

**e**  
**+**

## MANUTENÇÃO

De Abril até Dezembro de 2015, no Sudeste, não deveremos ter chuvas significativas sobre as bacias dos reservatórios desta região.

Página 3

## LEGISLAÇÃO

Síndico impede acesso de proprietários ao condomínio e é condenado a pagar indenização por dano moral.

Página 4



## SEGURANÇA

De quem é a responsabilidade pela abertura e fechamento do portão eletrônico da garagem? Decisão divide moradores de condomínio.

Página 12

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

Páginas

**8 à 11**

Distribuição Gratuita



## Recorde de Público!

Mais um ano de superação e sucesso para o evento que o síndico não falta!

Páginas 6 e 7

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](http://www.primac.com.br)

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

VOCÊ SABIA?



## Jornal do Síndico

### ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO  
www.jornaldosindico.com.br

SÃO PAULO  
saopaulo@jornaldosindico.com.br



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

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

DIRETOR EDITORIAL  
Márcio Paranhos

GERÊNCIA COMERCIAL  
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA  
Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL  
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES  
Marcio Rachkorsky

Criação/Diagramação  
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFIX:
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) 2520-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2524-9679
Salvador/BA	8.000	(71) 3354-0310
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

### TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS.....	193
COMGÁS.....	0800 110197
CET.....	156
COLETA SELETIVA.....	156
CORREIOS.....	3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal).....	199
ELETRIPAULO.....	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

# Segurança em alta

Pesquisas de opinião apontam que o item mais valorizado em um condomínio atualmente é a segurança por ele oferecida e por isso os investimentos em equipamentos cada vez mais modernos têm aumentado. O medo da violência urbana é, aliás, o principal motivo que tem levado milhares de famílias a deixarem de viver em casas para se mudarem para apartamentos.

Seguindo essa lógica, se o condomínio apresenta falhas em seus protocolos de segurança, a insatisfação é geral. Nesta edição do Jornal do Síndico, trazemos para o leitor uma discussão que já é antiga em muitos prédios: de quem é a responsabilidade de abrir e fechar o portão eletrônico?

As opiniões se dividem entre aqueles que defendem o uso individual de controle remoto por cada morador e os que acreditam que o mais seguro e correto é que o funcionamento do portão seja administrado pelo porteiro, afinal controlar o acesso de condôminos e visitantes já é a sua principal atribuição. Na nossa seção "Segurança", apresentamos os dois lados da moeda.

Ainda falando sobre as atividades dos porteiros, nós entrevistamos uma advogada especializada em Direito Trabalhista que tira dúvidas dos leitores sobre como proceder para lidar com o funcionário que costuma dor-



mir no horário do expediente: o já conhecido porteiro "dorminhoco". A questão é bastante séria e requer rigor por parte do síndico.

Esse é um problema verificado em muitos condomínios residenciais, e que coloca a segurança do prédio e dos moradores em risco. Qual o primeiro passo para chamar a atenção do porteiro? Como fiscalizar? Que providências legais o síndico pode tomar para penalizar

o funcionário? Esses e outros questionamentos são abordados na entrevista com a Dra. Viviane Menezes.

A edição de maio do Jornal do Síndico vem recheada de informações para deixar você, leitor, sempre atualizado com o que há de novo e pertinente no universo dos condomínios. Renovamos nosso compromisso de ajudá-lo a desempenhar essa honrosa missão que é administrar e preservar o patrimônio coletivo em prol do bem comum.

Boa Leitura!

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	MAI/14	JUN/14	JUL/14	AGO/14	SET/14	OUT/14	NOV/14	DEZ/14	JAN/15	FEV/15	MAR/15	ABR/15
IGP-M (%)	-0,13	-0,74	-0,61	-0,27	0,20	0,28	0,98	0,62	0,76	0,27	0,98	-----
INPC (IBGE)	0,60	0,26	0,13	0,18	0,49	0,38	0,53	0,62	1,48	1,16	1,51	-----
IPC (FIPE)	0,25	0,04	0,16	0,34	0,21	0,37	0,69	0,30	1,62	1,22	0,70	-----
CUB-SP	1,71	2,77	0,58	0,47	0,01	0,12	0,02	0,03	0,33	0,10	0,06	-----
TR	0,0604	0,0465	0,1054	0,0602	0,0873	0,1038	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074
POUPANÇA	0,5461	0,5607	0,5467	0,6059	0,5605	0,5877	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302
SAL. MÍNIMO	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	724,00	678,00	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	0,4167	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 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

**Manutenção** por Diogo Aparecido da Silva Filho

# Racionamento de água: Você acredita que virá?

Considerando o que vem sendo noticiado amplamente nos meios de comunicação, de que as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Salvador e Vitória estão com seus reservatórios /represas de água com baixíssima capacidade, inclusive alguns já utilizando diversos "volume mortos" (na grande São Paulo as cidades de Guarulhos e Mauá já estão sob racionamento desde o ano de 2014), o que vamos fazer a respeito?

**D**e Abril até Dezembro de 2015, no Sudeste, não deveremos ter chuvas significativas sobre as bacias dos reservatórios desta região. A maioria destes reservatórios/represas, mesmo após as chuvas deste verão, está ainda em situação muito crítica pois não foi suficiente nem para repor alguns "volumes mortos" já gastos. Então, não haverá água disponível para a população atravessar todo o período seco sem a adoção do racionamento.

Os próximos meses sempre serão relativamente quentes durante o período diurno, com elevado consumo de água pela população e pela evaporação devida a incidência solar. As empresas concessionárias, os SAAEs e as prefeituras, responsáveis pelo fornecimento de água, ainda operam com perdas muito elevadas. Aproximadamente 35% de toda



**Não há disponibilidade de água de reserva, em outras bacias hidrográficas, em outras represas e em poços artesianos, próximos das metrópoles**

a água que tratam, vão para o "ralo" normalmente por quebras de adutoras e vazamentos em redes urbanas de distribuição muito antigas.

**Poluição** - Águas de grandes represas como a Billings e Guarapiranga na Grande São Paulo, estão muito poluídas, contaminadas por anos e anos de despejos contínuos de dejetos humanos e efluentes químicos industriais. E, como os processos para descontaminações, são ainda muito caros e demanda aprovação nos órgãos competentes, não se pode contar com esta alternativa no curto prazo.

Não há disponibilidade de água de reserva, em outras bacias hi-

drográficas, em outras represas e em poços artesianos, próximos das metrópoles, de onde possam ser aduzidas para socorrer as populações urbanas, que ainda não acredita nem tem consciência clara que a água é hoje um bem escasso. Nossa população continua com gastos, per capita, elevados frente aos que ocorrem em outras regiões do mundo.

**Racionamento** - Face ao exposto, mesmo com os nossos dirigentes políticos negando categoricamente a vinda do racionamento de água (que chamam de: "adequação da disponibilidade hídrica") para toda a nossa população, acredito que todos nós, moradores das regiões citadas, estaremos sim expostos em graus maiores ou menores, a inéditas situações de racionamentos em larga escala de água tratada fornecida pelas concessionárias, pelos diversos SAAEs e pelas prefeituras municipais.

Acredito ainda que vamos conviver também com o rebaixamento operacional sistemático das pressões das redes, o que deixará as regiões mais altas das cidades impossibilitadas de receberem a água tratada.

**Os Condomínios** - E quais são os principais problemas que

certamente afetarão os síndicos de condomínios verticais e horizontais? Estão eles preparados para operarem seus atuais sistemas de águas (caixas d'água, tubulações e bombas) sob a condição real de racionamento de água, por exemplo, do tipo 5X2 (cinco dias sem água por 2 dias com água)? Há caixas coletivas construídas, em condição de armazenarem águas adicionais? Caso necessitem receber águas, de qualidade duvidosa, como purificá-las? E caso não haja pressão suficiente para água chegar? Quais são seus planos alternativos para esta crise?

Para resolver ou minimizar as consequências destes e de muitos outros problemas específicos de cada condomínio sob a condição de inédito racionamento de água, recomendo que o síndico deva, em acordo com o Conselho, buscar assessoria técnica com engenheiros capacitados e experientes o mais breve possível, ainda antes que toda a situação gerada pelos futuros racionamentos de água se torne crítica, afetando a todos simultaneamente.

*\*Consultor em Recuperação de Tubulações, Revestimentos Anticorrosivos Industriais e Impermeabilizações.*



**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.**

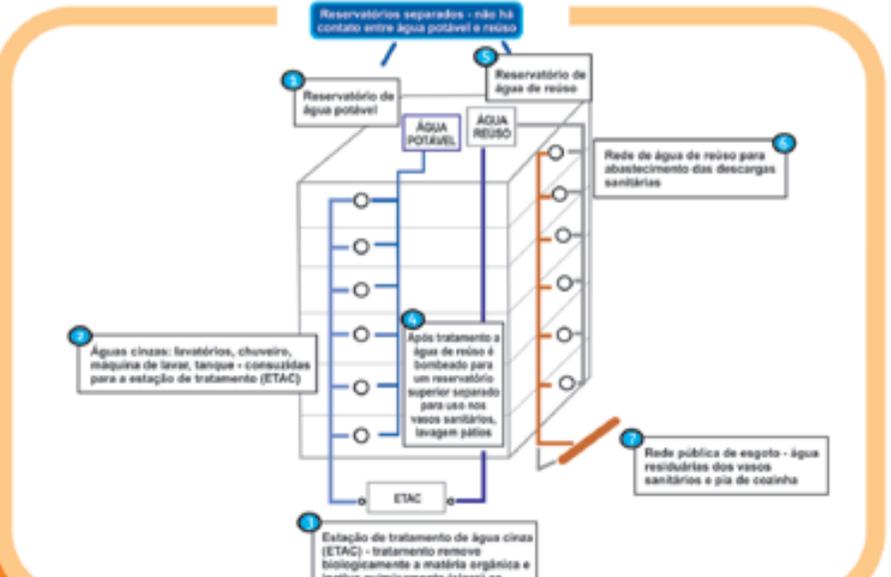
## ÁGUA CINZA PARA REUSO

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



The diagram illustrates a grey water reuse system. It shows a building with multiple floors. On the left, there are sources of grey water: 'Águas cinzas: lavatórios, chuveiro, máquina de lavar, tanque - conexões para a estação de tratamento (ETAC)'. This water flows to a central 'Estação de tratamento de água cinza (ETAC) - tratamento remove biologicamente a matéria orgânica e inativa quimicamente (cloro) os microrganismos patogênicos'. From the ETAC, the treated water goes to a 'Reservatório de água potável' and a 'Reservatório de água de reuso'. The 'Reservatório de água de reuso' is connected to a 'Rede de água de reuso para abastecimento das descargas sanitárias'. A note at the top states: 'Reservatórios separados - não há contato entre água potável e reuso'. On the right, there is a 'Rede pública de esgoto - água residuária dos vasos sanitários e pia de cozinha' which is connected to the 'Reservatório de água de reuso'.

**Legislação** da Redação

# Condomínio é condenado por impedir moradores inadimplentes de entrar no prédio

A inadimplência é um problema bastante nocivo à preservação do condomínio, sobretudo naqueles em que o pagamento da taxa mensal é a única fonte geradora de renda. Apesar da gravidade do tema, o síndico deve ser cauteloso em seu diálogo com os devedores, não podendo nunca praticar ações vexatórias

**E**mbara o condômino devedor esteja em falta com suas obrigações, ele possui direitos assegurados por lei que não podem ser feridos. O bom senso nas relações deve prevalecer, e o síndico ou empresa administradora do condomínio devem recorrer aos mecanismos legais para agir.

**Dano moral** - Casos extremos de conflito podem chegar à Justiça. Por falta de ponderação em sua conduta, o síndico pode prejudicar ainda mais a situação financeira do condomínio, gerando dívidas para pagamento de indenizações por danos morais. Um incidente ocorrido no estado de Goiás exemplifica isso.

O Condomínio, localizado em Goiânia, foi condenado a indenizar em R\$ 10 mil um casal de moradores que foi impedido de entrar no prédio por estar inadimplente com as taxas mensais de manutenção. A decisão monocrática foi tomada pelo juiz substituto em segundo grau Sebastião Luiz Fleury, que considerou ilícita e abusiva a forma de cobrança.

Consta dos autos que os autores da petição se mudaram para o lo-



cal em 2006, levando, inicialmente, poucos pertences. Contudo, quando foram, de fato, realizar a mudança, o síndico os impediu de entrar, pois a antiga moradora não pagava as mensalidades condominiais desde 1999 e, segundo a transação de venda, os compradores teriam combinado de pagar a dívida. O casal precisou, primeiramente, ajuizar uma ação de reintegração de posse, para conseguir entrar no edifício.

**Humilhação** - Para o magistrado, ficou "evidente a prática de ato ilícito por parte do síndico, representante do condomínio, que, de forma autoritária, arbitrária e ilegal, proibiu a entrada dos condôminos no apartamento de sua propriedade (...) gerando humilhação e vexame perante os outros moradores e funcionários do local". Além da indenização, o condomínio terá que ressarcir aos autores R\$

280,00, valor gasto, em vão, com o frete da mudança.

A 16ª Vara Cível e Ambiental de Goiânia havia proferido sentença favorável ao casal, o que levou o condomínio a recorrer, sob alegação de que o regimento interno previa a proibição referida e que não seria justo os demais moradores indenizarem os portadores da dívida. Contudo, Fleury frisou que a conduta do síndico "violou direitos inerentes à personalidade, resguardados pela Constituição" e, ainda, que "o ordenamento jurídico pátrio não contempla os excessos praticados com o objetivo de, a qualquer custo, forçar o devedor a cumprir com a sua obrigação, já que existem possibilidades legais de o réu cobrar a dívida, sem submeter os devedores a situações humilhantes".

\*Fonte: TJGO

**Colunado Dr. Marcio Rachkorsky**



## Escolher as palavras e evitar conflitos



**O**s desentendimentos entre vizinhos não param de crescer. Nos condomínios, vivemos um triste período de intolerância e falta de paciência. Percebo que, na esmagadora maioria dos casos, o que falta aos moradores é tato, jeitinho e gentileza na hora de falar, criticar ou reclamar. Quando nos dirigimos a um vizinho, seja nas assembleias ou pelo interfone, precisamos respirar fundo, escolher bem as palavras e evitar adjetivos pesados, afinal de contas, vizinho é alguém muito próximo, com quem convivemos diariamente, por anos e anos. Não há nada mais constrangedor do que pegar elevador com um desafeito, aquele minutinho parece uma eternidade... Pior ainda quando os filhos são amigos e morrem de vergonha com a atitude infantil de seus pais!

Os atritos entre vizinhos de porta ou de andar ocorrem quase sempre por causa do barulho, seja em razão do comportamento abusivo do morador barulhento, ou então por conta do morador "reclamão", com sensibilidade exacerbada. Ao reclamar ou responder a uma reclamação, a abordagem, o tom de voz, a serenidade, a coerência e educação são determinantes para evitar o acirramento dos ânimos, sem comprometer a efetiva solução do problema. Contar com o apoio de um familiar mais equilibrado pode ser uma boa saída e, escolher as palavras, é fundamental.

Já os atritos mais coletivos, que envolvem temas da gestão

e administração do condomínio, geralmente ocorrem durante as assembleias e frequentemente terminam em tumulto, confusão, delegacia e processo judicial e talvez seja o motivo pelo qual as assembleias estão cada vez mais vazias. Tudo acontece quando um morador ataca frontalmente o síndico ou o grupo gestor com palavras ofensivas, por vezes atingindo a honra e a idoneidade do seu vizinho ou então quando quem está no comando do condomínio não aceita receber críticas e indagações, respondendo sempre com grosseria e tirania.

Por fim, temos os conflitos generalizados, fomentados pelos vizinhos que chamo de "leões de teclado", que adoram utilizar as redes sociais para debater assuntos delicados, acusando, condenando e julgando um vizinho, sem a menor chance de defesa, gerando um ambiente de desconfiança e intranquilidade,

Os síndicos possuem um papel fundamental para prevenir conflitos e devem agir como verdadeiros pacificadores sociais. Existem condomínios que criam comitês de disciplina, justamente para avaliar as situações conflituosas, ajudar a encontrar soluções e aplicar as penalidades cabíveis aos maus vizinhos. Uma gestão transparente, com boa comunicação e aplicação justa do regulamento interno, é fundamental para evitar brigas e confusões.

\*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

**O Jornal do Síndico MUDOU**

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

**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

Cotidiano

# Sono na portaria: como lidar?

Um problema comum enfrentado por síndicos é saber como lidar para coibir os famosos “cochilos” que os porteiros dão em horário de expediente. Mas, como o empregador deve agir ao constatar tal infração? O Jornal do Síndico entrevistou a advogada Viviane Menezes, atuante na área de Direito Trabalhista, para responder algumas perguntas sobre o tema



**JORNAL DO SÍNDICO:** Como o síndico deve agir desde a primeira vez que constatar que o funcionário está dormindo em horário de trabalho?

**VIVIANE MENEZES:** Quando o empregador ou o síndico de um prédio surpreende o porteiro dormindo no horário do serviço deve prontamente alertar o empregado de tal conduta culposa, ou seja, deve explicar que está em horário de trabalho e por isso, não deve confundir o local com ambiente de descanso.

Esse alerta pode inicialmente ser verbal, mas para fomentar uma futura demissão por justa causa o empregador deve se resguardar de notificações por escrito.

**JS:** Em casos recorrentes, o síndico pode demitir o funcionário por justa causa?

**VIVIANE MENEZES:** Sim. Verificada a reincidência de tal conduta faltosa o empregador pode dispensar o empregado por justa causa, com fundamento no art. 482, alínea “e” da CLT, que traz a hipótese de desídia no desempenho das funções. Ocorre que, a desídia pressupõe a prática reiterada de uma falta pelo empregado, então, nesse caso, como a lei não estabelece quantas vezes a repetição de um ato configura a desídia, busca-se a razoabilidade. Não é razoável, por exemplo, uma demissão por justa causa por desídia do porteiro que teve um leve cochilo duas vezes no serviço. Para o empregador se resguardar da prova da justa causa, deve buscar, antes mesmo da demissão, que é vista como última medida para o caso, alertar verbalmente, por escrito e até suspender o empregado de suas funções por alguns dias. Dando a oportunidade de o empregado buscar corrigir

suas falhas e manter o contrato de trabalho.

**JS:** O patrão tem o direito de instalar câmeras na guarita para vigiar as atividades da portaria?

**VIVIANE MENEZES:** Questão polêmica e diversas vezes enfrentada na seara laborativa é o uso de câmeras pelo empregador a fim de

revisitar os empregados. Questão já analisada pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST) o qual entende como revista íntima o uso de câmeras em banheiros para fiscalizar se os empregados estão furtando bens da empresa, tal fiscalização é vedada. No entanto, não é esse o caso em questão, aqui entende-se que câmeras na guarita de um prédio com o intuito de fiscalizar se o empregado está realizando seus afazeres conforme acordado no contrato de trabalho, não fere a intimidade do trabalhador, desde que, ele saiba que está sendo filmado. Nesse caso, se o síndico pretende colocar tais câmeras é recomendável que realize uma reunião com os condôminos avisando a todos das novas medidas, conste em ata assinada de acordo com o quórum estabelecido e por meio escrito comunique o empregado de que para segurança interna, a portaria também será monitorada.

**JS:** O quê pode servir para comprovar o sono durante o horário de trabalho?

**VIVIANE MENEZES:** Podem servir de prova da desídia do empregado as filmagens, pessoas que presenciaram o porteiro dormindo reiteradamente, além das notificações escritas e assinadas pelo porteiro da ciência da graduação das punições. Vale alertar que todos os documentos escritos devem ser assinados pelo empregado, uma vez que documentos apócrifos perdem o valor probatório.

\*Jornalista



**Quando o empregador ou o síndico de um prédio surpreende o porteiro dormindo no horário do serviço deve prontamente alertar o empregado de tal conduta culposa**

**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.

## Jurisprudência

TJ-RS - Apelação Cível AC 70058034968 RS

Data de publicação: 14/05/2014

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL. COISAS. PROPRIEDADE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO CAUTELAR INOMINADA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PENALIDADE. SUSPENSÃO DO USO DE SALÃO DE FESTAS. O descumprimento de regras condominiais justifica a aplicação de penalidades previstas nas normas condominiais. No entanto, não tendo havido a reincidência prevista naquelas normas a vedação ao uso do salão de festas é indevida, além de implicar em dupla penalidade. - Circunstância em que se impõe manter a sentença que concedeu cautela assecuratória do uso. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MINORAÇÃO. Os honorários devem remunerar dignamente a atividade desenvolvida pelo profissional da advocacia. Merece reforma a decisão que arbitra honorários em valor superior àquele que representa a justa remuneração do trabalho exigido nos autos. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70058034968, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 08/05/2014)

TJ-SP - Agravo de Instrumento AI 22116573320148260000 SP 2211657-33.2014.8.26.0000

Data de publicação: 04/12/2014

**Ementa:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Por se tratar de dívida propter rem, deve a unidade geradora do débito por ela responder, independentemente de haver gravame referente a alienação fiduciária. Decisão reformada. Recurso provido.

TJ-SP - Apelação APL 00118525120118260223 SP 0011852-51.2011.8.26.0223

Data de publicação: 23/10/2014

**Ementa:** CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Ação de cobrança. Infração à norma regulamentar. Prova inconsistente. Ônus do autor. Inteligência do artigo 333, I, do Código de Processo Civil. Juízo de improcedência. Apelo do autor. Desprovimento.

TJ-SP - Embargos de Declaração ED 20035132020158260000 SP 2003513-20.2015.8.26.0000

Data de publicação: 26/03/2015

**Ementa:** EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. COBRANÇA. Não havendo no julgado qualquer vício que comporte declaração, e não se destinando os embargos declaratórios à manifestação do inconformismo da parte com o resultado do julgamento, nada há a declarar. Embargos rejeitados.

FONTE: www.jusbrasil.com.br

**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  
Recepção | 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



# RECORDE DE SÍNDICOS!!!

## NOVAMENTE FOI UM SUCESSO!!!

### UNISÍNDICO SÃO PAULO 2015

No último dia 25 de Abril foi realizado no espaço de eventos do Fecomercio a NONA edição do evento UNISÍNDICO SÃO PAULO, um evento que o Síndico não pode faltar... E mais uma vez não faltou. Superando o comparecimento de todos os anos anteriores, o evento que foi criado em 2004, e tem a realização através da parceria entre o Jornal do Síndico São Paulo e a Prime Eventos Inteligentes, reafirmou que este formato de evento é um sucesso absoluto, pois em um só dia reúne a cada ano mais empresas patrocinadoras oferecendo ao síndico um "leque maior" de produtos e serviços para condomínios, além de tratar de assuntos muito importantes, levando motivação, informação, descontração e o melhor, de forma inovadora e totalmente gratuita aos síndicos inscritos e presentes.

Este ano na abertura do evento houve um pré aquecimento aos síndicos presentes, colaboradores e patrocinadores através da *personal trainer* Aline Ruiz que fez o pessoal se mexer um pouco. Contamos também com a presença de todos os anos do "Dr. Márcio Rachkorsky", que conversou um pouco com todos os presentes chamando a atenção para os *HATERS* e os cuidados que os síndicos devem tomar com este tipo de pessoa, foi um alerta geral.

As palestras foram do Biólogo Randy Baldreka, que abordou o tema com absoluto domínio "Pragas Urbanas: Riscos à edificação, condôminos e aos síndicos" levando muita informação, conhecimento e curiosidades aos síndicos, lembrando do detalhe que sua memória é impressionante quanto aos nomes científicos dos insetos e bichos. Tivemos também a palestra da Engenheira Civil Paula Landi que falou do tema "A Crise Hídrica: Redução do consumo de água em condomínios" ela abordou o tema com riqueza de detalhes relacionados a estudos e números, falou dos cuidados que os síndicos devem tomar, fez sugestões, derrubou mitos, enfim o conteúdo e a explanação foram uma bela "aula". A Rodada de Perguntas e Respostas entre síndicos, palestrantes e os advogados parceiros Dr. Marcio Rachkorsky e o Dr. Thiago Natalio do escritório Natalio de Souza Advogados como sempre foi um grande sucesso!

Nos momentos de descontração e de troca de idéias os síndicos tiveram um café da manhã completo, no intervalo entre as palestras um *Coffee Break* e na finalização o almoço entre todos os presentes e a finalização com produtos sorteados aos síndicos oferecidos pelos patrocinadores do evento e pelo Jornal do Síndico São Paulo.

Enfim podemos com toda certeza avaliar que o evento Unisíndico 2015 foi novamente um grande sucesso, que se supera a cada ano! Todos saíram satisfeitos porque os objetivos foram alcançados, tanto para os síndicos, como para patrocinadores, convidados, enfim para todos os presentes. Deixamos vocês com alguns e-mails recebidos após o evento e com alguns momentos do evento! Unisíndico um evento pioneiro que já faz parte do calendário dos síndicos, da quarta maior metrópole do mundo, São Paulo! Já estamos elaborando a 10ª Edição do evento que verdadeiramente traz o síndico "UNISÍNDICO 2016" até lá!!!!

Livia boa tarde.  
Gostaria de registrar meu agradecimento pelo convite para participação do UNISINDICO 2015, pois achei muito bem organizado, com expositores que tem haver com os prédios e condomínios, os palestrantes e organizadores muito profissionais e com excelente conteúdo.  
Pode me cadastrar para o próximo, tive oportunidade de falar com pessoas que também são síndicos e elogiei muito. Parabéns a todos os envolvidos.

Abraços.

Obrigado,  
Luciano  
(Ed. Flamboyant - Jardim Ampliação/Morumbi)

Livia e demais amigos, boa noite!  
Realmente o evento foi um sucesso!!

Um abraço e parabéns a todos.

Marcio Rachkorsky



Olá, boa tarde!!!

Venho através desta agradecer pelo "Evento" foi maravilhoso e muito útil, os fornecedores de serviços que lá estavam acredito que vou fazer alguns serviços com alguns deles aqui no condomínio, foram muito prestativos, sem contar com as palestras que foram impecáveis, enfim adorei!!!!

Mais uma vez, muito obrigado.

Edson

Livia, boa tarde !

Em nome da Assosindicos, quero parabenizá-la pelo evento de ontem que foi muito bom e certamente atingiu os seus objetivos. A cada ano que passa, nós como síndicos, temos a nítida percepção de que o Unisíndico tem tido um importante papel na nossa vida profissional. Os temas abordados, os palestrantes convidados e o número de pessoas presentes, coroaram de êxito o evento ! Parabéns e conte conosco !

Abração !

Renato Daniel Tichauer

Livia,

Gostaria de dar os parabéns pela sua dedicação comigo e com a minha empresa e pelo resultado do evento!

Você está de parabéns pela profissional que é

Percio Lowenthal

Livia, boa noite.

Estive no evento do Unisíndico, sou síndico há 10 anos e foi a 1ª vez que participei, simplesmente adorei, não importa que não ganhei nenhum prêmio, mas.... compensei as palestras. Pretendo estar no próximo!!

Oswaldo Caleffi -- Síndico

Olá Livia, agradeço o esforço para minha participação. Amei todos os momentos do evento. Parabéns e minha gratidão imensa.

Neusa

Http: www.





MOCHILA

ESPETO GRILL

KIT CHURRASCO

GRILL

KIT SURPRESA



**Bradesco**



**interfone celular**



**ARMEL**  
ESBARRIAS DE ALUMINIO



**FALCON**



**alpha secure**

PANELA DE PRESSÃO ELÉTRICA

GRILL

FRITEIDEIRA

PANIFICADORA

PANELA ELÉTRICA



**Sparta Coat**  
LÍQUID INDUSTRIAIS



**FOX-IT Service**  
SOLUÇÕES AMBIENTAIS



**CAPITAL**  
SOLUÇÃO DE DOCUMENTOS  
Arquitetos e Engenheiros



**TOTEN**



**RC**  
CONSULTORIA

CURSO ASSOSÍNDICOS

TABLET

TABLET

HOME THEATER

TV 32"



**RACHKORSKY**



**Loyd**



**SET**



**PRIME**



**VERCEL**  
Manutenção Predial

TV 32"

TV 32"

TABLET

CLIMATIZADOR



**itelligence Group**



**MPR**



**PROTAC**



**Jornal do Síndico**



# Classíndico®

MAIO | 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  
movement (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 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  
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 ARTE PERSONALIZADA  
OU com VENTOSA  
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499  
www.crachadeestacionamento.com.br

### Condomínio Virtual

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

### Curso de Porteiro / Segurança

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

### Desentupidora

**Mollitec**  
Especializada em condomínios  
SEM TAXA DE VISITA  
COBRAMOS QUALQUER ORÇAMENTO!  
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

**HIGISERV**  
serviços de limpeza e manutenção  
DESENTUPIMENTO EM GERAL  
✓ Hidrojateamento  
✓ Limpeza de Fossa  
✓ Caça Vazamentos  
✓ Hidráulica  
✓ Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água  
✓ Manutenção em Geral  
(11) 4966-2299 3422-1188  
www.higiserv.net.br contato@higiserv.net.br

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

**Psii! ei você**  
O que está esperando para anunciar  
Ligue agora (11) 5572.5250

## 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](http://www.primac.com.br)

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

**ELEVADORES PRIMAC**

## Encanador / Hidráulica

**HIDRÁULICA VL. MADALENA**  
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes  
Desentupimentos e  
Eliminação de Vazamentos em Geral

(11) 3667-7824  
(11) 97049-6563

Preços especiais e parcelamento p/ condomínios  
[hidraulicajaraguai@hotmail.com](mailto:hidraulicajaraguai@hotmail.com)

**Hidráulica Jaraguá**  
Atendimento 24 horas  
[hidraulicajaragua@gmail.com](mailto:hidraulicajaragua@gmail.com)

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

(11) 94785-0836 / 98386-6508

**Para anunciar ligue:**  
(11) 5572.5250  
[www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.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, Esquichos
- ✓ Placas de Sinalização
- ✓ Segurança do Trabalho
- ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
- ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

(11) 2241-2847 | 7867-8128 ID 55\*38\*213200  
[www.reconsultoriaempresarial.com.br](http://www.reconsultoriaempresarial.com.br)  
[contato@reconsultoriaempresarial.com.br](mailto:contato@reconsultoriaempresarial.com.br)

**CAPITAL**  
Documentos  
Arquitetura & Engenharia

**AVCB - Vistoria do Corpo de Bombeiros**

SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS RESIDENCIAL E COMERCIAL

<p>Documentação</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ AVCB/Projeto Técnico</li> <li>✓ AVS/Certif. Manutenção</li> <li>✓ Brigada de Incêndio</li> <li>✓ Laudo Pára-raios (Leitura Ôhmica)</li> <li>✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP</li> </ul>	<p>Instalação de Sistemas</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hidrantes e Extintores</li> <li>✓ Sprinklers e Alarques</li> <li>✓ Detectores de fumaça</li> <li>✓ Porta corta - fogo</li> <li>✓ Corrimãos</li> </ul>
---	--

CREA-SP

(11) 3670-7717 [www.capitaldocumentos.com.br](http://www.capitaldocumentos.com.br)

## Incêndio / Segurança

**itelligence Group**

(11) 3331.1041  
[www.itelligence.com.br](http://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
- Altestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- PPRA - PCMSO - CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

**EXQUADRO** Laudos de Segurança  
[www.exquadrolaudos.com.br](http://www.exquadrolaudos.com.br)

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

[seguranca@exquadrolaudos.com.br](mailto: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](mailto:gsm@gsmequipamentos.com.br) Acompanhamento por Bombeiro  
(11) 7746-0059 / ID 55\*768\*8161

## Geradores

**ESSENCIAL** (parceiros de energia)

- 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](http://www.essencialenergia.com)

**SET** 11 2925-0191

Soluções completas em **GRUPOS GERADORES**

- Fornecimento
- Instalação
- Manutenção em todas as marcas

[www.setgeradores.com.br](http://www.setgeradores.com.br)

**ENCARTE FÁCIL**

Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa,  
É fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico**

**Jornal do Síndico**

(11) 5572.5250  
[www.jornaldosindico.com.br](http://www.jornaldosindico.com.br)

## Instalações Elétricas

**AVTRON** Instalação e Manutenção Elétrica

Projeto e Execução de Instalações Elétricas  
\* Industriais \* Comerciais \* Condomínios

- Laudos Elétricos • Inspeções • Consultorias
- Centro de Medição • Prumadas

Profissionais com Registro no CREA  
Solicite Orçamento s/ Compromisso  
[www.avtron.com.br](http://www.avtron.com.br)

(11) 2015-1209 / 7880-7191 ID Nextel 80\*9835

**Elektros** MONTAGEM E ADEQUAÇÃO DE QUADROS DE MEDIÇÃO

Instalação e Manutenção Elétrica

APROVAÇÃO DE AVCB / PRUMADAS  
LAUDOS TÉCNICOS / PARA RAIOS / ILUMINAÇÃO EM GERAL

(11) 3907-5205 / 94789-8565 ID Nextel 35\*4\*23079  
(11) 98706-5027 / 99672-6512 [elektros@outlook.com.br](mailto:elektros@outlook.com.br)

## 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**

## Pára-Raios

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

- Medição Ôhmica
- Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem Compromisso

(11) 2208-0241 [www.asapararaios.com.br](http://www.asapararaios.com.br)

(11) 3331.1041  
[www.itelligence.com.br](http://www.itelligence.com.br)

**SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)**

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

**GOMES DE SOUZA**

- INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS
- PROTEÇÃO PARA EQUIPAMENTOS
- VISTÓRIAS E LAUDOS PARA PREFEITURA

Orçamento gratuito!

Tel.: (11) 3851-4310  
[www.gomesdesouza.com.br](http://www.gomesdesouza.com.br)

## Piscinas

**REFORMA E MODERNIZAÇÃO DE PISCINAS**

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

Solicite já um orçamento

**brutha** (11) 5542 5580 | (11) 99649-2700  
[contato@bruthaconstrutora.com.br](mailto:contato@bruthaconstrutora.com.br)

## Pinturas

**Vertical**  
Manutenção Predial

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

**Orçamento sem Compromisso**  
**Pagamento Facilitado**  
**Fornecemos água de reuso**

CREA - SP

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

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

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

- PINTURA PREDIAL EM GERAL
- PINTURA COMERCIAL

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

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

**A BRASILEIRA**  
Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

Pagamento em 24 vezes. 40 anos no mercado.

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

**HORIZONTE**  
Manutenção Predial

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

Orçamento sem Compromisso. Pagamento Facilitado.

CREA-SP

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

**PINTURAS EMCOPI SOCOPIN**

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

Desde 1965. ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO. PAGAMENTO FACILITADO.

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

**Roma Pinturas**  
CREA-SP

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

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

## Pinturas — Continuação

**ARTECOR**  
CONSTRUINDO E COLORINDO SEU IMÓVEL

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

EXPERIÊNCIA DE 20 ANOS. Pagto. Facilitado. Orç. sem Compromisso.

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

**PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL**

**UNIQUE** PINTURAS

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

(11) 5631-2099  
(11) 5631-0838  
(11) 7785-5632  
CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br • uniquepinturas@uol.com.br

**PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS**

**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

**ZS PINTURAS** 20 anos

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

CREA

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

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

**Predial Service**

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

Impermeabilização: Positiva • Negativa • Injeção

(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** CREA-SP

Seguro de Obra e Emissão de ART

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

**Para anunciar ligue:**

(11) 5572.5250  
www.jornaldosindico.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

**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
- \*CFTV
- \*Interfones
- \*Alarmes
- \*Cerca elétrica
- \*Monitoramento de Alarmes e Imagens
- \*Antena Coletiva

11 5626 3529

\*fazemos Serviços Avulsos.

intelbras Maxcom Peccinin LINEAR-HCS

Solicite uma visita sem compromisso!

## 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  
Alvenaria / 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

## 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

## 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  
CONCERTOS E FABRICAÇÕES

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

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

CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, APARTIR DE R\$ 250,00 MENSAIS

## Sinalização

**RBS** Sinalização Predial

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

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

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

## 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

## Terceirização

**Presto** TERCEIRIZAÇÃO

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

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

Qualidade ISO 9001 e ISO 14001

**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

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

## 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

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

(11) 3805-9388  
contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

## Uniformes

**Wivithi** uniformes

11 2949-6152  
comercial@wivithi.com.br

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

## Vidros / Películas

**SUN FILM**  
Película de Controle Solar

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

APLICAÇÃO EM: Guaritas • Prédios  
Residência • Indústria • Comércio

(11) 4063.8199 / 2995.5560  
www.sunfilmbrasil.com.br  
9 9916.6126 / 77536964 ID 100\*51500

Acesse também do seu Smartphone!

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

É interatividade...  
É informação dirigida.

(11) 5572.5250  
www.jornaldosindico.com.br  
www.facebook.com/jornaldosindicosao paulo



Um produto

**A Prime® eventos**  
eventos inteligentes

inteligentes, em  
**PARCERIA com o**  
**Jornal do Síndico**

Agradece a  
presença de todos  
os síndicos e  
patrocinadores,  
que tornam o

**Uniíndico®**

Um evento a cada  
ano de maior  
**SUCESSO!**

FECOMERCIO  
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

**Segurança** por Cecília Lima

## Portão eletrônico deve ser acionado com responsabilidade

Para entrar ou sair do prédio, qual método é o mais seguro: dar a cada condômino a posse de um controle remoto próprio ou deixar a função de abrir e fechar o portão eletrônico a cargo de um porteiro treinado? A discussão sobre qual forma é a mais adequada diverge opiniões e, algumas vezes, pode ser motivo de conflitos entre condôminos e síndicos

Para a empresária Mirtes Jurema, moradora de um residencial em João Pessoa (PB), é preferível que cada morador acione o portão por conta própria. "Costumo chegar do trabalho de madrugada, geralmente sozinha, e me sentia mais exposta ao perigo, pois o porteiro demorava muito para liberar a entrada e eu ficava esperando do lado de fora do prédio". Após vários pedidos, a moradora conseguiu permissão da síndica para portar um controle remoto. "Eu não discordo da política do condomínio, mas na prática ela não funciona como deveria, pois o porteiro é negligente", reclama Mirtes.

**Disciplina** - Para o engenheiro especialista em segurança, José Carlos Lima, a insatisfação da moradora é justa, posto que o próprio



Seja quem for o responsável pela abertura e fechamento do portão, deve-se ter muito atenção no entorno

condomínio não faz sua parte no cumprimento das regras. Lima afirma que o mais correto é que o portão eletrônico seja acionado por um funcionário permanentemente a postos na guarita, geralmente o porteiro. Isso evita que pessoas estranhas usem o controle remoto de um morador sem seu conhecimento, em caso de perda do ob-

jeto. "É preciso destacar que essa atividade deve ser executada com o máximo de atenção e disciplina para evitar deixar condôminos do lado de fora aguardando por muito tempo e também não permitir a entrada indiscriminada de veículos. O ideal é que o porteiro identifique a placa do veículo, que deve ser previamente cadastrado,

e o motorista, e, só depois autorize a entrada", explica o especialista.

Mesmo sabendo dos riscos, se o condomínio preferir ceder controles remotos a seus moradores, é fundamental que os portadores sejam orientados a jamais colocarem identificadores que possam dar pistas da localização do portão. Muitas pessoas costumam colocar chaveiros com seu nome ou até mesmo o próprio endereço. Se cair em mão erradas, isso pode servir de mapa para que um criminoso chegue ao prédio e acione o portão com facilidade.

**Rigor** - Outro ponto a ser fiscalizado com rigor é o fechamento do portão eletrônico, e isso se aplica às duas situações, seja uma função do porteiro ou do condômino. "Naturalmente, o portão já leva

alguns segundos para fechar. Se a pessoa demora a acioná-lo, significa que o espaço de acesso ficará liberado por mais tempo ainda. Isso abre brecha suficiente para que uma pessoa desautorizada entre no condomínio", enfatiza José Lima.

O regimento interno do prédio pode estabelecer punições que vão desde advertência a multas àqueles condôminos que forem negligentes com o fechamento do portão. A penalidade, é claro, deve ser aplicada com bom senso e somente em casos de reiteradas infrações. O ato poderá ser comprovado por meio de filmagens do circuito de câmera ou testemunhos.

\*Jornalista

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

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



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

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

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

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

