



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XX - Edição 240 - JULHO/2016 - São Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Excellence Elevadores
Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes

Manutenção e Modernização de Elevadores e Escadas Rolantes
Pág 08

(11) 2635-5757 / 2207-4578
11 98727-0028
www.excellenceelevadores.com.br

e+

COTIDIANO

O respeito a todos que fazem parte do condomínio esta acima de tudo, por isso o síndico deve saber a melhor forma de lidar e quais as punições para aqueles que desrespeitam as regras.

Página 3

MANUTENÇÃO

Julho mês de férias, seu condomínio esta preparado, com todas as áreas em ordem para as crianças, adolescentes, etc? Então segue nosso *Check List*.

Página 5

FIQUE POR DENTRO

Durante o mês de Junho recebemos com muita alegria e-mails de parabéns dos síndicos de todo Brasil pela conquista das Cinco Estrelas e gostaríamos de dividir com vocês o momento da premiação.

Página 12



CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS & SERVIÇOS

Páginas
8 à 11

Distribuição Gratuita

Corrupção,

um mal que infelizmente também afeta condomínios.

Pág. 06

REDUZA CUSTOS, COM SEGURANÇA

PORTARIA REMOTA

FocusMind
Tecnologia em Segurança

ATÉ 50% DE ECONOMIA NO SEU CONDOMÍNIO!

VENHA CONHECER

(11) 5055-0401

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



Deus é Mais!

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

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Bandeirantes

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
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

Nossa mensagem

O mês de Julho tem dois significados especiais: frio do inverno e férias escolares. Esses dois fatores juntos anunciam que haverá no condomínio mais crianças e adolescentes à procura de atividades para preencher o tempo livre. Com isso, espaços e equipamentos de uso comum tendem a ser mais usados, o que vale dar um reforço na fiscalização das regras e vistoria da qualidade das estruturas.

Na nossa matéria de manutenção preparamos um check list dos espaços que geralmente são mais procurados nos períodos de férias e por isso merecem uma atenção especial neste mês: playground, piscina, salão de jogos, salão de festas.

É válido lembrar aos condôminos as regras para uso desses ambientes, seja afixando avisos nos locais ou enviando as normas diretamente aos responsáveis, seja por email ou outro tipo de correspondência utilizada no condomínio. Os pais são responsáveis pelos atos praticados por seus filhos e, em caso de infrações, devem ser comunicados, advertidos ou, em maior grau, multados como medida pedagógica para que não se repita.

Outro tema abordado na nossa edição de Julho é de total importância de ser abordado: a corrupção nos condomínios.

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16
IGP-M (%)	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	-----
INPC (IBGE)	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	-----
IPC (FIPE)	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	-----
CUB-SP	0,27	- 0,03	0,18	- 0,02	0,02	0,17	0,40	0,05	0,01	0,12	0,02	-----
TR	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043
POUPANÇA	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350	0,6350	0,6250	0,6250	0,6250

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

Sim, ela existe e precisa ser debatida e combatida. Em Junho, um caso chegou à mídia nacional e gerou grande repercussão: as investigações que recaem sobre um ex-síndico que usou dinheiro do condomínio que administrava em Porto Alegre para inúmeras despesas pessoais, incluindo compras em Sex Shop.

Tal acontecimento traz à tona a reflexão sobre a importância da autovigilância nos condomínios. Existem mecanismos fiscalizatórios para inibir essas práticas e vigiar as ações do síndico, prevenindo que os mau intencionados ganhem espaço para agir desonestamente.

Essa é a função dos Conselhos Fiscais, previstos na legislação que rege o Condomínio Edifício. Isso, contudo, na maioria das vezes é negligenciado pelos condôminos, que não querem se envolver com as questões do condomínio, sendo que muitos sequer comparecem a assembleias deliberativas. A ausência é prato cheio para quem quer praticar atos ilícitos.

Essas e outras conversas teremos ao longo de mais uma edição do Jornal do Síndico, seu guia no universo dos condomínios.

* Os Editores

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

Cotidiano *Por: (Redação com TJDFT)

Respeito em primeiro lugar

Um condomínio não é feito apenas de paredes, chão e concreto. É também feito de pessoas, de um lado os condôminos e de outro os funcionários que estão ali para prestar um serviço ao coletivo e não apenas a alguns indivíduos. Os conflitos entre ambos os lados existe, mas é necessário que o respeito mútuo prevaleça.

Imagine chegar ao condomínio e se deparar com um morador ofendendo verbalmente um trabalhador do prédio com palavras que ferem sua dignidade ou, em piores casos, quando ambos entram em embate físico por algum desentendimento. Qual seria a sua atitude? Calar diante de algumas humilhações pode ser o equivalente a ser conivente.

Não são raros os casos em que funcionários relatam agressões verbais dentro de condomínios, de modo que é preciso reforçar o quão errado isso é, não apenas moral como também legalmente. Quem falta com o respeito junto a um empregado pode responder na Justiça por seus atos.

Isso foi o que aconteceu em junho deste ano quando a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, por maioria, proferiu sentença a favor de inde-



Não são raros os casos em que funcionários relatam agressões verbais dentro de condomínios

nização de 3 mil reais a um porteiro que alegou ter sido humilhado por um morador do condomínio em que trabalha.

“No caso concreto, não se pode admitir que o morador do condomínio chame um porteiro de ‘porteirinho’, pois o sentido da expressão denota, por si só, a intenção de diminuir um profissional que se encontra em trabalho subordinado não ao condômino, mas ao condomínio regularmente constituído. Não se pode, ainda, admitir qualquer tipo de ameaça de morte, como relatado pelas testemunhas, pois é iniludível que produz receio e temor na pessoa da vítima. No mundo atual, infelizmente, as pessoas não debatem mais conteúdo, mas apenas rótulos. Não se pode rotular um cidadão que esteja trabalhando honestamente de ‘porteirinho’, pois tal atitude ofende a dignidade e a valorização do



trabalho humano. A animalização do raciocínio em situações de conflito gera, muitas vezes, ofensas irreparáveis e o desconforto moral experimentado pela pessoa do autor”, argumentou o magistrado à frente da 2ª Turma.

A psicóloga Mariana Sales afirma que o condômino com comportamento agressivo deve ser monitorado com atenção pelo síndico, pois pode trazer problemas. “Quem toma uma atitude assim demonstra não levar em consideração as normas sociais e, portanto, não dar valor a regras. O condômino antissocial deve ser punido em cada uma das suas infrações, seja com multa, advertência ou o que for cabível para que isso seja coibido. Se acontece um incidente de humilhação e ninguém se manifesta para evitar maior prolongamento, está se abrindo espaço para que ele repita o ato com outro funcionário ou um vizinho ou mesmo o próprio síndico”, comenta.

*Redação com TJDFT

Legislação Por: Thiago Natalio de Souza

Taxa condominial X lojas independentes do térreo

Entenda porque restaurantes independentes do térreo de um prédio comercial estão participando do rateio do condomínio



Um condomínio comercial localizado no centro da cidade de São Paulo, conseguiu recentemente que dois proprietários de unidades comerciais localizadas no térreo viessem a participar do rateio da taxa mensal. São duas lojas (restaurantes) com saída independente, medição de água e luz também independente, ou seja, em uma primeira vista, parecem totalmente separadas do condomínio, pois não utilizam as áreas comuns do edifício, como, por exemplo, corredores dos andares, banheiros coletivos, porteiros, ascensoristas, zelador, etc...

Durante muitas décadas, os proprietários dos restaurantes não pagaram as cotas condominiais, mas, após estudos aprofundados da Convenção do Condomínio e do Auto de Especificação do mesmo, chegamos à conclusão que



deveríamos propor Ação de Cobrança exigindo o pagamento dali para frente, bem como dos atrasados pelo tempo não prescrito.

Provamos em Juízo que, conforme Convenção Condominial e

Auto de Especificação, as lojas fazem parte da edificação, não sendo possível imaginarmos esses espaços na sua individualidade. Por exemplo, o telhado dos restaurantes é o telhado do edifício e

quando precisa fazer as manutenções, troca de telhas etc., quem as faz é o condomínio e não as lojas.

Todas as tubulações elétricas e hidráulicas estão no condomínio como um todo, das quais as lojas se beneficiam. O seguro obrigatório da edificação que o condomínio paga abrange as lojas, não sendo possível separarmos, sendo assim, se vier a ocorrer algum sinistro, elas serão beneficiadas. Além disso, o Auto de Especificação do Condomínio prevê ainda que, embora as lojas tenham uma metragem muito maior em relação às demais unidades residenciais, tanto as unidades não residenciais quanto as residenciais têm uma fração ideal no solo, de modo que se houver, por exemplo, uma demolição da edificação todas as unidades dividirão o mesmo espa-

ço no solo, cada qual com a sua fração.

Provamos ainda que mantendo um zelador morando no condomínio, o mesmo oferece segurança ao edifício como um todo, não sendo possível admitir que as lojas não se beneficiem de tal serviço. Apresentamos ainda diversos outros argumentos favoráveis a comprovar os benefícios que as lojas recebem por estarem no térreo do edifício, mesmo que com saída independente e medidores de luz e água individualizados.

Por fim, ficou provado que a valorização do condomínio reflete na valorização das lojas, pois as pinturas e conservações da fachada são essenciais para o progresso das unidades comerciais.

*Advogado especialista em Direito Condominial OAB / SP 296.965 - thiago.natalio@uol.com.br

Capa da Redação

Corrupção, um mal que infelizmente também afeta condomínios

A corrupção e a má fé não são males apenas praticados em instituições públicas ou privadas, os condomínios ainda não estão isentos disso

Em Porto Alegre, um ex-síndico responde processo por apropriação indébita por ter feito compras pessoais, inclusive em um sex shop, com dinheiro do condomínio. O caso, que no mês passado ganhou repercussão nacional, serve de alerta para a adoção de uma maior vigilância dos moradores perante as finanças do condomínio.

Além de realizar compras pessoais diretamente com o dinheiro da caixa do condomínio, existem síndicos negociando “comissões” junto a fornecedores e prestadores de serviços de manutenção predial. As contas vêm com um percentual superfaturado que cai diretamente no bolso do síndico que contratou o serviço.

Tal postura de apropriar-se indevidamente de dinheiro do condomínio, além de antiética, é criminosa, cuja pena prevê até 4 anos de prisão. Nesse contexto, há de se reforçar mecanismos de fiscalização que evitem concentrar todos os poderes do condomínio nas mãos de uma única pessoa, no caso o síndico. Esse, por sua vez, deve colaborar para promover a maior transparência durante a sua gestão. Deve-se lembrar também que o síndico de hoje pode ser o condômino de amanhã, que vai querer que seu dinheiro seja tratado com responsabilidade e honestidade.

Para o advogado Vinicius Menezes, práticas informais devem ser abolidas. “Em alguns condomínios de pequeno porte, é comum que as finanças do condomínio se confundam com as do próprio síndico, como por exemplo, o uso de cartão de crédito, cheques pessoais ou ainda o depósito de taxas condominiais na conta dele. O pagamento de despesas deve ser feito com cartão do próprio condomínio e a sua receita deve ficar em uma conta bancária própria. Os bancos disponibilizam essa opção, que é a correta”, declara.

Sobre a prestação de contas, o jurista ratifica a necessidade de



■ Quanto mais gente estiver de olho nas contas mais difícil será praticar algo ilícito

um Conselho Fiscal atuante. “O Conselho é previsto pela lei que rege os condomínios, mas nem todos chegam a instituí-lo, pois subestimam sua importância, o que por vezes termina abrindo espaço para a atuação de pessoas desonestas. Quanto mais gente estiver de olho nas contas, mais difícil será praticar algo ilícito, embora seja função do conselho fiscalizar, é direito de qualquer condômino ter acesso aos balancetes de fluxos de entrada e saída de recursos do condomínio a qualquer hora, ao que o síndico tem obrigação de prontamente responder. Para isso, é fundamental manter essa papelada organizada, separada por meses, com todos os comprovantes de receitas e despesas”.

É importante também lembrar que nunca podemos generalizar, ou seja, rotular ninguém, existem diversos exemplos de síndicos extremamente honestos que fazem de sua gestão um exemplo de organização, respeito, ética e acima de tudo de muito boa vontade, tornando a vida em condomínio muito organizada, economicamente saudável e extremamente confortável aos condôminos.

Deve-se lembrar também que o síndico de hoje pode ser o condômino de amanhã

DICAS

Vidro temperado

A versatilidade e resistência do vidro são características que têm elevado o prestígio desse material específico na construção e decoração de ambientes de condomínios residenciais e corporativos. A beleza é outro ponto fundamental. O vidro do tipo temperado é cinco vezes mais resistente que o vidro comum, sendo por isso o tipo mais utilizado no ramo de construção civil.

De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o vidro temperado é a categoria de vidro mais indicada para janelas de casas e edifícios, bem como para divisórias internas de ambientes, portas, boxes de banheiro, entre outros usos domésticos, devido à sua resistência a impacto. Isso também justifica a sua indicação para projetos arquitetônicos mais arrojados, como os pisos de vidro ou as escadas com degraus apenas de vidro também. O vidro temperado deve ser produzido sempre sob medida. Contrate uma distribuidora de confiança.

Pastilhas cerâmicas

Há muito tempo as pastilhas cerâmicas foram mais além do banheiro para conquistar novos ambientes como a própria fachada do condomínio, a área da piscina, salões de festa. A versatilidade para combinar materiais, a diversidade de cores e, principalmente, a acessibilidade no preço e praticidade na manutenção (limpeza com detergente) são fatores cruciais que explicam a popularização desse revestimento na maioria dos condomínios brasileiros.

Uma dica legal é escolher cores claras, que reduzem bastante o calor para o interior do imóvel, uma vez que ajudam a refletir a radiação que incide no prédio durante o dia. No caso de fachadas, elas devem ser limpas a cada dois anos.

Dica fundamental: antes de escolher as pastilhas cerâmicas para obra ou reforma, deve-se estar atento se elas foram produzidas de acordo com as normas técnicas da ABNT. Para que o serviço seja bem realizado, recomenda-se a contratação de um profissional experiente, que também deve utilizar sempre equipamento de segurança, principalmente em áreas altas.

Síndico isento

Em muitos condomínios residenciais, permite-se que o síndico não contribua com taxa condominial. A lógica da estratégia é que interpreta-se que ele dá a sua contribuição doando seu tempo para prestar um serviço à coletividade. Embora a isenção de pagamento não seja uma regra ou bônus previsto em lei, ela costuma ser adotada como forma de incentivo ao síndico.

Atualmente, muitos condomínios enfrentam dificuldade para encontrar quem queira assumir a gestão e a isenção pode servir como atrativo para ter mais candidatos à vaga. Outro estímulo adotado por outros é a remuneração aprovada em alguns condomínios, ela não constitui vínculo empregatício, funciona como uma gratificação. Lembrando que a isenção é apenas sobre as despesas ordinárias.

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 da Redação

Check list para o mês de férias

Julho é mês de férias escolares e dentro do condomínio isso tem um significado: crianças e adolescentes com tempo livre para ocupar os ambientes coletivos com maior frequência. O momento pede maior atenção aos espaços que podem vir a ser utilizados



■ Todas as áreas de lazer pedem atenção e regras para seu uso

Manutenção e limpeza devem ser focos de atenção nesse mês, bem como o reforço às regras para uso de cada local.

Playground - Este é um dos equipamentos preferidos da criança: o parquinho. Ele deve ser instalado em um local amplo e arejado, que garanta pelo menos 1,80m de circulação ao redor. Jamais deve ser colocado o playground sobre o asfalto ou concreto, nem mesmo com grama sintética. A grama, com muita gente circulando, rapidamente se torna seca. O ideal é utilizar areia em uma profundidade mínima de 30cm. Deve ser usada sempre areia fofa, para absorver o impacto de quedas. É importante proibir o consumo de alimentos em cima desta areia, pois os restos podem atrair animais transmissores de doenças. Para mantê-la limpa, existe no mercado um produto específico para a esterilização da areia.

Piscina - Embora Julho seja um mês de inverno, em muitas regiões brasileiras há dias em que é possível curtir sol e calor, o que é prontamente aproveitado por quem está de férias. A limpeza e desinfecção da água devem continuar sendo feitas com regularidade também

nesta estação do ano, não apenas no verão. Maior atenção deve ser dada ao controle da bomba de sucção, a qual pode provocar acidentes se estiver desregulada, como, por exemplo, sugar cabelos dos banhistas.

Salão de jogos - O objetivo deste espaço é criar um ambiente acolhedor, propício para reunir os amigos em momentos de descontração. A área de convivência pode servir inclusive para integrar e proporcionar maior aproximação entre vizinhos. Após a montagem do salão de jogos, é fundamental

criar o regulamento para uso do espaço. Essas regras devem ser votadas em Assembleia, registradas em ata e anexadas ao regimento interno do edifício e devem versar principalmente sobre a conservação dos equipamentos e ressarcimento no caso de possíveis prejuízos. Depois de aprovadas, as normas devem ser obedecidas e fiscalizadas. Em caso de infração, o condômino pode ser advertido, multado ou até mesmo banido do uso do salão por um prazo.

Salão de festas - A procura pelo salão de festas tende a aumentar no período de férias, então há mais um motivo para se reforçar as regras para usufruto do mesmo. O salão de festas só poderá ser ocupado mediante agendamento prévio e o zelador ou outro funcionário deve ficar responsável por verificar as condições do espaço antes e após o uso, com a finalidade de constatar se houve algum dano material. Ao reservar o salão de festas, o condômino deve assinar um termo de responsabilidade pelo espaço e tudo nele contido, assumindo o compromisso de ressarcir possíveis prejuízos. O limite de altura dos ruídos também deve ser observado.



Manutenção e limpeza devem ser focos de atenção neste mês de férias

*Da Redação Master

Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

Chame a Polícia !



A vida em condomínio, para ser harmoniosa, requer bastante respeito às normas, paciência, tolerância, espírito de grupo e muita educação. Desavenças e atritos entre vizinhos sempre existirão e, o grande desafio, é encontrar soluções amigáveis e simples para cada situação, de forma a construir um ambiente de justiça e paz social. Falando assim, até parece utopia, mas conheço muitos condomínios onde não ocorrem graves brigas, imperando o diálogo e o bom senso. O ideal é que uma desavença entre vizinhos seja solucionada em comum acordo entre os próprios envolvidos. Quando a questão envolver algum aspecto coletivo, o síndico e a administração devem atuar e ajudar na solução, aplicando, quando necessário, advertências, multas e penalidades previstas na lei, na convenção e no regulamento interno.

Mas o que fazer quando o caso é grave? Muitos moradores, por comodidade ou por desconhecimento da lei, imaginam que cabe exclusivamente ao síndico adotar providências, por ser o representante legal do condomínio. Mas, na verdade, qualquer cidadão pode e deve fazer o mais recomendável para situações de risco: **CHAMAR A POLÍCIA !!** E a polícia, quando acionada para atender uma situação flagrante, pode adentrar ao condomínio, mesmo sem a presença ou autorização do síndico. Abaixo, algumas situações usuais em que a polícia deve ser acionada:

- barulho excessivo nas festas, após as 22:00 horas
- consumo de drogas nas áreas comuns
- brigas entre vizinhos com agressão física ou ameaça
- som extremamente alto, ainda que durante o dia
- menores ao volante ou consumindo bebidas alcoólicas nas áreas comuns
- brigas violentas dentro dos apartamentos, ainda que de marido e mulher
- vulneráveis em situação de risco, especialmente crianças e idosos
- exposição de moradores a riscos eminentes de saúde ou segurança (incêndio, explosão, vazamentos)

Vale ressaltar que acionar a polícia sem necessidade, com falsa notícia de crime é também um crime. Importante que o condomínio mantenha um livro de ocorrências ou outro canal oficial para documentar tais fatos. Essencial que o condomínio mantenha seus funcionários treinados, para que saibam agir em situações extremas, inclusive acionando a polícia ou o corpo de bombeiros. Ao síndico, cabe sempre avaliar cada situação concreta e contar com a ajuda dos conselheiros, da administradora e do departamento jurídico, para que possa decidir qual tipo de orientação ou penalidade será aplicada, com objetivo de prevenir e evitar litígios.



*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas.

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

A unidade inadimplente, o condômino pode utilizar o salão de festas/churrasqueiras?

Essa é uma questão bastante controversa, existem duas correntes de entendimento: De um lado temos o Direito de Propriedade ligado a coisa, com o viés da não limitação da utilização das áreas comuns dentro do condomínio do outro lado temos as restrições aos condôminos inadimplentes que podem ser entendidas como o não direito ao voto em assembleia, conforme prevê o Código Civil ou até mesmo a não utilização do salão de festas, desde que previsto na Convenção do Condomínio, nos termos da interpretação do artigo 1.334, inciso do IV do Código Civil, onde diz que "a Convenção determinará: as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores".

No meu condomínio tem um morador muito nervoso, destrói o apartamento, vive em crise, o barulho no apartamento dele é muito excessivo, os vizinhos estão reclamando. O imóvel é alugado, o que podemos fazer?

Nos termos do Código Civil, é dever dos condôminos não utilizar as unidades de maneira a prejudicar o sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, sendo assim poderá o Condomínio notificar o

proprietário do apartamento, aplicar advertências e até mesmo multas para coibir tal prática.

O zelador que não tem habitação no condomínio, tem direito de exigir ajuda de aluguel?

Se no ato da divulgação da vaga de emprego, recrutamento e seleção nada foi prometido quanto à habitação do zelador, este não pode exigir posteriormente, pois tal benefício não fez parte da promessa de emprego nas tratativas iniciais. O zelador não necessariamente deverá residir no condomínio.



RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL Eng^o. Carlos Britez

Um prédio com 45 anos, o que fazer já que vários apartamentos já fizeram reforma sem trazer um engenheiro?

É uma situação bem delicada e complicada. Atualmente, o síndico é responsabilizado criminalmente pelas reformas realizadas no interior dos apartamentos, inclusive se alguma delas interferir nas questões estruturais da edificação. O

primeiro passo seria contatar cada proprietário, através de um termo de responsabilidade, a fim de que eles assumissem se houve ou não alguma reforma no interior do apartamento. Em segundo lugar, naqueles que assumiram, realizar uma inspeção para avaliar se algo interfere ou não nas questões estruturais da edificação. O ideal seria colocar o assunto em pauta numa assembleia condominial e conscientizar todos sobre as consequências que uma modificação pode trazer, em termos até de colapso estrutural, como ocorrera naquele caso do Edifício Liberdade no Rio de Janeiro em 2012. Se for o caso, contratar um perito para realizar uma vistoria completa em todos os apartamentos comparando com o projeto original. Entretanto, deve se avaliar bem o contexto da situação: a quantidade de apartamentos em questão, se há ou não os projetos estruturais originais, se o escritório do projetista ainda está na ativa e se há indicadores reais nesses 45 anos sobre alguma movimentação estrutural de maior gravidade. Cada passo por vez.

A ABNT NBR 16280 sobre reforma de edificação versa inicialmente de 2014 e, portanto, a partir desta data torna-se muito mais importante o acervo, informações e registro das reformas realizadas. Por outro lado, é evidente que, por ética e bom senso, todas as reformas anteriores deveriam ser no mínimo avisadas ao síndico e conselho da edificação, principalmente as que tange os elementos estruturais.

Colocar textura de pintura sobre a pastilha pode impactar no peso e estrutura do prédio?

Em geral, as pinturas texturizadas não possuem relevância na massa da edificação, pois se trata de um revestimento menor da ordem de 1,5kg/m², já bem considerado nas premissas de cálculo e dimensionamento. O maior agravante dessa solução é a questão de qualidade na aplicação, pois geralmente requer um tratamento de superfície específico, como fundos preparadores, por exemplo, para garantir as questões de aderência ao substrato. Seria interessante avaliar o contexto para saber se a ficha técnica do fabricante permite aplicação sobre pastilhas, se há alguma particularidade quanto a esse tema, se houve garantia do fornecedor/fabricante da pintura texturizada com essas condicionantes, bem como, se atualmente há alguma manifestação patológica como desprendimento e destacamento da tinta. O ideal é a realização de uma vistoria com essa finalidade (avaliar eventuais falhas) e, se for o caso, proceder com ensaios de arrancamento. Trata-se mais de um problema de natureza estética e de qualidade de aplicação de que estrutural.



INCÊNDIO, DICAS E ORIENTAÇÕES

Tenente Coronel Casassá

Busquei em todos os órgãos públicos os projetos elétricos e hidráulicos e ninguém possui. São necessários para o AVCB?

Esclareço que, para fins de obtenção do AVCB para prédios residenciais com área total construída acima de 750 m² ou altura superior a 12,00 metros, há a necessidade de possuir um Projeto de Proteção Contra Incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros. Se já existir este projeto aprovado e não tenha

ocorrido qualquer alteração de aumento de altura, uso ou aumento de área construída expressivo, não há a necessidade da apresentação de um novo projeto. Neste caso, para a obtenção do AVCB só será necessário fazer uma solicitação de vistoria pelo sistema Via-Fácil Bombeiros (www.corpodebombeiros.sp.gov.br), fazer a manutenção dos equipamentos de proteção contra incêndio existentes e recolher as ARTs ou RRTs do(s) responsável(is) técnico(s) por esta manutenção (relação dos documentos necessários consta na Instrução Técnica nº01/2011 - Procedimentos administrativos), apresentando também o Atestado de Formação de Brigada de Incêndio. Após a vistoria técnica do Corpo de Bombeiros e a entrega da documentação necessária (poderá ser feita por upload dentro do sistema), será emitido o AVCB na forma digital.

Caso o condomínio ou prédio não tenha um projeto aprovado no Corpo de Bombeiros, haverá a necessidade de apresentar dentro deste projeto, memoriais e plantas de arquitetura com toda a distribuição dos equipamentos de proteção contra incêndio (extintores de incêndio, iluminação de emergência, hidrantes, alarme de incêndio, saídas de emergência, dentre outros). Pela regra geral, por se tratar de um projeto técnico legal e não executivo, para edificações com uso residencial multifamiliar, não há a necessidade de apresentar qualquer planta de detalhamento elétrico e ou hidráulico especificamente. Somente no caso de dimensionamento do sistema de hidrantes, há a necessidade da inclusão, no Projeto de Proteção Contra Incêndio, do caminhamento de toda a tubulação para conferência do memorial de cálculo hidráulico deste sistema, que também faz parte do processo.



Finanças Por: (Redação com Assessoria)

Despesas extras com funcionários oneram orçamento do condomínio

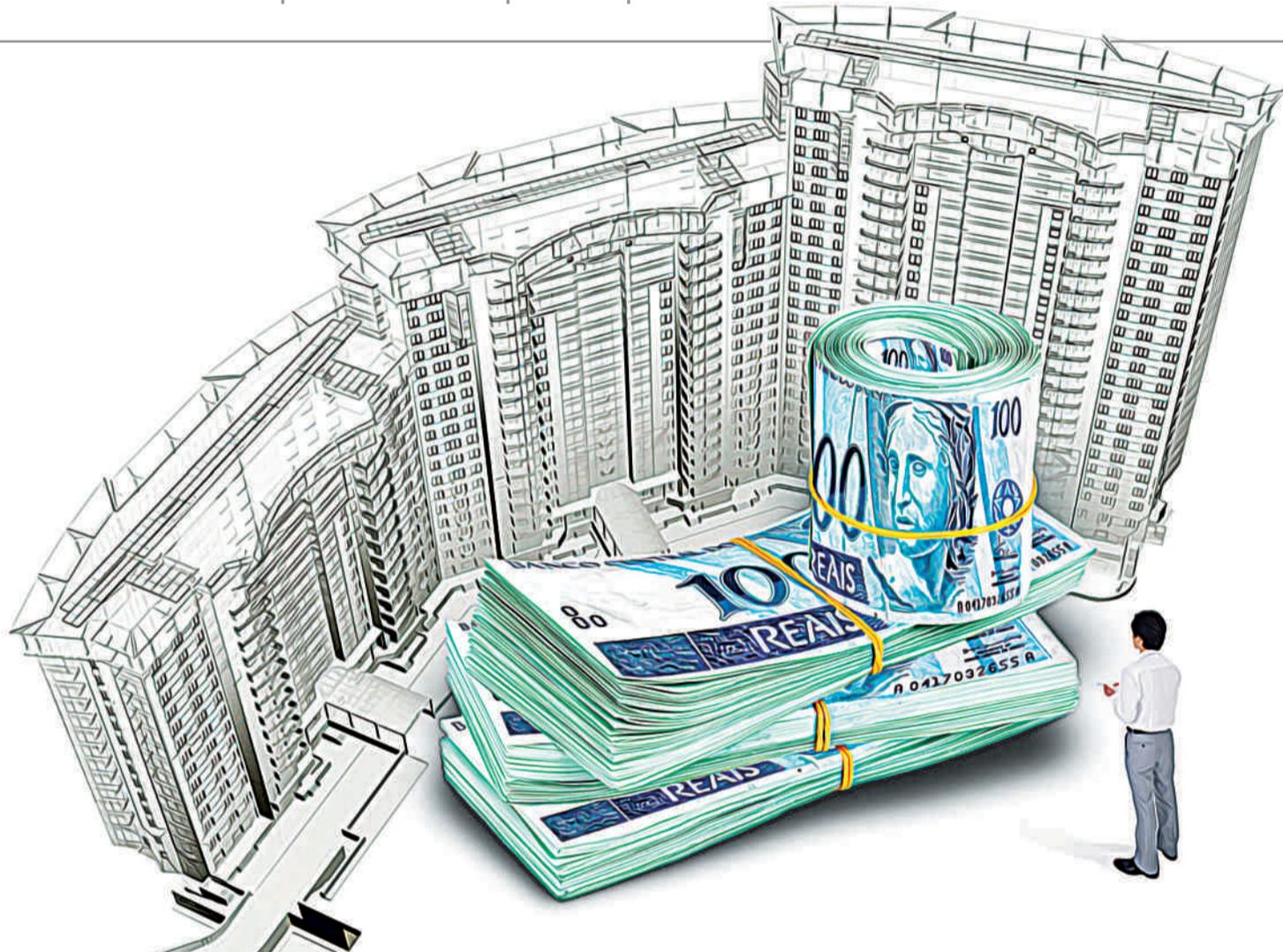
O momento pede cautela e que se “apertem os cintos”.

O momento não está economicamente favorável para ninguém. A famosa “crise” diminuiu o poder aquisitivo do brasileiro e o fez enxugar gastos e tal cenário tem reflexos também nas finanças dos condomínios, que na maior parte das vezes tem como principal ou única fonte de receita o pagamento das taxas condominiais.

Para equilibrar o caixa do condomínio, o síndico tem grandes desafios pela frente, sendo os principais: cobrar os inadimplentes e diminuir as despesas. Nesse último ponto, torna-se inevitável não voltar o olhar para o quadro de funcionários, uma vez que quase 60% do valor pago no boleto de condomínio, corresponde à mão de obra empregada.

Além dos salários e encargos fundamentais para se contratar uma pessoa, há de se levar em consideração também os gastos extraordinários: pagamento de hora extra, folgas trabalhadas, férias acumuladas e rotatividade de colaboradores podem impactar as despesas de forma significativa e elevar em até 40% a conta com pessoal. Antes de chegar a tomar uma decisão drástica de demitir trabalhadores, é necessário frear - na medida do possível - as despesas extra.

Para isso, é fundamental saber em que consistem esses direitos dos trabalhadores. Quais são as formas legais de remuneração de horas extras?



“

O momento não está economicamente favorável para ninguém. A famosa “crise” diminuiu o poder aquisitivo do brasileiro

O Dr. Alessandro Batista Rau, especialista em Direito do Trabalho, responde que a CLT estabelece que as horas extraordinárias devam ser pagas com o adicional de, no mínimo, 50%, sendo importante destacar que algumas categorias possuem normas coletivas que estabelecem o pagamento de horas extras com adicional superior ao previsto na Norma Consolidada.

O empregado tem direito a férias anuais e qual a remuneração? É possível negociar férias com o empregador?

“Sempre que completar o período aquisitivo (doze meses de trabalho), o empregado terá direito ao gozo de 30 dias de férias, no valor correspondente a sua remuneração, acrescida de 1/3. As férias deverão ser concedidas dentro do chamado Período Concessivo, ou seja, até doze meses após completar o período aquisitivo. As férias podem ser concedidas em dois períodos, desde que um deles não seja inferior a 10 dias. Da mesma forma, a legislação autoriza que o funcionário ‘venda’ 10 dias de férias por ano. O pagamento das férias deve ser

efetuado até dois dias antes do início do gozo das férias por parte do funcionário”, explica o advogado.

Quando e como pode ser prorrogada uma jornada normal de trabalho? O Dr. Rau esclarece que em regra, sempre que houver necessidade, o empregador pode exigir que o funcionário trabalhe além da jornada normal de trabalho, sendo que, neste caso, deverá efetuar o pagamento das horas extras realizadas.

**Da Redação com Assessoria*



É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

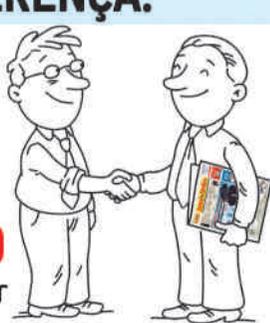
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

A Informação Dirigida

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

JULHO | 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@primmefitness.com.br
(11) 4556-0751 | (11) 94728-2642

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
Depto Jurídico Próprio Especializado
CRECI 20.924-J
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

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

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

BOMBAS IPIRANGA
VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
49 ANOS 1967-2016
AGUA É VIDA. PRESERVE!
CBI CONSERVADORA DE BOMBAS
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

TEKSIN
Fabricamos Tapetes e Capachos Personalizados
Tecnologia em Sinalização e Proteção
teksin.com.br | teksin@teksin.com.br | facebook.com/tekcappapetes
Rua Florêncio de Abreu, 314 - Centro - São Paulo - (11) 2636 1902

Capachos

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

Cartão de Estacionamento

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

Jornal do Síndico (11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Condomínio Virtual

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

Desentupidora

Imperio
Desentupidora • 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

Excellence Elevadores
Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes
MANUTENÇÃO PREVENTIVA, SEGURANÇA E MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES
• Biometria • Hidráulicos • Portas
• Modernização • Totens
(11) 2635-5757 / 2207-4578
11 98727-0028
www.excellenceelevadores.com.br

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

Garagem

VIBRA - STOP
AMORTECEDORES DE IMPACTO E VIBRAÇÃO
Batentes de Estacionamento
Evita danos e riscos nas paredes e colunas | Muito resistente | Borracha 100% natural
Não estraga na chuva | Fácil instalação | Proteção p/ os veículos
(11) 5562-9362 | 5566-2975 www.vibra-stop.com.br

Gás / Instalações e Projetos

Empresa certificada padrão
Hidráulica Eficaz COMGAS Natural
Instalação e Manutenção Predial
• Instalação, manutenção e desobstrução da rede de gás (GN ou GLP);
• Teste de estanqueidade, emissão de laudo, ART e termo de responsabilidade;
• Projeto e/ou dimensionamento. **ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA**
(11) 5073-6425 (11) 97045-3011
www.hidraulicaeficaz.com.br | orcamento@hidraulicaeficaz.com.br

Geradores

CGR DO BRASIL
Empresa credenciada no CREA-SP 1973017
✓ Automação - Manutenção Grupo Geradores
✓ Manutenção Preventiva e Corretiva
✓ Venda - Instalação - Locação de Grupos Geradores
Pabx: (11) 4515-0016 | Nextel: (11) 7881-7404
(11) 95250-2002
www.cgrdobrasil.com.br | contato@cgrdobrasil.com.br

Impermeabilização

IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
✓ Lajes ✓ Cobertura e Telhado
✓ Piscina ✓ Jardineira
✓ Caixa D'Água e Reservatório
✓ Infiltração em Cortinas e Poço de Elevador
✓ Recuperação Estrutural
IDRAULICO
Impermeabilizações
www.idraulico.com.br (11) 2365-2777 (11) 97474-9012

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
2068-3882

Incêndio / Segurança

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

Décima Projetos e Consultoria de Incêndio
✓ Hidrantes, sprinklers e detecção e alarme
✓ Brigada de incêndio / Revestimento anti-chama
✓ Segurança do Trabalho
www.incendioavcb.com.br
decimaeng@gmail.com (11) 9831-15320

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
CONTATOS (11) 5093-4566
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
Barras Antipânico
3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750
DORMA Distribuidor Autorizado

VMD VIDROS
Vidros Temperados e Molas
FALAR DIRETAMENTE C/ O TÉCNICO: 9.9178-8050
vmdvidros@gmail.com (11) 4401-4088
✓ Troca de Molas Hidráulicas para Porta de Vidro
✓ Manutenção e Revisão
✓ Desmontagem e Montagem de Vidros Temperados

Pára-Raios

PÁRA-RAIOS (SPDA)
• Análise de Risco • Vistoria especializada
• Vendas - Instalações - Manutenções
• DPS - Dispositivo Contra Surto
• Laudos Técnicos e Atestados
Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484
Whatsapp: (11) 94713-6485
Site: www.reconsultoriaempresarial.com.br
E-mail: contato@reconsultoriaempresarial.com.br

CGR DO BRASIL
Empresa credenciada no CREA-SP 1973017
DIVISÃO - PÁRA-RAIOS (SPDA)
✓ Projetos - Instalações - Adequação
✓ Medição Ôhmica - Laudo Técnico-ART
Pabx: (11) 4515-0016 | Nextel: (11) 7881-7404
(11) 95250-2002
www.cgrdobrasil.com.br | contato@cgrdobrasil.com.br

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

Piscinas

ACQUALESTE Linha completa de produtos, equipamentos e acessórios para piscina do seu condomínio.
Entregamos em São Paulo - Capital Consulte-nos !!
Tel: (11) 2691-8544 | (11) 94527-6549
www.acqualestepiscinas.com / vendas.acqualeste@gmail.com

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

Poços Artesianos

AguaBrasil Poços Artesianos
✓ Perfuração de poços em espaços reduzidos
✓ Limpeza e recuperação de poços
✓ Resolução SS-65 da vigilância sanitária
0800 7727702 www.aguabr.com.br

Aumente suas vendas
Leve a sua empresa para dentro do **CONDOMÍNIO!**
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo
Jornal do Síndico A Informação é a Melhor

Pinturas

Vertical
Manutenção Predial

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

Orçamento sem Compromisso
Pagamento Facilitado
Fornecemos água de reúso

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

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

40 anos no mercado
Orçamento sem Compromisso
FORNECEMOS ÁGUA

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

RENOVAR
PINTURA PREDIAL

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

25 ANOS DE BONS SERVIÇOS

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 s/ 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 • uniquepinturas@uol.com.br

SC Sampa Construções

VALORIZE SEU IMÓVEL **PAGO FACILITADO**

- ✓ Pinturas Prediais Internas e Externas
- ✓ Restauração e Manutenção de Fachadas
- ✓ Impermeabilização, Limpeza e Vedação de Vidros

(11) 3159-4435 / 99897-5281
www.sampaconstrucoes.com / contato@sampaconstrucoes.com

Porta Corta-Fogo

C.A. monteiro **Portas Corta Fogo**

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

www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br
(11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947 Nextel: ID 13*7864

CLIK PORTAS CORTA FOGO MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO

Porta corta fogo P60, P90 e P120
Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea

Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site
(11) 3493-9318 | (11) 98287-4581 TIM | (11) 96100-9121 OI
clikportascortafogo.com.br comercial@clikportascortafogo.com.br

RC CONSULTORIA MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

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

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

Portões Automáticos

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 vivo
Contrato de conservação com plantões aos finais de semana

PORTÕES / INTERFONES

Portões Automáticos | Central de Interfones
Instalações Elétricas e Prediais | Antena Coletiva
CFTV | Serviços de Pinturas e Serralheria

(11) 5562-4447 • 94985-4292 • 5562-1155
E-mail: rsintelpor@ig.com.br

Projetores / Locação

VISARTE AUDIOVISUAIS

(11) 5643-6599
Suporte 94797-8483
www.visarte.com.br
sandra.gaspar@visarte.com.br

Locação de Equipamentos para Condomínios e Administradoras
Projeter | Tela | Caixas de Som
Microfone | Filmagem | Gravação
Mesas e Cadeiras para Reuniões
Conserto/Manutenção de Projetores

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

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

Financiamento em 48x

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

TGC Engenharia CONSTRUÇÕES E REFORMAS

- ✓ GESSO / ACABAMENTO / PINTURA
- ✓ ELÉTRICA / AUTOMAÇÃO
- ✓ HIDRÁULICA / IMPERMEABILIZAÇÕES

EXECUÇÃO DE OBRA E DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS
(11) 2936-6745 / 94762-6706 / 95145-4848
www.tgcengenharia.eng.br
orcamento@tgcengenharia.eng.br

Reformas - continuação

FALB REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731
falbconstrucoes@gmail.com

R.Y.R. Empreiteira REFORMAS E CONSTRUÇÕES

Parcelamos em até 16x **20 ANOS**

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

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

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

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

Sinalização

TEKSIN Tecnologia em Sinalização e Proteção

Fabricamos Placas de Sinalização e Limpeza

Rua Florêncio de Abreu, 314 - Centro - São Paulo - (11) 2638 1902

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

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

jornalismo@jornaldosindico.com.br

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 COSTA 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 CONSTRUCARD
• Coberturas em Geral
• Estacionamentos • Quadras Esportivas
(11) 3805-9388 • Condomínios Residenciais e Comerciais
contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

Qualquer atraso na entrega do seu **Jornal do Síndico** nos comunique.
Srs. Síndicos
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Terceirização

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

LEÃO SERVIÇOS TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
• Portaria *Recepção * Ronda * Limpeza
• Jardineiro * Zeladoria * Manutenção
Fone: (11) 4112-7598 (Plantão 24 horas)
.....WhatsApp: 9 8715 - 0089.....
WWW.LEAOSERVICOS.COM.BR

HEBROM Deus é Melhor
• Porteiros • Recepcionistas
• Limpeza e conservação
• Limpeza pós-obra
• Supervisão • Treinamento
• Consultoria
Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663
www.hebromfacilitys.com.br

Terceirização - continuação

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

PJ Sanção
✓ Portaria ✓ Zeladoria ✓ Recepcionista
✓ Limpeza e Conservação
✓ Manutenção ✓ Jardineiro
✓ Treinamento ✓ Monitoramento 24h
(11) 3473-5000 | (11) 3805-6404
www.pjservicos.com.br

SAT CONDOMÍNIOS
✓ Administração ✓ Síndico Profissional
✓ Zeladoria / Portaria / Limpeza
✓ Controlador de Acesso
(11) 2021-6310
WWW.SATCONDOMINIOS.COM.BR 2021-0069
contato@satcondominios.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.sunfilmbrasil.com.br
9 9916.6126 / 77536964 ID 100*51500

Jornal do Síndico

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

ESTAMOS CHEGANDO AO FINAL DA ATUALIZAÇÃO DE NOSSO CADASTRO, PARA QUE SEU CONDOMÍNIO CONTINUE RECEBENDO NOSSOS EXEMPLARES DE FORMA TOTALMENTE GRATUITA, SRS SÍNDICOS(A) PREENCHAM O CUPOM ABAIXO E NOS ENVIE, VIA E-MAIL, FAX, CORREIOS, ACESSE NOSSO SITE PELO ENDEREÇO ABAIXO E ENVIE OS DADOS SOLICITADOS NO CUPOM, OU LIGUE (11) 5572-5250 E SOLICITE A ATUALIZAÇÃO.

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



Fique por Dentro

O Jornal do Síndico recebe 5 estrelas e se destaca entre as melhores franquias do Brasil

No último dia 14 de junho no Villa Blue Tree em São Paulo, o Dr. Átila Gadelha Marcelo, franqueador Master da Franquia Jornal do Síndico, recebeu o prêmio de 5 estrelas pela sua rede

O Evento foi promovido pela Editora Globo/Revista Pequenas Empresas Grandes Negócios e Serasa Experian que premiou as melhores franquias do Brasil.

Com 26 anos no mercado o Jornal do Síndico se destaca entre as melhores franquias do Brasil, atuando em 22 grandes cidades brasileiras o Jornal do Síndico se firma de vez no mercado como o melhor veículo de comunicação voltado para o setor condominial. Para o Dr. Átila, receber essa premiação foi com certeza um privilégio e também a concretização de um sonho de seu falecido pai e fundador da marca o Sr. Aroldo de Lima Marcelo, para ele, a capacidade



Com 26 anos no mercado o Jornal do Síndico se destaca entre as melhores franquias do Brasil



Dr. Átila, receber essa premiação foi com certeza um privilégio e também a concretização de um sonho de seu falecido pai e fundador da marca o Sr. Aroldo de Lima Marcelo

e competência dos Franqueados é que faz o sucesso do Jornal do Síndico e o firma entre as melhores franquias Brasileiras. Apesar da crise que assola o

país, tanto o franqueador quanto os franqueados Jornal do Síndico trabalham persistentemente para a conquista de bons negócios.

Atualmente existem 3.000 redes de franquias atuando no Brasil e o Jornal do Síndico se destaca entre as 77 Redes que foram condecoradas com 5 estrelas dentre elas a Franquia O Boticário que foi a grande vencedora da noite. Um reconhecimento de organizações sérias que para oferecer a premiação precisou de 8 meses de pesquisas e de coleta de informações de franqueadores e franqueados. O Jornal do Síndico se destaca pelo esforço e dedicação dos seus franqueados e oferece o que há de melhor em informação para o setor condominial.

*Os diretores

UMA DAS REDES MAIS CONSOLIDADAS DO MERCADO AGORA É 5 ESTRELAS!

26 ANOS NO MERCADO

22 GRANDES CIDADES NO BRASIL

14 ANOS ENTRE AS MELHORES FRANQUIAS DO BRASIL

