



e
+

COTIDIANO

Dia 30 de novembro é comemorado o "Dia do Síndico". A Data deve ser bastante festejada, já que o trabalho do síndico não é nada fácil.

Página 5



MANUTENÇÃO

Manutenção predial não é uma atividade muito lembrada por alguns síndicos. Os efeitos deste descaso pode ser a desvalorização do patrimônio.

Página 6

SEU CONDOMÍNIO

Evento sobre sustentabilidade em condomínios leva alternativas de economia para síndicos e conta com a participação do Jornal do Síndico.

Página 12

CLASSÍNDICO Classificados PRODUTOS & SERVIÇOS

Páginas
8 à 11

Distribuição Gratuita



Tem alguém aí?

A portaria virtual é a novidade do segmento de segurança monitorada. Com ela, o porteiro fica fora do condomínio.

Página 7

Srs. Síndicos e Síndicas

INSCRIÇÕES ABERTAS!

Palestras,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios

TUDO GRATUITO!

Cupom Pág 3
VAGAS LIMITADAS!



Modernização e Assistência Técnica de elevadores 24 horas



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

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

VOCÊ SABIA?



Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br



R. Eng. 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
Rodrigo Karpát

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Última Hora

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
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
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

Parabéns síndicos!

Mais um dia 30 de novembro vem chegando e com ele é comemorado o Dia do Síndico. A data é oportuna para tecermos algumas reflexões acerca do papel desse representante do condomínio e como a realidade desse cargo tem sofrido mudanças no decorrer dos tempos.

Se antigamente essa era uma função predominantemente ocupada por um perfil específico (homem, com mais de 60 anos, aposentado), atualmente o cenário é bastante diverso. As mulheres chegaram com tudo e hoje formam uma grande parcela dos síndicos de condomínios no Brasil. Mudanças também se aplicam à faixa etária. Em muitas partes do país, notamos um maior interesse por parte dos jovens em participarem mais da gestão do ambiente em que vivem.

Não foi apenas o perfil do síndico que mudou nos últimos 20 ou 30 anos. A forma de se exercer a sindicância também foi alterada. Em muitos aspectos, ela foi beneficiada pelas novas tecnologias da informação, que dão maior praticidade, organização e rapidez em tarefas que antes exigiam muito tempo e disposição para burocracias.

Contudo, há algumas coisas que nunca mudam. Certas características continuam sendo de suma importância para quem se dispõe a ocupar o cargo de síndico. O Jornal do Síndico ouviu moradores de condomínios, que responderam ao seguinte questionamento: que qualidades são desejáveis em um síndico? E os defeitos, quais os piores? Confira o resultado na matéria especial do mês!

Tantas responsabilidades e atribuições também colocam o síndico no centro de conflitos. O líder do condomínio com frequência precisa lidar com opiniões divergentes à sua, bem como críticas que nem sempre são legítimas. Dessa forma, o principal trunfo de um bom síndico é a sua capacidade de organização. Veja na seção "Administração".

Desejamos a todos os nossos leitores um feliz e produtivo Dia do Síndico!

Boa leitura!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	NOV/14	DEZ/14	JAN/15	FEV/15	MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15
IGP-M (%)	0,98	0,62	0,76	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	-----
INPC (IBGE)	0,53	0,62	1,48	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	-----
IPC (FIPE)	0,69	0,30	1,62	1,22	0,70	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	-----
CUB-SP	0,02	0,03	0,33	0,10	0,06	0,33	2,21	1,22	0,27	- 0,03	0,18	-----
TR	0,0483	0,1053	0,0878	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790
POUPANÇA	0,6043	0,5485	0,6058	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930
SAL. MÍNIMO	724,00	678,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00
TJLP (% a.a.)	0,4167	0,4167	0,4583	0,4583	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833

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, 8,0% 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%

Até o fechamento desta edição não havia o percentual de reajuste do dissídio.
Fonte: www.sindifícios.com.br

Não perca mais TEMPO!
PORQUE AQUI SEMPRE tem NEGÓCIO!

Adquira já
seu Patrocínio

10ª EDIÇÃO[®]
Uniíndico
São Paulo 2016

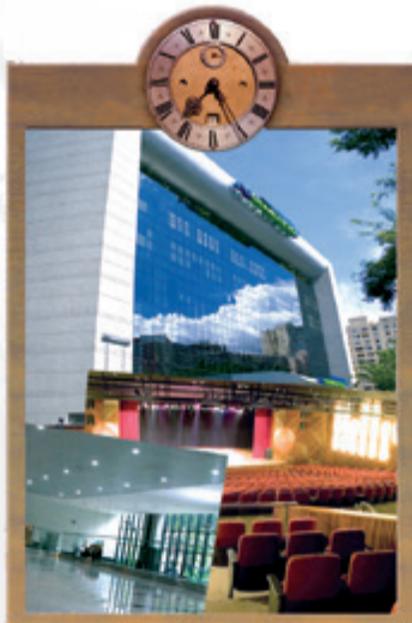
400
Síndicos

16 de Abril de 2016

Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.



Palestras objetivas
e atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios e
Excelentes Negócios!



Patrocinadores
Ouro:



Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição



Informações: (11) 5572.5250 e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)*

***SEM DIREITO A ACOMPANHANTES - TUDO GRATUÍTO**

Condomínio: _____

Síndico(a): _____

End.: _____ Nº _____

Apto.: _____ Bairro: _____ Cep: _____ Tel. / Portaria: _____ Tel. / Apto.: _____

Mandato / Data: _____ E-mail: _____



PREENCHER O CUPOM E NOS ENVIAR, VIA FAX (11) 5572-5250, CORREIOS OU E-MAIL COM OS DADOS DO CUPOM (saopaulo@jornaldosindico.com.br).

OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO.



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

Legislação por Rodrigo Karpat

Cessão de direitos creditórios oriundos de dívida de condomínio em loteamento



A cessão de crédito é quando, ao mesmo tempo, ocorre a aquisição pelo adquirente e a perda pelo cedente dos direitos oriundos ao crédito original. Via de regra de forma onerosa. É válida independente da causa principal que levou à cessão dos créditos, como no caso das ações de cobrança de condomínio

O crédito passa a ser um bem patrimonial que será negociado através de um contrato, sendo a cessão uma forma de alienação.

O condomínio não conseguirá efetivar tal transação por instrumento público porque não tem personalidade jurídica. Porém, isso não representa um problema, já que os créditos poderão ser cedidos pela forma particular (Art. 288 do Código Civil).

O negócio jurídico que deu origem à cessão deve existir, ser válido e eficaz para que a cessão possa gozar desses atributos.

A possibilidade da cessão conforme aduzido no Código Civil é a regra, e a impossibilidade exceção (bens fora de comércio, intransmissíveis (crédito de alimentos) e impenhoráveis). Sendo possível a alienação do objeto litigioso sem que isso represente alteração da relação jurídica no processo.

Dívidas - A representatividade no processo continua em nome do condomínio, que quando receber o crédito deverá transferir ao adquirente dos direitos creditórios.

Desta forma, não se encaixam na exceção de direitos inegociáveis as dívidas de condomínio, as quais em tese podem ser negociadas.

A cessão de crédito em geral deve ser realizada através de um instrumento público ou instrumento particular. Conforme já explicado acima, para o caso específico de dívida condominial, recomenda-se a utilização de instrumento particular.

O instrumento particular deve seguir o descrito no artigo 654, parágrafo 1º do Código Civil, sendo que a falta da formalidade exigida não inviabiliza a cessão, apenas a torna ineficaz contra terceiros: *“o instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.”*

A cessão não terá eficácia contra o devedor, caso este não tenha sido devidamente notificado, conforme o artigo 290 do Código Civil (CC): *“a cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.”*

Penhora - O artigo 298 do CC não se aplica ao condomínio quanto à dívida que ele mesmo penhorou, porém, a cessão não poderá ser realizada se terceiros tiverem levado o bem a penhora. *“O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora; mas o devedor que o pagar, não tendo notificação dela, fica exonerado, subsistindo somente contra o credor os direitos de terceiro”*. (Art. 298 do CC)

Na mesma esteira, esclarece a obra de Caio Mário da Silva Pereira: *“sendo o credor, como efetivamente é, livre de dispor de seu crédito, não necessita da anuência do devedor para transferi-lo a terceiro, porque o vínculo essencial da obrigação sujeita-o a uma prestação; e não existe modificação na sua substância se, em vez de pagar ao primitivo sujeito ativo, tiver de prestar a um terceiro em que se sub-rogam as respectivas qualidades, sem agravamento da situação do devedor.”* (Instituições de Direito Civil, Vol. II. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p.371)

Desta forma, conclui-se clara a possibilidade de cessão dos créditos oriundos da dívida condominial. Nesse sentido, por exemplo, uma decisão da Justiça paranaense manteve a legitimidade do condomínio para agir contra os condôminos inadimplentes, mesmo este mantendo contrato de prestação de serviços para cobrança das cotas condominiais com empresa especializada e recebimento dos valores adiantados.

O crédito, uma vez penhorado, não pode mais ser transferido pelo credor que tiver conhecimento da penhora

*Advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 91034571720088260000 SP 9103457-17.2008.8.26.0000

Data de publicação: 12/02/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Alteração da fachada de prédio, mediante a instalação de central de gás na parede externa Não demonstração do comprometimento da estética do Condomínio Inaplicabilidade às lojas das restrições das unidades autônomas - Improcedência - Recurso desprovido.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70061108825 RS

Data de publicação: 15/08/2014

Ementa: PROCESSUAL CIVIL. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NECESSIDADE. INEXISTÊNCIA.

Descabe concessão de gratuidade de justiça a condomínio edilício, cuja menor receita deriva de opção dos condôminos, ausente qualquer prova quanto à menor condição financeira relativamente a eles, descabendo ensejar-se locupletamento pela modéstia arrecadatória deliberadamente escolhida. (Agravo de Instrumento Nº 70061108825, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Armínio José Abreu Lima da Rosa, Julgado em 12/08/2014)

TJ-RS - Apelação Cível AC 70056248602 RS

Data de publicação: 16/12/2014

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS. A dívida de quotas em condomínio edilício é propter rem e legítima o proprietário registral ao pólo passivo da ação de cobrança. A alienação do bem no curso da ação não afasta a legitimidade passiva daquele que já foi citado à ação. RECURSO DESPROVIDO, POR MAIORIA, VENCIDO O RELATOR. (Apelação Cível Nº 70056248602, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 11/12/2014).

TJ-SP - Apelação APL 00094641020128260590 SP 0009464-10.2012.8.26.0590

Data de publicação: 01/07/2015

Ementa: OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. Autora que pretende obrigar o réu a executar contrato de reforma. Notícia de que a empresa contratada faliu e que o condomínio já propôs ação de execução. Inutilidade prática do provimento postulado. Ademais, questão que deve ser decidida em assembleia e não de forma unilateral por um dos condôminos. Sentença mantida. Recurso desprovido.

TJ-SP - Apelação APL 00050858120108260562 SP 0005085-81.2010.8.26.0562

Data de publicação: 20/05/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Vazamentos. Ação cominatória e indenizatória. Incerteza quanto à origem do problema. Falta de água em banheiro de apartamento residencial durante três meses. Danos morais não configurados. Apelação não provida.

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.



Cotidiano por Cecília Lima

30 de novembro: Dia do Síndico

Todos os anos, o último dia do mês de novembro é o escolhido para lembrar a importância daquele que é o gestor do patrimônio coletivo: o síndico do condomínio

Ocupar essa função vital não é tarefa simples, uma vez que há diversas responsabilidades destinadas a quem põe seu nome à disposição dessa missão. É difícil traçar o perfil ideal de síndico, pois cada um será melhor ou pior de acordo com as necessidades de seu condomínio. O Jornal do Síndico ouviu moradores de condomínios, que responderam ao seguinte questionamento: quais qualidades são desejáveis em um síndico? E os defeitos, quais os piores? Confira o resultado:

AS QUALIDADES

Transparência - O síndico é eleito para cuidar de interesses comuns a todos que compõem o condomínio, portanto o que se espera dele é que preste contas sobre suas ações, mostrando-se acessível quando questionado sobre algo, sobretudo no que diz respeito às finanças.

Organização - Essa é uma característica fundamental para quem se dispõe a trabalhar com burocracia.

A quantidade de documentos, contratos, notas fiscais, balancetes, comunicados é imensa e deve ser organizada por ordem cronológica e de importância, de modo que sejam facilmente localizadas quando necessário. É importante que tudo seja repassado ao síndico posterior em ordem.

Diplomacia - A capacidade de ouvir, intermediar conflitos e estabelecer consenso entre diversas opiniões é uma necessidade no exercício da sindicância. Isso porque é natural que haja embates de ideias num ambiente em que transitam várias pessoas. O síndico deve, portanto, exercer um papel conciliador nessas relações, nunca ser o deflagrador de confusões.

OS DEFEITOS

Autoritarismo - As ações executadas no condomínio impactam a vida de várias pessoas e, por isso, é necessário que haja participação



dos condôminos para legitimar as tomadas de decisões. A assembleia é a ferramenta adequada para fazer essa consulta. O síndico não pode se recusar a ouvir aqueles que lhe investiram nesse posto.

“Mão aberta” - A receita básica de um condomínio é quase sempre a mesma, advinda das taxas pagas pelos usuários, dificilmente há acréscimos, pois não se trata de uma empresa. Isso significa que gastar mais do que se deve trará prejuízos ao caixa. O síndico precisa administrar os recursos com responsabilidade, sabendo priori-

zar as necessidades ordinárias e fazendo concessões desde que não ultrapasse os limites financeiros.

“Mão fechada” - Gastar muito e gastar pouco são problemas para um síndico, é preciso buscar o equilíbrio. Não é interessante o lema de “poupar tudo a qualquer custo”. O condomínio precisa receber manutenções periódicas, e o síndico, mesmo que bem intencionado, não deve economizar com esses cuidados primordiais.

**Jornalista*

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

Colunado Marcio Rachkorsky



O sucesso das academias nos condomínios

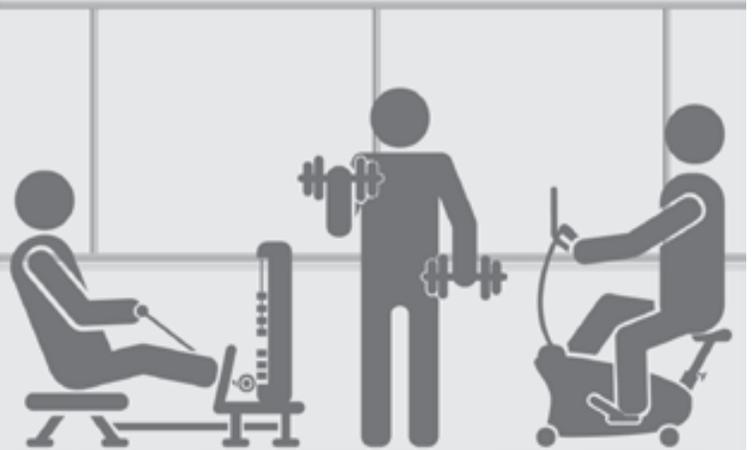
Em 2015, os espaços comuns mais utilizados pelos moradores de condomínios foram as academias. Elas desbancaram as quadras, piscinas e brinquedotecas. É muito bom constatar que as pessoas estão se exercitando mais e, malhar no conforto de casa, é uma opção extremamente prática, barata e confortável. Nos condomínios mais novos, geralmente as construtoras já entregam um espaço bem equipado e o conceito de academia em casa já nasce com o empreendimento. Já nos prédios mais antigos, os moradores sentem falta de um espaço bem equipado, mas mesmo assim a utilização não para de crescer. Além da questão da saúde, outro ponto a comemorar é o fortalecimento da amizade e convivência entre os vizinhos.

Para os condomínios que não possuem academia, vale a pena um esforço dos moradores para a criação do espaço. É um trabalho árduo, mas o resultado final é fantástico e ainda gera valorização do patrimônio. O primeiro passo é achar um espaço para montar a academia. Depois, projetos, discussão em assembleia, aprovação na prefeitura, rateio extraordinário, aquisição de equipamentos e definição das regras de uso.

Para os condomínios que já possuem academia, algumas dicas importantes colhidas com síndicos e administradores:

- caprichar na limpeza e conservação;
- contratar empresa para manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos e substituir equipamentos obsoletos;
- adquirir mais equipamentos (com aprovação em assembleia) conforme o aumento de público;
- investir em materiais funcionais, que são mais baratos e ocupam pouco espaço;
- afixar instruções sobre o uso dos equipamentos, sempre elaboradas por profissional de educação física habilitado;
- disponibilizar aos usuários paninhos e álcool para higienização dos aparelhos
- instalar aparelhos de som e TV, para entreter os atletas;
- afixar o regulamento interno em local visível;
- estender e flexibilizar o horário de utilização da academia, com aprovação em assembleia, sempre com moderação e bom senso.

Nos condomínios de grande porte, a melhor solução é a contratação de uma empresa de assessoria esportiva, que fica responsável por todas as atividades esportivas e de recreação, inclusive com idosos e crianças. Importante debater o tema em assembleia e definir quais serviços serão incluídos nas despesas ordinárias e quais serão *pay-per-use*. Antes de iniciar qualquer atividade, imprescindível consultar seu médico!



**Advogado e Colaborador do Jornal do Síndico*

Manutenção por Péricles Coppi

Manutenção predial preventiva ou corretiva?

Ouvimos falar muito sobre manutenção predial, mas poucos ainda planejam essa ação

A manutenção predial, nada mais é do que “conhecer” e “cuidar” da edificação como um todo, da estrutura e seus componentes, infraestrutura, instalações, sistemas de proteção e combate a incêndios, enfim, da segurança, estabilidade e durabilidade da construção e bem estar das pessoas. É, portanto uma tarefa que exige planejamento, recursos e, obviamente, na proporção que se investe na prevenção, menos se investirá na correção.

NBR - A norma brasileira NBR 5674 - “Manutenção de Edificações” cita: “No caso de propriedade condominial, os proprietários condôminos, responsáveis pela manutenção de partes autônomas individualizadas e corresponsáveis pelo conjunto da edificação, devem observar e fazer observar o estabelecido nas nor-

mas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação, se houver.”

O síndico ou responsável pela manutenção da edificação deverá sempre se atentar a alguns itens, dentre eles:

- Realizar as inspeções na edificação, apresentando relatórios periódicos sobre suas condições, identificando e classificando os serviços de manutenção necessários;
- Preparar previsões orçamentárias e definir planos de manutenção;
- Realizar ou supervisionar a realização de projetos e a programação dos serviços de manutenção;
- Orçar os serviços de manutenção;
- Contratar os serviços para a realização da manutenção da edificação;
- Supervisionar a execução dos

serviços de manutenção;

– Definir e implantar um sistema de gestão da qualidade dos serviços de manutenção;

– Orientar os usuários sobre o uso adequado da edificação em conformidade com o estabelecido nas normas técnicas e no manual de operação, uso e manutenção de sua edificação.

Fachadas - Embora a estrutura interna dos prédios seja fundamental, os condomínios devem dar atenção também às suas fachadas, representadas por toda a área externa e os elementos que compõe o panorama do condomínio.

As fachadas, de certa forma, também proporcionam proteção aos elementos estruturais e sua má conservação dará início ao processo de deterioração e mais,

fachada em mal estado, deprecia o valor dos imóveis e o patrimônio de forma geral.

O ideal é que se realize uma vistoria anual na edificação como um todo, em busca de patologias visíveis como trincas, deterioração do concreto e aço de elementos estruturais, destacamento de revestimentos, infiltrações etc.

Preventiva - A manutenção preventiva, praticada em escala reduzida implica, além de gastos excessivos para correção, na possibilidade de ocorrência de acidentes, que envolvem riscos para os usuários e circundantes das edificações.

Fatos relevantes como acompanhados recentemente em noticiários, são quedas de rebocos, revestimentos e até mesmo fragmentos de concreto das estruturas, fachadas e

marquises, causando inclusive vítimas fatais, em decorrência da falta de manutenção preventiva que, se realizada periodicamente, certamente eliminaria tais acidentes.

Devemos ressaltar que o processo de deterioração dos elementos estruturais e seus componentes, após instalado, é evolutivo e compromete a vida útil (durabilidade) e estabilidade das edificações, aumentando assim os investimentos com a manutenção corretiva.

O laudo de inspeção predial apresenta causas geradoras dos problemas, prioridades e soluções de tratamento, que proporcionam ao síndico, subsídios para a tomada da decisão de forma a garantir uma manutenção mais eficiente e menos onerosa.

*Arquiteto

Administração Por Cecília Lima

Alvo fácil: Síndicos precisam lidar com críticas e oposição de ideias

O cargo de síndico requer grandes responsabilidades e disciplina, uma vez que administrar um patrimônio coletivo não é tarefa fácil. Aquele que se dispõe a ocupar esse posto deve ter em mente que terá de lidar com opiniões divergentes à sua, bem como críticas que nem sempre são legítimas. Contudo, o principal trunfo de um bom síndico é a sua capacidade de organização

Não são raras as vezes em que debates se estabelecem dentro do condomínio acerca dos fluxos do caixa e aplicação dos recursos. Para evitar confrontos, é fundamental que o síndico guarde todo tipo de documento que possa servir para seu próprio resguardo.

Isso é válido para notas fiscais, recibos e também atas de reuniões. Evitar críticas é impossível, porém o síndico tem o direito de exigir que elas sejam plausíveis.

Conflitos - Com frequência, com os ânimos acirrados dentro do condomínio, conflitos entre condôminos e síndicos são levados à Justiça. Isso foi o que ocorreu em outubro no estado de Goiás.

Em decisão monocrática, o desembargador Amaral Wilson de Oliveira condenou um morador de um prédio de Goiânia a indenizar em R\$ 5 mil, por danos

morais, o ex-síndico em decorrência de uma falsa acusação de desvio de dinheiro. Apesar de haver acordo anterior entre as partes na esfera penal a respeito do crime de calúnia, o magistrado frisou que a reparação cível segue de forma independente. “A retratação feita pelo réu no juízo penal, aceita pelo ofendido, não lhe retira o abalo moral que esse busca civilmente reparar. Isso porque o fato de o autor da ação abrir mão da persecução penal de seu ofensor – e aceitar sua retratação como forma de extinção de sua punibilidade criminal – não implica dizer que abra mão, também, de sua reparação cível, ou seja, de sua indenização”, elucidou o desembargador.

Consta dos autos que, durante assembleia de moradores do residencial, o réu falou que o então síndico teria se apropria-



do das verbas do condomínio, motivo pelo qual o autor da ação ajuizou processo cível e penal. No 5º Juizado Criminal de Goiânia, as duas partes entraram em acordo: o réu aceitou fazer a retratação, inclusive, publicamente, durante reunião dos condôminos. Paralelamente, na 8ª Vara Cível de Goiânia, o juiz Romério do Carmo Cordeiro julgou procedente o pleito do ex-síndico e condenou o ofensor ao pagamento de indenização

por danos morais, fixado em R\$ 5 mil.

Ambas as partes recorreram: o ex-síndico pediu majoração da verba indenizatória e o réu alegou que o imbróglio já havia sido resolvido, com o acordo na esfera penal. O desembargador analisou as duas apelações, mas manteve a sentença sem reformas.

*Fonte: TJGO



A retratação feita pelo réu no juízo penal, aceita pelo ofendido, não lhe retira o abalo moral

Segurança por Jorge Lordello

A vez da portaria virtual

Novo serviço garante mais segurança com redução de custo de mão de obra

Até pouco tempo existiam apenas dois modelos para gerenciamento da entrada e saída de pessoas, veículos e mercadorias em condomínios residenciais:

Segurança orgânica, ou seja, o prédio admite diretamente os porteiros, ficando, assim, responsável pelo gerenciamento dos funcionários e a segurança terceirizada, onde o edifício contrata empresa especializada em mão de obra para gerir o serviço de portaria e assumir, em tese, todas as responsabilidades.

Há 20 anos realizo palestras em condomínios residenciais e posso dizer, com absoluto conhecimento de causa, que a maioria dos síndicos e moradores apresenta insatisfação provocada pelos erros e falhas constantes de alguns funcionários de portaria. Falta de treinamento, capacitação e rodízio desses funcionários, pressão exercida por moradores que desejam comodidade ao invés de segurança, aliados à baixa remuneração, são fatores que geram estas insatisfações e posso citar algumas delas como:

– O porteiro do meu prédio vive dormindo!

– Não entendo por que a portaria libera a entrada de pessoas e veículos sem respeitar a triagem



■ No serviço de portaria virtual a guarita fica vazia

que determinamos?

– No horário de almoço e jantar sinto que meu edifício fica muito mais vulnerável, pois é o auxiliar de limpeza que assume a guarita.

Arrastões - A polícia sempre divulga que muitos arrastões em condomínios tiveram a participação direta ou indireta do funcionário da guarita, portanto a conclusão caminha na seguinte direção: Moradores reclamam que mesmo pagando caro pelo serviço de portaria, continuam insatisfeitos com o nível de segurança do prédio onde residem.

Há cerca de um ano começou a “fervilhar” no mercado a notícia da implantação das primeiras “Portarias Virtuais”, que prometem revolucionar o mercado com servi-

ços de controle de acesso remoto com os seguintes diferenciais na redução de quase 2/3 dos custos com mão de obra da guarita; diminuição de risco frente à violência urbana, pois o prédio passa a ser monitorado e supervisionado 24hs por dia por uma equipe de profissionais.

A nova quebra de paradigma parece que vai ser rápida. Mais de 350 condomínios, somente na cidade de São Paulo, já estão usando o novo modelo de atendimento de portaria à distância.

Funcionamento - Agora, como a “Portaria Virtual” funciona na prática? Cabe a informação que tudo que um porteiro pode fazer de dentro da guarita do prédio, é feito à distância, na sala de monito-

ramento da empresa, até mesmo a abertura de portões. Vamos imaginar uma situação corriqueira, onde o visitante toca o interfone e o segurança atende: – “ Bom dia, qual o apartamento que o senhor deseja visitar?” A central da empresa de “Portaria Virtual” recebe através do vídeo-monitoramento a imagem e o áudio do visitante. – “Bom Dia, meu nome é João, gostaria de visitar meu primo Mário do apto 101”. O funcionário entra, remotamente, no interfone do edifício para falar com o morador: – “Bom dia Sr. Mário, aqui é da segurança do prédio, o Sr. João esta na portaria, diz ser seu primo e deseja lhe visitar”.

O morador neste caso libera a entrada, o funcionário da “Portaria Virtual” anota eletronicamente dia/hora/apto e nome de quem liberou a visita.

Antes de abrir o portão de entrada, o funcionário poderá solicitar alguns dados do visitante como o número do RG ou até a aproximação do RG para fotografar o documento e todos os dados que são registrados e estarão à disposição on line do síndico do condomínio através da internet. O interessante é que o visitante em nenhum momento desconfiará que a guarita esteja completamente vazia.

Em caso de recebimento de entrega, o morador ou empregado doméstico serão acionados via interfone para fazer retirada da mercadoria na clausura de pedestre, mediante “passa volume” instalado no gradil. É importante frisar que tudo estará sendo monitorado 24hs, em tempo real pela central de segurança da empresa.

Outro ponto favorável à “Portaria Virtual”, é em relação a arrastões a prédio; modalidade criminosa onde vários bandidos fortemente armados invadem o edifício, rendem o porteiro e, com o auxílio deste, passam a gerenciar as entradas e saídas do local. Através de ameaça de morte, o funcionário feito refém na guarita é obrigado a contar sobre a rotina dos moradores, orientando, assim, os bandidos na abordagem das famílias.

Uma coisa é certa, o mercado de mão de obra de segurança vai se transformar totalmente com a inevitável adoção em massa desta nova e revolucionária tecnologia, que quebra todos os paradigmas da área e diminui drasticamente as despesas com mão de obra, e o que é mais importante, com muito mais segurança.

**Especialista em segurança patrimonial*

REDUZA ATÉ 70% OS CUSTOS DE DESPESAS COM MÃO DE OBRA NO SEU PRÉDIO OU CONDOMÍNIO

CURSO PRESENCIAL E ONLINE

PORTARIA VIRTUAL

- SAIBA COMO REDUZIR DESPESAS COM MÃO DE OBRA E AINDA AUMENTAR A SEGURANÇA.
- DESCUBRA COMO TER UM ATENDIMENTO DE PORTARIA MAIS PROFISSIONAL E SEM RISCOS

28 NOV

das 8:30 às 12:00

AV. Paulista, 1776 - 2º Andar

São Paulo/SP (Prox. Metrô Trianon Masp)

PÚBLICO ALVO

Síndicos e Moradores de prédios, Administradoras de Condomínios e Empresas de Vigilância

JORGE LORDELLO

DR. SEGURANÇA

Delegado de Polícia e Apresentador do Programa Operação de Risco (Rede TV). Com Experiências Sólidas no Segmento de Segurança e trará para você o que há de Mais Moderno no Mercado Internacional. Muita tecnologia para melhorar ainda mais a Segurança do seu Prédio ou Condomínio. E o melhor, **Reduzindo Custos!**

VAGAS LIMITADAS INSCREVA-SE

(11) 4759-1939 OU (11) 4747-6055

cursodeformacao@doutorseguranca2.com.br

Classíndico®

NOVEMBRO | 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

Comando Fitness ✓ ESTEIRAS ✓ BIKES ✓ ELIPTICON
✓ MUSCULAR ✓ ACESSÓRIOS
movement®
(11) 2307-4616
(11) 96728-4295
Agende uma revisão grátis
contato@comandofitness.com.br

Acesse também do seu Smartphone!
Jornal do Síndico
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Administradora

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

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

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

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

COSTA Administração de Condomínios
Venda • Locação • Administração de Imóveis
"Apoio e Solução ao seu Alcance"
(11) 3287-1478

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

CÂMARA ARBITRAL
Decisão eficaz reconhecida pelo STF - Lei 9.307/96
Relações Contratuais | Conflitos de Vizinhança
Controvérsias em Locação | Acordos em Condomínios
Relações Trabalhistas | Acidentes de Trânsito
secretaria@acesponline.com.br (11) 2207-1065 / 9-7121-2181

Água Potável

Santa Água (11) 3931-7088 / 3931-8248
www.santaaguapotavel.com.br
Água Potável em Caminhão Pipa
Preços Especiais para Condomínios

Água / Tratamento

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

Para anunciar ligue:
(11) 5572.5250

Antenas

EUROSAT
• Antena Coletiva Digital • Alarmes
• CFTV • DVR • Interfones
• Portões Automáticos • Sensores
Contrato de Manutenção
(11) 2258.8170 | 2258.4035
www.eurosatt.com.br

ART / Laudos

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

Bombas

CBE 44 Anos
CONTRATO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BOMBAS
PREVENTIVA E CORRETIVA
Especializada em bombas de incêndio
Atendimento 24 Horas
SEM ÁGUA? Fale conosco.
Sistema de reaproveitamento de água
(11) 5565-5565
7723-0474 / 9 7139-6901
www.bombascbe.com.br
cbe@bombascbe.com.br

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
48 ANOS 1967-2015
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
ÁGUA E VIDA. PRESERVE!
CBI
PARX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

CONSERVADORA PAULISTA DE BOMBAS Desde 1966
VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA
• Contrato de Manutenção
• Painéis de Comando / Inversores
• Bombas e Filtros para Piscinas
• Válvulas Redutoras de Pressão
Atendimento 24 horas (11) 2692-2355
Conheça nossa linha de Produtos e Serviços
www.conservadorapaulista.com.br

Calhas e Rufos

Camila Calhas
• Calhas p/ Chuva
• Rufos sob Medida
• Instalação e Reforma de Telhados
• Coifas e tubos em chapa galvanizada
(11) 3903-1974
(11) 3903-2328
www.camilocalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

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



Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

Desentupidora Imperio
• Desentupimento • Desinsetização
• Desratização • Descupinização
• Limpeza de Caixas D'Água
• Contrato de Manutenção
Avenida da Vigilância Sanitária: 355030890-812-000113-1-2
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 não é exclusividade da montadora.

Encanador / Hidráulica

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

Geradores

SET
11 2925-0191
Soluções completas em **GRUPOS GERADORES**
• Fornecimento
• Instalação
• Manutenção em todas as marcas
www.setgeradores.com.br

Impermeabilização

BRASTANE Impermeabilizadora
há 20 Anos
• Piscinas • Lajes • Caixas D'Água
• Reservatórios • Jardins • Subsolo
www.brastane.com.br
2035-1831 / 99596-6529

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA
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
Whatsapp - 9 4713-6485
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

itelligence Group
(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br
• Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
• Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
• Assessoria NBR 16280 - Obras e Reformas
• Para-Raios e Elétrica - Vistoria e Instalações
• Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
• PPRA - PCMSO - CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

EXQUADRO Laudos de Segurança 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

Instalações Elétricas

enprin Comercial Ltda
Material Elétrico e Hidráulico para seu Condomínio
✓ Tubos e Conexões TIGRE
✓ Interruptores e Tomadas
✓ Disjuntores e Quadro de Força
✓ Ferramentas
✓ Linha completa de Lâmpadas e Reatores
✓ Luminárias e Projetores
(11) 2215-3599
enprin.comercial@gmail.com
Rua do Manifesto, 2461 | CEP: 04209-003 | Ipiranga - SP

Interfones

MANUTENÇÃO | PROJETOS | INSTALAÇÃO
*SISTEMA DE CFTV *INTERFONE
*CONTROLE DE ACESSO *INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
*FECHADURAS ELÉTRICAS *ALARME
LADS
(11) 3596-6454
www.ladscomercial.com.br

Laudos / Perícias

Inspecões e Laudos Técnicos | Avaliações Estruturais
Projeto de Recuperação e Reforço Estrutural
Execução / Acompanhamento de Obras de Recuperação
ECR ENGENHARIA
Contatos (11) 3138-4941
www.ecrengenharia.com.br

Mármore e Granitos

Granivan POLIMENTO Sem Pó!
▶ Restauração de Pisos
▶ Limpeza de Mármore
▶ Granilite, Granitos e Ardósia
Orçamento s/ Compromisso
2642-6900
(11) 2774-2125
99667-7707
granivan2011@hotmail.com

Pára-Raios

ASA PÁRA-RAIOS
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS
/ Medição Ôhmica / Orçamento sem Compromisso
/ Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD
(11) 2208-0241 / www.asapara-raios.com.br

itelligence Group
(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br
SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)
• Instalação • Manutenção • Medição Ôhmica
• DPS - Proteção para equipamentos eletrônicos

30 de Novembro
Dia do Síndico!

Um companheiro de todos, zelando, cuidando e garantindo que tudo funcione corretamente.

Parabéns!

Jornal do Síndico

Pinturas

Vertical
Manutenção Predial

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

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado
Fornecemos água de reúso

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

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

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

ESTAMOS FORNECENDO ÁGUA

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

RENOVAR
PINTURA PREDIAL

24 ANOS DE BONS SERVIÇOS

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

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

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

Roma Pinturas

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

CREA-SP

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

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 — Continuação

Pamebo
pinturas

- Pinturas Externa e Interna
- Lavagem e Recuperação de Fachada
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- Tratamento de Trincas • Texturização

Fone: (11) 2578-0608 | Fone/Fax: (11) 5549-7175
orcamentos@pamebopinturas.com.br

Predial Service

Tratamento de Fachada:
Lavagem • Pintura • Revestimentos

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

Impermeabilização:
Positiva • Negativa • Injeção

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

CREA-SP
Eng. Civil: 5.900.117.999
EMISSÃO DE ART

Qualidade
Garantia
Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

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

Para anunciar ligue:
(11) 5572.5250

Porta Corta-Fogo

camonteiro 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
clikportascortafogo.com.br • comercial@clikportascortafogo.com.br

RC CONSULTORIA EMPRESARIAL

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

- Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
(11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

CONCEPT

www.conceptsec.com.br

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

11 5626 3529
*Fazemos Serviços Avulsos.

Contato de Manutenção a partir de R\$ 200,00
CONSULTE-NOS!

intelbras Maxcom Peccinin LINEAR-HCS

Solicite uma visita sem compromisso!

Reformas

Cintec
engenharia

30 ANOS

SOLUÇÕES PARA SEU CONDOMÍNIO

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

Solicite proposta sem compromisso

(11) 5181-8747 / 5181-9675
www.cintec.com.br

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA.

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

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

KANTARERÉ construtora

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

www.kantarere.com
(11) 2372-1128 | (11) 99725-5034

BOMPORTO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

SEGURANÇA, AGILIDADE E COMPROMISSO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS / REFORMAS NO SEU CONDOMÍNIO

(11) 4302 3495 / 4302 3496
www.bomporto.biz / www.facebook.com/bomportoconstrucoes

FALB REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731
falbconstrucoes@gmail.com

Seguros

itelligence Group

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

- Seguro de Condomínio • Seguro Residencial
- Seguro Fiança Locatícia • Seguro de Automóvel
- Convênio Médico • Entre Outros Ramos

ENCARTE FÁCIL

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

O Síndico

Jornal do Síndico

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

Segurança Eletrônica

Vayikra SISTEMAS DE SEGURANÇA
VENDA | MANUTENÇÃO | LOCAÇÃO
Câmeras | Alarmes | CFTV Digital
Cerca Elétrica | Controle de Acesso
Portão Automático | Interfones
Facilitamos Pagamento
CONTRATOS DE MANUTENÇÃO
QUALIDADE / ATENDIMENTO E PREÇOS IMBATÍVEIS
(11) 2059-1636 ↑ (11) 96238-5019
vayikrasistem@hotmail.com

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

ELO FORTE
URGÊNCIA 24 HORAS
✓ CFTV / Portões Automáticos / Interfones
✓ Especializado em Manutenção
Agora Fechaduras e Serralheria (11) 5562-6318 / 97765-4216
eloforte.manutencoes@outlook.com

B.C.M SISTEMAS DE SEGURANÇA
CFTV • Cerca Elétrica • Controle de Acesso
Portão Automático • Interfones
Antenas Coletivas • Luz de Emergência
(11) 2266.4053
(11) 98847.4015
(11) 98815.4766
www.bcmseguranca.com.br / bcm sistemas@outlook.com
ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO E CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

O Evento que o SÍNDICO tanto espera está Chegando!
16 de Abril de 2016
10ª **UniÍndico**
Maiores informações: (11) 5572.5250

Serralheria

Genesis Vidraçaria e Serralheria
ESPECIALIZADO EM CONSERTOS E FABRICAÇÕES
(11) 5931-6506 / 98500-4388
genesisserralheria@hotmail.com
✓ Grades de Proteção
✓ Portões ✓ Galoatas
✓ Coberturas
✓ Reformas em Geral
CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 200,00 MENSUAIS

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

INOVAR Gestão Profissional
Gestão Profissional de Condomínios
• Síndico Profissional • Consultoria Financeira
• Assistente Administrativo (Outsourcing)
Apoio a Fase de Implantação Condominial
(11) 3477-6957 / 98826-2872
www.inovargestaoprofissional.com.br

Terceirização

COLTRI & COLTRI TERCEIRIZAÇÃO
✓ PORTARIA
✓ CONTROLADOR DE ACESSO
✓ ZELADORIA
✓ LIMPEZA
18 ANOS
(11) 3691-4871 / 3694-4719
www.coltricoltri.com.br | coltricoltri@uol.com.br

FALCON MONITORAMENTO E SERVIÇOS
PORTARIA
LIMPEZA / RECEPÇÃO
15 ANOS
RELACIONAMENTO DIFERENCIADO E ESPECIAL
(11) 3721-2296 / 3721-2917
www.grupofalcon.com.br | comercial@grupofalcon.com.br

Terceirização de Mão de Obra e Limpeza
• Zeladoria • Limpeza • Portaria • Síndico Profissional
• Controlador de Acesso • Manutenção de Condomínio
Pegasus (11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97044-7522
www.pegasusterceirizacao.com.br

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS
✓ Portaria | Limpeza | Controladores de Acesso
✓ Ronda | Zelador | Gerente Predial
✓ Manutenção de Jardins | Serviços Gerais
Solicite nossa proposta completa - SEDE PRÓPRIA -
(11) 5072-2050 | www.grupoporlimp.com.br
mariosigapl@gmail.com | mbonfim.repre@hotmail.com

ASSERV TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
PORTARIA | LIMPEZA | VIGILÂNCIA
Rigorosa seleção
Centro de treinamento
Cursos e estágios • Contínuos
15 ANOS DE EXPERIÊNCIA
Plantão | Supervisão | 24 Hs (11) 2215-2492 / 2272-9516
www.asserv.com.br | asserv@asserv.com.br

Telhados

SCHINDLER Engenharia e Construção
Technology for buildings
Telhados - Calhas - Rufos - Dutos - Subcobertura
Até 30 meses sem juros para pagar
www.schindlerengenharia.com.br
(11) 2339-5006 / 2339-5016 / 3280-2525
VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR (11) 9.4676-6000

TELHADOS COSTA Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
(11) 2791-7975 • 2023-2429
www.telhadoscosta.com.br
5 ANOS DE GARANTIA

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

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER
ANUNCIE!
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

Aumente suas vendas

Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!



Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Seu Condomínio da Redação

Condomínio Sustentável

Voltado a síndicos, o evento discutiu a diminuição de custos, valorização do patrimônio e ações sustentáveis nos condomínios

Foi realizado no dia 17 de outubro o “Congresso Condomínio Sustentável”, com organização da Gábor RH. O evento foi realizado no hotel Renaissance, em São Paulo, e contou com a participação de diversos síndicos e profissionais da área condominial. Jornal do Síndico foi convidado a participar do congresso, demonstrando que sua credibilidade no mercado é bastante representativa. Basta ressaltar que os representantes do jornal foram muito bem recebidos pelos organizadores estando junto a um ótimo colaborador do Jornal do Síndico, o Dr. Gabriel Karpát.

Os temas apresentados foram de absoluta importância para especialistas em administração, síndicos e gerentes prediais. Um conjunto de ações para reduzir custos, contribuir para a sustentabilidade de nosso planeta e valorizar o patrimônio foram discutidos durante o congresso.



As palestras tiveram apresentações dinâmicas e exemplos práticos



Foto dos palestrantes e do organizador Ricardo Karpát

As palestras tiveram apresentações dinâmicas e exemplos práticos, tanto de condutas que devem ser evitadas quanto de ações que precisam ser implantadas para melhor desenvolvimento do ambiente comum, gerando redução de custos e causando menor impacto ao meio ambiente.

Na oportunidade, falou-se a respeito de arquitetura sustentável, financiamento para projetos de eficiência energética, sustentabilidade em condomínios residenciais, economia de água, coleta seletiva de lixo, consumo de energia nas edificações, impacto global na geração de resíduos sólidos, reuso

de água, entre outras questões de interesse.

O evento teve a presença de aproximadamente uma centena de pessoas e duração de aproximadamente cinco horas. Na avaliação geral o evento foi bem positivo, pois mostrou que existem, hoje, caminhos, opções, ações e estudos voltados para a redução de custos nos condomínios. Os condomínios são fortíssimos consumidores de água, energia elétrica, um grande produtor de lixo, que devemos sim nos preocupar em gerir de forma adequada esse consumo, buscando colaborar tanto no que diz respeito à economia financeira, quanto fazendo nossa parte, preservando recursos naturais e respeitando “nossa grande casa, o Planeta Terra”.

“Demos mais um grande passo para o segmento condominial”, declarou o organizador do evento, Ricardo Karpát.

Jornal do Síndico

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

ESTAMOS ATUALIZANDO NOSSO CADASTRO, PORTANTO PARA QUE SEU CONDOMÍNIO CONTINUE RECEBENDO NOSSOS EXEMPLARES DE FORMA TOTALMENTE GRATUITA, PEDIMOS A COLABORAÇÃO DE TODOS EM PREENCHER O CUPOM ABAIXO E NOS ENVIAR, VIA E-MAIL, FAX, CORREIOS OU ACESSE NOSSO SITE PELO ENDEREÇO ABAIXO E ENVIE OS DADOS SOLICITADOS NO CUPOM.

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo/#contato

Agradecemos a todos ABM Editora Ltda



Nome do Condomínio: _____

Endereço Completo: _____

CEP _____ Bairro: _____ Cidade: _____

Tel. da Portaria (11) _____ / Síndico(a): _____

E-mail: _____ Seu prédio tem mais de 4 andares? SIM NÃO

Preencher e enviar para Rua Eng. Americo C. Ramos, 193 - 04130-040 - São Paulo - SP, ou para saopaulo@jornaldosindico.com.br e se preferir via fax: (11) 5572-5250