



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XX - Edição 249 - MAIO / 2017 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

SEGURANÇA

Acidentes com eletricidade estão aumentando e os condomínios fazem parte desta estatística. Vejam dicas importantes que os síndicos devem seguir para tentar evitar estes acidentes.

Página 3

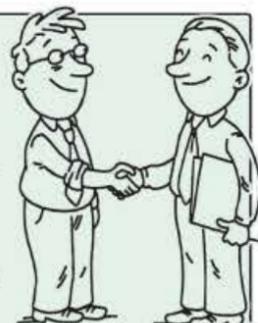
LEGISLAÇÃO

Quando um síndico contrata o serviço de uma terceirizada pode pensar que as responsabilidades por este funcionário será da terceirizada, mas o acidente de trabalho pode recair no condomínio.

Página 4

É BOM SABER

Locação de apartamentos residenciais por diária pode? O que o direito de propriedade garante e até onde isso pode ser possível? O Dr. Rodrigo Karpat traz um conteúdo bem importante com relação ao tema. Leiam



Página 7

CLASSÍNDICO

Para facilitar sua consulta criamos o

ÍNDICE DE TÍTULOS
nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

GARAGEM:

Um território de polêmicas?

Página 6

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.ARMEL.COM.BR

ARMEL@ARMEL.COM.BR

SEDE PRÓPRIA
Rua Teresina, 625 - Mooca



Deus é mais!

GRUPO HEBROM

A marca da Qualidade e Eficiência em Terceirização de Serviços

Conheça mais do **GRUPO HEBROM** e saiba como podemos fazer a diferença para o seu condomínio e/ou sua empresa.

- ✓ CONTROLE DE ACESSO E RECEPÇÃO
- ✓ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- ✓ LIMPEZA PÓS OBRA
- ✓ LIMPEZA DE CARPETE E DE FACHADA
- ✓ COPA E MANUTENÇÃO
- ✓ JARDINAGEM
- ✓ MONITORAMENTO 24HS - CFTV



www.hebromfacilitys.com.br | Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663 | comercial@hebromfacilitys.com.br

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 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
Rodrigo Karpát

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFIX:
Araraquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
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) 2210-2902
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 cotidiano de um condomínio às vezes é preenchido com alguns conflitos decorrentes da convivência em um espaço comum. Dentre os temas que mais geram embates seja entre condôminos, deles com o síndico ou um funcionário do condomínio está a garagem e as normas para ocupação dela.

Em nossa matéria de Capa trazemos algumas dúvidas frequentes sobre esse assunto capaz de gerar tantas polêmicas: a quem pertence a garagem? É possível alugar ou vender uma vaga dela? Visitantes podem ter acesso à garagem do prédio? Essas são algumas das perguntas que respondemos nesta edição do Jornal do Síndico. É importante levar essas informações aos moradores do prédio, no intuito de evitar desentendimentos, sempre lembrando que a boa convivência também depende de nós.

Outro tema muito importante que abordamos na coluna Administração desta edição são as procurações, afinal elas são usadas em praticamente todas as assembleias. Aqui vamos detalhar que a procuração é a ferramenta jurídica pela qual uma pessoa nomeia alguém de sua confiança para agir em seu nome numa determinada situação em que ela não possa estar presente, porém as procurações precisam estar adequadas para terem efeito.

Na matéria escrita pelo nosso colaborador o Dr. Rodrigo Karpát leia sobre um tema que poderá elucidar a questão das locações por diárias, ou hospedagem nos condomínios residências. Hoje é muito comum você entrar em sites de pesquisa de hospedagem e achar anúncios de apartamentos residenciais sendo locados através de diária. Mas isso pode? O que o direito de propriedade garante e até onde? Quais os limites, os abusos, a ilegalidade.

Enfim chegamos ao ponto hoje mais problemático de nosso país, as finanças.... Nesta coluna descrevemos algumas sugestões de como gerar receita para seu condomínio, afinal tudo que vier para ajudar financeiramente será bem-vindo.

Srs. Síndicos (as) esta edição traz a vocês um conteúdo com a simples finalidade de auxiliar todos na gestão condominial, mas se quiserem algo mais específico estamos aqui, nos contate e teremos o maior prazer em pesquisar e abordar temas do interesse de vocês.

Tenham uma boa leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/16
IGP-M (%)	0,82	1,69	0,18	0,15	0,20	0,16	-0,03	0,54	0,64	0,08	0,01	---
INPC (IBGE)	0,98	0,47	0,64	0,31	0,08	0,17	0,07	0,14	0,42	0,24	0,32	---
IPC (FIPE)	0,57	0,65	0,35	0,11	-0,14	0,27	0,15	0,72	0,32	-0,08	-0,14	---
CUB-SP	0,02	3,41	1,15	0,01	0,21	0,05	0,00	-0,03	0,05	0,03	0,06	---
TR	0,1533	0,2043	0,1621	0,2545	0,1601	0,1790	0,1428	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	0,0840
POUPANÇA	0,6311	0,6541	0,7053	0,6629	0,6583	0,6930	0,6609	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00	937,00
TJLP (% a.a.)	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	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 1.659,38.....	8,00
De 1.659,39 até 2.765,66.....	9,00
De 2.765,67 até 5.531,31.....	11,00

* vigente a partir de 01.01.2017

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\$ 859,88 = R\$ 44,09
De R\$ 859,88 a R\$ 1.292,43 = R\$ 31,07

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	R\$ 1.287,86
Garagista e Manobrista	
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.sindicofios.com.br

Segurança Por: Da Redação

Acidentes com eletricidade: saiba como prevenir

De acordo com a (Abracopel) Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade, o Brasil vive atualmente uma onda crescente de acidentes envolvendo eletricidade.

O número de acidentes com eletricidade aumentou no ano passado em relação a 2015, totalizando mais de 1300 casos. A previsão para 2017 continua tão desfavorável quanto a do ano passado e muito disso se deve à desinformação e negligência.

O Nordeste é a região brasileira mais afetada pelos acidentes, os quais incluem choques elétricos, descarga atmosférica e incêndios gerados por curto circuito. Uma parte considerável desses incidentes - muitas vezes fatais se dá pela instalação inadequada de fiações elétricas e também pelo uso de materiais de baixa qualidade ou incompatíveis para a função que precisam desempenhar.

O condomínio deve sempre zelar pela segurança em suas obras elétricas e jamais contratar serviços e comprar materiais apenas visando o barateamento dos custos. Nesses casos, a economia pode sair bastante cara e os prejuízos podem atingir inclusive a integridade física de moradores e funcionários. Sendo constata-



O síndico pode responder legalmente por um acidente elétrico

da a negligência durante a obra ou nas manutenções, o síndico pode responder legalmente pelos efeitos negativos de um acidente elétrico.

Alguns cuidados preventivos devem ser tomados na hora de proceder com um serviço elétrico no prédio. Confira:

1) **Elaboração de projeto:** Todo serviço elétrico deve ser planejado previamente por um profissional, obedecendo à norma técnica NBR 5410 da ABNT (Associação Brasileira de Nor-

mas Técnicas). O projeto fará o dimensionamento dos componentes afim de evitar sobrecargas, que podem resultar em um aumento do consumo de energia e, pior, colocar em risco a segurança.

2) **Mão de obra especializada:** é fundamental ter gente competente executando o projeto. Nunca contrate um profissional apenas levando em consideração o menor preço do serviço, pois o resultado final de um projeto mal elaborado pode levar a um aumento do custo da obra.

Antes de contratar, verifique a credibilidade, busque referências positivas e escolha pela qualidade e não pelo preço.

3) **Material:** Outro quesito com o qual não se deve escolher apenas por economia. Escolha produtos compatíveis com a necessidade demandada, sempre observando se estão de acordo com as normas técnicas da ABNT e possuem certificação do Inmetro. O material de má qualidade ainda pode resultar em queda constante dos disjuntores, curtos-circuitos e incêndios.

4) **Aterramento:** Segundo a NBR 5410, o sistema de aterramento é um item de proteção obrigatório. Ele deve estar previsto no projeto previamente elaborado por um engenheiro eletricista. Esse mecanismo oferece um caminho seguro para que as descargas elétricas que poderão ocorrer no local sejam direcionadas para a terra, além de proteger as pessoas contra choques elétricos.

* Redação



Srs. Síndico (as) ?

Aguardem na próxima edição toda a cobertura do evento que já virou calendário para os Síndicos de São Paulo

11ª EDIÇÃO[®]

Uni Síndico
São Paulo 2017

Novidades, Fotos, Comentários tudo isso e muito mais...

Aguardem !!!

Patrocinadores Ouro:

FRS >>> SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS

Natalio de Souza ADVOGADOS

SIGMA elevadores

R.C CONSULTORIA

wiper

SIGMA elevadores

ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24 horas

* MODERNIDADE

* SEGURANÇA

* CONFIANÇA

SEGUAR CREA SECIESP ABNT

NA SIGMA ELEVADORES, o 1º pagamento É somente no 3º mês de manutenção!

(11) 2849-3393 - São Paulo
(11) 2511-1350 - Jundiaí
(12) 3021-4893 - São José dos Campos

Administração Por: Da Redação

Uso de procurações é legal, mas fica a critério da Convenção do condomínio

O condomínio é um patrimônio coletivo e é justamente por essa condição que cada decisão sobre ele requer um entendimento colegiado, seguindo ritos e protocolos para assegurar o bem comum.

Toda a burocracia que gira em torno dessas questões às vezes gera dúvidas não apenas nos condôminos, mas também no síndico, o qual precisa responder legalmente pelo edifício.

Um dos pontos conflituosos é sobre o uso da procuração como instrumento de representação dentro do condomínio: ela é válida legalmente? Um inquilino pode representar o proprietário? O síndico pode representar um condômino? Vizinhos podem votar um pelo outro? Que finalidades e atividades podem ser elencadas numa procuração? Esses são alguns dos questionamentos frequentemente feitos sobre



o tema e os quais tentaremos esclarecer ao longo dessa matéria.

Em princípio, é válido elucidar em que consiste tal documento. A procuração é a ferramenta jurídica pela qual uma pessoa nomeia alguém de sua confiança para agir em seu nome numa determinada situação

em que ela não possa estar presente. Para isso, ambas as partes devem ser maiores de 18 anos. Ela é, sim, um instrumento válido para as decisões do condomínio, uma vez que o Código Civil legitima seu uso em assembleias, sejam quais forem as finalidades.

Assim sendo, um inquilino em

dia com suas obrigações pode participar das deliberações desde que esteja munido de uma procuração do proprietário de sua unidade, autorizando-o a exercer poderes específicos (os quais devem estar discriminados no documento registrado em cartório para autenticar a legitimidade do mesmo, evitando fraudes).

A priori, não há impedimento na legislação brasileira para que o síndico seja procurador de condôminos ou mesmo que um vizinho represente outro condômino na ausência deste, estando obviamente munido de procuração. No entanto, fica a critério do condomínio aceitar ou não essa conduta.

É necessário, portanto, que a Convenção condominial explicita sua postura de permitir ou não o uso de procurações em assembleias e também os propósitos para os quais podem ser usadas.

Não havendo restrições em Convenção sobre o uso delas, as procurações podem ser utilizadas para substituir o condômino e votar por ele em assembleias para atividades como: eleição ou destituição de síndico; aumento de taxa condominial e formulação de taxa extra; aprovação de balancetes; aprovação de reformas e investimentos; realizar reclamações formais, etc.

* Redação

Legislação Por: Da Redação

Condomínio tem responsabilidade em acidentes de trabalho com terceirizados

A terceirização de serviços muitas vezes é vista pelos síndicos como a solução mágica para todos os problemas relacionados a encargos trabalhistas e demais responsabilidades para com os funcionários.

Você contrata uma empresa que fica responsável por gerenciar os trabalhadores e, portanto, responsável por tudo o que lhes diz respeito, certo? Não, errado. Embora não seja o contratante direto do empregado, é no condomínio que suas atividades são executadas. Dessa forma, o condomínio, enquanto usuário do serviço final e cenário físico da atividade laboral é, sim, também responsável pelo funcionário, incluindo sua segurança.

No final de 2015, a 4ª Câmara do Tribunal Regional do Trabalho de Santa Catarina (TRT-SC) condenou um condomínio de Florianópolis como responsá-

vel solidário pela morte de um jardineiro, contratado por meio de empresa especializada, que morreu eletrocutado enquanto prestava serviços no edifício.

Para os magistrados, ficou comprovado que o contratante da obra foi negligente em relação à segurança do ambiente de trabalho e contribuiu diretamente para o acidente.

O caso aconteceu em 2010. Menos de um mês depois de ser admitido por uma empresa especializada em paisagismo, o empregado, que tinha 20 anos, foi designado para atuar na reforma do jardim de um condomínio do centro da cidade, onde deveria posicionar plantas e



instalar holofotes. Ao manipular um fio que supostamente estava desenergizado, ele sofreu uma descarga elétrica e faleceu minutos depois.

Durante o processo, o condomínio alegou que o acidente foi causado por culpa exclusiva da

empresa contratada, que não teria fornecido equipamentos de segurança adequados e nem tomado os cuidados necessários para orientar o trabalhador. Contudo, em última instância, tal argumento foi derubado, pois há o entendimento que o condomínio exerce uma responsabilidade solidária juntamente à empresa que presta o serviço.

O advogado Michel Canotto afirma que a prevenção é o melhor caminho. "O condomínio deve zelar pela segurança de todos os que nele transitam, independente de ser condômino ou funcionário e também independentemente deste funcioná-

rio ser próprio ou terceirizado.

A vida humana deve ser protegida e por isso o síndico tem a obrigação de disponibilizar os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) relativos à atividade", alerta.

Ainda que o empregado seja terceirizado, o síndico não fica excluído deste dever. "Se a empresa não fornecer os EPIs, o síndico é obrigado a fazê-lo ou poderá ser responsabilizado por negligência. Além de disponibilizar os equipamentos, é necessário exigir o uso deles e fiscalizar se estão sendo utilizados", orienta Canotto.

* Da Redação

Manutenção Por: Da Redação

Envidraçar é tendência

Além da maior sofisticação e conseqüente valorização do imóvel, o aproveitamento de espaços é apontado como mais uma vantagem.

O fechamento de halls, sacadas e salões com as chamadas cortinas de vidro tem se mostrado uma tendência forte no momento.

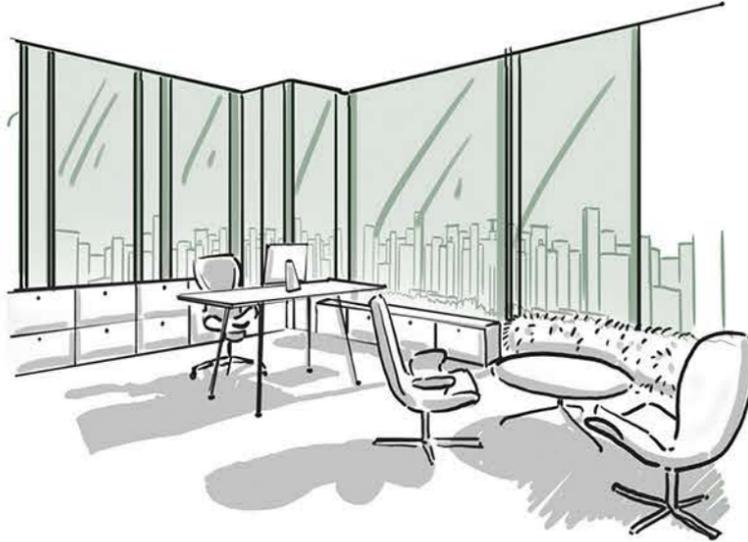
Contudo, antes de por a mão na massa e ousar na reforma, é preciso saber se o seu condomínio autoriza o encerramento desses espaços ou se há restrições para esse tipo de obra, uma vez que há prefeituras municipais que proíbem por descaracterizar a fachada.

Se a intervenção for permitida, é hora de pesquisar orçamentos, fornecedores e também as vantagens e desvantagens de se fazer essa alteração. Um dos motivos que mais fazem as pessoas procurarem o envidraçamento é o isolamento acústico que ele proporciona, fazendo com que as pessoas tenham mais privacidade e possam ficar mais a vontade seja num ambiente de uso coletivo do condomínio ou na própria varanda.

Em condomínios onde há muita criança ou mesmo animais de estimação, outro fator considerado vantajoso é a maior segurança, uma vez que o vidro funciona como uma barreira extra para evitar acidentes trágicos como quedas ou arremessos de objetos. Ao envidraçar um ambiente, também se garante menos sujeira por poeira ou poluição e também da água das chuvas, por exemplo. De modo que o ambiente fica mais isolado e menos sujo do que estaria se não houvesse uma barreira.

Arquiteta Leila Lins diz que “se for em uma varanda, aquele espaço depois de fechado passa a ser um prolongamento da sala ou do quarto e as pessoas podem usá-lo com mais conforto sem que as coisas voem ou corram o risco de cair e sem se expor ao vento ou à poluição.

Se o espaço for um salão de festa ou hall, também se verifica o mesmo. Hoje em dia, com os condomínios ocupando cada



vez menos metros quadrados, cada espaço é precioso”, afirma.

O primeiro passo para quem deseja inovar e dar uma repaginada no ambiente é consultar um arquiteto para elaboração do projeto. Depois, para a

execução do mesmo, procure sempre profissionais com credibilidade e bom histórico no mercado. Lembre-se que há momentos em que não vale a pena economizar, quando se pode colocar em risco a segurança de vidas humanas.

Os trilhos onde os painéis de vidros serão colocados precisam estar devidamente fixados para garantir a segurança da estrutura, assim como as demais peças utilizadas para permitir que os vidros possam ser abertos e fechados de acordo com o projeto do cliente. Após a instalação, o usuário deve sempre conferir as peças se estão funcionando corretamente ou se há alguma dificuldade em abrir ou fechar uma área da sacada, bem como se os vidros estão intactos ou se apresentam rachaduras. Na menor alteração na estrutura, empresa que instalou as cortinas de vidro deve ser acionada para manutenção.

**Da redação*



Hoje em dia, com os condomínios ocupando cada vez menos metros quadrados, cada espaço é precioso

AUTORIZADA VERIN

vistoria.Final

PRESSURIZAÇÃO DE ESCADAS
ALARME DE INCÊNDIO
DETECÇÃO DE FUMAÇA

11 947075945 13 981157045
vistoriafinal.com.br

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Integração da varanda com a sala



Antigamente, a concepção dos apartamentos tinha como ponto central de integração as salas de estar e jantar, locais onde os moradores recebiam seus convidados. As sacadas, contudo, sempre foram relegadas a segundo plano e tinham um papel menor na integração dos espaços. Modernamente, o conceito adotado na maioria dos projetos tem contemplado as varandas como perfeitos espaços em que os condôminos podem receber seus convidados, tendo um papel relevante para socialização. São as chamadas varandas gourmet, onde é possível a colocação de mesas e cadeiras, aparelhos de televisão, geladeiras e instalação de churrasqueiras em pontos pré definidos. Curioso notar que uma bela e espaçosa varanda virou o maior mote de venda para um apartamento!

Com a finalidade de trazer mais conforto a tais espaços, os condomínios têm discutido, nas assembleias, a possibilidade de fechamento das sacadas com vidros, definindo um padrão e permitindo também a instalação de cortinas. Em linhas gerais, a maioria das pessoas quer uma varanda integrada com a sala. Ocorre que o assunto gera grande discussão jurídica e, afinal de contas, é permitido ou não juntar a varanda com a sala, retirando as portas e esquadrias? O artigo 1336, inciso III do Código Civil prevê que os condôminos não podem alterar “a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”. O que tal dispositivo visa prevenir é o uso indiscriminado e não regrado das fachadas, assim consideradas as esquadrias que a lei chama de externas. Como definir, contudo, quais são tais esquadrias externas? Será que a porta divisória entre a sala e a sacada é considerada esquadria externa ou interna? A terminologia parece não ser a mais adequada, mas é a que a lei adotou e que requer uma análise caso a caso. Pelo nosso trabalho na assessoria a condomínios, temos percebido que a supressão da porta divisória entre a sala e a sacada não tem sido considerada ilegal, sobretudo nos casos em que o condomínio já adotou uma padronização de fechamento da sacada.

O argumento é que tal esquadria não faz parte de área comum, mas sim de área privativa e que não causa maior impacto na harmonia arquitetônica do edifício. Assim decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em recente decisão de recurso de apelação que permitiu que o condômino pudesse integrar o espaço da sala com a sacada: (Apelação n. 0026275-31.8.26.0003 - Retirada das esquadrias das portas que separam o terraço das salas de jantar e estar. Inexistência de alteração da fachada. Descabida a incidência da regra limitadora prevista no Artigo 1.336 do Código Civil, bem como a autorização de assembleia, posto que a modificação da unidade foi realizada em área não comum, de difícil visibilidade externa, inalteradas, portanto, a estrutura e a harmonia arquitetônica do edifício”)

Conclui-se, portanto que, desde que não haja impacto na harmonia arquitetônica do edifício e que a esquadria não componha parte estrutural, e, em casos em que o condomínio já definiu por uma padronização no fechamento da sacada, tem sido admitida a supressão desta porta divisória, aumentando a área para integração social do apartamento, sempre com acompanhamento técnico de um arquiteto ou engenheiro e sempre respeitando as limitações votadas em assembleia.

**Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial*

Capa Por: Da Redação

Garagem: um território de polêmicas?

O crescimento populacional nos centros urbanos acarretou um sério problema de falta de espaço

Estacionar em uma zona comercial passou a ser uma árdua tarefa, graças ao grande volume de veículos em circulação nas cidades.

Essa problemática se reflete também no ambiente doméstico. Dentre os conflitos que permeiam a convivência em condomínio, o tema "garagem" é um dos mais frequentes, sendo motivo de dúvidas e até mesmo de algumas polêmicas.

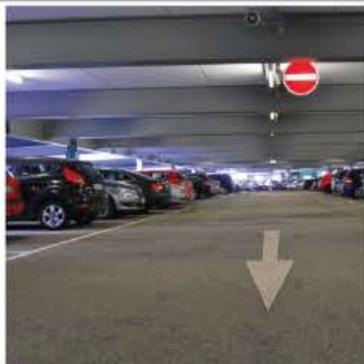
Geralmente as assembleias que mais quórum tem são as que envolvem o sorteio das vagas de garagem. A disputa por um espaço para estacionar pode gerar distúrbios dentro do condomínio e, para sanar isso, a melhor ferramenta é a informação. Com os condôminos cientes do que pode e não pode ser feito, é possível buscar o equilíbrio no uso desse espaço. Para isso, respondemos a algumas das principais dúvidas sobre o assunto.

1) A quem pertence a vaga da garagem?

Isso varia, a depender do que está disposto na Convenção do Condomínio e escritura das unidades. Em alguns casos, onde há reserva de vagas para cada unidade, o espaço na garagem funciona como uma extensão do apartamento, sendo propriedade particular. Em garagens de vagas rotativas, o espaço é compartilhado e coletivo, compõe o condomínio.

2) Pode-se alugar ou vender vaga de garagem?

Sim, desde que ela seja privativa, ou seja, um anexo da propriedade. Porém, desde 2012 a Lei Federal 12.607/12 proíbe a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. Antes, era permitido um morador alugar a sua vaga de garagem para estranho, bastando oferecer primeiro aos próprios moradores, o que poderia ocorrer em assembleia ou com o simples



■ Nos centros urbanos hoje temos um sério acarretou um sério problema de falta de espaço

informativo no quadro de avisos do condomínio. Entretanto, com a modificação implementada pela lei referida, o condômino somente poderá locar a sua vaga a estranhos se a convenção assim permitir.

3) Visita pode estacionar dentro do prédio?

Via de regra, não, uma vez que o espaço é muito limitado e, portanto, restrito a moradores. Porém, há casos em que o condomínio reserva algumas vagas para essa finalidade, onde a ocupação se dá por ordem

de chegada. Há ainda a possibilidade de oferecer a vaga do morador ao seu visitante, no entanto há condomínios com regras de acesso bastante rigorosas que só permitem entrada de veículos cadastrados, então deve-se responder a um questionário com dados do carro e condutor para liberar acesso.

4) Qual o tempo máximo de ocupação em vagas rotativas? O mais correto é que a Convenção condominial estipule quanto tempo cada veículo pode permanecer ininterruptamente numa vaga coletiva. Isso para evitar que a permanência se prolongue por muitos dias, não dando chance para outros ocuparem. Ainda que isso não esteja oficialmente escrito, o bom senso diz que mais de 24h ocupando o mesmo espaço já é excessivo.

5) É permitido armazenar objetos na garagem?

Não, garagem não é depósito. A finalidade dela é servir de estacionamento para veículos. O acúmulo de caixas, móveis e outros objetos pode contribuir para a sujeira do ambiente e possível proliferação de animais, por isso muitos condomínios proíbem essa prática.

É importante lembrar que hoje devido a tantas modalidades de vagas e tantos modelos de veículos, sem contar com a quantidade de carros que hoje pertence a uma família, será muito natural que os condôminos estejam tentando conciliar o que esta disponível com o que precisam, mas isso deve ser feito de forma educada, consciente, amigável e podemos até citar com boa vontade para tomar a convivência nos condomínios menos desagradável, afinal o condomínio é a casa de todos e viver em harmonia é questão de querer e fazer sua parte.

*Da Redação

Finanças Por: Da Redação

5 maneiras de gerar receita para o condomínio

A situação de atual crise econômica na qual se encontra o país vem modificando a rotina do brasileiro. Os preços cobrados por produtos e serviços sobem em um ritmo que as remunerações de cada um não conseguem acompanhar e, para lidar com o aperto financeiro, o jeito é economizar como for possível.

A crise também chegou aos condomínios e, com o aumento da inadimplência, os síndicos precisam ser criativos e flexíveis para equilibrar as finanças. Além de cobrar a taxa condominial em dia, essa é a hora de debater o assunto em assembleia e juntos - síndicos e moradores - comecem a pensar em viabilizar outras maneiras de gerar renda extra para aumentar a receita do condomínio nesse momento de crise. Confira algumas sugestões:

• **Aluguel de espaço para outdoor publicitário**
Essa é uma possibilidade mais

plausível em grandes cidades, onde há maior número de peças publicitárias espalhadas pelo espaço urbano. Se o seu prédio está localizado em um bairro de grande fluxo de pessoas ou em uma avenida privilegiada, talvez essa seja a hora de entrar em contato com agências publicitárias da sua cidade oferecendo uma proposta de oferta de espaço para instalação de outdoors, aquelas placas de grandes dimensões.

• **Aluguel de cobertura para antenas**

Dependendo da altura e localização do seu prédio, é possível locar um espaço na cobertura



dele para a instalação de antenas de telefonia e internet. O esforço e investimento por parte do condomínio são mínimos e o negócio pode render cerca de R\$ 600 mensais, nada mal, não é?

• **Venda de material reciclado**

A coletiva seletiva já é uma realidade em muitos condomínios brasileiros. O que muitos condôminos e síndicos não sa-

bem, entretanto, é que além de fazer o bem ao meio ambiente separando corretamente o lixo, o produto final dessa seleção pode render dinheiro para o condomínio. Os resíduos coletados - e devidamente separados - pode ser comercializados junto a cooperativas ou empresas que fazem o processo de reaproveitamento. Pense bem antes de descartar plásticos, papel, metais e até mesmo o lixo orgânico, que pode virar adubo para plantas.

• **Venda de óleo de cozinha**
Assim como acontece com o lixo, muitos condomínios já adotam o recolhimento de óleo

de cozinha dos apartamentos, para evitar que seja descartado em pias e ralos, causando entupimento. Esse material também pode ser vendido, pois ele serve de matéria-prima para fazer sabão e detergentes.

• **Locação de espaços**

No seu condomínio há alguma vaga de garagem coletiva, depósito ou sala vazia que não está sendo utilizada? Uma possibilidade viável é divulgar essa disponibilidade no quadro de avisos do prédio e tentar alugar esse espaço a um dos condôminos que desejem guardar algo por um tempo.

*Da Redação

É bom saber | Por: Rodrigo Karpát

A legalidade da locação por diária/hospedagem nos condomínios residenciais

Recentemente tem surgido no mercado sites especializados em locação de imóveis por diárias, o que vem trazendo problemas aos condomínios estritamente residenciais



Se por um lado o condômino pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier, que é um direito que lhe assiste por força do Art. 1.335 do Código Civil e em função do exercício regular do direito de propriedade descrito na Constituição Federal. Por outro lado, existem limitações ao exercício desse direito, e o limite é a perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes daqueles que compartilham a copropriedade, além das limitações impostas pelo direito de vizinhança (Art. 1.277 e 1.336, IV do CC). E ainda na Teoria da pluralidade dos direitos que é a limitação ao exercício do direito de propriedade em função da supremacia do interesse coletivo daquela coletividade, em preferência ao direito individual de cada condômino.

É lícito ao proprietário emprestar a sua unidade, ocupá-la pelo número de pessoas que julgar conveniente, seja a título gratuito ou oneroso, não cabendo ao condomínio regular tal prática, salvo se a mesma estiver interferindo na rotina do prédio, ou seja, causando perturbação ao sossego, saúde, segurança, aos bons costumes, ou estiver desviando a finalidade do prédio.

Desta forma, a locação por meio de um site comercial por si só não infringe a lei de locações. O que desobedece a legislação e a Convenção do Condomínio no caso em questão é a mudança de finalidade da edificação. É dever de todo condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação (Art. 1.336,IV, do CC), e locar o bem por dia, é característica dos meios de hospedagem e depende de enquadramento específico DECRETO Nº 84.910, DE 15 DE JULHO DE 1980. , e fazê-lo desvia a finalidade de um edifício restritamente residencial, além de não cumprir os requisitos descritos na lei que disciplinam a hospedagem.



■ Locação por diárias é exclusiva de meios de hospedagem

Na prática a grande maioria dos casos realizados pelo sistema de diárias perturbam a vida dos prédios residências e desviam a finalidade das edificações que é estritamente residencial. Temos os defensores desta modalidade de "locação" por sites especializados por diárias, os quais defendem que na lei de locações existe a possibilidade de locação por temporada por prazo de até 90 dias.

É certo que a locação por temporada, com respaldo na lei de locações e sem desvirtuar a finalidade da edificação, poderia ocorrer por curtos períodos de tempo, porém a prática constante, somada a necessidade de utilização da estrutura do prédio (garagens, salão de festas, piscina) e os serviços adicionais quase sempre oferecidos (móveis, limpeza, serviços em geral), desvirtuam a locação por temporada e se enquadram na hospedagem que é disciplinada em lei específica a qual não incluem o condomínio edilício no rol de locais aptos a funcionar nessa modalidade.

A Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo, o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SB-Class) e o art. 23, caput, da Lei Federal nº 11.771 de 2008, dispõem sobre a Política Nacional de Turismo nos seguintes termos: "Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os em-

preendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária." Ainda, deve ser observado o disposto no DECRETO Nº 84.910, DE 15 DE JULHO DE 1980. Que dispõe " Art . 3º - Somente poderão explorar ou administrar Meios de Hospedagem de Turismo, Restaurantes de Turismo e Acampamentos Turísticos, no país, empresas ou entidades registradas na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR."

Assim, fica claro que a "locação" por diárias é exclusiva de meios de hospedagem e requerer que o estabelecimento seja enquadrado como comercial e tenha autorização de funcionamento, sendo que um prédio residencial não pode funcionar dessa forma por inúmeros fatores, inclusive sob pena de autuação da municipalidade.

E no caso em questão não podemos dizer que a prática realizada seja uma locação por temporada, uma vez que tem características de hospedagem," há um misto de con-

trato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de hospedagem." como aduziu Sylvio Capanema de Souza.

A locação por diária a qual vem ocorrendo por meio de sites especializados, vem representando efetivamente uma concorrência aos apart hotéis, flats e similares. E por isso desvia a finalidade do edifício, traz encargo extra a portaria, que na maioria das vezes fica responsável por liberar as chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns e carrinho de supermercado.

E nesse sentido os tribunais regionais tem decidido com base na Teoria da pluralidade dos direitos limitados que nada mais é do que: Em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio existe limite entre ao exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.

De tal modo o que deve prevalecer é a análise do caso concreto, sendo fato notório que empregar o apartamento em sites a locações por diárias, com se fossem apart hotels, interfere na finalidade residencial de um condomínio, porém, utilizar o mesmo site e firmar locações mais longínquas pode se enquadrar ao esperado pelo condomínio, que deve prontamente se reunir a fim de regradar as condições necessárias para o funcionamento do condomínio.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO DE APARTAMENTOS PARA TEMPORADA VETADA PELO CONDOMÍNIO. PRAZO PARA CESSAÇÃO DA LOCAÇÃO E MULTA, PARA A HIPÓTESE DE DESCUMPRIMENTO DA CITADA REGRA PROIBITIVA, FIXADOS EM ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE RESPALDADA NA TEORIA DA PLURALIDADE DOS DIREITOS

LIMITADOS. PRECEDENTE DO E. STJ. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA REALIZADO NA AGE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO AUTOR. 1. A Convenção do Condomínio, ora Recorrido, prevê a aplicação de multa para o condômino que destinar o apartamento para finalidade diversa do prédio, que é residencial. 2. O Regulamento Interno estabelece o procedimento que deve ser observado na hipótese de aplicação de multa, o termo inicial de sua incidência e a possibilidade de recurso administrativo. 3. Improcedente a alegação do ora Recorrente de que não há previsão nas regras internas do Condomínio, ora Recorrido, que assegurem o exercício da ampla defesa ou interposição de recurso administrativo. 4. O Autor, ora Apelante, compareceu à AGE de 19/12/2013, na qual a locação dos apartamentos por temporada foi vetada, mesmo depois de expor suas razões, tendo sido anotado prazo para encerramento daquela atividade 30 dias, sob pena de multa diária prevista no Regimento Interno, a incidir a partir de 19/01/2014. 5. Contraditório e ampla defesa respeitados na AGE. 6. Termo inicial da sanção pecuniária fixado na ata da AGE: 19/01/2014. 7. Honorários advocatícios de sucumbência reduzidos para R\$ 500,00 (quinhentos reais) tendo em vista a pouca complexidade da causa e o trabalho desenvolvido pelos causídicos no processo. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-RJ - APL: 00750330320148190001 RJ 0075033-03.2014.8.19.0001, Relator: DES. FERNANDO CERQUEIRA CHAGAS, Data de Julgamento: 15/04/2015, DÉCIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 17/04/2015 13:12)

Karpát Advogados - Dr. Rodrigo Karpát Advogado militante na área cível há mais de 10 anos, sócio na Karpát Sociedade de Advogados e considerado um dos maiores especialistas em direito imobiliário e em questões condominiais do país.

Classíndico®

MAIO | 2017

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ACADEMIA / ASSESSORIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	POÇOS ARTESIANOS.....	Pág.11
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ÁGUA / TRATAMENTO.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
ART / LAUDOS.....	Pág.08	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.09	SEGUROS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.09	MÁRMORES E GRANITOS.....	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	MEDICINA DO TRABALHO.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
DOCUMENTOS ONLINE.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		

Academia

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

FRS SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS

Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!

Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica

(11) 3487-1093 / 2659-2951

www.frssports.com.br

Academia / Assessoria

Mattielo

A PISCINA, QUADRA E A ACADEMIA DO SEU CONDOMÍNIO NUNCA MAIS SERÃO AS MESMAS

EQUIPE DE PROFESSORES E RECREADORES!

- Zumba fit | Natação / Hidro
- Circuito Funcional
- Musculação / Esportes

TREINE ENQUANTO SEUS FILHOS SE DIVERTEM

www.mattielofitness.com.br | 11 2364-6701 | 11 97377-8110

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

Administradora

COSTA Administração de Condomínios

• Venda • Locação • Administração de Imóveis

Costa Adm. de Bens e Condomínios

“Apoio e Solução ao seu Alcance”

- 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

CASTRO VEIGA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

- Administração de Condomínios
- Venda / Locação / Administração de Imóveis
- Síndico Profissional • Atendimento Personalizado

(11) 5084.0018 / 5083.5228 / 5081.4773

www.castroveiga.com.br | gerencia@castroveiga.com.br

Rua Tenente Gomes Ribeiro, 212 - 7 andar - conj. 72 - Vila Clementino

Antenas

EUROSAT

- Antena Coletiva Digital • Alarmes
- CFTV • DVR • Interfones
- Portões Automáticos • Sensores

Contrato de Manutenção

(11) 2258.8170 | 2258.4035

www.eurosatt.com.br

INTEL SISTEMAS ELETRÔNICOS

- Projetos • Instalação • Manutenção

• Antenas Coletivas Digitais

(11) 2622-9113 / 99207-1144

intel.imagem@hotmail.com

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

Jornal do Síndico

ESPAÇO Reservado para sua empresa

ANUNCIE!

ART / Laudos

GENITUS Inspeções Prediais

Engenharia Perícias Consultoria

Laudos

Parecer Técnico com ART

(11) 94313-3576 | contato@genitusengenharia.com.br

(19) 3201-5414 | www.genitusengenharia.com.br

ESPAÇO CONDOMÍNIO

ART / LAUDOS

IMPERMEABILIZAÇÕES

FACHADAS

EXECUTAMOS OBRAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO, FACHADA E OBRAS EM GERAL

(11) 5042-1639 | (11) 98104-2054

E-mail: renatoengsistema@gmail.com

Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!

(11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Bombas

BOMBAS IPIRANGA
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS

50 anos
1967-2017

CBI
GRUNDFOS
JACUZZI
KSB
ABS SULZER
ROWA
ERARDAC
AGUA E VIDA. PRESERVE!
SCHNEIDER
WEG
SIEMENS
DARKA
SIPAV

PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
Saiba mais sobre nossos 50 anos - Acesse: 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

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

VÁRIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499
WHATSAPP (13) 98822-2035
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.condominkoemfoco.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

Documentos Online

Condoc
Arquivamento de Projetos

Modernize o arquivamento dos projetos do seu condomínio, garantindo as informações sempre atualizadas e com fácil acesso.

(11) 98365.5015 | (11) 98202.4372
www.condoc.net • contato@condoc.net

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA VL. MADALENA
PLANTÃO 24HS

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

Elevadores

SIGMA
elevadores

24 horas

MANUTENÇÃO
MODERNIZAÇÃO
ASSISTÊNCIA TÉCNICA

ELEVADORES

(11) 2849-3393 - São Paulo
(11) 2511-1350 - Jundiaí
(12) 3021-4893 - São José dos Campos

consultoria@sigmaelevadores.com.br

Geradores

Carboroil
Diesel Express

11-2067811 / 11-97506609
comercial@carboroil.com.br

Impermeabilização

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

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
- Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura

AVCB (Vistoria do Corpo de Bombeiros) **Elétrica** com CREA - Centro de Medição. Reduza em até 90% sua conta de luz. Reforma, Pintura, Impermeabilização, etc.

FFSalgado ★ CREA 1907482
Fones: (11) 5183-6971 / 9 9174-4489
www.ffsalgado.com.br / comercial1@ffsalgado.com.br

Instalações Elétricas

LE ELLOS
instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br
ellos instaladora@uol.com.br

Entrada de Energia / Centro de Medição
Prumadas Elétricas / Quadros de Força
Para Raios / Laudo Técnico
Análise para viabilidade de instalação de Ar Condicionado

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP (11) 2061-6415
2068-3882

Jardinagem / Paisagismo

Jardim Vertical

LACO STUDIO

Áreas Comuns e Terraços
(11) 3554-7136
(11) 99553-5436
(11) 97380-5231
www.lacostudio.com.br | lacostudio@uol.com.br

Mármore e Granito

DR. Limpa Tudo

Sem pó, nem sujeira!
Sem Obras ou quebra-quebra!

- ✓ PISOS
- ✓ PISCINAS
- ✓ PAREDES
- ✓ RODAPÉ
- ✓ CORRIMÕES
- ✓ COBRE
- ✓ LUSTRES
- ✓ VIDROS, etc

VISITA GRATUITA
(11) 97754-1021

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
A Informação é a Melhor

Medicina do Trabalho

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

itelligence Group

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

Molas para Portas

Designer Glass 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

RC CONSULTORIA

PÁRA-RAIOS (SPDA)

- Análise de Risco • Vistoria especializada
- Vendas - Instalações - Manutenções
- DPS - Dispositivo Contra Surto
- Laudos Técnicos e Attestados

Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484
Whatsapp: (11) 94713-6485
Site: www.reconsultoriaempresarial.com.br
E-mail: contato@reconsultoriaempresarial.com.br

ASA PÁRA-RAIOS

Instalação e Manutenção

- Laudo Técnico
- Medição Ôhmica
- DPS

WhatsApp (11) 94679-6757
www.asapara-raios.com.br

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

itelligence Group

SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA-RAIOS)

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

Pisos / Tratamentos

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190
www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

MÁRMORES E GRANILITES

Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

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

(11) 98095-8087 / 95605-3052
roberto_d46@yahoo.com.br

Para anunciar ligue:
(11) 5572.5250

Pinturas

Oliver Reformas

LAUDOS / PROJETOS MAQUETES / EMISSÃO ART

- PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
- RESTAURAÇÃO E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS
- TRATAMENTO DE CONCRETO E TIJOLO AVISTA
- IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES DE CAIXAS D'ÁGUA

LIGUE AGORA!
(11) 99585-6977
(11) 95208-5247

Engenheiro Responsável
CREA 5069811916

www.oliverreforma.com.br | jkoliver_reforma@hotmail.com

PAGAMENTO FACILITADO ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO

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

5062.7790

www.abrasileirapinturas.com.br | E-mail: 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 | renovar@renovarpintura.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

CREA-SP Eng. Civil: 5.060.117.969

Qualidade Garantida Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

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

(11) 5621-2910 CENTRAL DE ATENDIMENTO

ARTECOR PINTURAS

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

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

PINTURA PREDIAL EM GERAL

- Pinturas / Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas
- Restaurações

Pagto. em até 16x

R.Y.R Empreiteira
ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO
(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

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
clikportascortafogo.com.br | comercial@clikportascortafogo.com.br

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

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

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

(11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

M. FREITAS SEGURANÇA ELETRÔNICA E SERVIÇOS

CONTRATO DE MANUTENÇÃO 24 HORAS 7 DIAS POR SEMANA

Cerca Elétrica e Sensor Barreira IVA **TUDO ISSO A PARTIR DE R\$350,00 Por Mês**

Antena Coletiva Digital
Portão Automático
Fechadura eletro imã
Contrato de manutenção

Interfone Condominial Solicite Um Orçamento

(11) 2892-7618 / 98650-6658 / 97386-7362
marcosfreitascftv@gmail.com | www.mfreitascftv.com

CONCEPT www.conceptsec.com

- *Portão Automático * Serralheria
- *CFTV * Interfones * Cerca Elétrica
- *Monitoramento de Alarmes e Imagens
- *Antena Coletiva

11 5626 3529
99176 4627

Atendimento Avulso De Segunda a Segunda

intelbras Maxcom **Peccinin**

Solicite uma visita sem compromisso!

Penaportoes Fabricação/Venda e Manutenção de Portões Automáticos

Cabo de aço no SEU PORTÃO JAMAIS!

Substitua por Corrente até 5 anos de garantia!

18 Anos na Zona Norte

(11) 2232-7025 / 2283-3739 - www.penaportoes.com.br

KAIZEN Portões Automáticos

www.kaizenportoes.com.br

Horário de atendimento: das 8:00h às 18:00h de Segunda a Sexta ou Segunda a Segunda para contratos de conservação predial.

(11) 5594-1774 | 99827-2704

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER

ANUNCIE!
(11) 5572.5250

www.jomaldosindico.com.br/saopaulo

Poços Artesianos

PERFURATRIZ COMPACTA

Para perfuração em locais de difícil acesso com passagem restrita.
IDEAL PARA CONDOMÍNIOS

POÇOS ARTESIANOS
Instalação e manutenção

www.zezinhopocos.com.br
19 3491-1397 | 19 99603-5234

zezinho
POÇOS ARTESIANOS

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

Terceirização

PACTUAL SERVIÇOS

TERCEIRIZAÇÃO e SERVIÇOS

* Portaria * Limpeza * Serviços Gerais *
* Manutenção * Jardinagem * Zeladoria *
* Pintura em Geral * Lavagem de Pastilhas *
* Textura * Grafiato * Impermeabilização *

Consulte-nos ☎ (11) 4308-3435 / 4308-3641
www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

Visite nosso site

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Síndico Profissional

SERVIÇOS ESPECIAIS S.A.C.: 55 11 94213.3012 (9:30am às 18:00pm SEGUNDA À SEXTA)

INSPEÇÃO, LAUDO, VISTORIA E MONITORAMENTO
MANUTENÇÃO PREDIAL ESTRUTURAL, ELÉTRICA, HIDRÁULICA
CAÇA VAZAMENTOS (ÁGUA e GÁS)

SSPROFISSIONAL.COM o melhor suporte para síndicos e condôminos

HABILITADOS: CREA-SP Brasil

whatsapp 55 11 99572.8047 / 011.94357.8175 (24horas / TODOS OS DIAS)

SERVIÇO DE ATENDIMENTO EMERGENCIAL:

Grupo AOX ORIGINAL
EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

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

☎ (11) 2371-8376 / 97719 -9000
comercial@segurancaparacondominio.com.br

Reformas

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

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
VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR (11) 9.4676-6000

Deus é Mãe!

HEBROM

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

Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663
www.hebromfacilys.com.br

FALB

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

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

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2791-7975 • 2023-2429
www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

GRUPO PROHAC

Cuidando bem dos seus bens!

PORTARIA | CONTROLE DE ACESSO
LIMPEZA PROFISSIONAL | ZELADORIA

☎ (11) 2225-2165 / 2225-0594
grupoprohac.com.br comercial@grupoprohac.com.br

R.Y.R Empreiteira

REFORMAS E CONSTRUÇÕES
Parcelamos em até 16x

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

20 ANOS

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

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

ACEITAMOS CONSTRUCARD

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

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

WWW.PROASPSERVICOS.COM.BR

SERVIÇOS

Porteiro - Recepcionista - Jardineiro - Zelador
Auxiliar de Limpeza - Auxiliar de Manutenção

☎ (11) 2642-7110 ☎ (11) 98580-0012
contato@proaspservicos.com.br

Seguros

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

itelligence Group

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

Calhas Universal

TELHADOS E COBERTURAS
Instalação de Telhados em Geral
Calhas e Rufos | Encanamentos
Elétrica | Reformas em Geral

www.calhasuniversal.wixsite.com/home
e-mail: calhasuniversal@ig.com.br

(11) 4112-6448
99891-5703

SUN FILM
Película de Controle Solar

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

APLICAÇÃO EM: ☑ Guaritas ☑ Prédios
☑ Residência ☑ Indústria ☑ Comércio

(11) 4063.8199 / 2995.5560
www.sunfilmbrazil.com.br
9 9916.6126 / 77536964 ID 100*51500

Vidros / Películas

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

☎ (11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Dicas Por: Da Redação



LIXO ELETRÔNICO

É bastante comum cometido por milhões de brasileiros, jamais deve-se descartar um equipamento eletrônico quebrado ou sem uso no lixo comum: celular, tablet, computador, baterias, pilhas, eletrodomésticos etc (Resíduos de Equipamentos Elétricos e Eletrônicos - REEE). Eles devem ter uma destinação específica, isso por conterem elementos químicos que, em contato com o solo ou cursos de água, podem contaminar.

É uma ação cidadã o condomínio fazer o recolhimento adequado desse material, podendo disponibilizar tonéis coletores nos blocos.

Já há no mercado empresas especializadas em fazer o descarte desses produtos. Elas atendem condomínios com agendamento prévio, depois de ser respondido um questionário indicando quais materiais serão descartados. Depois disso, há a triagem e reciclagem ou reaproveitamento dos equipamentos, além do descarte correto, evitasse assim que estes aparelhos sejam enviados aos aterros sanitários.

MULTAS

A multa é um artifício legal e legítimo para zelar pela ordem e boa conservação do condomínio, bem como incentivar os pagamentos de taxas em dia. Contudo, há de se observar sempre a razoabilidade da aplicação dessas sanções e elas não podem nunca ser banalizadas ou aplicadas de forma leviana e injusta.

Primeiramente, é necessário frisar que a multa condominial deve estar prevista na Convenção e/ou Regimento Interno do Condomínio,



assim, faz-se necessário que antes de aplicar a sanção, esta esteja prevista especificadamente. A aplicação não depende exclusivamente do humor do síndico, ela obedece a regras prévias, com as quais o condômino aceita quando decide ir viver no condomínio.

REDES DE PROTEÇÃO

Muito utilizada em residências e condomínios, a rede de proteção previne acidentes com crianças, idosos, portadores de deficiências e animais domésticos, e também entrada de aves ou objetos. É importante conhecer algumas especificidades na hora de contratar uma instalação. O material mais recomendado é o polietileno de alta densidade, em razão de sua alta resistência, já os ganchos de fixação

devem ser de inox, para evitar corrosão.

Quando o produto fica muito exposto ao tempo, tem sua vida útil reduzida. Em condições normais de uso, a rede de proteção tem durabilidade aproximada de dez anos, porém, é adequado que as telas devem passar por vistoria a cada dois anos por

profissional especializado. Redes de proteção não devem ser retiradas para lavagem, apenas higienizadas periodicamente com um pano úmido e detergente neutro.

Jornal do Síndico

**SRs SÍNDICOS(AS)
OBRIGADA!**

NÓS DA ABM EDITORA AGRADECEMOS A COLABORAÇÃO DE TODOS NA ATUALIZAÇÃO DE NOSSO CADASTRO, FOI UM SUCESSO!

FICAMOS MUITO CONTENTES EM SABER QUE NOSSO TRABALHO TEM AJUDADO A TODOS VOCÊS, E POR ISSO QUEREM CONTINUAR A RECEBER DE FORMA TOTALMENTE GRATUITA NOSSOS EXEMPLARES.

Em breve estaremos iniciando outras pesquisas, porque somente através delas podemos melhorar nossos serviços à todos vocês

Lembramos que vocês também a íntrega de nossas edições no site através do PDF www.jornaldosindico.com.br/saopaulo