

e+

MANUTENÇÃO

O primeiro passo para modificação na estrutura de um imóvel, deve ser providenciar os documentos necessários para a realização da obra.

Página 5

COTIDIANO

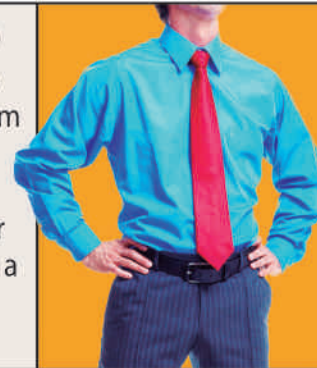
Nenhuma convenção particular de condomínio pode se sobrepor à lei nacional com relação aos animais em condomínios, defendem a maioria dos juristas.

Página 6

ADMINISTRAÇÃO

Os primeiros meses do ano são associados a um intenso número de assembleias nos condomínios. Na maior parte delas predomina a reeleição de síndicos.

Página 7



CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS &
SERVIÇOS

Páginas
8 à 11

Distribuição Gratuita

Dano moral

Exposição de nome de devedor em quadro de avisos pode gerar ação contra o condomínio.

Página 4



UniÍndico®
São Paulo 2016

Srs. Síndicos e Síndicas



INSCRIÇÕES ABERTAS!

Palestras,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios

TUDO GRATUITO!

Cupom Pág 3
VAGAS LIMITADAS!



HEBROM®

Deus é Mais!

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

www.hebromfacilitys.com.br

Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663

• Porteiros • Recepcionistas • Limpeza e conservação
• Limpeza pós-obra • Supervisão • Treinamento • Consultoria



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. Engº. 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

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky
Rodrigo Karpát
Gabriel Karpát

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Bandeirantes

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Araraquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Brasília/DF	10.000	(61) 3362-0732
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Grande ABC/SP	5.500	(11) 4509-5853
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Natal/RN	3.000	(84) 3086-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2524-9679
Salvador/BA	8.000	(71) 3354-0310
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

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

Alternância de mandato

Ano novo, síndico novo? Nem sempre. Mas uma pesquisa de uma administradora de condomínios indicou que pelo menos 1/3 ou, cerca de 34% dos condomínios residenciais de São Paulo - maior cidade do Brasil e, consequentemente, maior número de edifícios - irá eleger novos representantes ainda no primeiro trimestre de 2016.

A troca de mandatos deve obedecer a todos os trâmites legais que vai desde a convocação, a apresentação de chapas, eleição em assembleia e, enfim, posse. Quando feita da maneira legal, a transição de um síndico para outro é salutar para o condomínio, pois dinamiza e injeta nova energia na administração.

Assim como em qualquer democracia, a alternância de poder é o princípio fundamental para combater possíveis excessos e tendências autoritárias. Não há mais espaço nos dias de hoje para o "síndico ditador". Os condôminos são mais bem informados, conhecem seus direitos e sabem muito bem o que esperar e exigir de um síndico. Aquele que põe seu nome à disposição para esse cargo deve ter em mente que necessitará exercitar o diálogo, pois nenhuma gestão centralizadora é benéfica.

Outro dado levantado pela administradora Lello de São Paulo demonstra que a população que vive em condomínios almeja mudanças

e ultimamente vem apostando na troca de síndicos como estratégia. Se na década passada, cerca de 90% dos síndicos conseguiam se re-eleger, esse número hoje reduziu a 70%. Tal fato significa que muitos síndicos conseguem estender seu mandato, porém a tendência vem sendo a alternância.

Trazemos essa reflexão acerca da "hora de passar o bastão", ou seja, transmitir o cargo de síndico adiante na editoria "Seu condomínio". Na seção de "Administração" também abordamos o tema, focando na necessidade de se repassar em ordem todos os documentos pertinentes ao condomínio ao gestor seguinte.

Confira dicas de como separar, categorizar e organizar documentos importantes. A organização é uma das qualidades essenciais do bom síndico. Administrar um condomínio exige processos burocráticos e gera uma quantidade razoável de documentos, comprovantes, contratos, balancetes, notas fiscais... Tudo isso deve ser armazenado com cautela e responsabilidade.

Confira essas e outras matérias inspiradoras na nossa edição de Fevereiro. A todos os nossos leitores, desejamos um ótimo e produtivo mês!

Boa leitura!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	FEV/15	MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16
IGP-M (%)	0,27	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	-----
INPC (IBGE)	1,16	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	-----
IPC (FIPE)	1,22	0,70	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	-----
CUB-SP	0,10	0,06	0,33	2,21	1,22	0,27	- 0,03	0,18	- 0,02	0,02	0,17	-----
TR	0,0168	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320
POUPANÇA	0,5882	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,4583	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350

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\$ 1.231,74
Porteiro - Vigia Cabideiro ou Ascensorista Garagista e Manobrista	R\$ 1.179,90
Faxineiro e demais	R\$ 1.128,07
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Cesta Básica	R\$ 206,70
Reajuste acima do piso sem diferencial	8,75%

Dissídio vigente a partir de 1º de Outubro de 2015.

Fonte: www.sindicatodos.com.br

Ainda dá TEMPO !
PARTICIPE COM SUA EMPRESA !

Adquira já
seu Patrocínio



400
Síndicos

16 de Abril de 2016

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

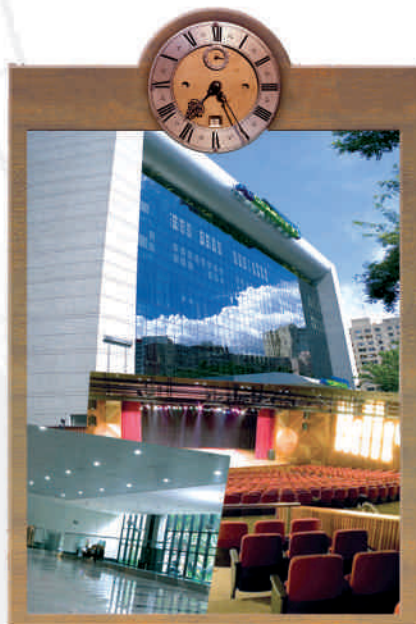


Palestras objetivas
e atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios e
Excelentes Negócios !

Um produto:



Mídia Oficial:



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 - 1ª Andar - Bela Vista • São Paulo - SP.

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)*

***SEM DIREITO A ACOMPANHANTES - TUDO GRATUITO**

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 Gumerindo - São Paulo - SP.

Legislação por Cecília Lima

Exposição de lista de devedores pode gerar indenizações ao condômino constrangido

A inadimplência é, sem dúvidas, o maior problema enfrentado por síndicos de condomínio e neste ano, com o agravamento da crise econômica, os números de devedores devem subir consideravelmente. Para reverter essa situação, a cobrança deve ser feita para conduzir o inadimplente ao pagamento de seus compromissos pendentes. Isso pode e deve ser feito. Contudo, é preciso verificar a forma como esse chamamento é feito

Expor publicamente a condição de inadimplente, perante a lei, é interpretado como um constrangimento e o síndico pode ser responsabilizado e penalizado judicialmente por isso. Portanto, a cautela e o bom senso são essenciais nesses casos. Ainda que haja pressa para se receber os débitos, o síndico deve evitar os excessos para não ter de responder por isso no futuro.

SPC - Igual cuidado deve ser tomado na hora de dar baixa nos pagamentos efetuados. Não são incomuns os casos em que a administradora de condomínio ou o próprio síndico realizam cobranças indevidas. Ou ainda o pior: chegam a negatar o nome de condôminos adimplentes em órgão de proteção ao crédito como SPC e Serasa por engano.

No ano passado, a 4ª Câmara Civil do TJ desconstituiu sentença e julgou extinta, sem análise do mérito, ação de demanda proposta por morador de um edifício que buscava indenização por danos morais de uma empresa prestadora de serviços condominiais, após ter seu nome lançado em lista de devedores afixada no hall do edifício onde reside. Ele demonstrou nos autos estar com as contas rigorosamente em dia.

A decisão do TJ levou em consideração a ilegitimidade passiva da empresa – deveria figurar nesse polo o síndico ou mesmo seus conselheiros. “A elaboração de documento contendo a informação equivocada de que o autor está inadimplente não se confunde com a sua fixação em área pública do prédio”, distinguiu o desembargador substituto Jorge Luis Beber, relator da matéria.



Unanimidade - A decisão da câmara destacou que o contrato do condomínio com a empresa é para a prestação de serviços contábeis, sem nenhuma referência a administração condominial. “Se dano houve à honra e à imagem do autor em razão da fixação da relação de devedores em área pública, esse se deveu à conduta adotada pelos gestores do condomínio edilício”, reiterou Beber. A decisão foi unânime (Apelação Cível n. 2015.024784-8).

O ônus nesse caso recaiu totalmente no síndico por ter feito uma divulgação pública identificando o condômino erroneamente como inadimplente, gerando um constrangimento.

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

A elaboração de documento contendo a informação equivocada de que o autor está inadimplente não se confunde com a sua fixação em área pública do prédio

Jurisprudência

TJ-SP - Apelação APL 00135233020108260196 SP 0013523-30.2010.8.26.0196

Data de publicação: 02/04/2014

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Rateio de despesa extraordinária (substituição de venezianas). Critério linear, com único valor tocando a todas as unidades do condomínio. Aprovação em assembleia. Objeção de condôminas, trazida em ação consignatória. Juízo de improcedência. Apelo das autoras. Desprovimento.

TJ-SP - Apelação APL 02347904220088260100 SP 0234790-42.2008.8.26.0100

Data de publicação: 13/08/2013

Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Alteração de fachada - Imóvel dado em locação - Inquilino que se retira sem restaurar o padrão anterior - Responsabilidade dos condôminos-proprietários - Mera tolerância do condomínio com alterações que não significa renúncia ao direito de retorno ao status quo ante - Recurso provido para esse fim.

TJ-MG - Apelação Cível AC 10024081501637001 MG

Data de publicação: 24/03/2014

Ementa: AÇÃO DE COBRANÇA - TAXA CONDOMÍNIO - COBERTURA - CÁLCULO PELA FRAÇÃO IDEAL - LEGALIDADE - PREVISÃO EM CONVENÇÃO E AUSÊNCIA DE DESPROPORCIONALIDADE - HONORÁRIOS - CRITÉRIO DE FIXAÇÃO. - A taxa de condomínio, calculada segundo a fração ideal se revela adequada e justa, porquanto prevista em convenção de condomínio e à luz das disposições legais, observando, ainda, o princípio da proporcionalidade, entendido como necessidade, adequação e proporcionalidade em sentido estrito - O patrocínio profissional deve encontrar remuneração condizente com a nobre e elevada atividade exercida pelo advogado, devendo o Juiz, ao arbitrá-la, se ater à lógica do razoável, estabelecendo a remuneração em patamar proporcional ao benefício patrimonial debatido, à complexidade da causa, o conteúdo do trabalho jurídico apresentado e a maior ou menor atuação no processo. Se o valor estabelecido não se mostra razoável e proporcional, de se promover à adequação do quantum.

TJ-PR - 8410280 PR 841028-0 (Acórdão)

Data de publicação: 22/03/2012

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - CONDOMÍNIO QUE SE RECUSA A RECEBER TAXA DE COBERTURA SUBDIVIDIDA - AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO - DOIS APARTAMENTOS UNIDOS DESDE A CRIAÇÃO DO CONDOMÍNIO - COMPROVAÇÃO DE SEPARAÇÃO DAS UNIDADES - TAXA CONDOMINIAL QUE SE DUPLICOU E PASSA A SER COBRADA COM A NOVA FRAÇÃO IDEAL DOS APARTAMENTOS - DESNECESSIDADE DE REGISTRO DO IMÓVEL - SUFICIÊNCIA DA CIÊNCIA DO CONDOMÍNIO SOBRE QUEM EFETIVAMENTE OCUPA O IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO POR UNANIMIDADE. 1. Não é necessário que o encargo condominial seja cobrado apenas do proprietário do imóvel. O artigo 9º da Lei nº 4591 /64, prevê a possibilidade de cobrança do possuidor, seja a que título for. 2. Se duas unidades foram desmembradas, o encargo condominial deve ser cobrado a partir das novas frações ideais existentes, sem que seja necessário estar registrada a nova unidade.

Fonte: www.jusbrasil.com.br

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.



Manutenção por Rodrigo Karpat

Regras e Reforma do Apartamento

Qualquer modificação na estrutura de um imóvel deve seguir um roteiro de cuidados e regras específicas. O primeiro passo deve ser providenciar os documentos necessários para a realização da obra, como a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT). Ambos são preenchidos por um profissional de engenharia ou arquitetura, que listam as atividades técnicas a serem realizadas na futura reforma



As regras municipais da região onde o empreendimento está localizado também devem ser observadas para a realização de obras. Em São Paulo, por exemplo, o início de uma reforma depende do preenchimento do requerimento pelo responsável técnico da obra, que poderá ser um engenheiro (ART) ou um arquiteto (RRT), documentando todos os passos da futura obra.

Segundo a legislação paulista, “o requerimento por si só, não habilita a obtenção do alvará e o consequente início das obras”. Ou seja, só é possível iniciar uma obra com o requerimento se o processo de aprovação e execução tiver sido autuado e no prazo de 30 dias não houver ocorrido, por parte da prefeitura, a emissão de “Comunique-se” ou “Despacho decisório favorável”.

Este prazo será ampliado para 120 dias quando for necessário o parecer de outros órgãos envolvidos na aprovação e execução do projeto.

ABNT - Além da necessidade de regularizar a obra perante as autoridades locais, existe em âmbito nacional uma norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que determina a elaboração do plano de reforma por profissional habilitado com a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação. Esse profissional também deve encaminhar o plano, em comunicado formal, ao responsável legal da edificação para análise antes do início da obra. A norma da ABNT em questão menciona o termo de responsabilidade técnica, que pode ser o ART ou RRT.

Fiscalização - Independentemente da norma nacional, o síndico de condomínio já é o responsável pela edificação e cabe a ele fiscalizar qualquer obra, conforme o ar-



■ Antes de começar uma reforma, condômino deve apresentar projeto ao síndico

tigo 1.348, do Código Civil. Assim, antes do início de qualquer obra, o síndico deve solicitar ao condômino a apresentação de documentos necessários para comprovar a regularidade da obra. Se ele for impedido de verificar o local acompanhado de engenheiro de sua confiança, poderá ainda solicitar a paralisação imediata da mesma.

Algumas convenções e regimentos internos de condomínios exigem que, antes do início das obras, o condômino deve enviar a planta modificativa e o alvará para a realização da obra ao síndico.

Caso o morador inicie uma obra sem autorização, o síndico deverá notificá-lo a apresentar o pedido para a realização da obra, sob pena do ingresso de medidas legais para resolver a questão, tais como a paralisação ou embargo da obra por falta de segurança.

Desta forma, o síndico deve exigir o cumprimento da legislação local vigente e da norma ABNT 16.280:14, mas não pode escolher entre RRT ou ART, que diferencia apenas a categoria do profissional responsável pela obra.

*Jornalista

24 horas de atendimento

SIGMA elevadores

Valorize com
Mais Segurança
Maior Economia
Melhor Conforto

MODERNIZE

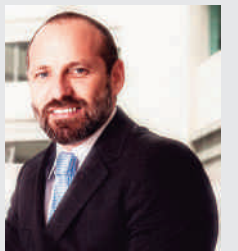
A SIGMA faz do seu ELEVADOR um lugar melhor a cada dia

2849-3393

www.sigmaelevadores.com.br
contato@sigmaelevadores.com.br

Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

É permitido mudar a porta do apartamento?



Todos os empreendimentos imobiliários são entregues pelas construtoras com as portas de entrada dos apartamentos totalmente idênticas e padronizadas, como forma de manter a harmonia estética e visual das áreas comuns internas (hall social e de serviço). Ocorre que muitas pessoas sonham em instalar portas diferenciadas e personalizadas nos seus apartamentos e consideram um item importante para tornar o imóvel mais imponente. Em muitos casos, as portas originais são de baixíssima qualidade e até desvalorizam o apartamento, fato que impulsiona ainda mais a vontade dos moradores de substituir as portas de entrada.

Porém, o tema deve ser tratado com extrema cautela e rigor, não só por conta da preservação da estética coletiva, mas também para evitar desavenças entre vizinhos de andar, já que gosto não se discute. É desastroso quando, num mesmo hall de entrada, deparmos com diferentes tipos de porta, com tamanho, cor e forma variados. Além do prejuízo estético, pois fica muito feio, há também a notória desvalorização do imóvel, denotando uma desorganização administrativa e a prevalência de interesses individuais sobre os interesses coletivos. Algumas premissas simples devem ser seguidas na hora de tomar a melhor decisão, valendo mencionar:

– Para os apartamentos “um por andar”, o hall de entrada é utilizado de forma exclusiva, apesar de não fazer parte da área privativa. Assim, pode o proprietário escolher a porta de seu gosto, sem necessidade de consultar os demais condôminos. Vale sempre uma comunicação ao síndico;

– Nos casos de dois ou mais apartamentos por andar, a substituição das portas somente será possível se houver consenso unânime entre todos os vizinhos do mesmo andar, preferencialmente através de um documento formal e desde que a convenção não proíba expressamente tal prática;

– Nos condomínios em que a convenção proíbe expressamente a substituição das portas, ainda que haja consenso entre os vizinhos do andar, importante debater o tema em assembleia e obter autorização por escrito do síndico ou da administradora.

Em alguns casos, sobretudo quando a grande maioria pretende melhorar o padrão das portas de entrada dos apartamentos, é possível aprovar em assembleia a substituição das portas de todos os apartamentos, de maneira uniforme e padronizada. Para tanto, há que haver pauta específica em assembleia extraordinária e a decisão obrigará a todos. Importante que os síndicos e administradores adotem medidas rigorosas em face dos proprietários que resolvam alterar sua porta à revelia dos vizinhos e das normas coletivas, inclusive com aplicação de multas e adoção de medidas judiciais.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

É Bom Saber por Cecília Lima

Para cada ambiente, um piso ideal

Texturas e cores das paredes, iluminação, equipamentos funcionais, mobiliário e itens decorativos. Todos esses são elementos muito estudados na hora de montar ou reformar um ambiente. Não se pode esquecer ou negligenciar, contudo, aquilo que dá suporte a toda a estrutura e é igualmente importante na composição: o piso!

Um dos grandes equívocos que as pessoas cometem frequentemente é comprar um piso analisando apenas o valor. No entanto, todos os quesitos técnicos, como absorção de água, tráfego, composição, garantia e estética devem ser analisados para que o barato não saia caro. É o que ponderam as arquitetas mineiras Luciana Araújo e Nathália Otoni, do escritório Óbvio Arquitetura.

No lugar certo - O piso é o material que vai nortear todo o projeto de interiores e vai dar a “cara” que você quer para a edificação. Por isso, deve ser escolhido com muita atenção e cuidado. “É muito importante pensar nos diversos tipos de usos para que a escolha seja adequada. Um piso para área externa deve ser

antiderrapante, resistente à água e, se ficar próximo à área da piscina, é interessante que seja atêrmico”, orientam as profissionais.

A arquiteta Carmen Calixto dá dicas de pisos para diferentes espaços. “O porcelanato é boa opção para áreas externas, assim como o granito flameado. Pedras rústicas, como miracema e pedra mineira, podem render uma composição interessante. Já nos ambientes internos, pisos mais quentes são indicados. Em banheiros, usa-se porcelanatos ou cerâmicas, vale atenção aos pisos muito escorregadios”, afirma.

Carmen Calixto alerta ainda sobre os riscos de comprar um piso que imite um material de forma grosseira. “Se optar por um porcelanato



■ Ao redor de piscinas deve se usar um piso antiderrapante

amadeirado, escolha um que realmente pareça madeira, com veios irregulares e diferentes em cada peça. O mesmo vale para porcelanatos que imitam mármore ou pedras. Imitações que não são bem-

-feitas podem produzir um efeito desastroso”, alerta a arquiteta.

Projeto - Na hora de reformar ou até mesmo construir um novo ambiente no condomínio, é importante contar

com o projeto de um profissional especializado para que o resultado saia como desejado. A escolha inadequada do piso pode comprometer a decoração e a segurança, podendo vir a gerar transtornos futuros. Assim, o tipo de manutenção, material, durabilidade e segurança devem ser avaliados.

É válido também ressaltar que, desde abril de 2014, está em vigor a NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), norma que exige acompanhamento de engenheiro ou arquiteto credenciado a conselho competente durante toda a execução de obras em condomínio, tanto nas unidades quanto em áreas comuns.

*Jornalista

Cotidiano Por Cecília Lima

Animais em condomínio: permitidos, porém com bom senso

Um tema polêmico no universo da vida em condomínio sempre foi a presença de animais de estimação. A legislação brasileira permite que os condôminos criem seus pets, logo, nenhuma convenção particular de condomínio pode se sobrepor à lei nacional. É o que defende a maioria dos juristas quando questionados sobre o assunto

Contudo, essa permissão possui restrições. Segundo o artigo 1.336 do Código Civil, legislação vigente para os condomínios no Brasil, é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Ou seja, pode-se criar um animal de estimação desde que ele não ofereça riscos ou perturbe o conforto dos vizinhos.

Limites - O bom senso sempre é a melhor regra a ser obedecida, mas às vezes alguns limites são excedidos e o caso pode parar na Justiça. Foi o que ocorreu em São Paulo, quando a 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça (TJSP) manteve decisão da 4ª Vara Cível Central da Capital, obrigando um morador de condomínio a reduzir o número de cães que vivem em seu apartamento

(cinco cães), sob pena de multa diária de R\$100 em caso de descumprimento.

Foi permitida a permanência de dois animais, desde que observadas as regras do local. O condomínio ingressou com a ação judicial após diversas reclamações de moradores. O dono dos animais alegava que as reclamações seriam fruto de desavenças pessoais e que os cães só latiam quando provocados.

Multa - De acordo com o desembargador Nestor Duarte, relator do recurso, o barulho excessivo provocado pelos cinco cachorros foi confirmado por outros moradores e consta, inclusive, da assembleia que aprovou regras e condutas para permanência de animais de estimação nos apartamentos. “O fato é que o réu veio recebendo advertências e multas para solucionar o problema do barulho produzido por seus cães desde 2010,



■ Condômino deve observar algumas regras antes de adquirir um animal

sem tomar providência efetiva”, afirmou o magistrado.

Histórias como essa demonstram o quão conflituosa pode ser a convivência em condomínio quando os moradores não pensam no coletivo e não se põem no lugar do próximo. Animais são permitidos em condomínios? Sim. Possuir um pet requer compromisso e responsabilidade por parte do dono.

Antes de comprar ou adotar um é preciso refletir sobre alguns pon-

tos: qual o porte do animal quando adulto e se haverá espaço suficiente no apartamento para ele se adequar; esse animal é agressivo ou pode oferecer algum risco a outras pessoas que vivem no mesmo espaço; há disponibilidade de tempo para levá-lo para passear e assim evitar que faça barulho no ambiente doméstico. O dono do animal é responsável por qualquer dano físico ou material que o bicho venha a causar.

*Jornalista

Administração da Redação

A hora de passar o bastão

A nova tendência é buscar novos nomes para se alternarem no comando do condomínio

Geralmente os mandatos de síndico duram um ano, podendo ser renovado por mais um. A maioria dos condomínios escolhe o primeiro trimestre do ano para realizar a alternância do cargo.

De acordo com a Lello, empresa que administra cerca de 1,6 mil prédios na capital paulista, essa é a realidade de cerca de um terço dos condomínios da cidade de São Paulo. Os quais promovem assembleias nos três primeiros meses do ano para escolher seus novos representantes. A maioria dessas votações ocorre entre janeiro e

março, nos prédios residenciais. **Reeleição** - No caso de eleições em condomínios, a recondução ao cargo é um fato quase certo, muito comum. A reeleição do mesmo síndico ainda predomina, já que cerca de 70% das assembleias realizadas para escolher o responsável legal pelo condomínio acaba confirmando a mesma pessoa que já ocupava o cargo anteriormente. É o que aponta levantamento recente da administradora paulista.

Embora ainda represente um número expressivo, pesquisas comparativas indicam que o condomínio busca atualmente diversificar e

alternar a gestão do condomínio. Se hoje os índices de reeleição são grandes, no passado eles eram ainda maiores, praticamente uma certeza. Ainda segundo a Lello, na década passada a permanência do mesmo síndico era cancelada em 90% das assembleias realizadas com esta finalidade.

Para Angélica Arbex, gerente de Relacionamento com o Cliente da Lello Condomínios, a mudança é significativa e reflete a maior preocupação dos moradores, principalmente dos novos condomínios entregues nos últimos 10 anos, em relação à segurança, conforto

e qualidade de vida, aliada à valorização do patrimônio. “Há cerca de 20 anos, administrar um condomínio resumia-se simplesmente em gerir as finanças e funcionários. Hoje, dado, à complexidade dos empreendimentos modernos, onde há verdadeiros clubes e, em alguns casos, populações maiores dos que cidades do interior de São Paulo, o síndico hoje é uma pessoa multidisciplinar, atua e transita por diversas áreas, desde pequenos palpites de engenharia até conciliar conflitos entre vizinhos”, avalia Angélica.

Perfil - Para acompanhar as novas tendências da atualidade e suprir as mais diversas demandas do condomínio, o candidato a síndico necessita estar preparado. Isso requer conhecimentos não apenas de contabilidade e legislação, mas também de manutenção pre-



■ O síndico profissional é uma alternativa bem comum nos dias de hoje

dial, relações humanas e, principalmente, o perfil do síndico atual exige uma forte característica de liderança. Ele precisa passar confiança àqueles que depositam nele a confiança de gerir os interesses coletivos.

*Jornalista

Segurança por Gabriel Karpat

Segurança nos condomínios também depende dos moradores

Há muito tempo que as edificações são alvos da ação de bandidos. Recentemente, entretanto, tais ações tornaram-se mais frequentes e, em muitas ocasiões, mais perigosas e violentas

As ocorrências mais comuns, que eram de pequenos furtos e assaltos oportunistas, deram lugar aos arrastões com gangues e quadrilhas numerosas e perigosamente bem armadas.

Facilidades - Inicialmente, a fragilidade dos acessos das edificações provocada pela ausência de preocupação com a segurança nos projetos arquitetônicos em nome da estética condominial, em muito facilitou a ação dos que se aproveitavam dessa condição para praticar pequenos furtos. Soma-se a este fator a falta de treinamento dos funcionários das portarias, garagens e controladores de acesso para que ações de meliantes fossem ampliadas, após observar e planejar o crime em cima dos erros apontados.

Com o decorrer do tempo e mais atentos a tais deficiências, síndicos e construtoras passaram a investir altas somas de dinheiro em equipamentos e sistemas de segurança. Esse aparato evidentemente trouxe muitas vantagens para todos os moradores e frequentadores dessas edificações,



A interpretação errada de segurança nos induz a abandonar cuidados e procedimentos que sempre devem ser mantidos



■ Não adianta investir em equipamentos se funcionários e moradores não estiverem comprometidos com a segurança

entre elas maior sensação de proteção. Ou uma falsa sensação de proteção.

A aquisição desses aparelhos realmente cria um clima de segurança coletiva, mas, muitas vezes inexistente, visto que muitos moradores abrandam – alguns abandonam – o necessário cuidado individual.

Vulnerabilidade - Tamanha é a confiança nos controles eletrônicos, que muitos condôminos deixam de se preocupar com todos os riscos periféricos. Abrem os portões das garagens muito antes

de se aproximar dos mesmos, escancarando o acesso sem sequer verificar se existe algo suspeito nas proximidades e sem se preocupar se alguém aguarda justamente essa oportunidade para adentrar ao condomínio. Muitas ocorrências graves tiveram início com esse pequeno descuido.

Outro erro comum é deixar controles de acesso e chaves dentro do carro nos estacionamentos ou nos postos de lavagem, sem se preocupar com o risco de alguém furtá-los ou mesmo cloná-los. Há outros equívocos geradores de

risco. São inúmeras as vezes que a portaria recebe orientação do morador para liberar a entrada ou o acesso à garagem na chegada de um amigo ou parente, como se o funcionário pudesse memorizar e avaliar cada uma dessas situações. É importante alertar que essa prática, inclusive, também é utilizada pelos assaltantes, que previamente conhecem esse procedimento.

Com inúmeros riscos diante de cada vez mais ousada e violenta criminalidade, a quem cabe, então, cuidar da segurança coletiva? A resposta é única: a cada morador. Basta analisar as ocorrências noticiadas na mídia e constatar que grande parte das ações de bandidos começa após uma negligência individual.

A interpretação errada de segurança nos induz a abandonar cuidados e procedimentos que sempre devem ser mantidos. É com o cuidado individual que se constrói e se mantém a efetiva segurança coletiva.

*Gabriel Karpat é diretor da GK Administração de Bens e coordenador do curso de síndicos profissionais da Gabor RH – diretoria@gk.com.br

Classíndico®

FEVEREIRO | 2016

Jornal do Síndico
A Informação é Rigorosa

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS



Academia

PRIME FITNESS
EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA
Esteiras • Bikes • Elípticos • Muscular
Garantia 5 ANOS
vendas@primfitness.com.br
(11) 4556-0751 | (11) 94728-2642

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



Administradora

COSTA
Administração de Condomínios
Venda • Locação • Administração de Imóveis
Implantação de Condomínios Novos
Atendimento VIP junto a Diretoria
Depto Jurídico / RH
Av. Paulista, 1159 - CJ 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br
(11) 3287-1478



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

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
ACESP
Arbitragem e Conciliação
PLANOS ESPECIAIS
p/ CONTABILIDADES
E 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@acquality.com.br

Aqui tem excelente negócios
Jornal do Síndico
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo
(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
SEM ÁGUA? Fale conosco.
Sistema de reaproveitamento de água
Atendimento 24 Horas
(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
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
ÁGUA E VIDA PRESERVE!
PABX: 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
www.conservadorapaulista.com.br



Calhas e Rufos

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



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



Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250



Desentupidora

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



Elevadores

elevador tem que ser sinônimo de **segurança**
conservadora também
SIGMA elevadores
solicite **VISTORIA** grátis
contato@sigmaelevadores.com.br
(11) 2849-3393



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.
ELEVADORES PRIMAC

 **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 p/ condomínios | hidraulicapineiros@hotmail.com

 **Impermeabilização** 

BRASTANE Impermeabilizadora
há 20 Anos
• Piscinas • Lajes • Caixas D'Água
• Reservatórios • Jardins • Subsolo
(11) 2035-1831 | 99596-6529
www.brastane.com.br
brastane@brastane.com.br

Paulistana Impermeabilização
(11) 5622.2746
(11) 98280.7732 | 96490.3602
atendimento@degpaullistana.com.br
• Hidráulica • Pintura
• Troca de Coluna
• Lajes • Telhados
• Vazamentos • Piscinas
• Caixas D'Água

 **Incêndio / Segurança** 

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO
✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
✓ Treinamento de Brigada
✓ Extintores, Mangueiras, Esguichos
✓ Placas de Sinalização
✓ Segurança do Trabalho
✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
CREA-SP
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
(11) 2241-2847 | 7867-8128 ID 55*38*213200
Whatsapp - 9 4713-6485
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

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

EXQUADRO Laudos de Segurança
Inspeção de Reformas
• AVCB • Projeto • Perito Judicial • Extintores
• Brigada e Bombas de Incêndio • PPRA
www.exquadroaudos.com.br
seguranca@exquadroaudos.com.br (11) 3522.6203/99976.9667

 **Interfones** 

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

 **Jardinagem/Paisagismo** 

G7 Gardens
• Serviços em Condomínios Residenciais e Comerciais
• Criação de Jardins • Orçamento sem Compromisso
Execução, Reforma e Manutenção de Áreas Verdes
(11) 5511-6863 www.g7gardens.com.br | g7@g7gardens.com.br

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

 **Laudos / Perícias** 

Inspeções e Laudos Técnicos | Avaliações Estruturais
Projeto de Recuperação e Reforço Estrutural
Execução / Acompanhamento de Obras de Recuperação
ECR 43 anos
Contatos (11) 3138-4941
www.ecrengenharia.com.br
ENGENHARIA

✓ Inspeções e Laudos técnicos / Avaliações estruturais
✓ Projetos e Obras de Recuperação e Reforço Estrutural
✓ Licenças (AVCB, Acessibilidade e AVS).
MFA 3 CONTATOS (11) 5093-4566
ENGENHARIA CONSULTIVA www.mfa3.com.br

 **Molas para Portas** 

Designer Glass FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA
www.designerglass.com.br
Ligue agora e peça um orçamento!
Molas p/ Piso Molas Aéreas
Molas p/ Elevador Molas Aéreas
3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750
DORMA Distribuidor Autorizado
Barras Antipânico

 **Pára-Raios** 

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

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

 **Pisos / Tratamentos** 

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS
LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO
(11) 3424-4428 / 4930-2190
www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

 **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 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.
Peccinin
intelbras Maxcom
Solicite uma visita sem compromisso!

Aumente suas vendas

Leve a sua **empresa** para dentro do **CONDOMÍNIO!**



(11) 5572.5250

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Pinturas

Vertical
Manutenção Predial

Orçamento sem Compromisso

Pagamento Facilitado

Fornecemos água de reúso

- Pintura Predial;
- Impermeabilização;
- Restauração de Fachadas;
- Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas;
- Seguro de Obras e Acidentes / NR 35

EMPRESA CREDENCIADA NO CREA Nº 2026157
ENG.º RESPONSÁVEL, TOSHINOBU YAMAGUCHI

Fone: 55 11 2062-1626 / 3476-9036

www.verticalpinturas.com.br
contato@verticalpinturas.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, Gratiato
- ✓ 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

Tel.: (11) 5584.5650

roma@romapinturas.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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

(11) 5631-2099

(11) 5631-0838

(11) 7785-5632

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

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

sac@predialservice.com.br • www.predialservice.com.br

(11) 4890-2330

Pinturas — Continuação

CREA-SP
Eng. Civil: 5.060.117.969

EMIÇÃO DE ART

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.lbmpinturas.com.br
contato@lbmpinturas.com.br

(11) 5621-2910

CENTRAL DE ATENDIMENTO

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

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

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731

falbconstrucoes@gmail.com

REFORMAS E CONSTRUÇÕES EM GERAL

20 ANOS

✓ Pinturas

✓ Hidráulica e Elétrica

✓ Impermeabilização

✓ Limpeza de Caixas D'Água

ryr@superig.com.br

(11) 2705-4612

(11) 97306-3788

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

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

ELOFORTE

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 / bcmistemas@outlook.com

ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO E CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

Serralheria

GENESIS
Vidraçaria e Serralheria

ESPECIALIZADO EM CONSERTOS E FABRICAÇÕES

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

CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 200,00 MENSAIS

(11) 5931-6506 / 98500-4388

genesisserralheria@hotmail.com

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.inovargestaoofissional.com.br

Jornal do Síndico



ENCARTE FÁCIL

Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa,

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

O Síndico

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Telhados

SCHINDLER Engenharia & 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 URGÊNCIAS (11) 9.4676-6000

VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

ACEITAMOS CONSTRUÇÃO

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

(11) 3805-9388

contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.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

(11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97044-7522

www.pegasusterceirizacao.com.br

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

Vidros / Películas

SUN FILM Película de Controle Solar

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

APLICAÇÃO EM: Guaritas • Prédios
Residência • Indústria • Comércio

(11) 4063.8199 / 2995.5560

www.sunfilmbrazil.com.br

9 9916.6126 / 77536964 ID 100*51500

Síndico também ri

GOTEIRA NO ÔNIBUS

O português entra no ônibus, completamente vazio e senta-se num lugar qualquer. De repente começa a chover e aí ele percebe que havia se sentado debaixo de uma goteira. Mas continua ali, firme e forte, com a água pingando sobre a sua cabeça. Depois de algum tempo, intrigado, o cobrador lhe pergunta:

- Ei, cara! Porque você não troca de lugar?
- Bem que eu gostaria! Mas vou trocar com quem?



EXTREMA UNÇÃO

O velhinho está nas últimas. O padre está a seu lado para dar-lhe a extrema-unção. Ele lhe diz ao ouvido: – Antes de morrer, reafirme sua fé em nosso Senhor Jesus Cristo e renegue o Demônio!

Mas o velhinho fica quieto. O padre pergunta:

– Vamos lá... Quando se deixa este mundo, é preciso se preparar e renegar o mal para poder juntar-se ao Senhor o mais rápido possível... Por que você não quer renegar o Demônio?

Então o velhinho, com uma voz trêmula: Enquanto eu não souber para onde eu vou, não quero ficar mal com ninguém!

UM PADRE NO PANTANAL

Um padre está em missão em pleno pantanal mato-grossense, quando surge uma baita onça faminta. A fera lambe os lábios e se prepara pra dar o bote. O padre se ajoelha e diz:

Ó Senhor, incute nesta fera sentimentos cristãos!

E a onça:

Senhor, abençoei este alimento que vou receber agora!

O PADRE

Um padre está em missão em pleno pantanal mato-grossense, quando surge uma baita onça faminta. A fera lambe os lábios e se prepara pra dar o bote. O padre se ajoelha e diz:

Ó Senhor, incute nesta fera sentimentos cristãos!

E a onça:

Senhor, abençoei este alimento que vou receber agora!

O GALO SABIDO

Um fazendeiro decide que já é tempo de arrumar um novo galo para suas galinhas.

O galo velho ainda está fazendo seu trabalho, mas já está um pouco passado, e talvez seja a hora de dar-lhe um descanso.

Ele vai à loja e compra um galo com um pedigree invejável e o solta no galinheiro.

Lógico, o galo velho vê o novo se exibindo e fica um pouco preocupado. Então estão querendo me substituir, pensa ele.

Preciso fazer algo, continua.

Ele vai até o galo novo e diz:

– Então você é o novo galã? Aposto que você se acha o máximo. Mas ainda acho que eu dou mais no couro do que você. E posso prová-lo.

Desafio-te para uma corrida em volta do galinheiro. Vamos dar dez voltas e quem chegar primeiro vai poder ficar com todas as galinhas.

O galo novo e bem orgulhoso, acha a prova fácil demais e decide ser bonzinho com o adversário dizendo:

– Tá bom. E para provar que eu sou muito melhor, vou te dar meia volta de vantagem. Pode ter certeza de que essa eu ganho!

Então os galos tomam posição, e todas as galinhas se juntam em volta para torcer.

A corrida começa e o berreiro também.

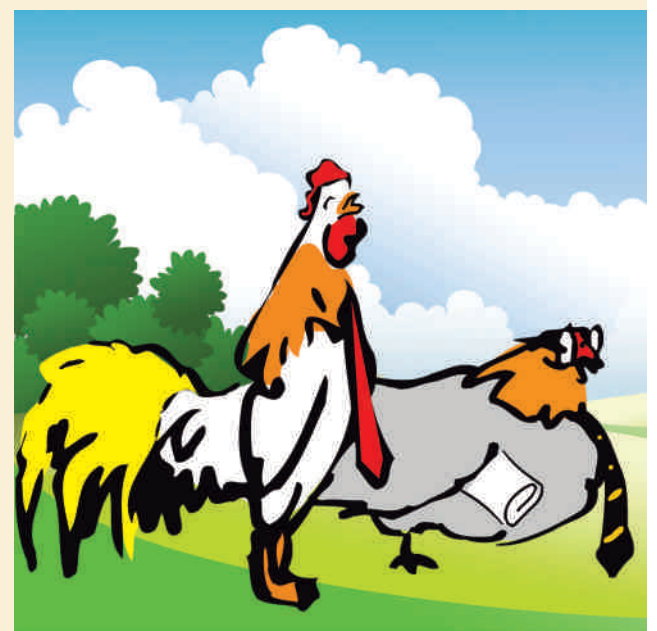
Tem galinha torcendo para o galo novo e outras para o galo velho.

Depois de uma volta o galo velho ainda está na frente, mas perdeu um pouco a vantagem. Na segunda volta o galo novo já está se aproximando mais. Mas a cada volta o galo velho perde terreno, e na quinta volta o galo novo está praticamente o alcançando.

Só que essa gritaria toda atrai a atenção do fazendeiro que sai de casa para ver o que está acontecendo.

Ele volta imediatamente para dentro, e volta com uma espingarda na mão. Ele então a levanta, aponta e atira. O galo novo cai fulminado pelo tiro.

– Que saco! - exclama o fazendeiro - esse é o terceiro galo viado que eu compro este mês!



É bom saber por Marcos Melo

Pessoas são recursos importantes na manutenção da limpeza de condomínio

Quem gosta de viver em lugares bem limpinhos e sem muito lixo? A maioria das pessoas com certeza

Lugares limpos são agradáveis e trazem a sensação de bem-estar e equilíbrio, além disso, são fundamentais para a saúde física daqueles que compartilham esse ambiente. A limpeza evita o acúmulo de sujeira que pode atrair insetos ou bichos indesejáveis, causadores de doenças.

As pessoas são o recurso mais importante para se garantir um padrão ideal de limpeza dentro de um condomínio. Quem tem essa responsabilidade precisa ser treinado, preparado e atualizado com as inovações do mercado, em termos de produtos e procedimentos operacionais de higienização.

Inimigos - Os produtos adequados no processo de limpeza são fatores fundamentais e a maior arma contra os inimigos invisíveis, que se instalam nos poros dos pisos,

cantos, vasos e plantas, paredes, tapetes, corrimãos, elevadores, luminárias, quadros, entre outros. É muito importante que os administradores e síndicos dos condomínios tenham esses esclarecimentos sobre a importância de um serviço profissional na área de limpeza, para uma melhor conscientização sobre a seriedade do processo com o uso adequado de produtos e ferramentas. Um bom trabalho nessa área preserva a saúde e o patrimônio dos condôminos.

Na limpeza interna dos prédios pode-se evitar um grande vilão chamado ácaro, que vive muito bem na poeira e causa uma série de problemas em pessoas com sensibilidade alérgica. E eles adoram tapetes, carpetes, cortinas e os sofás dos halls de entrada. Temos também os fungos, grandes

causadores de irritação na pele e vias respiratórias, e que tem como grandes aliados os vasos que adornam os prédios. O condomínio também deve contribuir com a manutenção da limpeza, com as suas atitudes, como por exemplo, não jogando lixo no chão ou em qualquer lugar, ensinando os filhos para não mancharem as paredes com as mãos sujas, manter o elevador limpo e não jogar pequenos objetos pela janela.

Planejamento - Para manter os diferentes ambientes do condomínio sempre limpos, é muito importante, além de bons profissionais, ter um bom planejamento. Confira três tipos de limpeza que otimizam o processo:

1. Limpeza Geral - Limpa praticamente todas as áreas, principalmente as áreas de maior cir-

culação, como halls e elevadores. Alguns locais devem ser limpos todos os dias, outros semanalmente;

2. Manutenção - É uma limpeza mais leve, porém exige bastante atenção e pode ser feita até mais de uma vez por dia para atingir o objetivo e manter determinadas áreas sempre limpas;

3. Conservação - Limpeza que se faz no horário comercial, em que se conserva um ambiente por mais tempo limpo, como por exemplo, no recolhimento de lixo na área comum.

Independente do tamanho do condomínio, sendo ele residencial, de apartamento ou casa, ou comercial, para manter a limpeza é preciso observação na rotina e corrigir o que não está funcionando corretamente. As soluções podem estar em medidas simples.

Diferença - Não é complicado manter o condomínio limpo, porém demanda atenção e faz toda a diferença no dia a dia, quando os condôminos percebem que as áreas comuns estão bem cuidadas, e a retirada de lixo, tratada com zelo e responsabilidade. Além de valorizar o aspecto visual, bons hábitos de limpeza afastam doenças e ajudam a aumentar a durabilidade do patrimônio.

Até na área de limpeza, terceirizar pode ser vantajoso, pois sana os problemas iniciais, em questões como treinamento, faltas, férias e substituições de funcionários. O sistema de transferência imediata de funcionários ausentes atende urgentemente às necessidades de manter o condomínio sempre limpo e bem cuidado.

*Especialista em condomínios da Speed Gold

Jornal do Síndico

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

CONTINUAMOS ATUALIZANDO NOSSO CADASTRO, 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**