



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XX - Edição 245 - DEZ/JAN 2017 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

**Excellence Elevadores**  
Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes

Pág 09

**MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO**

(11) 2635-5757  
(11) 98727-0028

www.excellecelevadores.com.br

**ADMINISTRAÇÃO**

A atual situação financeira no Brasil não esta das melhores, portanto nesta edição nosso colaborador o Dr. Rodrigo Karpat traz dicas importantes e eficazes para redução das despesas em condomínios.

**Página 4**

**REPETECO**

Os portões automáticos são uma das principais barreiras do seu condomínio contra invasões de pessoas não desejadas, e o interfone também faz parte desta segurança. Portanto sua manutenção correta é fundamental.

**Página 5**

**FINANÇAS**

O fim do ano chegou e não podemos esquecer que devemos nos planejar para o ano que está chegando, infelizmente os aumentos deverão acontecer. É necessário e fundamental que os síndicos façam uma previsão orçamentária para manter a estrutura do condomínio funcionando bem.

**Página 7**

**SRS. SÍNDICOS(AS)**

As inscrições para o

**Uni Síndico**  
São Paulo 2016

**estão abertas**

**Página 3**

Distribuição Gratuita

**Feliz Natal & Próspero Ano Novo!**

**Página 12**

**ARMEL**  
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

**TROCAMOS SUA JANELA DE FERRO OU MADEIRA POR ALUMÍNIO SEM QUEBRA DE PAREDE, AZULEJOS OU DANOS NA PINTURA.**

Com pintura externa na cor existente, permite limpeza, rapidez e perfeição.

Há mais de **43 anos** atendemos condomínios, comércio, indústrias e hospitais. Empresa pioneira na troca de janelas em alumínio e janelas acústicas. Fazemos manutenção em janelas e portas de alumínio existente

**NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO É O COMPROMISSO COM O CLIENTE**

**SOLICITE UM REPRESENTANTE SEM COMPROMISSO**

(11) 2966-0966  
WWW.ARME.COM.BR  
ARME@ARME.COM.BR

**SEDE PRÓPRIA**  
Rua Teresina, 625 - Mooca

**HEBROM**  
2 anos à Mais!

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

[www.hebromfacilitys.com.br](http://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.º Américo de Carvalho Ramos, 193  
Vila Guercino | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

### DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

### GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

### ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Marcio Rachkorsky  
Dr. Rodrigo Karpat

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

### 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

Mais um ano chega ao fim. Mais doze meses se foram. Contas a pagar, funcionários para gerenciar, manutenções e convivência com condôminos. A rotina de um síndico de condomínio costuma ser bastante ocupada e repleta de obrigações, porém, com organização e boa vontade é possível exercer essa função com louvor.

Organização é, aliás, uma das principais características do bom síndico. Praticamente uma condição para ocupar a gestão do condomínio. Utilizar essa qualidade nas finanças é fundamental. Projetar investimentos, prever despesas e planejar ações são objetivos do síndico neste final de ano. Os tempos são de crise e é muito importante iniciar o novo ano com as finanças do condomínio detalhadas na ponta do lápis.

Nossa matéria da seção "Finanças" aborda essa necessidade de se formular um planejamento financeiro para o condomínio em 2017. Independente da continuidade ou não do mandato, é obrigação do síndico deixar a "casa arrumada" para o novo ano que entra. Mas nem todos pensam dessa maneira.

Embora seja de fundamental importância, o planejamento financeiro é negligenciado por muitos síndicos. Para evitar dor de cabeça, a melhor atitude é se antecipar e planejar o orçamento de 2017.

Nessa edição festiva de fim de ano, o Jornal do Síndico fala sobre decoração natalina em sua seção "Decoração". É possível enfeitar o prédio gastando pouco e, de quebra, isso pode servir para incentivar a interação e boa convivência entre os condôminos.

Chega dezembro e nós da equipe do Jornal do Síndico nos despedimos de mais um ano de sucesso, com a certeza de que podemos nos aperfeiçoar cada vez mais para proporcionar o que há de melhor e mais útil no universo dos condomínios. Reafirmamos aqui o compromisso com nossos leitores, para que estejamos novamente juntos em 2017. A todos desejamos um lindo Natal, Boas Festas e um Ano Novo repleto de saúde, paz e muitas realizações!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/15
IGP-M (%)	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	1,69	0,18	0,15	0,20	0,16	---
INPC (IBGE)	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	0,47	0,64	0,31	0,08	0,17	---
IPC (FIPE)	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	0,65	0,35	0,11	- 0,14	0,27	---
CUB-SP	0,17	0,40	0,05	0,01	0,12	0,02	3,41	1,15	0,01	0,21	0,05	---
TR	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621	0,2545	0,1601	0,1790	0,1428
POUPANÇA	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053	0,6629	0,6583	0,6930	0,6609
SAL. MÍNIMO	788,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5833	0,6350	0,6350	0,6350	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	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

### 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\$ 1.344,44
Porteiro - Vigia Cabideiro ou Ascensorista Garagista e Manobrista	R\$ 1.287,86
Faxineiro e demais	R\$ 1.231,29
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Cesta Básica	R\$ 225,62
Reajuste acima do piso sem diferencial	9,15%

Dissídio vigente a partir de 1º de Outubro de 2016.

Fonte: www.sindificios.com.br

ERRATA: Piso Salarial onde se leu Cesta Básica R\$ 255,62 o correto é R\$ 225,62

ABRA as portas para sua EMPRESA!!  
PORQUE AQUI SEMPRE tem NEGÓCIO!

**400 SÍNDICOS**

**13 de Maio 2017**

**Uniíndico** São Paulo 2017

9ª Edição 7ª Edição 11ª EDIÇÃO 8ª Edição 10ª Edição

**ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO**



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

Um dia inteiro com os síndicos, palestras objetivas e atuais, *Welcome Coffee*, Almoço de Relacionamento, Sorteios e Excelentes Negócios!

Unisindico um evento de prestígio, requinte e tradição, novamente no

**FECOMERCIO**  
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

Patrocinadores  
Ouro:



Natalio de Souza  
ADVOGADOS

Um produto:



Mídia Oficial:

**Jornal do Síndico**  
São Paulo - SP

**Informações: (11) 5572.5250** e-mail: [saopaulo@jornaldosindico.com.br](mailto: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 À ACOMPANHANTES - TUDO GRATUÍTO**



Condomínio: \_\_\_\_\_

Síndico(a): \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_ Nº. \_\_\_\_\_

Apto.: \_\_\_\_\_ Bairro: \_\_\_\_\_ CEP: \_\_\_\_\_ Tel.: / Portaria: \_\_\_\_\_ Tel.: / Apto.: \_\_\_\_\_

Mandato / Data: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

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

**OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO**



**Unisindico/SP** - Rua Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Guercindo - São Paulo - SP

**Administração** Por: Rodrigo Karpát

# 10 Medidas para os condomínios reduzirem as despesas em até 30%



“Todo condomínio consegue reduzir despesas se tiver uma gestão eficiente, porém, a redução deve ser consciente e não pode colocar o condomínio em risco”

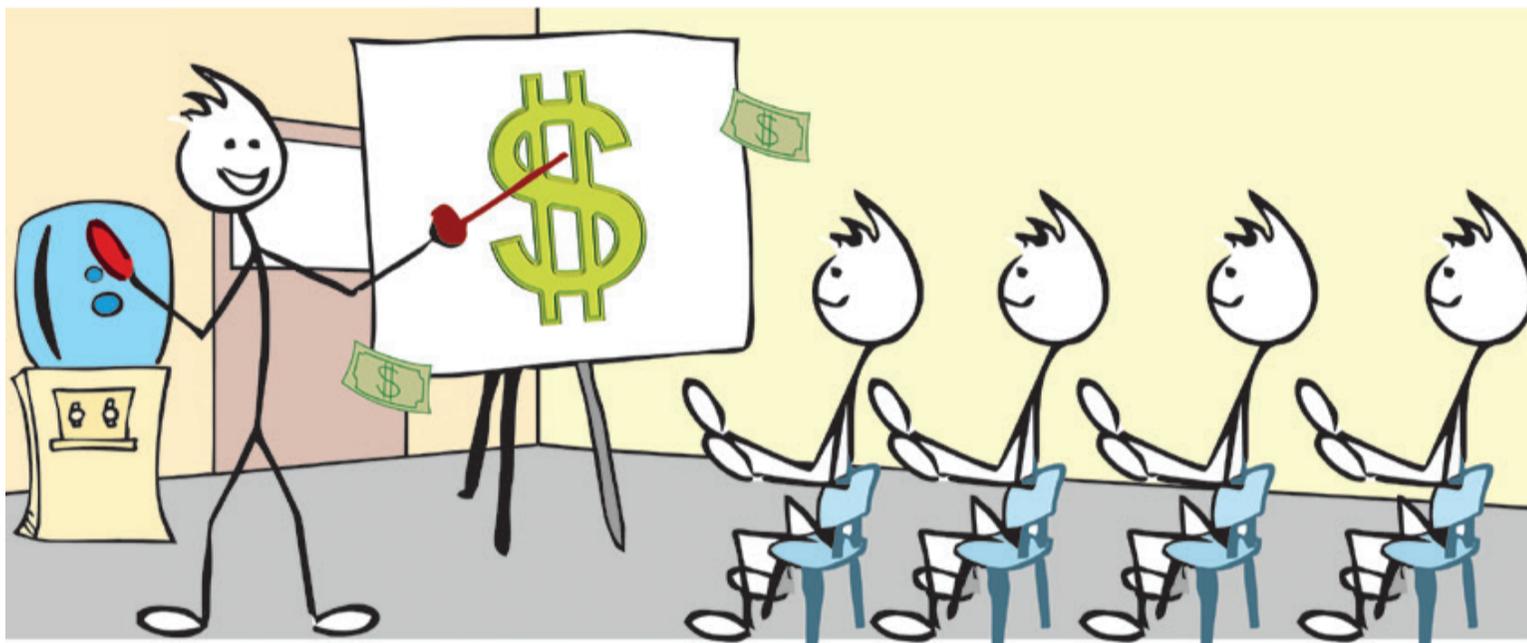
Com quase 12 milhões de desempregados, o Brasil vive uma de suas maiores crises.

A perda do emprego traz uma redução dos gastos e, consequentemente, o atraso nas contas do mês, inclusive a do condomínio. “Existem 3 tipos de devedor: o contumaz que tem dinheiro, mas não paga porque não quer. Aquele que atrasa alguns dias, mas paga todos os meses e o que vive uma dificuldade financeira momentânea”, explica o Dr. Rodrigo Karpát, advogado especialista em direito condominial e imobiliário. A redução de despesas no condomínio nem sempre torna a taxa condominial mais barata, mas evita, muitas vezes, um aumento excessivo e permite investimentos que valorizem os imóveis.

Em outros casos, como por exemplo, a implantação da portaria virtual, a redução de despesas chega a atingir 40%, tendo em vista que a folha de pagamento em geral é responsável por 50%, chegando a extremos de 80%, como no caso de prédios pequenos com portaria 24 horas, faxineiro e zelador, do total de gastos de um condomínio. “Todo condomínio consegue reduzir as despesas se tiver uma gestão eficiente”, explica Karpát. Que complementa, “porém, a redução deve ser consciente e não pode colocar o condomínio em risco, seja de ficar sem dinheiro, ou de efetuar reduções que podem sair caro mais para frente, como por exemplo: ficar sem contrato de elevador, não pagar horas extras aos funcionários quando devidas.”

Seguem as dez medidas que podem ajudar os síndicos na redução de despesas:

**1. Portaria Virtual** – Atualmente é a medida que provoca a maior redução de despesas dentro de um condomínio. É possível dispensar todos os funcionários da portaria ou, em alguns casos, de apenas uma



entrada do condomínio. De qualquer maneira, a redução de gastos pode atingir 60% na folha de pagamento e 30% na taxa condominial. Esta é uma tendência que veio para ficar e será implantada em boa parte dos condomínios nos próximos 10 anos.

**2. Iluminação de led** – A lâmpada de led economiza 90% de energia em relação a tradicional incandescente. Fazer a troca de todas as lâmpadas é um investimento que é pago, em média, em 18 meses e, depois disso, provoca uma economia que varia entre 20% e 30% na conta de luz, dependendo do tipo de lâmpada utilizada anteriormente.

**3. Temporizador de luz** – A frente do prédio é o único local em que se recomenda ficar aceso durante toda a noite, única e exclusivamente por questão de segurança. Entretanto, nas demais áreas não existe a necessidade de todas as lâmpadas ficarem acesas, como nas garagens, por exemplo. Após às 22h, o trânsito de pessoas cai drasticamente e o uso de temporizadores, ou seja, quando o sistema de iluminação só é acionado por um sensor de presença, é a melhor pedida.

**4. Individualização de água** –

Ainda muitos prédios antigos não possuem a medição de água individualizada. É notório que o brasileiro só se preocupa quando pesa em seu bolso. Quando o consumo é dividido entre todos, não importa se ficará 5 minutos ou 30 minutos no banho. A individualização do medidor é a solução.

**5. Individualização de gás** – Muitos prédios com mais de 20 anos não possuem a medição de gás individualizada, muitos deles utilizavam a caldeira que era o gás central.

Quando o consumo é dividido entre todos, não importa se ficará 5 minutos ou 30 minutos com o fogão ligado ou o sistema de aquecimento de água.

A individualização do medidor é a solução.

**6. Água de reuso e captação de chuva** – Atualmente, existem diversas alternativas e tecnologias para o melhor aproveitamento da água. É possível retirar água do lençol freático em alguns casos, tratar o esgoto doméstico, reutilizar a água consumida e captar a da chuva. A construção de poço requer licença. Com a crise hídrica nos últimos anos e a previsão de reservatórios cada vez mais vazios, é natural que o valor do metro cúbico suba. O condomínio que pensa em economizar no futuro, precisa investir no presente.

**7. Energia Solar** – Apesar de o tempo de retorno ser de 7 anos, em média, como a duração de cada placa é de no mínimo 20 anos, o condomínio consegue lucrar durante 13 anos. Vale ressaltar que é preciso verificar a incidência de sol de cada localidade para verificar o investimento.

**8. Assessoria Jurídica** – Contratar um escritório de advocacia vai muito além de apenas defender o condomínio de possíveis ações trabalhistas e ajuizar processos contra moradores inadimplentes. Um papel é o de revisar todos os contratos com empresas terceirizadas e renegociar com cada uma delas. Sempre é possível reduzir e, em tempos de crise, as empresas preferem diminuir a margem de lucro a perder o cliente.

**9. Readequação do quadro de funcionários** – Em muitos condomínios existe ou um excesso de funcionários ou um planejamento ruim de escala de serviço que implica no pagamento de horas extras e, assim, gastos desnecessários.

**10. Síndico ou gestor, desde que tenham uma gestão profissional** – No passado, era visto como um custo, mas hoje o síndico/gestor profissional compensa financeiramente.

Todos os itens anteriores podem ser implementados por ele. Assim como as portarias-virtuais, a gestão profissionalizada é uma tendência irreversível. Quanto antes for implementada, mais rápido e maior será a economia.

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

**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.



**Repeteco** Por: \*Andréa Mattos

## Manutenção de portões e interfonos garante a segurança

Entre o condomínio e a via pública, há os portões e um interfone que permite o acesso de visitante e veículos às unidades. Mas, infelizmente, muitos deles não contam com a manutenção necessária, capaz de garantir a segurança dos moradores

A portaria é peça-chave na busca da segurança do condomínio e de seus moradores. Além do elemento humano, a portaria envolve equipamentos especialmente portões e interfonos que precisam estar em perfeito funcionamento para garantir a segurança de todos.

Os portões são a principal barreira física do condomínio contra prováveis invasores, mas são também os equipamentos que mais problemas costumam dar. É um erro entregar a manutenção do portão ao zelador, por exemplo. É preciso lubrificar o motor adequadamente. Não basta colocar graxa.

Os portões são a principal barreira física do condomínio



Os portões são a principal barreira física do condomínio

Os portões são a principal barreira física do condomínio

próximos ao aparelho e nem limpá-los com produtos químicos. O morador deve seguir a orientação do fabricante sobre qual produto usar para limpeza. O acúmulo de poeira também é prejudicial à interfonia do prédio. É ideal proceder com uma limpeza periódica do circuito. Essa periodicidade varia conforme cada ambiente. Há locais suscetíveis, com muita poeira. O acúmulo de pó aliado à umidade gera mau funcionamento e por vezes até a queima do equipamento pois há oxidação entre as trilhas do circuito

impresso dos componentes eletrônicos.

Sistemas mais antigos costumam dar mais atenção. Porém, quando bem cuidados, podem funcionar por muitos anos. A evolução nos últimos tempos foi gritante. Para substituir uma central analógica por uma digital não é preciso trocar toda fiação. O sistema digital opera com um telefone na portaria, o que facilita muito a operação pelo porteiro.

Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

No caso de modelos basculantes, é importante conferir o estado do cabo de aço. Ainda para basculantes, é ideal instalar uma fotocélula, um dispositivo eletrônico que não deixa o portão fechar quando há um obstáculo no seu raio de ação investir na manutenção preventiva é mais econômico do que se imagina. A visita esporádica de um técnico só corrige o problema quando já é tarde demais para prevê-lo.

### Cuidados com interfonos

Depois dos portões automáticos, os interfonos também merecem a máxima atenção do síndico. "as chuvas podem causar problemas na central de portaria, pois a umidade é um dos grandes inimigos dos sistemas de interfonos. Nos apartamentos, o interfone fica na cozinha, então se recomenda não lavar os azulejos



**PORTÕES AUTOMÁTICOS**  
www.penaportoes.com.br

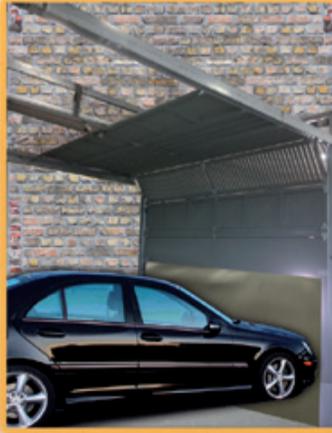
**LANÇAMENTOS ESPECIAIS**

**PORTÃO SECCIONAL**

**CABO DE AÇO NO SEU PORTÃO JAMAIS!**



**Substitua por Corrente até 5 anos de garantia!**



**Perfeito para evitar acidentes com pedestres e ganhar altura no pé da rampa, ele recolhe 100%!**

**Solicite seu Orçamento!**

**(11) 2232 7025 / 2283-3739**

**Pena Portões 17 Anos na Zona Norte**  
Av. Meireles Reis, 18 (esq. Av. Eng. Caetano Álvares, 6565)

**Decoração** Por: Da Redação

## Em espírito natalino!

Decoração temática embeleza o condomínio e proporciona integração entre moradores



Dezembro é último mês do ano e marca o fim de um ciclo. A decoração temática explicita o clima de festa e já é uma tradição em muitos condomínios. Além de embelezar as áreas comuns do prédio, investir em uma ornamentação natalina é uma boa oportunidade para integrar condôminos e disseminar a ideia colaborativa entre eles.

### Atenção com a segurança

A instalação de enfeites natalinos deve ser feita observando a segurança do prédio.

Os projetos de iluminação com pisca-piscas e lanternas devem contemplar economia de energia, evitando, emendas ou gambiarras que possam provocar sobrecarga nas instalações elétricas do condomínio. Não abuse de multiplicadores de tomada, tipo benjamim, que nunca devem ultrapassar a capacidade da tomada elétrica ou do multiplicador.

O síndico Gerson Matias, à frente da administração de um residencial na cidade de Porto Alegre (RS) pelo terceiro mandato, relata uma história de sucesso. "Em 2008, foi proposta a criação de uma comissão tendo como finalidade a organização da decoração de fim de ano no prédio, que tem 3 blocos. Os representantes foram escolhidos em assembleia e ficaram responsáveis por orçar o material e também instalar tudo. O resultado foi lindo e todos aprovaram, tanto é que outros síndicos que vieram depois mantiveram a tradição".

O comércio deste setor dispõe de inúmeras opções de lâmpadas, luminárias, fitas de LED e enfeites temáticos para tornar qualquer ambiente encantador, mas a iluminação exige alguns cuidados para que curtos-circuitos, choques e apagões não estraguem a festa. Uma boa dica são os produtos de LED, mais resistentes, pois não queimam com facilidade, não emitem calor, economizam energia e oferecem inúmeras possibilidades de aplicação.

Ele revela que o maior investimento foi feito no primeiro ano, depois muito foi sendo reaproveitado. "Inicialmente foram gastos cerca de R\$ 900,00 e isso não chegou a pesar na taxa condominial porque foi rateado por muitas pessoas. Nos anos seguintes foi gasto bem menos, pois já tínhamos material e os membros da comissão também se dedicaram a fazer adereços com material reciclado, como jornal e garrafas Pet". O síndico frisa que o momento de crise e o aperto financeiro não são desculpas para deixar passar a data em branco.

Em áreas externas, utilize produtos específicos, com proteção contra umidade. Nunca se sabe quando a chuva chegará. Observe também que enfeites de papel, papelão ou plástico não devem ficar junto a lâmpadas e os enfeites energizados devem ficar afastados de cortinas, tapetes ou sofás, diminuindo o risco de incêndio.

## Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas.

### RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL Eng.º Carlos Brites

**A proteção mecânica é necessária após a impermeabilização com manta asfáltica? E também manta líquida?**

**R:** A proteção de sistemas de impermeabilização é de extrema importância até por questões de durabilidade. Conforme a ABNT NBR 9574 “Execução de impermeabilização”, independentemente do tipo de impermeabilização (manta asfáltica ou membrana elastomérica) recomenda-se proteção mecânica onde exista possibilidade de agressão mecânica, salvo necessidade de proteção contra raios UV (se exposta) exigida pelo fornecedor.

Não obstante, outro assunto relevante é sobre as manutenções ou intervenções em sistemas de impermeabilização existentes (já executados). Quando da necessidade de se corrigir ou de refazer o sistema de impermeabilização, é importante que o sistema anterior seja de fato substituído, em outras palavras, removido por completo da região onde foi aplicado. É comum se observar um procedimento (incorreto) de se refazer um sistema sobre outro (sem a remoção do anterior), como observado no exemplo acima (testemunho extraído da região de uma laje impermeabilizada, durante um procedimento de inspeção).

Ocorre que a sobrecarga das regularizações e proteções mecânicas, onde o novo sistema de impermeabilização foi aplicado, pode corresponder a própria sobrecarga de uso (móveis, pessoas, equipamentos etc.) de dimensionamento da laje, por exemplo, ou seja, podendo colocar o sistema estrutural em risco.



Regularizações e proteções mecânicas adicionais (3 camadas) aplicadas de forma incorreta (sem remover o sistema anterior), totalizando mais de 15cm com massa total estimada da ordem de 300kg/m<sup>2</sup>, superior a própria sobrecarga de utilização da laje

Elemento estrutural (laje em concreto armado)

Lembra-se que, em geral, as proteções mecânicas são argamassas base cimento com espessura mínima de 5cm a 10cm, ou seja, uma carga significativa por metro quadrado da ordem de 100 a 200kgf e que, em muitos casos, a laje foi dimensionada para uma sobrecarga de utilização de 200 a 250kgf, ou seja, praticamente toda a sobrecarga de utilização já fora “usada” como proteções mecânicas (peso morto).

**Contratei uma empresa para obras emergenciais, notei que os funcionários não tinham capacitação porque não fizeram o tratamento das ferragens da caixa d’água como deveria. Verifiquei o contrato e os produtos descritos não foram usados e nem**

**comprados. Posso fazer B.O. por isso?**

**R:** Infelizmente, nos deparamos com esse tipo de situação que já foi relatada em perguntas anteriores. Como explicado anteriormente, entende-se que nesses casos deve se solicitar uma assessoria jurídica regida por legislação específica para o melhor entendimento. É de suma importância também que o contrato do serviço seja bem elaborado e resguarde o condomínio em caso de negligência, imperícia ou imprudência referente ao prestador de serviço.

Independentemente disso, a melhor solução sempre é um acordo, pois se existe um contrato e uma especificação técnica que não foi cumprida, ao que parece no questionamento, o serviço deve ser de fato refeito. Caso não haja entendimento para se refazer o serviço deve-se buscar uma solução jurídica, através do corpo jurídico do Condomínio, que se inicia com uma notificação extrajudicial até uma ação específica na justiça para solução de casos dessa natureza. Acredita-se que não é caso de polícia para se proceder com um Boletim de Ocorrência (B.O.), desde que isso seja bem orientado por um advogado especializado em relações trabalhistas.

Outrossim, para se prevenir casos desse tipo é muito importante que o Condomínio contrate um especialista para colaborar na elaboração das especificações de procedi-

mentos e produtos e, principalmente, na fiscalização e acompanhamento técnico dos serviços.

Tem-se conhecimento de que a prevenção é a melhor solução para se evitar situações como a que foi relatada. Inclusive é muito menos oneroso agir na prevenção de que na ação corretiva. Sem contar ainda o estresse gerado para se lidar com desavenças desse tipo, muitas vezes criadas por expectativas divergentes e incompatíveis entre o Condomínio (contratante) e a empresa contratada.

**É usual usar placas de isopor para diminuir o peso na estrutura?**

**R:** Há casos onde o projetista prevê algum tipo de enchimento leve incorporado ao concreto estrutural armado, evidentemente que tudo bem planejado e previsto nos cálculos e dimensionamentos. O EPS (sigla internacional para Poliestireno Expandido, popularmente conhecido no Brasil como isopor) é um material adequado para enchimento de elementos estruturais, em geral lajes, por ser de baixa densidade e suporte para camada de acabamento.

Geralmente, utiliza-se blocos de EPS e, sobre eles, uma camada de contrapiso de argamassa armada para absorver eventuais deformações. Sobre essa camada pode ser aplicado o acabamento desejado. Há melhorias no conforto acústico e principalmente térmico em lajes com esse tipo de solução.

**Meu prédio tem duas lojas embaixo e estão apresentando algumas fissuras e ferragens expostas. Gostaria de saber de que é responsabilidade, do condomínio ou do proprietário da loja?**

**R:** A questão de responsabilidade pode ser melhor respondida pela parte jurídica, pois geralmente envolve questões contratuais entre o locatário e o condomínio e leis específicas sobre conservação e manutenção patrimonial. Independentemente da responsabilidade, evidente que seria interessante o condomínio tomar a iniciativa de promover uma inspeção no

local, amparado por um especialista, para avaliação das fissuras e aparente corrosão de armaduras conforme relatado.

A fissura é uma manifestação de algo anômalo, o aviso da estrutura como apresentado na palestra. Pode estar relacionada com algo estrutural (ou não) e um diagnóstico preciso é muito importante para recomendação da intervenção corretiva mais apropriada. A presença de armadura exposta pode indicar o deslocamento do cobrimento de concreto e uma corrosão já num estado mais avançado, além, é claro, da presença de umidade no local. Enfim, qualquer opinião complementar deve ser respaldada por essa inspeção no local para a confirmação do cenário patológico.

**Água que mina da parede(s/solo) como resolver?**

**R:** Realmente a água que mina de uma parede em contato com o solo é um problema complexo e delicado. Atualmente, há uma série de produtos e soluções oferecidas no mercado como a “solução definitiva” do problema, mas também muita propaganda enganosa, infelizmente. É difícil, por exemplo, encontrar um produto que resista à pressão negativa de uma água minando de uma parede, pois o correto seria o tratamento por detrás da parede, o que na maioria dos casos não é possível.

Enfim, em casos extremos é necessária a injeção de espuma poliuretano, a fim de estancar a água para posterior injeção de gel poliuretano com o intuito de penetrar em qualquer orifício por onde água poderia encontrar um caminho preferencial de percolação. Entretanto, é necessário a colaboração de um especialista para avaliar a necessidade desse procedimento, por se tratar de uma solução onerosa e que requer empresa e mão de obra especializada para a sua execução.

Não obstante, em alguns casos, dependendo do quadro patológico, somente é possível a colocação de canaletas tanto na parede, quanto no piso, a fim de direcionar a água para algum poço de serviço.

**Finanças** Por: (Redação com Assessoria)

## Síndicos devem planejar orçamento para 2017

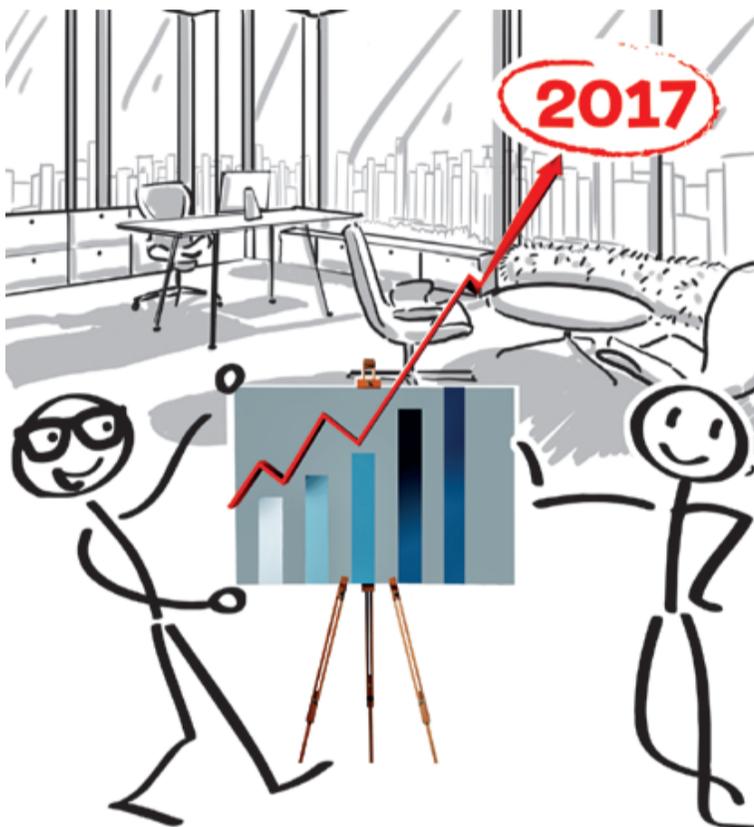
O ano vira e com isso muita coisa muda: renovação de contratos, aumento de remunerações, reajuste de tarifas ordinárias. Muitas empresas e o Governo inclusive atualizam seus valores de cobranças anualmente e o síndico deve estar preparado para arcar com tais alterações e manter o equilíbrio financeiro do condomínio.

Os imprevistos acontecem, mas o ideal é que seja feito um planejamento minucioso neste mês de dezembro, para que 2017 inicie com a previsão de despesas, no mínimo, para o primeiro semestre. Esse orçamento deve ser apresentado aos demais condôminos em assembleia, onde podem ser debatidos ajustes para posterior aprovação.

O momento é de crise financeira na maioria dos condomínios e a previsão orçamentária deve ser acompanhada por um olhar analítico do síndico e seus auxiliares no sentido de tentar cortar gastos e economizar onde for possível, com o objetivo de aliviar o bolso dos condôminos no aumento da taxa condominial, evitando assim o aumento também da inadimplência, pior pesadelo dos síndicos de condomínio.

Essa inadimplência inclusive deve estar prevista no planejamento anual do condomínio. Não adianta negar, ou insistir com a hipótese ilusória de que todos cumprirão com seus compromissos em dia, é mais inteligente já trabalhar previamente com essa lacuna. Assim a dica é verificar o índice histórico de inadimplência do condomínio e projetar esse déficit no orçamento, evitando, desta forma, maiores problemas com o fluxo de caixa do prédio.

De acordo com Angélica Arbex, gerente de Relacionamento de uma grande administradora de condomínios, a folha de pagamento, soma salários e encargos, representando em média 50% do total das despesas mensais. Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo onde a empresa atua há sete funcionários por prédio, enquanto em países da Europa, por exemplo, essa



média é de dois. A alta carga de impostos e benefícios trabalhistas encarecem as contratações.

Segundo Arbex, outra medida importante é revisar o número de horas extras realizadas pelos funcionários, para ver onde e como é possível cortar. Outra dica fundamental é planejar o rateio, em 12 cotas, do dissídio dos funcionários e do pagamento de 13º salários e encargos, evitando que nos três últimos meses do ano haja aumento brusco no valor da cota do condomínio.

Embora seja de fundamental importância, o planejamento financeiro é negligenciado por muitos síndicos. Cerca de 40% dos condomínios da cidade de São Paulo não realizam o planejamento de despesas no fim do ano. Consequências são sentidas ao longo do ano, por exemplo, com a cobrança de frequentes “cotas extras” para arcar com o mau planejamento do síndico.



**Embora seja de fundamental importância, o planejamento financeiro é negligenciado por muitos síndicos**

\*Da Redação

## Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

### Natal e condomínio sem surpresas



O fim do ano traz discussões clássicas, costumam ser questões simples. A solução é planejar tudo na previsão orçamentária anual, para evitar rateios extras e gastos não previstos, sempre com aprovação em assembleia. Segue esclarecimentos importantes:

**13º salário** – O síndico pode fazer rateio extra para o pagamento do 13º salário dos funcionários, mesmo sem aprovação em assembleia, quando perceber que o caixa não é suficiente.

**Cestas de Natal** – O síndico pode comprar cestas ou brindes para os funcionários, mediante aval do conselho, sem excessos e sem comprometer o caixa.

**Caixinha de Natal** – O síndico pode permitir a caixinha dos funcionários, preferencialmente no sistema de lista, através da qual cada morador contribui com a quantia que desejar.

**Caixinha de Natal para os prestadores de serviços** – O síndico pode autorizar o pagamento de caixinha simbólica aos prestadores de serviços, tais como lixeiro e carteiro.

**Reserva de salão de festas e churrasqueira** – Para os condomínios que permitam a reserva e locação, o ideal é fazer um sorteio entre os interessados, para evitar privilégios.

**Eventos coletivos** – Os condomínios podem organizar eventos coletivos nas datas festivas, mediante ampla comunicação aos moradores, incentivando que cada morador colabore com os comes e bebes.

**Decoração de Natal** – mesmo nos condomínios que não planejaram verba, o síndico pode, com aval do conselho, autorizar a utilização de pequena verba para decoração de Natal.

**Apartamentos vazios** – Condôminos que pretendem fazer longas viagens devem deixar com o zelador o contato de parentes ou amigos para casos de emergência (vazamento de gás, cano estourado), bem como a relação das pessoas autorizadas a ingressar no apartamento.

\*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

# escolha sem crise





Feche **AGORA**  
Contrato de Manutenção  
só comece a pagar em **2017**

2849-3393

contato@sigmaelevadores.com.br



# Classíndico®

DEZ / JAN | 2017

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.11
ADVOGADOS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
ÁGUA / TRATAMENTO.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	SEGUROS.....	Pág.11
ART / LAUDOS.....	Pág.08	MEDICINA DO TRABALHO.....	Pág.09	SINALIZAÇÃO.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.09	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CAPACHOS.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10		



### Academia



### Advogados



### ART / Laudos



**RG Fitness** *movement*  
 ✓ Assistência Técnica  
 ✓ Manutenção Preventiva  
 Revenda e Assistência Técnica Autorizada  
 Equipamentos Novos e Usados  
 (11) 5102-4015 | 5506-0252 | (11) 95065-5010  
 www.rgfitness.com.br | contato@rgfitness.com.br

**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

**GENITUS** (11) 94313-3576  
 Engenharia Perícias Consultoria  
 Marcelo Nogueira  
 Membro titular IBAPE-SP  
 • Inspeções Prediais  
 • Plano de Manutenção Preventiva  
 • Laudo | Parecer Técnico com ART  
 www.genitusengenharia.com.br

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

### 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

**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

**FRS SPORTS** Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!  
 Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica  
 (11) 3487-1093 / 2659-2951  
 www.frsports.com.br

Para anunciar ligue:  
 (11) 5572.5250

**NAKA ENGENHARIA** www.naka.eng.br | contato@naka.eng.br  
 Laudos Técnicos | Vistorias | NBR 16280  
 ART | Acompanhamento de Obras  
 Engº Responsável CREA: 5060778243  
 (11) 97546-7946 | Mande mensagem que retornaremos

### Administradora

### Antenas

**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

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

CREA 0601806138  
 Laudo Técnico  
 Laudo de Reforma NBR 16280  
 Inspeções e Vistorias  
 Engº Carlos Ribeiro Bacellar  
 (11) 9 7760 5833 | (11) 3022 7590  
 www.crblaudos.com.br | carlos@crblaudos.com.br

**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

**INTEL SISTEMAS ELETRÔNICOS**  
 • Projetos • Instalação • Manutenção  
 • Antenas Coletivas Digitais  
 • Sensor de Presença • Luz de Emergência  
 (11) 2622-9113 / 99207-1144  
 intel.imagem@hotmail.com

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

## Bombas

**BOMBAS IPIRANGA** 49 ANOS 1967-2016  
 VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO  
 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO  
 ATENDIMENTO 24 HORAS

BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

ÁGUA É VIDA. PRESERVE!

CBI CONSERVADORA DE BOMBAS

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

**CONSERVADORA**  
 PAULISTA DE BOMBAS Desde 1966

VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- Contrato de Manutenção
- Painéis de Comando / Inversores
- Bombas e Filtros para Piscinas
- Válvulas Redutoras de Pressão

Atendimento 24 horas (11) 2692-2355  
 www.conservadorapaulista.com.br

## Capachos

Fabricamos Tapetes e Capachos Personalizados

**TEKSIN**  
 Tecnologia em Sinalização e Proteção

teksin.com.br (11) 2636 1902  
 teksin@teksin.com.br facebook.com/tekcappapetes

## Cartão de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**

TRADICIONAL ou com VENTOSA ARTE PERSONALIZADA

PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499  
 www.crachadeestacionamento.com.br

## Condomínio Virtual

O portaldosindico.com agora chama-se Condomínio em Foco

NOVO NOME E UM VISUAL AGRADÁVEL

- Informações Jornalísticas
- Guia de Fornecedores
- Ajuda de Especialistas
- Modelos Informativos
- Prestação de Serviços e muito mais...

www.condominioemfoco.com.br

## Desentupidora

**LIMPJET** DESENTUPIDORA

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA
- ENCANAMENTOS EM GERAL

PLANTÃO 24H

(11) 5621-6724 (11) 99150-5124  
 limpjetalcantara@gmail.com

A melhor técnica a serviço da higiene

**HIDROSUL** ENTUPIU!!!

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000  
 www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

## Elevadores

ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES

(11) 2635-5757 (11) 98727-0028  
 www.excellecelevadores.com.br

CENTRAL DE ATENDIMENTO 24 HORAS

SEDE PRÓPRIA

FRÔTA COM CARROS E MOTOS

PARCELAMOS PEÇAS, EMBELEZAMENTOS E MODERNIZAÇÕES EM ATÉ 60 MESES

FILIAL EM SANTO ANDRÉ

- VISTORIA TÉCNICA SEM COMPROMISSO / GRATUITA
- MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA
- PEÇAS ORIGINAIS

**Excellence Elevadores**  
 Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes

f Elevador t Comando C Cabinas L Luz Led in Gongo D Displays  
 N Nomes C Cabos / Apo M Motores C Cabos / Manobras S Substituição P Portas  
 T Tolerância G Garantias A Peças P Peças

**SIGMA** elevadores

O Mundo mudou. Seu Elevador também!  
**MODERNIZE**

Planos de Pagamento em até 24x a juros

contato@sigmalevadores.com.br 11 2849-3393

**Basic** ELEVADORES

- Fabricação
- Modernização
- Manutenção em Elevadores

(11) 3883-1850  
 www.basicelevadores.com.br  
 basic@basicelevadores.com.br

## Encanador / Hidráulica

“CURSOS GRATUITOS”

**HSA** HIDRÁULICA SAPOEMBA

TUDO EM:

- Materiais Hidráulicos
- Impermeabilização, etc...

FACILITAMOS O PAGAMENTO

(11) 2211.6080  
 www.hidraulicasapopemba.com.br  
 vendas@hidraulicasapopemba.com.br

PLANTÃO 24HS **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

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

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

Jornal do Síndico

## Impermeabilização

Ao projetar sonhos não se esqueça da: **QUALIDADE**

A **H-IMPER** impermeabilização e revestimento trabalha com produtos de excelência, para você realizar a sua obra com qualidade e bom gosto.

- impermeabilização
- limpeza de caixa d'água
- pintura
- furos

**H-IMPER**

(11) 2379-9529 • (11) 99909-6204 / 96900-0088

**Tamires Impermeabilizações**

- Lajes • Telhados • Piscinas • Caixas D'Água
- Cortinas • Poços de Elevadores, Etc.

26 Anos de experiência no Ramo

Locação de Caçambas para Entulhos  
 (11) 2947-6577 / 2948-0154 / 98131-6814  
 www.tamiresempreiteira.com tamiresempreiteira@gmail.com

## 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

(11) 3331.1041  
 www.itelligence.com.br

**itelligence Group**  
 ideias que trazem resultados!

- Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
- Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura

## Medicina do Trabalho

(11) 3331.1041  
 www.itelligence.com.br

**itelligence Group**  
 ideias que trazem resultados!

- PPRA | PCMSO | CIPA | Curso e Formação
- Brigada de Incêndio | Primeiros Socorros
- EPI | Laudos e Atestados

## 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 Aéreas
- Molas p/ Elevador
- Barras Antipânico

3901.4530  
 (11) 3902.7221  
 3569.6750

**DORMA Distribuidor Autorizado**

## 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](http://www.reconsultoriaempresarial.com.br)  
E-mail: [contato@reconsultoriaempresarial.com.br](mailto:contato@reconsultoriaempresarial.com.br)

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

- Medição Ôhmica
- Laudos Técnicos e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem Compromisso

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

**itelligence Group**

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

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

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

## Pisos / Tratamentos

**John System "FIQUE COM OS MELHORES"**

Seu condomínio precisa conhecer o melhor **LIMPA PEDRAS** e o mais eficaz **REMOVEDOR** até hoje desenvolvidos

LIMPA em PROFUNDIDADE ALTO DESEMPENHO

REMOVE SUJEIRA ACUMULADA RESINA / CERA VELHA

EXECUTAMOS RECUPERAÇÃO E TRATAMENTO DE PISOS

(11) 3873-1899 / 3864-4415 / 99613-4290  
[www.johnsystem.com.br](http://www.johnsystem.com.br) | [johnsystem@uol.com.br](mailto:johnsystem@uol.com.br)

**Limpiso** RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190  
[www.limpiso.com.br](http://www.limpiso.com.br) - [contato@limpiso.com.br](mailto:contato@limpiso.com.br)

**MÁRMORES E GRANILITES**  
Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

- Mármore - Granitos - Concreto - Ardósia
- Assoalhos em Madeira - Piso em Garagem
- Polimento de Escadaria Predial

(11) 98095-8087 / 95605-3052  
[roberto\\_d46@yahoo.com.br](mailto:roberto_d46@yahoo.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](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

## Pinturas

**PINTBRAS**

APRESENTE ESTE 2% DE DESCONTO

- Pinturas Internas e Externas
- Restauração / Recuperação de fachadas
- Hidro-jateamento, reposição e rejuntamento de pastilhas
- Departamento de Segurança do Trabalho
- Seguro de Responsabilidade Civil e acidentes pessoais
- Emissão ART

PAGAMENTO FACILITADO EM ATÉ 24x

(11) 2304-1846 | (11) 98795-7278  
[www.pintbras.com.br](http://www.pintbras.com.br) | [pintbras@pintbras.com.br](mailto:pintbras@pintbras.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

CREA

FORNECEMOS ÁGUA

Tel.: (11) 5062.7790  
[www.abrasileirapinturas.com.br](http://www.abrasileirapinturas.com.br) | E-mail: [abrasileira@abrasileirapinturas.com.br](mailto:abrasileira@abrasileirapinturas.com.br)

**RENOVAR** PINTURA PREDIAL

25 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](http://www.renovarpintura.com.br) | [renovar@renovarpintura.com.br](mailto:renovar@renovarpintura.com.br)

**imperpint** PINTURAS PREDIAIS

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

- Pintura de Fachadas
- Lavagem e rejuntamento de pastilhas
- Pintura de Hall's, escadas e garagens

(11) 5675-5986 PAGTO FACILITADO  
[www.imperpint.com.br](http://www.imperpint.com.br) / [contato@imperpint.com.br](mailto: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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

(11) 5631-2099 | (11) 5631-0838 | (11) 7785-5632  
[www.uniquepinturas.com.br](http://www.uniquepinturas.com.br) | [uniquepinturas@uol.com.br](mailto:uniquepinturas@uol.com.br)

**CREA-SP** Qualidade Garantida Segurança

Eng. Civil: 5.060.117.969

EMIÇÃO DE ART

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

(11) 5621-2910  
[www.lbmpinturas.com.br](http://www.lbmpinturas.com.br) | [contato@lbmpinturas.com.br](mailto:contato@lbmpinturas.com.br)

**RESNNER** PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- Construção Civil
- Elétrica / Hidráulica
- Impermeabilização
- Divisórias de Gesso / Drywall

Em até 6x sem juros

(11) 2389-6935 / 94698-2302  
[www.resnnerpinturasereformas.com.br](http://www.resnnerpinturasereformas.com.br) | [contato@resnnerpinturasereformas.com.br](mailto:contato@resnnerpinturasereformas.com.br)

## Pinturas - Continuação

**ARTECOR** CONSTRUINDO E COLORINDO SEU IMÓVEL

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

EXPERIÊNCIA DE 22 ANOS

CREA-SP 5060723018

(11) 4357-6455 | 94796-8484 | 96458-7905  
[artecor.pinturas@hotmail.com](mailto:artecor.pinturas@hotmail.com) | Pagto. Facilitado

## Porta Corta-Fogo

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

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

[www.camonteiro.com.br](http://www.camonteiro.com.br) | [vendas@camonteiro.com.br](mailto: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](http://clikportascortafogo.com.br) | [comercial@clikportascortafogo.com.br](mailto: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](http://www.reconsultoriaempresarial.com.br)  
[contato@reconsultoriaempresarial.com.br](mailto:contato@reconsultoriaempresarial.com.br)

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

DESDE 1988

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

**TGC** Engenharia

- 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](http://www.tgcengenharia.eng.br)  
[orcamento@tgcengenharia.eng.br](mailto:orcamento@tgcengenharia.eng.br)

**FALB** REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731  
[falbconstrucoes@gmail.com](mailto:falbconstrucoes@gmail.com)

**R.Y.R Empreiteira**

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

20 ANOS

(11) 2705-4612 / 97306-3788  
[ryr@superig.com.br](mailto:ryr@superig.com.br)

## Portões Automáticos

**CONCEPT** [www.conceptsec.com](http://www.conceptsec.com)  
 \*Portão Automático \* Serralheria  
 \*CFTV \* Interfones \* Cerca Elétrica  
 \*Monitoramento de Alarmes e Imagens  
 11 5626 3529 \*Antena Coletiva  
 99176 4627  
**intelbras** **PPA** **Peccinin**  
 Maxcom  
**Solicite uma visita sem compromisso!**  
 Atendimento Avulso De Segunda a Segunda

## Seguros

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

**Para anunciar ligue:**  
 (11) 5572.5250

## Sinalização

**Fabricamos Placas de Sinalização e Limpeza**  
**TEKSIN**  
 Tecnologia em Sinalização e Proteção  
 teksin.com.br (11) 2636 1902  
 teksin@teksin.com.br

## Terceirização

**PACTUAL SERVIÇOS** **TERCEIRIZAÇÃO**  
 Com o Melhor Custo Benefício  
 \* Portaria \* Limpeza \* Serviços Gerais \*  
 \* Manutenção \* Jardinagem \* Zeladoria \*  
**OFERECEMOS SEM CUSTOS PARA O CONDOMÍNIO**  
 Sistema de Câmeras c/ Manutenção e Monitoramento 24hs  
**Consulte-nos** (11) 4308-3435 / 4308-3641  
[www.pactualservicos.com.br](http://www.pactualservicos.com.br) - [pactual@pactualservicos.com.br](mailto:pactual@pactualservicos.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](mailto:comercial@segurancaparacondominio.com.br)

## Terceirização - Continuação

**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](http://WWW.LEAOSERVICOS.COM.BR)

**HEBROM** *Deus é Mão!*  
 • Porteiros • Recepcionistas  
 • Limpeza e conservação  
 • Limpeza pós-obra  
 • Supervisão • Treinamento  
 • Consultoria  
 Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663  
[www.hebromfacilitys.com.br](http://www.hebromfacilitys.com.br)

**BETTER TERCEIRIZAÇÃO**  
 ✓ LIMPEZA  
 ✓ PORTARIA  
 ✓ SERVIÇOS CONGENERES  
**ADMINISTRADA**  
 POR GESTOR DE SEGURANÇA EMPRESARIAL E PATRIMONIAL  
 Tel.: (11) 3034-5688  
[www.betterterceirizacao.com.br](http://www.betterterceirizacao.com.br)  
 E-mail: [betterlc@terra.com.br](mailto:betterlc@terra.com.br)  
**39 ANOS DE EXPERIÊNCIA**

**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](http://www.pegasusterceirizacao.com.br)

**PJ Serviços**  
 ✓ Portaria ✓ Zeladoria ✓ Recepcionista  
 ✓ Limpeza e Conservação  
 ✓ Manutenção ✓ Jardineiro  
 ✓ Treinamento ✓ Monitoramento 24h  
 (11) 3473-5000 | (11) 3805-6404  
[www.pjservicos.com.br](http://www.pjservicos.com.br)

**GRUPO PROHAC** **Cuidando bem dos seus bens!**  
 PORTARIA | CONTROLE DE ACESSO  
 LIMPEZA PROFISSIONAL | ZELADORIA  
 (11) 2225-2165 / 2225-0594  
[grupoprohac.com.br](http://grupoprohac.com.br) [comercial@grupoprohac.com.br](mailto:comercial@grupoprohac.com.br)

**SETTER** Desde 1994  
**SERVIÇOS TERCEIRIZADOS**  
 • Portaria e Zeladoria  
 • Limpeza • Recepção  
 • Mão de Obra em Geral  
 (11) 4367-2710  
[www.setter.com.br](http://www.setter.com.br)  
[setter@setter.com.br](mailto:setter@setter.com.br) Consulte-nos sem compromisso!

**SOLUMARC SERVIÇOS**  
 • Portaria e Monitoramento 24Horas  
 • Controle de Acesso e Fiscais de Piso  
 • Recepção • Jardinagem  
 • Limpeza e Zeladoria  
 • Segurança Eletrônica  
 (11) 3405-0349 | 3928-1902 | 94743-7965  
[www.solumarc.comunidades.net](http://www.solumarc.comunidades.net) • [solumarc@gmail.com](mailto:solumarc@gmail.com)

**Visite nosso site**  
[www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

## Telhados

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

**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](http://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](mailto:contato@telhadovitoria.com.br) | [www.telhadovitoria.com.br](http://www.telhadovitoria.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](http://www.sunfilmbrasil.com.br)  
 9 9916.6126 / 77536964 ID 100-51500

**O Evento Unisíndico que o Síndico tanto espera vem aí!**

**400 SÍNDICOS**

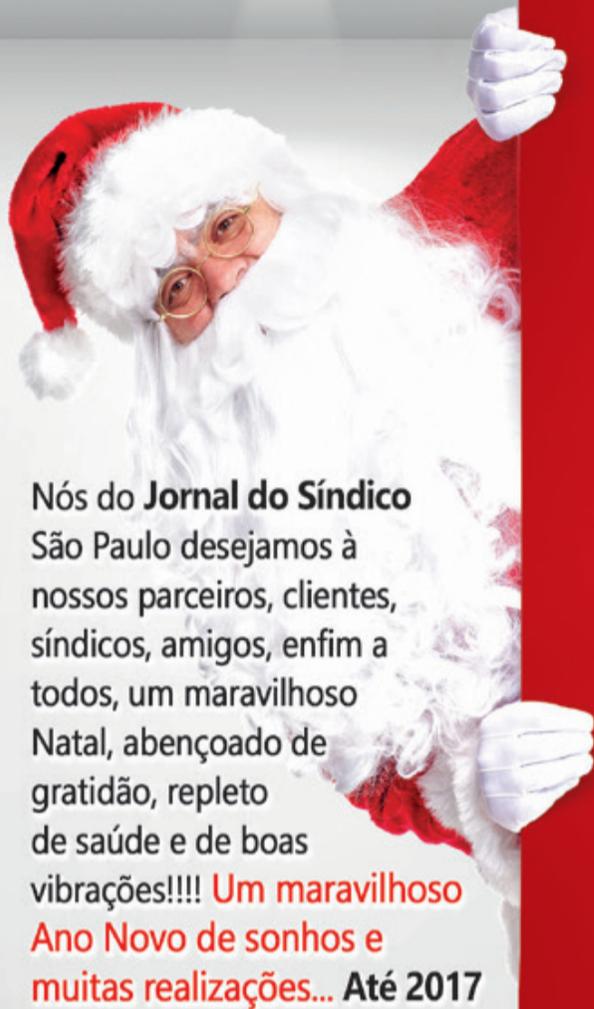
**Inscrivam-se!**

**13 de Maio de 2017**

**11ª EDIÇÃO**

**Uniíndico** São Paulo 2017

**Informações:**  
 (11) 5572.5250

**Votos de Natal** Por: (Redação)

Nós do **Jornal do Síndico** São Paulo desejamos à nossos parceiros, clientes, síndicos, amigos, enfim a todos, um maravilhoso Natal, abençoado de gratidão, repleto de saúde e de boas vibrações!!!! **Um maravilhoso Ano Novo de sonhos e muitas realizações... Até 2017**

## Desejos coletivos de Natal

Papai Noel neste Natal desejamos que a harmonia encontre moradia em todos os corações.

Que a paz seja encontrada, primeiro dentro de nós, e assim tenha forças suficientes para alcançar corações em desarmonia onde estiverem, o mundo precisa muito da paz.

Que a esperança seja um sentimento constante em cada ser que habita este planeta.

Desejamos que o amor e a amizade prevaleça acima de todas as coisas materiais.

Que as tristezas ou mágoas, sejam banidas dos corações, dando lugar apenas ao carinho.

Que a dor do amor, encontre o remédio em outro amor.

Que a dor física, seja amenizada e que Deus esteja ao lado de todos, dando muita força, fé e resignação.

Que a solidão seja extinta, e no seu lugar se instale a amizade verdadeira, e o companheirismo.

Que as pessoas procurem olhar mais a sua volta, e não tanto para si mesma.

Que a humildade e o respeito residam na alma e no coração de todos. Que saibamos amar e respeitar o próximo como a nós mesmos.

Desejamos também que nossos pedidos se realizem não só neste Natal, mas em todos os dias de nossas vidas!

Desejamos também que nossos pedidos se realizem não só neste Natal, mas em todos os dias de nossas vidas!

# 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, 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](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo/#contato)**

**A todos que já enviaram, agradecemos a colaboração! 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](mailto:saopaulo@jornaldosindico.com.br) e se preferir via fax: (11) 5572-5250**

