



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XX - Edição 237 - ABRIL/2016 • São Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

LEGISLAÇÃO

A aplicação de multas a condôminos que descumprem as normas do condomínio pode ser a única alternativa para se manter o bem estar da comunidade.

Página 4

MANUTENÇÃO

Um produto que está pouco falado no mercado, mas ainda faz muito sucesso nos condomínios: a cerca elétrica. O equipamento é um item indispensável para a segurança dos moradores.

Página 7

É BOM SABER

Moradores devem colaborar com a administração do condomínio quando é necessário vistoriar a unidade autônoma. Em determinadas situações a questão pode parar na Justiça.

Página 12



CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS &
SERVIÇOS

Páginas

8 à 11

Distribuição Gratuita

MUTIRÃO CONTRA INADIMPLÊNCIA

Em tempos de crise, planejar um mutirão contra a inadimplência no condomínio pode ser uma ótima alternativa. **Página 7**

ADMINISTRAÇÃO



REDUZA
CUSTOS,
COM
SEGURANÇA



FocusMind
Tecnologia em Segurança

ATÉ 50% DE
ECONOMIA NO
SEU CONDOMÍNIO!

VENHA CONHECER

(11) 5055-0401

WWW.PORTARIAREMOTA.SRV.BR
WWW.FOCUSMIND.COM.BR



HEBROM®

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

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:

jornalismo@jornaldosindico.com.br



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

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky

Rodrigo 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
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
ELETROPAULO.....	0800 7272196
POLÍCIA MILITAR.....	190
SABESP.....	195

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Que País é esse!

O país está em crise e isso é fato. Índices de desemprego crescendo, inflação nas alturas e falta de perspectiva para muitos trabalhadores. Tal contexto resvala imediatamente sobre as finanças do condomínio. Mas por quê? Porque quando as contas apertam e falta dinheiro para pagar tudo, a maioria das pessoas deixa as taxas condominiais de lado para priorizar outros compromissos "mais urgentes".

Mas esse também é um pagamento urgente. Ele existe para suprir toda uma estrutura da qual o condômino é usuário diariamente. Na maior parte dos condomínios brasileiros, o rateio das despesas é a única fonte de renda para pagar funcionários - porteiro, zelador, serviço de limpeza, jardineiro, vigilante - bem como arcar com as faturas de água, energia, realizar manutenções nos espaços físicos do condomínio.

Se o dinheiro para de entrar, é certo que esse equilíbrio será maculado e algum serviço sairá prejudicado. Essa é a crise que muitos condomínios enfrentam atualmente: a inadimplência acima do tolerável. Não obstante o cenário pouco favorável, uma novidade no campo jurídico promete ajudar os síndicos a resolverem ou pelo menos amenizarem esse problema.

Uma alteração regulamentada no novo Código de Processo Civil, implementado recentemente no mês de março, promete conferir maior agilidade na hora de cobrar os débitos de condôminos inadimplentes. A novidade trazida pelo novo código é que, a partir de agora, passa a ser considerado, dentre os títulos executivos extrajudiciais, "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas" (artigo 784 inciso X).

Na prática, ao receber a petição inicial, o juiz fixa os honorários em 10% do valor que será reduzido para 5% se o devedor efetuar o pagamento integral no prazo de três dias da citação. Porém, se a execução for contestada, a verba honorária poderá ser elevada até 20%. Dessa forma, busca-se desestimular que o condômino devedor embargue apenas para "ganhar tempo".

A expectativa é de que tal modificação processual agilize a cobrança de devedores e facilite a vida do síndico. Leia mais na nossa seção "É bom saber". Esperamos dias melhores!

Boa leitura a todos!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16
IGP-M (%)	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	-----
INPC (IBGE)	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	-----
IPC (FIPE)	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	-----
CUB-SP	0,33	2,21	1,22	0,27	- 0,03	0,18	- 0,02	0,02	0,17	0,40	0,45	-----
TR	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168
POUPANÇA	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350	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.sindicios.com.br



16 de Abril de 2016

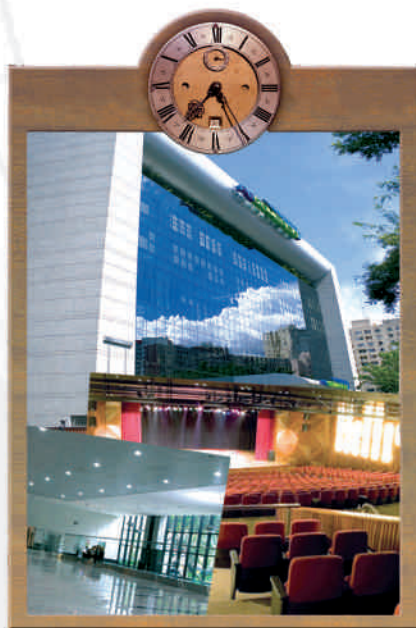


Palestras objetivas
e atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios e
Excelentes Negócios !

Um produto:



Mídia Oficial:



Patrocinadores
Ouro:



Natalio de Souza
ADVOGADOS

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 Rodrigo Karpat

Aplicação de multas em condomínios

A aplicação de multa nos condomínios, normalmente, deve ser considerada a última instância de um foco de discórdia e confusões dentro de um prédio. Muitas vezes, ela representa a única forma de coibir abusos e manter a ordem entre os moradores



Nesse sentido, uma das grandes polêmicas envolvidas na aplicação da multa está em como provar a ocorrência da mesma. Para evitar qualquer tipo de dúvida ou má fé, o ideal é que a portaria do condomínio tenha sempre à disposição um livro de registro, a fim de que todas as ocorrências sejam ali documentadas.

Testemunhas - Na iminência de um problema mais grave, uma solução é contar com a presença de duas testemunhas, que podem ser moradores, funcionários ou membros do corpo diretivo. Tais pessoas podem confirmar a veracidade dos fatos, dirimindo qualquer possibilidade de dúvida.

Outra opção viável no que diz respeito à documentação de reclamações condominiais é fazê-la por e-mail ao síndico e/ou à administradora, para que esses possam verificar o ocorrido. Mesmo com a confirmação do problema, o ideal é que o mesmo também seja relatado no livro de ocorrências, para que o prédio tenha um histórico devidamente arquivado.

É importante ressaltar peculiaridades que envolvem o tema.

Enquanto em alguns condomínios a convenção exige que antes da aplicação da multa haja uma notificação ao infrator - daí o fato de ser essencial a leitura prévia dos dispositivos - há condomínios em que seus regimentos internos e convenções não preveem formas de punição, bem como não estipulam as multas em moeda corrente, trazendo ainda mais polêmica e preocupação. Para esses, a sugestão é que a edificação leve quanto antes a questão à assembleia, tanto para aprovar o regramento como também para atualizá-lo.

Defesa - Em todos os casos, ao condômino reclamado deve ser concedido o direito de defesa com prazo razoável. Esse procedimento e a ratificação das multas em assembleia, mesmo em conven-



ções que não estipulam tal procedimento, tem sido fator determinante para que em casos de não pagamento da multa por parte do condômino, a mesma possa ser cobrada judicialmente.

Quando a questão ou problema é levado para assembleia, independentemente dos moradores terem ciência exata do ocorrido ou terem somente escutado as reclamações, a eles é garantido o direito de voto, nos termos da convenção.

Moradores ausentes na ocasião podem, caso assim permita a convenção, outorgar pro-

curações para que outra pessoa o represente na votação. Ao reclamado caberá realizar a defesa escrita e em assembleia explicar a situação, convencendo a massa condominial de que a multa não deve ser aplicada. E, na falta de convocação de qualquer condômino, também na forma prevista na convenção, anula-se a assembleia, com a invalidade dos atos ali praticados, de acordo com o que rege a Justiça.

Convocação - Para que a administração condominial siga os trâmites sem brechas para invalidação do procedimento, é preciso que a convocação dos condôminos à assembleia seja feita por meio de carta protocolada ou registrada, expedida com antecedência prevista na convenção, normalmente com prazo mínimo entre oito e dez dias. Isso garante que a coletividade pratique o direito de participar das discussões e opinar sobre os temas relevantes - e, por vezes, polêmicos - que envolvem a vida condominial.

Ao condômino reclamado deve ser concedido o direito de defesa com prazo razoável

*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

Jurisprudência

TRF-1 - APELAÇÃO CIVEL AC 200301000182564 GO 2003.01.00.018256-4 (TRF-1)

Data de publicação: 16/08/2013

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE DIVISÃO. AUSÊNCIA DE CONDOMÍNIO ENTRE AUTORES E RÉUS. CONFUSÃO ENTRE OS LIMITES DAS PROPRIEDADES CONFINANTES. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM ANÁLISE DO MÉRITO. SENTENÇA MANTIDA. APELAÇÃO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. A existência de condomínio entre autores e réus dentro da área apontada é pressuposto da ação de divisão, fato não constatado nos autos. 2. Ademais, a ação de divisão é a via adequada àquele que pretende por termo à comunhão, sem contar com a anuência dos demais condôminos para tal, não tendo por finalidade fazer cessar a confusão dos limites entre as propriedades confinantes. 3. Apelação que se nega provimento

TJ-SP - Apelação APL 242581520108260361 SP 0024258 15.2010.8.26.0361 (TJ-SP)

Data de publicação: 25/07/2011

Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA LEGITIMIDADE PASSIVA 'AD CAUSAM' SENTENÇA REFORMADA. Legitimado para figurar no polo passivo da ação de cobrança de despesas condominiais é tanto o titular do domínio, como o comprador, cessionário, usuário do imóvel, se desta circunstância houver ciência inequívoca do Condomínio, cabendo unicamente a este escolher em face de quem quer demandar.

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO AgRg no Ag 648781 SP 2004/0181919-1 (STJ)

Data de publicação: 22/10/2007

Ementa: AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. COTAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO ATÍPICO. Embora a convenção de condomínio aprovada, mas não registrada, seja eficaz para regular as relações entre os condôminos (Súmula 260), as obrigações assumidas pelos que espontaneamente se associaram para ratear as despesas comuns não alcançam terceiros que a elas não aderiram.

TJ-SP - Apelação APL 00468859620058260002 SP 0046885 96.2005.8.26.0002 (TJ-SP)

Data de publicação: 25/07/2013

Ementa: DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROCURAÇÃO VÁLIDA. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS ATÉ A SATISFAÇÃO DA OBRIGAÇÃO. EXEGESE DO ART. 290 DO CPC. 1. É válida a procuração ad judicium conferida à administradora de imóveis e condomínio que substabelece os poderes do foro em geral ao advogado, pessoa habilitada a exercê-lo em juízo. 2. Por força do art. 290 do CPC, incluem-se as prestações vincendas no pedido, integrando a condenação até que satisfeita a obrigação. Recurso do réu desprovido e provido o do autor.

*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 Cecília Lima

Cerca elétrica: mais um aliado contra a violência urbana

O crescimento acelerado das taxas de violência urbana assusta. Os condomínios, antes vistos como residências seguras, são hoje infelizmente alvos de quadrilhas especializadas. A solução é se precaver e tentar se munir com o máximo de recursos para evitar ocorrências que ponham em risco a segurança dos moradores e funcionários

A tecnologia evoluiu e hoje estão disponíveis no mercado vários mecanismos que dificultam ações criminosas. Apesar de já serem populares em várias cidades, algumas pessoas ainda subestimam a eficácia das cercas elétricas. Outros moradores de casas ou condomínios ainda não aderiram ao equipamento por acreditar que a instalação seja muito cara.

Vale a pena - As duas opiniões são falhas. As cercas elétricas são, sim, eficazes e podem evitar a presença de intrusos no prédio. Especialistas em segurança recomendam seu uso. Em segundo lugar, as cercas elétricas não são tão caras quanto algumas pessoas imaginam. É um investimento importante e acessível.

A cerca elétrica é composta por comprimentos de fios desencapados e vara usada para levar a eletricidade para o chão. A energia pode ser captada a partir de uma tomada de 110v ou 220v padrão. A cada segundo, um pulso de energia elétrica de alta voltagem é enviado para o fio energizado na haste de aterramento.

Perigo - O efeito gerado pela quantidade de energia elétrica desprendida por uma cerca elétrica pode variar de irritante a letal, dependendo da intensidade. O principal objetivo da maioria dos sistemas de cercas elétricas é evitar que pes-



soas indesejáveis tenham acesso a uma determinada área. Ao entrar em contato com a cerca, os pretensos invasores recebem um choque não-letal, que serve para desencorajá-lo a tentar fazer contato direto com o fio desencapado outra vez.

O preço das cercas elétricas muda muito de cidade para cidade e depende da qualidade do material, tipo de equipamento e fornecedor escolhido.

No condomínio - Se você já tomou conhecimento dos benefícios proporcionados pela cerca elétrica e se convenceu de que não se trata de um investimento demasiadamente caro, está na hora de planejar a instalação de um equipamento desse tipo no seu condomínio. Mas, como todas as decisões que afetam a coletividade, antes de iniciar a instalação é necessário estar atendo a algumas regras.

Primeiramente, é preciso procurar saber o que diz a legislação do seu município ou estado sobre

o uso do mecanismo. Geralmente, as leis estabelecem regras mínimas de segurança para utilização de cercas energizadas, como altura de sua instalação, voltagem e informação de forma ostensiva sobre sua existência. As regras devem ser rigorosamente obedecidas, sob pena de o condomínio vir a ser responsabilizado no caso de algum dano.

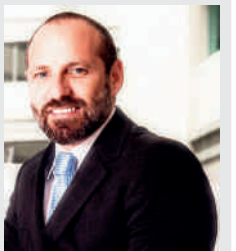
Não existe restrição na lei sobre os locais de instalação, mas cabe ao condomínio deliberar sobre o assunto em assembleia. Geralmente a cerca energizada é utilizada no entorno de parte ou do todo do edifício, cabendo observar que o condomínio deve ter a concordância do imóvel vizinho para sua instalação. Caso contrário, deverá observar o nível de inclinação previsto na lei para que proceda a instalação sem a concordância do vizinho, obedecendo aos limites da edificação. Por se tratar de uma melhoria útil, a aprovação em assembleia deverá contar com a maioria dos condôminos.

Antes de fazer qualquer coisa, consulte um especialista. As empresas ou pessoas físicas que se dedicam à instalação devem ter registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Crea) e ter engenheiro eletricista na condição de responsável técnico.

*Redação

Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

Meu vizinho, meu cliente !



Nos últimos anos, milhares de famílias migraram de casas para condomínios, normalmente em busca de segurança e lazer. Também nos últimos anos, os empreendimentos imobiliários ficaram maiores e mais complexos, com destaque para os "condomínios clube", com diversas torres e centenas de apartamentos. De forma estranha e até inexplicável, muitas pessoas optaram por viver com muitos vizinhos, mas sem qualquer tipo de relação ou amizade, até mesmo com certo isolamento. Tornou-se comum a famosa "cara de elevador", quando vizinhos se encontram no elevador e apenas balançam a cabeça, sem sequer uma única palavra e a viagem até o destino parece interminável. Ou então surge aquele "papo de elevador", sobre o frio, o calor ou a chuva...

Sempre ouvi dizer que, na crise, surgem boas soluções e as pessoas tornam-se mais criativas. No ano de 2015, talvez por conta da crise, notei uma transformação extremamente positiva nos moradores de condomínios, um movimento em busca do entrosamento, da amizade, da parceria com os vizinhos. As assembleias mais cheias, as brigas diminuíram um pouco e o relacionamento entre vizinhos extrapolou os muros do condomínio. Agora, além da amizade e afinidade, vizinhos buscam fazer negócios!!! Muito mais do que uma necessidade de proteção natural da espécie, trata-se de uma evolução social sem precedentes, já que a relação comercial entre vizinhos gera amizade, riqueza, confiança, economia, bons descontos e, acima de tudo, comodidade.

Dentre os inúmeros casos de negócios entre vizinhos, vale citar três exemplos maravilhosos: o primeiro, de uma dentista que ofereceu tratamento estético aos seus vizinhos, com um bom desconto. A adesão foi maciça e, na última reunião, todos estavam com um sorriso lindo. O segundo, de um educador físico que montou um grupo de corrida com os vizinhos, também com um precinho camarada. No último encontro do grupo, rolou até um brinde com suco natural, para comemorar os resultados expressivos. O terceiro, de um agente de viagens, que conseguiu organizar uma excursão com os vizinhos, com bons preços e muita diversão.

A administração do condomínio pode e deve ajudar o fomento de negócios entre vizinhos, com duas medidas simples: cadastramento de todos os moradores interessados em oferecer produtos e serviços aos seus vizinhos e criação de canais oficiais de divulgação - quadro de avisos, mural, portal, blog, jornalzinho, aplicativos, dentre outros. Dá até para organizar um feirão de produtos e serviços. Importante sempre deixar claro que o condomínio, o síndico e a administração não assumem qualquer responsabilidade por problema relacionado ao produto ou serviço oferecido e que as áreas comuns do condomínio não podem ser utilizadas para exploração comercial sem aprovação em assembleia, sempre em total respeito aos preceitos da convenção e do regulamento interno.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial



Sua CAIXA sempre com água

Monitoramento remoto do nível de água

Controle e automação de reservatórios por rádio frequência

- FÁCIL INSTALAÇÃO
- FABRICAÇÃO PRÓPRIA
- GARANTIA TOTAL DE UM ANO

www.aguiaradiocomando.com.br



empres
100%
nacional

despachamos para todo território brasileiro

Ligue: (14) 3025-2225

Saiba qual o nível da sua caixa d'água o tempo todo sem precisar subir até ela.

Cotidiano por Cecília Lima

Elevador de serviço X elevador social

Imagine a seguinte situação: você está atrasado para um compromisso, sai do seu apartamento com pressa e chama o elevador, mas... ele nunca para. Então você descobre que o vizinho de cima está de mudança e ocupando o elevador social com o trânsito de seus pertences. Outro caso hipotético: você chega ao seu edifício acompanhado de uma visita e, ao chegar ao elevador, ambos se deparam com um outro morador e seu cachorro de estimação sujo e vocês precisam compartilhar o mesmo espaço. Desagradável, sim?

Ambas situações não são raras de acontecer e costumam gerar conflitos os quais o síndico precisa administrar no cotidiano do condomínio. As atribuições dos elevadores social e de serviço ainda não são bem definidas para vários moradores que insistem em fazer uso irregular desse equipamento, causando constrangimento e mal estar às demais pessoas com quem convivem.

Informação - É fundamental que as pessoas saibam as regras para o uso de cada um dos elevadores disponíveis no prédio e esse funcionamento deve ser fiscalizado



■ Elevador social deve ser usado para transportar pessoas

pelo zelador ou outro profissional adequado. Para isso, é interessante que se coloquem placas de aviso nas proximidades. Em caso de infração, o condômino deve ser chamado à atenção e, em reincidência, sofrer as penalidades previstas pela Convenção do Condomínio, como multa, por exemplo.

A determinação de trânsito de pessoas exclusivamente pelo elevador de serviço, como por exemplo empregados domésticos, prestadores de serviço, funcionários do condomínio, é um tipo de discriminação que está sendo combatida atualmente, sendo inclusive assunto disposto em lei em alguns

municípios. É vedada qualquer forma de discriminação em virtude de raça, sexo, cor, origem, condição social, idade, porte ou presença de deficiência e doença não contagiosa por contato social no acesso aos elevadores.

Finalidade - Então para que serve o elevador de serviço exatamente? A sua finalidade é basicamente o transporte de carga e aí estão incluídos móveis em caso de algum morador estar se mudando, pacotes e carrinhos de feira e também animais de estimação como gatos e cachorros, independentemente do porte que tenham. Pessoas em trajes de banho também são orien-

tadas a utilizar o elevador de serviço. Por analogia, o elevador social, por sua vez, serve para trânsito de pessoas.

É válido lembrar que tal conduta também deve ser cobrada por parte dos visitantes. Assim, é necessário que os elevadores do condomínio estejam devidamente sinalizados com placas informativas de "Social" e "Serviço". A informação sobre qual elevador usar também deve ser, preferencialmente, dada pelo porteiro no instante da liberação do acesso ao visitante.

*Jornalista

Seu condomínio Por Cecília Lima

“Perdão” dos devedores pode ser armadilha para síndicos

Além de saber lidar com as questões referentes à manutenção predial e às relações entre os condôminos, administrar as finanças do condomínio pode se tornar a parte mais difícil do exercício da sindicância. Isso porque, na maioria das vezes, a receita do condomínio advém exclusivamente das taxas pagas pelos ocupantes e, quando alguém deixa de honrar seu compromisso, os demais são penalizados

De acordo com órgãos de serviço de proteção ao crédito como o SPC Brasil e o Serasa, nos últimos 15 meses os índices de inadimplência no país aumentaram significativamente.

Devido à crise econômica no país, muitas pessoas, na hora de priorizar seus pagamentos, acabam por deixar a taxa condominial em segundo plano, visto que essa geralmente cobra juros menores que outras dívidas.

Cuidado! - Com o intuito de amenizar o caos financeiro do condomínio, muitos síndicos buscam a negociação com os inadimplentes, visando à quitação dos débitos e, para isso, oferecem algumas vantagens como parcelamento, cancelamento de multas e até descontos. Embora essa seja uma iniciativa de intenção positiva, é necessário proceder com muita cautela, uma vez que o perdão ou amortecimento da dívida significa



tratar com benevolência um condômino que não estava honrando seus compromissos, sobrecarregando os demais.

Para o engenheiro Marco Antônio Braga, morador de um residencial na cidade do Recife (PE), essa não é uma conduta justa. “Em 2014, a nossa associação de moradores acionou um ex-síndico na Justiça depois que ele simplesmente perdou a quase totalidade da dívida de quatro devedores contumazes do nosso condomínio. Eles pagaram cerca de 30% dos débitos para se regularizarem, pratica-

mente nada. Se eles deixam de pagar e continuam a usufruir dos benefícios, então é porque alguém que cumpre com suas responsabilidades está pagando por dois”, comenta.

No ano passado, o juiz da 4ª Vara Cível de Taguatinga, no processo nº 2014.07.1.042284, condenou um síndico e seu subsíndico a pagarem solidariamente a quantia de R\$ 3.300,43 ao condomínio. Isso em reparação de danos porque, dentre outras atitudes, excluíram juros e multa de um condômino em atraso.

Negociação - Para o advogado Júnior Messias, a negociação das dívidas é uma estratégia interessante para sanear as finanças do condomínio. “O parcelamento é uma opção que facilita a vida do inadimplente e faz o caixa do condomínio aumentar as receitas, ainda que seja em um longo prazo”, afirma.

Messias faz uma ressalva: “no entanto, cláusulas que resultam em perda de receita como amortecimento de multas por atraso ou mesmo o perdão parcial dos débitos são decisões sérias as quais o síndico só deve tomar após consultar os demais condôminos. Tudo isso sendo obviamente registrado em assembleia. Caso contrário, o perdão pode ser interpretado como favorecimento e o síndico, responsabilizado e chamado a pagar os dividendos dos quais abriu mão”, orienta o advogado.

*Jornalista

Tudo isso sendo obviamente registrado em assembleia

Administração por Aldo Júnior

Oito dicas de sucesso para realizar um mutirão de recuperação de inadimplentes

É sabido que a inadimplência é uma das principais dificuldades enfrentadas pelos síndicos nos condomínios. A conjuntura econômica e o desemprego que já chega a 8%, na média nacional, são alguns fatores que causam inadimplência nos condomínios

A pesar de todas estas nuances que contribuem para o aumento da inadimplência, a criatividade deve ser cogitada pelos síndicos a fim de evitar que esta situação se agrave cada vez mais.

Não é novidade para ninguém que o trabalho de combate dos débitos condominiais não pode esmorecer de forma alguma. A intensa atividade de cobrança por empresa especializada e a abordagem mais próxima aos devedores, com o intuito de trazer esta receita difusa, precisa ser constante para se obter êxito nos resultados de recuperação dos recursos financeiros que estão em posse destes condôminos, e deveriam estar na caixa do condomínio.

Apesar da maioria dos síndicos serem sabedores deste famoso "mantra", ou seja: "se não cobrar não vai receber" não praticam. Muitos reclamam dos índices crescentes das inadimplências, que alguns condôminos trocam de carro, compram belas e modernas TVs, mas efetivamente não fazem ou não tomam nenhuma atitude proativa no sentido de solucionar a situação.

Mutirão - Uma das atitudes proativas mais eficientes para o efetivo combate da inadimplência condominial é o mutirão de recebimento das inadimplências. Este mutirão deve ser realizado semestralmente, ou sempre que necessário for, com aqueles devedores que realmente não aderem às campanhas de arrecadação promovidas pelo condomínio. Alguns síndicos não acreditam nos mutirões, mas se enganam redondamente quanto aos seus resultados práticos.

Se bem planejado, elaborado com cautela e, preventivamente, respeitar os limites estabelecidos pela convenção quanto à aplicação das sanções previstas, os resultados são até surpreendentes.

Condições - Um dos ingredientes mais importantes para o sucesso desta modalidade de cobrança alternativa são as condições de pagamento adequadas ao devedor,



permitindo que, o negociador inadimplente efetive o acordo dentro das suas possibilidades financeiras de adimplir.

Não adianta o condomínio, formatar um acordo que atenda apenas as condições do síndico sem pensar na possibilidade de pagamento do devedor. Muitos inadimplentes fazem os acordos cientes de que não vão cumprir apenas para ganhar tempo. O objetivo do mutirão de inadimplência é resolver as pendências daqueles condôminos que restaram da cobrança mensal, ou que não apareceram nas convocações e notificações enviadas.

Evidentemente que, não se pode neste mutirão oferecer descon-

tos de multas, juros ou correção monetária, pois além de beneficiar o infrator, também abre um perigoso precedente. Imagine aquele condômino, que pediu um empréstimo no banco, ou a um parente próximo, pagou todos os acréscimos legais e descobre que um vizinho não pagou nada ou obteve um "descontão", como ele vai reagir? Este risco o síndico não pode correr. Conceder melhores condições de parcelamento, aumentar os prazos de pagamento, criar um acordo com parcelas variáveis são opções válidas, mas descontos podem trazer grandes dissabores ao gestor. Existem casos de condôminos que souberam da concessão destes descontos e ajuizaram ação pedindo o mesmo benefício, pois não há qualquer diferença entre ambos, e ganharam o direito de receber a diferença paga a maior atualizada e ainda em dobro.

Os mutirões devem criar facilidades e não dificuldades para o condomínio. Seu objetivo principal é trazer de volta os recursos financeiros, objetivando a diminuição da inadimplência e a conservação de índices aceitáveis de inadimplência, e que não comprometam as contas do condomínio.

Planejamento - Portanto uma excelente alternativa para coibir e reduzir a inadimplência é a aplicação do mutirão de inadimplência de forma periódica e planejada.

3 – Alertar sobre as vantagens e condições especiais do mutirão que evitarão uma futura ação judicial;

4 – Procurar um local reservado para negociação, evitando não expor o devedor;

5 – Não conceder descontos ou facilidades diferenciadas;

6 – Compor um acordo dentro das condições de pagamento do devedor;

7 – Fazer um termo de acordo bem elaborado e por escrito com testemunhas;

8 – Garantir o pagamento do acordo firmado juntamente com a taxa mensal atual.

Se ao mesmo tempo o síndico conseguir reduzir a inadimplência passada com os mutirões, e conter a inadimplência futura com medidas jurídicas preventivas o sucesso da gestão estará garantido.

*Dr. Condomínio e franqueado do Jornal do Síndico em Brasília



Não adianta o condomínio, formatar um acordo que atenda apenas as condições do síndico

Seguem abaixo dicas para planejar e obter sucesso no mutirão de recuperação de inadimplência:

1 – Respeitar as determinações da Convenção quanto às sanções aplicáveis;

2 – Informar por meio de avisos no condomínio previamente as datas do mutirão;

24

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

Classíndico®

ABRIL | 2016

Jornal do Síndico

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
(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

Lins mais Predial
Administração de Condomínios e Imóveis
Intermediações | Vendas | Locações
CRECI 20.924-J
Depto Jurídico Próprio Especializado
Tradição e qualidade em bons negócios ESTACIONAMENTO NO LOCAL
www.linsmaispredial.com.br (11) 3272-0033



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



Água / Tratamento

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



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

ENG. ANDRÉ LUIZ FANECO PEREIRA CREA 5061038907/D
Laudo de Reforma, segundo a NBR 16280
Acompanhamento de Obras
Inspeção Predial / Laudos de Vistorias
(11) 2645-0934 (11) 97441-2125 ID: 117*11021
andrefaneco5@gmail.com



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
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 É VIDA. PRESERVE!
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

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

Visite nosso site
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



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



Elevadores

elevador tem que ser sinônimo de **segurança**
conservadora também
SIGMA elevadores
solicite VISTORIA grátis
contato@sigmaelevadores.com.br
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 | hidraulicapinheiros@hotmail.com

Geradores

tech gen
Grupos Geradores
✓ Automação - Manutenção
✓ Manutenção Preventiva e Corretiva
✓ Locação de Grupos Geradores
Plantão 24hs
PABX (11) 4542-2336
(11) 97240-2136
www.techgen.com.br
techgen@techgen.com.br

Impermeabilização

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

Instalações Elétricas

ELLOS
instalações elétricas
www.ellosinstaladora.com.br
ellos.instaladora@uol.com.br
Entrada de Energia / Centro de Medição
Prumadas Elétricas / Quadros de Luz / Força / Pára Raios
Laudo Técnico / Troca de Fiação / Luz de Emergência / CFTV
Aprovação na AES Eletropaulo
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP
(11) 2061-6415
(11) 2068-3882

Interfones

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

ENCARTE FÁCIL
Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa, é fácil, barato e chega na mão de quem decide:
O Síndico
Jornal do Síndico
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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, Esquichos
✓ Placas de Sinalização
✓ Segurança do Trabalho
✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
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

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

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

Laudos / Perícias

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

Molas para Portas

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

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

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

LIM Tratamento e Restauração de Escadas e Pisos de Granilite
POLIDORA DE MÁRMORES E GRANITOS
www.limpolidora.com
(13) 3021-0950 | 98820-0801 | 7802-1824 - ID 662*19329

Porta Corta-Fogo

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

CLIK PORTAS CORTA FOGO MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO
Porta corta fogo P60, P90 e P120
Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea
Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site
(11) 3493-9318 | (11) 98287-4581 TIM | (11) 96100-9121 OI
clikportascortafogo.com.br | comercial@clikportascortafogo.com.br

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO
• Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
• Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
(11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

KAIZEN AUTOMAÇÃO E MANUTENÇÃO EM PORTÕES AUTOMÁTICOS
www.kaizenportoes.com.br
✓ Cerca elétrica ✓ Controle de acesso linear
✓ CFTV & Sistema de interfonia
✓ Controles PPA / PECCININ / LINEAR
(11) 5594-1774 | 99827-2704
Contrato de conservação com plantões aos finais de semana

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
ENGº. RESPONSÁVEL, TOSHINOBU YAMAGUCHI

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

A BRASILEIRA
PINTURAS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

FORNECEMOS ÁGUA

Tel.: (11) **5062.7790**

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, Grafiatto
- ✓ Letreiros ✓ Logomarcas e Desenhos

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

(11) **4048-1929**

www.renovarpintura.com.br | renovar@renovarpintura.com.br

imperpint PINTURAS PREDIAIS

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

- ✓ Pintura de fachadas
- ✓ Lavagem e rejuntamento de pastilhas
- ✓ Hidrojateamento de fachadas
- ✓ Limpeza de fachadas de vidro
- ✓ Pintura de Hall's, escadarias e garagens

Orçamento sem compromisso

Tel.: (11) **5675-5986**
www.imperpint.com.br
contato@imperpint.com.br

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE PINTURAS

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

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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br E-mail: uniquepinturas@uol.com.br

LBMP PINTURAS

Eng. Civil: 5.060.117.969
EMIÇÃO 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

TINTA ENTREGUE DIRETO DA FÁBRICA

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

(11) **5621-2910**
CENTRAL DE ATENDIMENTO

Pinturas - continuação

TELEPINTE Pinturas e reformas em geral

- ✓ Pintura Predial | Restauração de Fachada
- ✓ Reposição de Pastilhas | Tratamento de Trincas
- ✓ Impermeabilização em Geral
- ✓ Manutenção de Telhado e Encanamento

CREA-SP
Nº 5069392469

FUNCIONÁRIOS ASSEGURADOS
PORTO SEGURO

(11) **4357-3571** | **98423-5123**
www.telepinte.com.br | telepintepinturas@hotmail.com

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

(11) **5585-0933 / 95765.8234**
E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

CREA - 0342100

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) **3895-9731**
falbconstrucoes@gmail.com

FALB

REFORMAS E CONSTRUÇÕES EM GERAL

R.Y.R. Empreiteira

- ✓ Pinturas
- ✓ Hidráulica e Elétrica
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Limpeza de Caixas D'Água

(11) **2705-4612**
97306-3788
ryr@superig.com.br

20 ANOS

Seguros

(11) **3331.1041**
www.itelligence.com.br

itelligence Group

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

Segurança Eletrônica

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

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

Gestão Profissional de Condomínios

- * Síndico Profissional * Consultoria Financeira
- * Assistente Administrativo (Outsourcing)

Apoio a Fase de Implantação Condominial

(11) **3477-6957 / 98826-2872**
www.inovargestao-profissional.com.br

INOVAR
Gestão Profissional

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**
VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR

URGÊNCIAS
(11) **9.4676-6000**

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

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

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

ACEITAMOS CONSTRUCARD

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de **pautas, artigos, notícias** do segmento para:

jornalismo@jornaldosindico.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

AOX SERVIÇOS
EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

✓ Portaria e Monitoramento 24hs
✓ Limpeza e Conservação
✓ Serviços Gerais | Zeladoria
✓ Vigias Desarmados | CFTV

☎ (11) 2371-8376 / 7819-3992

✉ comercial@segurancaparacondominio.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

Vidraçaria

VMD VIDROS

✓ Troca de Molas Hidráulicas para Porta de Vidro
✓ Manutenção e Revisão
✓ Desmontagem e Montagem de Vidros Temperados

Vidros Temperados e Molas FALAR DIRETAMENTE C/ O TÉCNICO: 9.9178-8050

✉ vmdvidros@gmail.com ☎ (11) 4401-4088

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

O Evento que o Síndico tanto espera está chegando!

Última Chamada! **Inscrevam-se!**

16 de Abril de 2016

10ª EDIÇÃO

Uniíndico
São Paulo 2016

Informações: ☎ 5572.5250

Síndico também ri

O PEDREIRO PORTUGUÊS

O Um pedreiro português, no meio da obra, liga para casa e diz para a esposa, todo ofegante:

— Ora pois, Mulher, tu nem queiras saber... Escapei de uma boa, caí de uma escada de quinze metros de altura.

— Ai meu Deus, Manoel. E tu estais muito machucado?

— Não... Nem um pouquinho. Eu ainda estava no primeiro degrau.



PRESENTE PARA O PAI PORTUGUÊS

Morando a algum tempo nos EUA, o filho do português manda um presente ao pai em Portugal.

Ao receber o pacote, Joaquim, o pai, abre o mesmo com entusiasmo dizendo:

— Que maravilha, um presentinho do Manoel, meu filhinho, que eu não o vejo a anos!

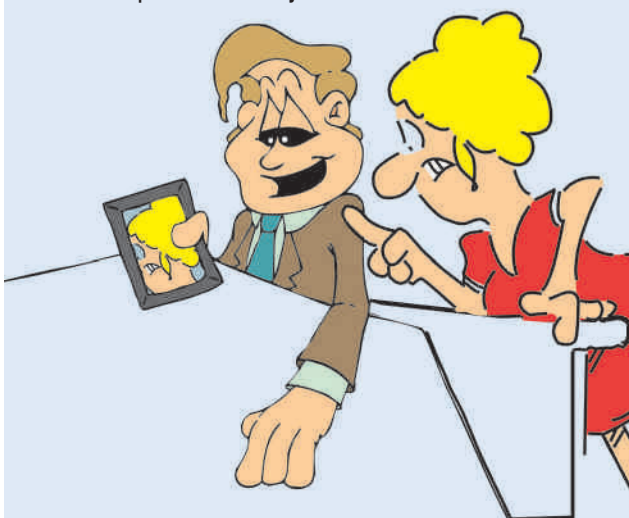
Abrindo a caixa constata que é um espelho e exclama:

— Maria, Maria!! O nosso garoto nos enviou uma moldura com o retrato dele; e comenta: mas como ele está acabado, velho e cheio de rugas

— vendo sua imagem refletida no espelho.

Maria, a esposa chega para ver o "retrato" e olhando por sobre o ombro do Joaquim exclama:

— Também oh Joaquim, olha o bagulho de namorada que ele arranhou...



PORTUGUÊS x COMPUTADOR

O português se preparava para pegar um avião e voltar para Portugal, quando uma coisa no aeroporto chamou sua atenção, era um computador com voz que identificava os passageiros sem documentos. Assim que ele passou, o computador acusou:

— Joaquim Pereira, 45 anos, português, casado, passageiro do voo 572.

Impressionado, Joaquim voltou, foi ao banheiro, raspou o bigode e trocou de camisa. Ao passar pelo computador, a voz acusou novamente:

— Joaquim Pereira, 45 anos, português, casado, passageiro do voo 572.

Mas Joaquim não se deu por vencido! Voltou ao banheiro passou maquiagem, colocou uma peruca loira e um vestido.

— Agora eu provo que essa máquina é burra!

E a máquina acusou de novo:

— Joaquim Pereira, 45 anos, português, casado, que por causa dessa viadagem acaba de perder o voo 572.



PORTUGUÊS COM PROBLEMA DE SAÚDE

Manoel chega em casa muito triste. Sua esposa Maria vai logo lhe perguntando:

— Por que você está tão abalado?

E Manoel, desolado diz:

— Acho melhor não falar nisso agora.

— Vamos me diga...

— Ah Maria, aconteceu uma tragédia...Estive no médico e ele me disse que eu vou ser castrado!

— Castrado??? Por quê???

— Peguei um tal de colesterol. E o doutor me disse com todas as letras que a única solução para mim é cortar os ovos!!!

ALERTA NO RÁDIO

O português estava dirigindo um caminhão na Via Dutra de repente ele ouve um alerta no rádio:

— Atenção, senhores motoristas que estão trafegando pela BR-116. Muito cuidado no trecho entre os quilômetros 217 e 258, tem um louco dirigindo um caminhão na contra-mão!

E o português:

— Um só? Tem é uma porção!

É bom saber por Cecília Lima

Condôminos não podem se recusar à realização de reparos emergenciais

Viver em condomínio é saber conviver em coletividade. Quem escolhe esse tipo de moradia para habitar deve ter em mente que sua residência é parte de um todo, não está isolada, e - portanto - fica sujeita às regras e convenções que atingem a todos

Essa integração está não apenas no plano virtual, mas também no físico.

Em um condomínio vertical, por exemplo, a rede elétrica e hidráulica são interligadas. Um distúrbio em uma unidade pode acarretar prejuízos a outra e assim por consequente. Dessa forma, ninguém pode se negar a realizar obras ou reparos necessários para a segurança e bem estar coletivo.

O condomínio, parte autora da ação, contou que a construtora responsável pela edificação do prédio está realizando trabalhos preventivos, incluindo serviços de substituição da tubulação de gás por material mais resistente, tanto nas unidades exclusivas como na parte comum do condomínio. Tal medida visaria garantir segurança dos moradores e do empreendimento.

Tutela - Recentemente um caso ocorrido no Distrito Federal chegou à Justiça. Juiz da 4ª Vara Cível de Taguatinga deferiu pedido de tutela de evidência, formulado por um condomínio, para determinar que dois moradores de uma das unidades autorizem vistoria no sistema de tubulação de gás do apartamento e, se necessário, a sua substituição.

Entretanto, de acordo com o condomínio, os moradores de uma das unidades, negam-se a autorizar a obra e, em especial, a permitir ingresso de funcionários da empresa responsável pelo serviço no imóvel, mesmo já tendo ocorrido diversas tentativas de aconselhamento sobre a necessidade da medida. O condomínio, então, entrou com ação



de conhecimento e requereu, de início, a adoção de medida de evidência, para compelir a parte ré a permitir o ingresso no apartamento para a realização dos serviços necessários na tubulação de gás.

Perigo - Em sua sentença, o juiz ponderou a possibilidade da ocorrência de um acidente, com va-

zamento de gás nas tubulações, cujas consequências são imprevisíveis. Por isso, determinou que a inspeção - e possíveis reparos - deveria ser acompanhada pelo síndico, administração ou por prepostos, num prazo de 24h a contar da ciência da decisão pelos réus, sob pena de incidência de multa de R\$ 5 mil por dia de descumprimento, limitados a R\$ 20 mil.

O magistrado salientou a existência do vínculo jurídico entre as partes, na forma de condomínio que, conforme linhas gerais, constitui forma anormal de propriedade, a chamada copropriedade. Nos autos do processo, foi trazido ainda um regulamento desse condomínio que estabelece "que cada condômino ou proprietário de unidade autônoma, independentemente das obrigações estabelecidas na convenção, obriga-se, dentre outras medidas, a permitir ao síndico e/ou administradora e seus prepostos o ingresso em sua unidade autônoma, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos necessários à manutenção ou reparo de partes comum e/ou das unidades".

*Fonte: TJGO

Jornal do Síndico

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

ESTAMOS FINALIZANDO A ATUALIZAÇÃO DE 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

