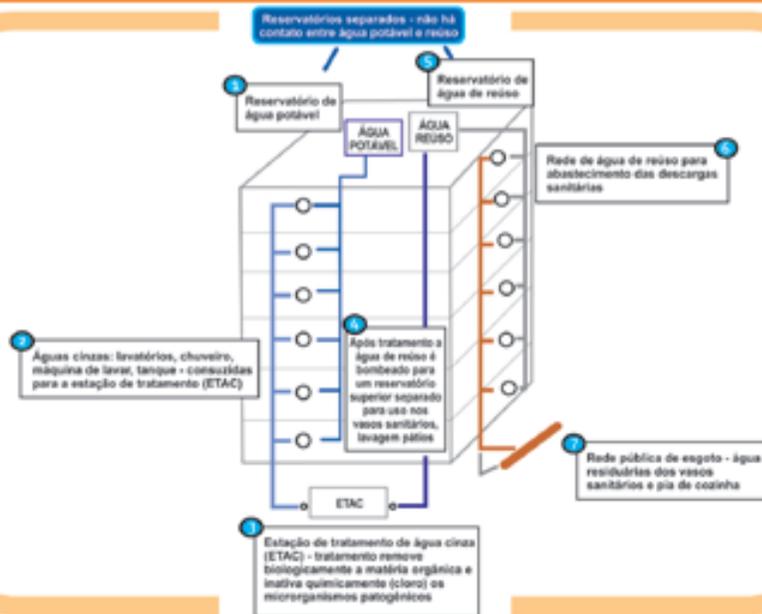
Tratamento da água para reuso em bacias sanitárias;  
Armazenamento separado da água potável;  
Economia de até 58% na conta de água;  
Adequação à solução da crise hídrica.

### PROJETO / EXECUÇÃO / MANUTENÇÃO

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

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

✉ orcamento@globalmacro.com.br



**Legislação** por Gabriel Karpat

## Associações ou condomínios?

Ainda existem muitas dúvidas com relação a administração dos chamados “condomínios horizontais”, que não se configuram como condomínios, mas como associações



Inicialmente, entende-se por associação um grupo de pessoas que se unem, sem fins econômicos, com um objetivo específico ou interesses em comum. No universo dos condomínios, entretanto, esse entendimento não é exatamente o que prevalece.

O contato com essas associações se intensificou no início dos anos 1.980, quando proliferaram os grandes empreendimentos organizados como loteamentos.

A regulamentação dos loteamentos passa por uma complexa legislação federal. Ressalva feita aos loteamentos efetivamente fechados, transformados regularmente em condomínios, em geral, os loteamentos por onde passam vias públicas e áreas verdes, de propriedade dos municípios, não são considerados devidamente regulados, pois a legislação não atende essa forma de convivência comunitária.

**Legitimidade** - Na inexistência de condomínio de direito, passou-se a reconhecer tais associações como condomínio de fato, com legitimidade até mesmo de cobrar a taxa de contribuição na divisão das despesas gerais do empreendimento.

Essas despesas são aprovadas em assembleias gerais com suas respectivas atas elaboradas e reconhecidas como documentos, como acontece nos condomínios.

Mais recentemente, grandes empreendimentos construídos em diversas torres - alguns até com diferentes características entre si -, têm o aproveitamento compartilhado de áreas de uso comum, como praças, clubes e até espaços comerciais. Esses empreendimentos também passaram a adotar a criação de uma sociedade com o fim específico de cuidar e manter esses locais. As sociedades regulam o compartilhamento das despesas e as responsabilidades de cada prédio ou condomínio envolvido.

Fato é que, diante da omissão na legislação com relação a esses

empreendimentos como condomínios regularmente constituídos, proprietários e gestores preocupados com a sua administração adotaram a similaridade dos condomínios tal qual consta nos artigos específicos do Código Civil.

**Estatuto** - É claro que a sua formatação e características devem atender questões específicas. Na ausência de uma convenção de condomínios, a sociedade constituída será regulada por um estatuto social e um regimento interno, que conterão os deveres e obrigações dos associados, a forma da gestão administrativa e as aprovações das contas, dentre outros conteúdos. Esse formato de organização é complexo, envolve muitas particularidades. E para os que pretendem desenvolver regularmente essa atividade, alguns aspectos importantes precisam ser observados.

Com constante ausência da ação dos municípios onde se encontram esses empreendimentos, seja na manutenção dessas áreas, na coleta de lixo, seja na iluminação pública e na segurança, há uma tácita ou formal aceitação da operação das sociedades como condomínios em substituição ao poder público. Dessa forma, se tolera o fechamento de ruas e a triagem nas portarias construídas nos acessos. Vale lembrar que muitas “áreas comuns” desses empreendimentos, embora de copropriedade de todos os possuidores de lotes, são, na realidade, áreas públicas.

**Registro** - Para esse formato, inicialmente, os estatutos sociais e as atas deverão ser registrados no cartório de pessoas jurídicas. Na ata, deverá constar a composição de sua diretoria eleita. Não se trata de síndico, mas de um presidente da associação. Além da diretoria, a sociedade poderá também contemplar um conselho fiscal ou consultivo. Claro, tudo em estrita obediência à legislação em vigor.

Outro fator importante é que,

diferentemente dos condomínios, as associações têm, efetivamente, personalidade jurídica. Como tal, têm obrigações tributárias que não se aplicam aos condomínios, em especial a Declaração de Informações Econômico Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ), e a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF). Como empresa, também devem ter todos os aspectos contábeis formais atendidos por meio de relatórios contábeis regulares produzidos por profissionais habilitados.

A par das formalidades legais e contábeis, a maior preocupação dessas organizações e de seus gestores é com a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas, elemento indispensável para a saúde financeira e sobrevivência desses empreendimentos.

Nesse quesito, muitos aspectos são abordados nas teses de obrigatoriedade a despeito da evocação do direito constitucional da livre associação, tese que em 2011 ganhou um reforço por uma decisão do Supremo Tribunal Federal (STF), pela ilegalidade das cobranças de taxas por associações.

**Ilícito** - Porém, ainda o aspecto do princípio que cita o enriquecimento ilícito como principal argumento na cobrança dos inadimplentes e a legitimidade da contribuição prevalece majoritariamente. Isso porque os princípios que regem a administração desses empreendimentos são semelhantes aos dos condomínios e, como tal, reconhecidos, até mesmo baseados nas periódicas assembleias gerais de proprietários, que formalmente analisam as contas, aprovam as previsões orçamentárias e todas as obras e benfeitorias a serem realizadas.

Especialmente por essa consciência geral dos moradores em relação à importância vital de suas contribuições, as taxas associativas costumam ser honradas.

\*Diretor da GK Administração de Bens Ltda, coordenador do curso de síndico profissional da Gabor RH - diretorio@gk.com.br

## Jurisprudência

TJ-RS - Inteiro Teor. Apelação Cível: AC 70049686736 RS

Data de publicação: 14/10/2014

Decisão: GJWH Nº 70049686736 (Nº CNJ: 0275264-15.2012.8.21.7000) 2012/Cível APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO... pelo recorrente, não extraio a responsabilidade do condomínio pelo furto e/ou roubo de carros... responde pela indenização em razão de furto e/ou roubo de garagem do prédio somente se tiver...

TJ-SP - Apelação : APL 1728095020108260000

Data de publicação: 01/12/2012

Decisão: EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTOCICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO PRÉDIO..., sustentando que garagem do condomínio possui aparatos de segurança, eis que o estacionamento é fechado... como incontroversa a ocorrência de roubo da motocicleta pertencente ao autor no interior da garagem...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 5454520108260576 SP 0000545-45.2010.8.26.0576

Data de publicação: 20/06/2013

Decisão: (e outra) Voto nº 18683 RESPONSABILIDADE CIVIL - Furto de motocicleta em garagem de condomínio edifício... sua motocicleta furtada na garagem por ter havido negligência do condomínio em cuidar dos bens que se encontram... do Condomínio de exclusão de sua responsabilidade em casos de roubos e furtos nas áreas privativas...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 270666320108260564 SP 0027066-63.2010.8.26.0564

Data de publicação: 01/04/2013

Decisão: Condomínio Edifício Habitacional Europa I, bloco 07, foi vítima de roubos dependências... deste aparato. Certo que a responsabilidade dos condomínios edifícios pelos atos ilícitos praticados... Dornival Freitas de Oliveira Apelado: Conjunto Habitacional Europa I INDENIZAÇÃO Roubo ocorrido no...

TJ-SP - Inteiro Teor. Apelação: APL 360210220118260224 SP 0036021-02.2011.8.26.0224

Data de publicação: 20/08/2013

Decisão: - Furto de motocicleta em garagem de condomínio Cláusula expressa em Convenção condominial - Sentença... como, motocicletas e automóveis e seus acessórios ocorridos na garagem ou no estacionamento do condomínio... de seus funcionários, o que não ocorreu no caso vertente. O condomínio edifício não é um mero prestador...

FONTE: www.jusbrasil.com.br

**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

**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.



# Gerador de energia

Você chega do supermercado e o porteiro abre o portão manualmente. “Tá faltando luz, senhor”, avisa o funcionário. Ou você espera a energia voltar, ou então sobe até o décimo andar com as compras nas mãos. Em outra situação, você chega à noite em casa e percebe que o prédio está sem luz. Seu filho dorme no banco de trás do carro. Seja qual for o andar, não vai ser nada fácil subir as escadas com a criança no colo, não é verdade?

Cada vez mais os geradores de energia vêm sendo instalados nos condomínios, justamente para evitar que os moradores passem por situações como estas. Antes, eles eram vistos como equipamentos de luxo. Mas hoje, dependendo do número de andares que têm o prédio, eles dão mais segurança e conforto aos condôminos. Já são artigos de primeira necessidade.

Mas é claro que nem todo condomínio precisa de gerador. Normalmente, o equipamento é recomendado para prédios altos que têm um grande número de moradores, os que são cercados por segurança eletrônica e os comerciais.

**Vantagens** - Então, antes de instalar um é fundamental levar em consideração se o equipamento realmente vai atender às necessidades dos moradores. Nesse caso, o ponto de partida é uma assembleia entre os condôminos, para avaliar em quais situações o gerador será vantajoso. Por se trata de uma despesa útil, a compra depende de maioria absoluta.

Nos condomínios, eles podem ser utilizados para alimentar os

elevadores, bombas d’água, portões eletrônicos, dispositivos de segurança eletrônica e os apartamentos numa eventual falta de energia. Para se ter uma ideia, são apenas alguns segundos entre a falta de luz e o acionamento do gerador.

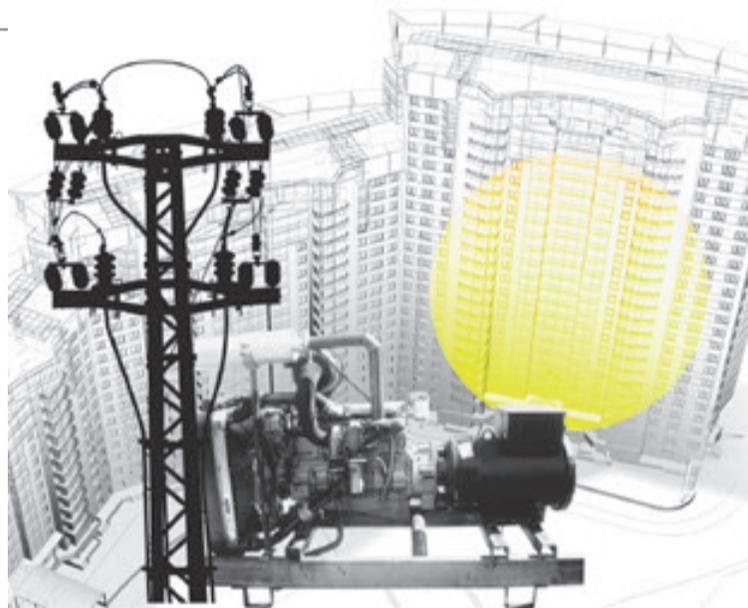
Mas o equipamento também pode ser ligado em horários de pico, quando ocorrem maiores oscilações na rede elétrica que causam as “quedas” de energia, ou em substituição à rede local para reduzir os custos no consumo de energia do condomínio. Independente da falta de energia, as empresas fabricantes recomendam que o equipamento seja ligado pelo menos uma vez por semana para manter o maquinário lubrificado.



**Custos** - É importante que os condôminos fiquem cientes que um gerador é um investimento alto, que demanda não somente a aquisição do equipamento, como também a instalação do mesmo. Ele garante energia durante oito a 12 horas, dependendo da carga exigida pelos elevadores e bombas d’água.

Além disso, um gerador requer constante manutenção. A recomendação é que ela seja feita mensalmente, quando são verificados o motor (que em geral utiliza diesel), a água, o óleo, a tensão, a frequência, ou seja, a velocidade do motor, e as condições do quadro de comando. Em casos de defeito ou falhas no equipamento, a empresa contratada irá cobrar a “manutenção corretiva”, que nada mais é do que uma cobrança pelo concerto.

**Nos condomínios, eles podem ser utilizados para alimentar os elevadores, bombas d’água, portões eletrônicos, dispositivos de segurança eletrônica**



Outro ponto que deve ser observado é o local onde o gerador será instalado. É recomendada a construção de uma pequena sala ou pelo menos que o equipamento fique isolado para evitar acidentes ou que algum objeto caia sobre o maquinário. Isso poderá provocar danos gravíssimos quando ele for ligado. Um bom lugar é a garagem, onde a circulação de pessoas é pequena. O espaço deverá ter pelo menos quatro metros de comprimento por três de largura.

**Instalação** - É necessário que um funcionário do condomínio fi-

que responsável pelo equipamento para observar, por exemplo, se existe algum sinal de alarme no quadro de comando.

Acionar o quanto antes a assistência técnica, pode fazer a diferença e evitar um problema grave no maquinário. De qualquer modo, antes de comprar um gerador, é fundamental agendar a visita de um técnico especializado para que ele possa auxiliar na decisão de qual modelo é o mais adequado para o condomínio.

\*Jornalista

**A SUA SOLUÇÃO EM ENERGIA**

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

**STEMAC**  
GRUPOS GERADORES

www.stemac.com

Disque Soluções em Energia  
0800 723 38 00

Grupos Geradores Abertos, Carreados e Silenciosos de 25 a 3438 kVA

Pula a fogueira lá lá...  
Cansou? Pula a fogueira io io...

**Jornal do Síndico**  
Aqui o Síndico te procura!  
Anuncie:  
**5572.5250**

**APAGÃO? Elevador parado? Falta de água? Portão eletrônico desligado?**  
*Quando falta energia podemos dividir os consumidores em 2 grupos:*

**os que ficam no escuro**      **os que tem Geradores**

**PRAMAC**  
PRAMAC BRASIL EQUIPAMENTOS Ltda.

Rua Dr. Hugo Fortes, 940 - Bairro Lagoinha - CEP: 14095-260 - Ribeirão Preto - SP  
Tel.: (16) 3629-5438      www.pramac.com.br      www.pramac.com

FABRICADO NO BRASIL  
Equipamento financiado por BNDES FINAME

Financiamento BNDES para projetos sustentáveis. Imagens dos produtos meramente ilustrativas. © Copyright - www.pramac.com.br

## Você Pergunta e o Unisíndico Responde



■ Rodada de Perguntas e Respostas do Unisíndico

### JURÍDICO

(Natálio de Souza Advogados)

**Como devemos entender o quorum de 2/3, seria dos presentes em assembleia ou da totalidade de todas as unidades?**

R: – Salvo disposição em contrário, sempre que o Código Civil ou a Convenção do Condomínio prevê um quorum qualificado, por exemplo, 1/4, 2/3, 3/4, será da totalidade das frações ideais e não dos presentes em assembleia. Neste caso no momento da votação deverá estar presente o quorum

**É legal cortar a água dos condôminos inadimplentes, uma vez que foi aprovado em assembleia?**

R: – Acerca da interrupção do fornecimento de água, serviço esse tido como público essencial, a jurisprudência e a doutrina têm se dividido no entendimento, sendo que grande parte alega que a interrupção do fornecimento de água é uma afronta a dignidade da pessoa humana, pois na cobrança de débitos não pode o devedor ser exposto ao ridículo, nem ser submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça. Reforçam ainda informando que o Condomínio tem outros meios para cobrar a dívida como, por exemplo, pela via extrajudicial por meio de acordo e a via judicial por ação de cobrança, com possível e futuro arresto, penhora e leilão. Quanto à aprovação do corte por parte da assembleia, entende, essa corrente, que essa decisão ultrapassa os limites legais.

**Como conseguir atualizar os cadastros das unidades, qual é a providência a ser tomada quando os proprietários e/ou possuidores se negam em fornecer as cópias dos contratos?**

R: – Normalmente o pedido de atualização de cadastro é enviado pela própria administradora através de formulário simples. Caso não obtenha sucesso, indicamos ainda, a forma amigável por via da conversa pessoal, entre síndico ou representante do condomínio, direto com o condômino apontando ao condômino a importância de manter o cadastro atualizado, principalmente no que diz respeito à segurança.

Caso não resolva, outra medida a ser tomada é solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis uma Matrícula do Imóvel, essa certidão apontará quem é o legítimo proprietário. Por fim, poderá o Condomínio notificar o condômino solicitando que o mesmo atualize seus dados sob pena de lhe ser aplicada uma multa, desde que previsto na Convenção, caso não tenha previsão na convenção uma simples aprovação em ata já é documento suficiente para exigir a atualização.

**Cachorros em apartamento latem muito e desagradam os vizinhos. Como resolver o impasse?**

R: – Essa situação é bem delicada, não existe lei que proíba os condôminos de criarem animais de estimação em seus apartamentos, pois trata-se de um direito individual. O posicionamento da

jurisprudência tem entendido que a Convenção do Condomínio não pode proibir a manutenção dos animais nas unidades autônomas.

No tocante ao incômodo aos demais vizinhos, prevê o Código Civil no artigo 1.336, inciso IV, que são deveres dos condôminos: dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Sendo assim, entende parte da jurisprudência que poderá ser punido, mediante multa, o condômino que tem animal que cause, por seus latidos excessivos, incômodos ao sossego dos demais vizinhos.

### CRISE HIDRICA

(Paula Landi Engenheira)

**Como economizar mais sem ter hidrômetro individual? Já fiz caixa coleta chuva para jardim, caça vazamento e conscientização, o condomínio é antigo tem 25 anos.**

R: – A palestra tratou exatamente deste tema: como reduzir o consumo de água em prédios. Os síndicos precisam de apoio técnico para manter o sistema hidráulico em condições adequadas de operação: manutenção adequada em bombas hidráulicas, regulação de válvulas redutoras de pressão, teste de vazamento em tubulações enterradas (em especial aquelas que trabalham sob elevada pressão, como o alimentador predial e o sistema de hidrante). Recomendamos que os fabricantes dos

equipamentos sejam consultados para indicação de profissionais capacitados para fazerem estas manutenções e regulagens. Prédios construídos antes de 2003, exceto nos banheiros onde houve reforma com troca de bacia sanitária, provavelmente possuem bacias sanitárias que consomem de 12 a 15 litros por descarga, quando as atuais consomem de 3 a 6 litros por descarga. A troca das bacias antigas favorece a redução do consumo. E, finalmente, o controle e ajuste da pressão da água nos pontos de consumo nos andares.

O conjunto de ações apresentadas pode reduzir, no mínimo, em 30% o consumo de água, chegando a reduções de mais de 50% em edifícios mais antigos com sistemas muito desregulados.

**Individualização ajuda a crise ou atrapalha?**

R: – Individualizar o consumo contribui para reduzir o consumo indiretamente, na medida em que cada apartamento passa, a saber, exatamente quanto consome. O fato do apartamento passar a pagar pelo próprio consumo, induz à economia no uso. Além disso, quando a individualização é feita de acordo com os padrões da Sabesp, se o apartamento deixar de pagar a conta, a Sabesp corta a água daquele apartamento e o condomínio não tem que pagar por ele. Quando a medição do consumo não é individualizada, se um condômino não pagar, os demais pagarão por ele, para não haver corte no fornecimento de água.



### PRAGAS URBANAS

(Randy Baldresca Biólogo)

**Como pode madeira tratada ser infestada por cupins em armários de fórmica após cinco anos, sem que tenha ocorrido infestação anterior?**

R: – O cupim exótico é um inimigo oculto, e pode ser notado após

anos da instalação do madeiramento infestado em armários, mesas e ou outras estruturas de madeiras... O único procedimento confiável é aquele em que o inseticida é injetado na madeira infestada, levando em consideração, sempre a espécie do cupim infestante. As madeiras nobres, ou “amargas”, tais como peroba, mogno, cerejeira, etc, oferecem maior resistência, no entanto, estas madeiras estão em extinção e não podem ser aplicadas nas construções humanas.

**O que fazer quando o condômino não faz o controle de pragas da unidade e o condomínio faz em sua área comum?**

R: – O problema dentro da casa do condômino é particular, cada um tem a sua responsabilidade dentro de sua residência. No entanto, tecnicamente e financeiramente falando, é muito melhor ser feito o trabalho em todas as unidades e nas áreas comuns.

Para isso, deve ser feita uma assembleia e aquilo que for decidido pelas pessoas presentes deve ser acatado. Além disso, é possível a participação na assembleia de uma pessoa capacitada a esclarecer as dúvidas existentes na ocasião.

**Poderia falar um pouco sobre o “Cupim de Concreto”? Riscos e como identifica-lo? Na região dos Jardins e Paulista é foco?**

R: – O cupim de “concreto” é um animal exótico que causa muito prejuízo no madeiramento estrutural das edificações humanas. É identificado através de túneis por onde se locomovem e pelo prejuízo que causam no material derivado de celulose. Quanto mais próximo o bairro da região central, maior é o risco de infestação... A Paulista e os Jardins, pela proximidade do centro, são regiões com alta capacidade de infestação.

**Gostaria de saber se posso colocar veneno para matar os pombos?**

R: – Os pombos são aves oportunistas silvestres e protegidos por lei federal. É proibido prender, maltratar, mutilar e ou matar estes animais, sendo o agressor passível de ser punido e até preso por esta ação criminosa.

# Bombeiros vão fiscalizar condomínios

A partir de julho, o Corpo de Bombeiros Militar do Estado de São Paulo terá poderes para fiscalizar os condomínios residenciais e comerciais sem que o proprietário solicite. A prerrogativa está descrita na Lei complementar 1.257/15, publicada no dia seis de Janeiro deste ano e que passa a vigorar a partir do próximo mês

A Lei complementar Institui o Código Estadual de Proteção Contra Incêndio e Emergências de São Paulo. A nova legislação é um passo importante para assegurar as condições de segurança dentro das edificações públicas e privadas, principalmente, em relação às Brigadas de Incêndio. Dentre outras coisas, ela prevê o poder de polícia na atuação, caso os bombeiros verifiquem que a propriedade não está de acordo com as normas de prevenção contra incêndios ou encontrem algum problema estrutural que comprometa a segurança. O dono do imóvel, ou representante legal pode ser advertido, multado ou ter o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) cassado.

**Interdição** - A corporação também poderá interditar temporariamente o local ou pedir para a administração municipal a interdição indeterminada do imóvel.

Além disso, foi criado o Sistema de Serviço de Segurança contra Incêndios e Emergências. A medida permite aos bombeiros militares mobilizar e coordenar bombeiros civis, voluntários, brigadistas e guarda-vidas para atuar em casos de desastres naturais, desabamentos, incêndios e outras emergências.

A obrigatoriedade de se manter uma permanente brigada de incêndio em empresas, prédios comerciais e também condomínios é uma realidade em vários estados brasileiros, porém o desconhecimento acerca da legislação e a falta de uma fiscalização eficaz, explicam o porquê de muitos condomínios não possuírem uma equipe preparada para agir em situações emergenciais.

A Brigada de Incêndio é prevista no âmbito federal pela Lei 6514/77, que dispõe as diretrizes sobre Segurança e Medicina do Trabalho, regulamentadas pela Portaria 3214/78, e por meio da



NR 23, que trata da proteção contra incêndios. Também é o tema da NBR (Norma Brasileira de Registro) 14.276/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Vários estados e municípios também possuem legislações próprias, como é o exemplo de São Paulo, com o Decreto Estadual 56819/11 do Corpo de Bombeiro do Estado. Sem a Brigada, não existe a liberação e/ou renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), tampouco o pagamento de indenizações pelas seguradoras no caso de sinistros.

A brigada de incêndio pode ser formada por um grupo de condôminos e funcionários que receberão treinamento especializado para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou

explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do condomínio: a quantidade de pavimentos e sua população.

O curso deve ser ministrado por empresas devidamente habilitadas junto ao Corpo de Bombeiros e tem como objetivo orientar as pessoas que participam do cotidiano do prédio a manusearem corretamente os equipamentos de segurança, ajudar vítimas e organizar rotas de fuga, dentre outras atividades. Ao término do curso, com carga horária mínima de quatro horas, é emitido um documento que atesta que os ocupantes da edificação receberam treinamentos teóricos e práticos de prevenção e combate a incêndio. O síndico deve estar atento à renovação deste treinamento, que deve ser feito anualmente ou

quando houver substituição de 50% dos brigadistas.

**Desinteresse** - Segundo dados da Assosíndicos, apenas 1% dos moradores de condomínio participam das brigadas de incêndio em seus condomínios. É um dado preocupante, que mostra um desinteresse total das pessoas, com um assunto vital que é a vida. A manutenção de uma brigada qualificada é fundamental não apenas para adequação à legislação, mas principalmente por colaborar com a segurança do patrimônio e dos seus ocupantes. A ação desempenhada pela brigada de incêndio é vital nos primeiros cinco minutos de combate e extinção do fogo, antecedendo a ação do Corpo de Bombeiros, portanto ela deve estar sempre a postos, pois de nada adianta ter todo o equipamento necessário e não saber utilizá-lo quando for preciso.

Com a nova legislação será possível fiscalizar com maior rigor se os condomínios estão em dia com as normas de prevenção contra incêndios e mantendo as brigadas de incêndio sempre ativas e atualizadas. O não atendimento ao disposto na Lei pode levar o condomínio a sérios problemas, podendo chegar até a interdição do imóvel caso necessário.

\*Jornalista



**prevê o poder de polícia na atuação, caso os bombeiros verifiquem que a propriedade não está de acordo com as normas**



**AVCB / INCÊNDIO**  
(Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)

REGULARIZE AGORA SUA EDIFICAÇÃO NO  
**CORPO DE BOMBEIROS**

A Lei 1.257/15 entra em vigência em Junho de 2015, os agentes do Corpo de Bombeiros poderão fiscalizar, multar, interditar e embargar o seu imóvel sem necessidade do pedido de vistoria.

**APROVAÇÃO DO PROJETO TÉCNICO**  
**RENOVAÇÃO AVCB**

**VENDAS, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO**

- ✓ Central de Alarme contra Incêndio
- ✓ Instalação de Luz de Emergência (LED) com Central de Bateria (Fabricação Nacional)
- ✓ Instalação de Detector de Fumaça
- ✓ Placas de Sinalização Fotoluminescente com rota de fuga

FAZEMOS VISTORIA EM TODOS OS EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA PARA REGULARIZAR SUA EDIFICAÇÃO

**PAGAMENTO FACILITADO "CONFIRA!"**

CONTATO:

(11) 2241-2847 / 2241-3298 / 7707-9650  
(11) 7867-8128 - ID 55\*38\*213200

www.reconsultoriaempresarial.com.br  
contato@reconsultoriaempresarial.com.br





Idéias que trazem resultados!

(11) 3331-1041    www.itelligence.com.br  
(11) 9 7335-9422    it@itelligence.com.br

- PROJETOS E RENOVAÇÕES DE AVCB NO CORPO DE BOMBEIROS
- OBRAS E ADEQUAÇÕES CORPO DE BOMBEIROS E PREFEITURA
- ATESTADOS CORPO DE BOMBEIROS E PREFEITURA
- PARA-RAIOS E ELÉTRICA VISTORIA E INSTALAÇÕES
- ASSESSORIA NBR 16280 OBRAS E REFORMAS
- PRIMEIROS SOCORROS
- BRIGADA DE INCÊNDIO
- PPRA – PCMSO – CIPA
- SEGUROS

# Classíndico®

JUNHO | 2015

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### Academia

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

### Administradora

**GRUPO NOVA GESCOND**  
Gestão em Condomínios  
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
ADMINISTRADORA  
✓ Assessoria Condominial;  
✓ Suporte Administrativo, Operacional e Jurídico;  
✓ Total transparência financeira;  
✓ Jurídico próprio com orientações gratuitas;  
✓ Cobrança Judicial  
MENSALIDADE FIXA  
(11) 2741-1860 / 2743-5964 / 4115-4991  
www.gruponovagescond.com.br atendimento@gruponovagescond.com.br

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

**Sifra**  
Administração de Imóveis e Condomínios  
Solução Inteligente para seu Condomínio  
ADMINISTRAÇÃO COMPLETA DE CONDOMÍNIOS  
VENDA | ALUGUEL | ADMINISTRAÇÃO DE BENS  
Assessoria Jurídica e Empresarial  
Temos e Trabalhamos com Síndicos Profissionais  
www.sifra-adm.com.br (11) 2516-9450 | 2285-3690

### Advogados

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

### Antenas

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

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

### 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

### ART / Laudos

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

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

### Bombas

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

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

### Cartão de Estacionamento

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

### Condomínio Virtual

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

### Desentupidora

**Mollitec**  
Especializada em condomínios  
SEM TAXA DE VISITA  
COBRAMOS QUALQUER ORÇAMENTO!  
18 ANOS  
Desentupimento e Hidrojateamento  
• Desentupimento com maquinário Roto 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

**Imperio**  
Desentupidora  
Desentupimento • Desinsetização  
Desratização • Descupinização  
Limpeza de Caixas D'Água  
Contrato de Manutenção  
Ativada da Vigilância Sanitária: 355030890-612-000113-1-2  
PABX: (11) 3983-1006  
www.desentupidoraimperio.com.br

### Elevadores

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

### Encanador / Hidráulica

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

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

## 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

## 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.reconsultoriaempresarial.com.br  
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

(11) 3331.1041  
www.itelligence.com.br

**itelligence Group**

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

**EXQUADRO** Laudos de Segurança Inspeção de Reformas

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

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

**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

Acompanhamento por Bombeiro

(11) 7746-0059 / ID 55\*768\*8161

## 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

**enprin** Comercial Ltda

Material Elétrico e Hidráulico para seu Condomínio

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

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

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

**Elektras** MONTAGEM E ADEQUAÇÃO DE QUADROS DE MEDIÇÃO

Instalação e Manutenção Elétrica

APROVAÇÃO DE AVCB / PRUMADAS

LAUDOS TÉCNICOS / PARA RAIOS / ILUMINAÇÃO EM GERAL

(11) 3907-5205 / 94789-8565 ID Nextel 35\*4\*23079

(11) 98706-5027 / 99672-6512 elektras@outlook.com.br

**São José** Instalações Elétricas e Hidráulicas

PROFISSIONAL COM CREA / NR10

ELETRICISTA E ENCANADOR

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

(11) 3275-0058 / 95818-0021

## 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

## Para-Raios

**ASA PARA-RAIOS** INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PARA-RAIOS

- Medição Ôhmica
- Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem Compromisso

(11) 2208-0241 www.asapara Raios.com.br

(11) 3331.1041  
www.itelligence.com.br

**itelligence Group**

SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PARA RAIOS)

- Instalação • Manutenção • Medição Ôhmica
- DPS - Proteção para equipamentos eletrônicos

## Para-Raios - Continuação

**GOMES DE SOUZA**

- INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PARA-RAIOS
- PROTEÇÃO PARA EQUIPAMENTOS
- VISTORIAS E LAUDOS PARA PREFEITURA

Orçamento gratuito!

Tel.: (11) 3851-4310  
www.gomesdesouza.com.br

## Piscinas

**REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PISCINAS**

PASTILHA DE VIDRO COLOCAÇÃO DE AZULEJOS

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS ESPECIAIS

Solicite já um orçamento

**brutha** construtora e incorporadora

(11) 5542 5580 | (11) 99649-2700  
contato@bruthaconstrutora.com.br

**Para anunciar ligue:**

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br

## Pinturas

**Vertical** Manutenção Predial

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

Orçamento sem Compromisso

Pagamento Facilitado

Fornecemos água de reuso

CREA - SP

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

## TUDO O QUE VOCÊ PRECISA PARA UM SERVIÇO BEM FEITO

**MPR** PENSOU EM PINTURA E CONSTRUÇÃO PENSOU MPR INFRAESTRUTURA

- PINTURA PREDIAL EM GERAL
- PINTURA COMERCIAL

Antes Depois

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

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

**A BRASILEIRA** PINTURAS

Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

Pagamento em 24 vezes

4.0 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@brasileirapinturas.com.br

## Pinturas — Continuação

**HORIZONTE** PINTURAS

- Conservação e Manutenção de Fachadas
- Hidrojateamento
- Pintura Externa e Interna
- Concreto Aparente
- Tijolo a 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

**PINTURAS EMCOPI SOCOPIN**

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

Desde 1965

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

**Roma Pinturas**

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

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

**ARTECOR**

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

EXPERIÊNCIA DE 20 ANOS

Pagto. Facilitado

Orç. sem Compromisso

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

**PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL**

**UNIQUE PINTURAS**

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

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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br | uniquepinturas@uol.com.br

**PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS**

**ABRAÇON**

- 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

## Pinturas — Continuação

**ZS PINTURAS**

20 anos

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

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

**Treatamento de Fachada:**  
Lavagem • Pintura • Revestimentos

**Predial Service**

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

Impermeabilização:  
Positiva • Negativa • Injeção

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

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

Orçamento sem Compromisso

Pagamento Facilitado

**AJ Engenharia**

Seguro de Obra e Emissão de ART

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

**CREA-SP** Eng. Civil: 5.000.117.909

**EMISSÃO DE ART**

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

**(11) 5621-2910**  
www.lbmpinturas.com.br  
contato@lbpinturas.com.br

## Porta Corta-Fogo

**C.A. Monteiro** **Portas Corta Fogo**

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

www.camonteiro.com.br | vendas@camonteiro.com.br

**(11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947** Nextel: ID 13\*7864

**CLIK PORTAS CORTA FOGO** MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO

Porta corta fogo P60, P90 e P120

Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea

Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site

**(11) 3493-9318 | (11) 98287-4581** TIM | **(11) 96100-9121** OI

clikportascortafogo.com.br | comercial@clikportascortafogo.com.br

**RC CONSULTORIA**

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.conceptspc.com.br

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

**11 5626 3529**

\*Fazemos Serviços Avulsos.

**Peccinin**

**intelbras** Maxcom

**LINEAR-HCS**

Solicite uma visita sem compromisso!

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.

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

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

**EJ EMPREITEIRA / REFORMAS**

Pinturas / Telhados / Elétrica / Hidráulica / Gás

Avenaria / Gesso / Impermeabilização

Construções e Reformas em Geral

SOLICITE ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

**(11) 3923-2624 | (11) 98480-1633 | 95372-6868**  
ejimpermeabilizacao79@bol.com.br

20 ANOS DE TRADIÇÃO

**LAVIT CONSTRUÇÕES E REFORMAS**

CREA 5069395547

CONSTRUÇÕES • REFORMAS  
TELHADOS • ELÉTRICA  
HIDRÁULICA • GESSO  
PINTURA

Orçamento sem Compromisso

Pagamento Facilitado

**(11) 3181-5553 | 96744-1950** | contato@lavitengenharia.com

## 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

**SEGURANÇA ELETRÔNICA EM CONDOMÍNIO**

**M & M Eletrônica**

- ✓ Câmeras
- ✓ Alarmes
- ✓ Cerca Elétrica
- ✓ Botão de Pânico

MANUTENÇÃO PROJETOS CONSULTORIAS

**(11) 3938-6421 / 2021-4458**  
Nextel ID 55\*84\*75241 | **(11) 94756-1358**  
www.mmsegurancaeletronica.com.br

**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**

## 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 ✓ Galoas
- ✓ Coberturas
- ✓ Reformas em Geral

CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 250,00 MENSAIS

## Sinalização

**RBS** Sinalização Predial

- Placas Fotoluminescentes
- Placas Refletivas para Garagem
- Placas de Rota de Fuga
- Letra Caixa com iluminação LED para fachada

Qualidade e durabilidade. Fazemos em qualquer formato, cor ou material

contato@r3scut.com.br (11) 3621-2693 / (11) 3805-3180

## Síndico Profissional

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

- Conhecimento em Acessibilidade
- Valorização Patrimonial • Contenção de Gastos

SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE

(11) 3284-4549 / 99756-7672  
carlosteodoro2@hotmail.com

## Terceirização

**COLTRI & COLTRI** TERCEIRIZAÇÃO

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

18 ANOS

(11) 3691-4871 / 3694-4719  
www.coltricoltri.com.br | coltricoltri@uol.com.br

**FALCON MONITORAMENTO E SERVIÇOS**

PORTARIA  
LIMPEZA / RECEPÇÃO

15 ANOS

RELACIONAMENTO DIFERENCIADO E ESPECIAL

(11) 3721-2296 / 3721-2917  
www.grupofalcon.com.br | comercial@grupofalcon.com.br

**Terceirização de Mão de Obra e Limpeza**

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

**Pegasus** (11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97044-7522  
www.pegasusterceirizacao.com.br

## Vidros / Películas

**SUN FILM**  
Película de Controle Solar

PELICULAS: Linha Fumê / Reflexiva  
Jateadas / Decorativas / Semi-Blindadas

APLICAÇÃO EM: Guaritas • Prédios  
Residência • Indústria • Comércio

(11) 4063.8199 / 2995.5560  
www.sunfilmbrazil.com.br  
9 9916.6126 / 77536964 ID 100•51500

## Telhados

**SCHINDLER** 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 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@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

**Para anunciar ligue:**

(11) 5572.5250  
www.jornaldosindico.com.br

## Uniformes

**Wivithi** uniformes

11 2949-6152  
comercial@wivithi.com.br

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

Pula a fogueira iá iá... Pula a fogueira io io...

Cansou?

**Jornal do Síndico**  
A Informação Brasileira

Aqui o Síndico te procura!

Anuncie:  
(11) 5572.5250

## Comportamento por Pércio Lowenthal

# Boas práticas de convivência e harmonia nos condomínios

Perceber o coletivo e se sentir fazendo parte dele sem abrir mão da nossa individualidade não é tarefa fácil. Requer paciência, autocontrole e empatia. Mas principalmente, boa vontade

O exercício do respeito pode e deve começar dentro da nossa casa, com nossa família, no trabalho, no trânsito, no clube e, é claro, no condomínio, onde dividimos com outras pessoas o mesmo espaço para morar e sonhar. Alguns especialistas reuniram dicas básicas de comportamento que levam em conta, acima de tudo, o objetivo maior de viver em harmonia e cultivar a paz. Leia e pratique!

– Circular sem camisa, em trajes de banho ou de pijama pelo prédio é deselegante e pode causar constrangimento entre os vizinhos;

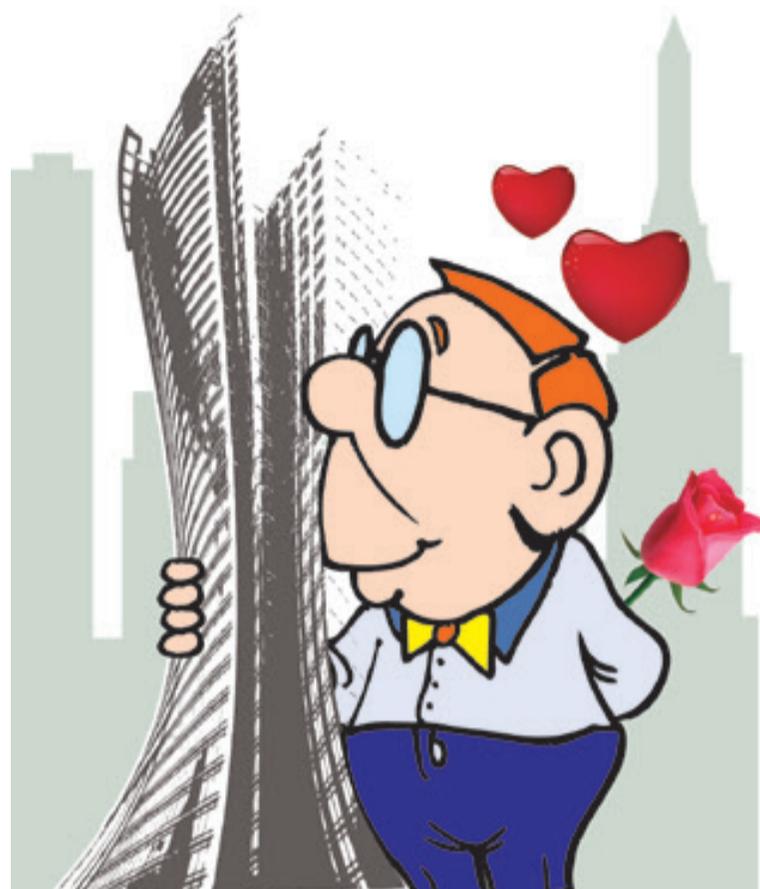
– Na piscina, evite utilizar bronzeadores antes de entrar na água, pois eles soltam gordura; não con-

vide visitantes se o regulamento não permitir e evite correr em volta, assim como dar saltos que molhem as pessoas que estão fora;

– Na garagem, não deposite objetos e não obstrua a passagem nem a vaga de vizinhos; estacione seu veículo dentro da faixa demarcada e respeite a velocidade estipulada;

– Barulho: Respeite o horário de silêncio, ou seja, o período compreendido entre 22hs e 8hs; evite andar de salto alto e arrastar móveis e use o bom senso para ouvir música ou tocar instrumentos musicais;

– Se o vizinho de baixo reclama de vazamento proveniente do seu



apartamento, cuide do assunto como se aquilo estivesse acontecendo com você;

– No elevador e nas dependências fechadas, é terminantemente proibido fumar;

– Animais domésticos, quando permitidos, devem sempre circular

por áreas comuns, inclusive no elevador, com coleira, focinheira se for o caso e, de preferência, no colo do dono;

Agindo assim é possível criar um ambiente agradável dentro do condomínio. Faça sua parte!

*\*Diretor do Loyd imobiliário*



### Respeite o horário de silêncio

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

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



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

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

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

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

