



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXI - Edição 252 - AGOSTO / 2017 • São Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**e**  
**+**

## LEGISLAÇÃO

O arremesso de objetos pela janela dos apartamentos podem causar prejuízos e indenizações tanto para o condômino como para o condomínio. Leiam

Página 4

## ESPECIAL

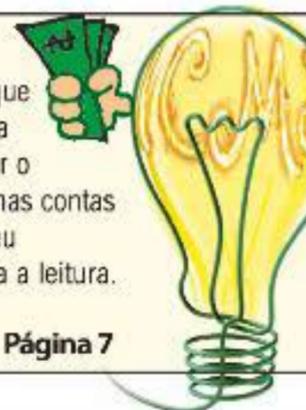
Neste mês completamos 28 anos e toda a equipe do Jornal do Síndico Brasil vêm dividindo com todos vocês Síndicos, Empresários e demais nossos PARABÉNS!

Página 4

## FINANÇAS

Vocês síndicos sabiam que podem ingressar ação na justiça para tentar reaver o dinheiro pago de ICMS nas contas de energia elétrica do seu condomínio? Vale a pena a leitura.

Página 7



## CLASSÍNDICO

Para facilitar sua consulta criamos o **ÍNDICE DE TÍTULOS** nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

## Negligência e falta de manutenção podem gerar indenizações contra o condomínio

Página 3



**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



**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](http://www.hebromfacilitys.com.br) | Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663 | [comercial@hebromfacilitys.com.br](mailto: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.º Américo de Carvalho Ramos, 193  
Vila Guemercindo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

### DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

### GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

### ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Marcio Rachkorsky

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Araraquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Baldada 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) 3068-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-6472
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

Nesta edição de agosto temos um motivo a mais para levar a vocês síndicos nosso periódico, o Jornal do Síndico completa 28 anos, e não podíamos deixar de dividir com todos vocês esse PARABÉNS! Foram muitos anos de trabalho sério, muita luta, muitas adversidades, mas foram também muitas vitórias, muitas alegrias, muitos amigos e parceiros que fizemos ao longo desse caminho, hoje o Jornal do Síndico é o maior veículo de comunicação do setor condominial no Brasil e só temos a comemorar e agradecer sempre, a Deus em primeiro lugar e depois aos síndicos, empresários, funcionários que estão espalhados por todo nosso Brasil que sempre nos qualificou e ajudou a chegarmos nestes 28 anos. Obrigado a todos!

E caminhando para nossos 29 anos... em nossa matéria principal de Capa abordamos um assunto muito importante que diz respeito a manutenção do condomínio. Os síndicos devem tratar com muita atenção esse tema, porque a negligência ou a falta de manutenção do condomínio que gerar algum incidente quando comprovado poderá ser passível de indenizações judiciais, ou seja, o síndico tem o dever de manter a estrutura do condomínio em perfeito estado, condições de funcionamento e segurança a todos.

E aproveitando o "gancho" na coluna Cotidiano falamos um pouco do que um síndico não deve ter como postura para gerir um condomínio. Apesar de muito se falar e escrever, um condomínio muitas vezes é complexo, as pessoas também muitas vezes não colaboram

e a gestão fica complicada, mas é importante começar por quem faz a gestão que são vocês síndicos, nesta matéria trazemos exemplos claros do que um síndico não pode ser para que a vida em condomínio se tome mais agradável e menos conflitante.

Em tempos de crise toda possibilidade de fazer um caixa é para se pensar! Na coluna Finanças temos uma matéria que se faz importante a leitura. Existe uma cobrança de ICMS das contas de energia elétrica dos condomínios que estão sendo questionadas na justiça por serem indevidas, mas o Dr. Guilherme faz uma boa avaliação e trata o assunto com toda cautela necessária, esclarecendo do que se trata essa cobrança e fala das possibilidades de sucesso ou não relacionadas a essas ações. Talvez possa valer e muito a pena ingressar com essa ação judicial.

Continuamos nesta edição respondendo na Coluna Você Pergunta e o Unisíndico Responde, as dúvidas que não conseguimos responder dos síndicos que participaram do evento Unisíndico 2017. Leia, talvez a sua pergunta já tenha resposta.

Enfim são muitos temas sempre relacionados aos condomínios que você encontra no Jornal do Síndico. A todos vocês uma excelente e agradável leitura!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bca. Central

	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17
IGP-M (%)	0,15	0,20	0,16	-0,03	0,54	0,64	0,08	0,01	-0,10	-0,93	-0,67	-0,72
INPC (IBGE)	0,31	0,08	0,17	0,07	0,14	0,42	0,24	0,32	0,08	0,36	-0,30	---
IPC (FIPE)	0,11	-0,14	0,27	0,15	0,72	0,32	-0,08	-0,14	-0,61	-0,05	0,05	---
CUB-SP	0,01	0,21	0,05	0,00	-0,03	0,05	0,03	0,06	-0,12	1,03	---	---
TR	0,2545	0,1601	0,1790	0,1428	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	0,0840	0,0764	0,5336	0,0623
POUPANÇA	0,6629	0,6583	0,6930	0,6609	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00	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	0,5833	0,5833	0,5833

### 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.sindicios.com.br

**Capa** Por: Da Redação

## Negligência em manutenção pode fazer condomínio pagar indenizações

Quaisquer incidentes que venham a ser comprovadamente ocasionados em decorrência de falta de manutenção ou negligência por parte do síndico, e conseqüentemente do condomínio, podem ser indenizados por ordem judicial

As funções atribuídas ao síndico de condomínio estão discriminadas no Código Civil, artigo 1.348, Lei 10406/02. Dentre elas, o inciso V destaca a obrigação de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". Em resumo, é imputado ao síndico o dever de propiciar as condições para que o condomínio seja preservado em toda sua estrutura.

Partindo do entendimento de que o condômino paga uma taxa para desfrutar da segurança e funcionalidade do condomínio, é direito dele cobrar ressarcimento quando se sente em prejuízos.

Exemplo disso ocorreu no final do ano passado quando o 1º Juizado Especial Cível de Brasília condenou um condomínio residencial a pagar a um morador o valor de R\$ 1.078,50, a título de indenização por danos materiais, em razão do portão eletrônico da garagem do prédio ter colidido no veículo do autor.

O autor da ação contou que teve seu veículo danificado pelo fechamento eletrônico do portão da garagem do condomínio no qual reside. Ele pediu indenização pelos danos materiais sofridos. Contudo, de acordo com os autos, apesar de devidamente citada e intimada, a parte ré compareceu à primeira audiência, mas não



apresentou defesa, motivo pelo qual o juiz decretou sua revelia e ordenou indenização do valor gasto com o pagamento da franquia do seguro do carro.

Já em janeiro deste ano a 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou que um con-

domínio pagasse indenização em R\$ 10 mil, a título de danos morais, a uma moradora que teve seu apartamento avariado durante inundação.

De acordo com os autos, o telhado do edifício onde a autora reside estava em más condições de conservação. Em determinado dia, a residência

ficou completamente inundada por causa de vazamentos e infiltrações que existiam em um dos quartos da residência. Devido ao ocorrido, a vítima sofreu diversas perdas materiais, além sofrer danos na estrutura do apartamento.

A negligência por parte do condomínio foi a justificativa para as avarias. "Situação que demandava reparo urgente, ultrapassou o limite do razoável, situação que evidentemente causou sérios transtornos à condômina, transtornos estes que ultrapassaram a esfera do mero aborrecimento", anotou em voto a relatora do processo, desembargadora Carmen Lúcia da Silva.

\* Da Redação

**Cotidiano** Por: Da Redação

## O tipo de síndico que você não deve ser

Embora exista um dispositivo legal que orienta a conduta do síndico, o que é ou não de sua alçada, ainda podem ser verificadas muitas falhas em gestões em vários condomínios pelo Brasil

As prerrogativas do cargo de síndico estão previstas na legislação federal, especificamente a lei 4.591/64, conhecida como a Lei dos Condomínios. Ali estão descritas todos os direitos e deveres dos condôminos, bem como as responsabilidades e atribuições daquele que for, por vontade da maioria, eleito síndico.

Pecando por falta ou excesso de mando, o perfil do síndico deve ser preenchido por uma pessoa equilibrada, de bom relacionamento com os demais condôminos, responsável com as tarefas do cargo e comprometido em fazer o melhor pelo patrimônio coletivo, com honestidade e transparência.

Aqui listamos algumas características que não são desejá-

veis em quem venha a assumir a sindicância de um condomínio. Veja os tipos de síndico que você não deve ser:

- **Síndico gastador** - condomínios não são empresas, não possuem uma margem de lucro, trabalham com orçamento fixo e limitado, geralmente advindo exclusivamente do pagamento das taxas mensais dos moradores. Assim, é preciso muita cautela para gerir as finanças para não cair no vermelho. A receita deve ser direcionada prioritariamente para as despesas ordinárias como energia, manutenção e folha de pessoal. Os investimentos em equipamentos ou outros itens que não são de primeira necessidade devem passar por um estudo prévio para ver se é



viável, caso contrário, pode-se afundar as finanças do condomínio.

- **Síndico poupador em excesso** - assim como o gastador, aquele que poupa demais também pode ser prejudicial. Nem sempre comprar o material mais barato é um bom negócio ou evitar fazer um serviço é boa economia. Por exemplo, em se tratando de um equipa-

mento como bomba de piscina, a despesa com uma manutenção correta é mais barata que a compra de um produto novo, que precisa ser adquirido quando o velho fica inutilizado. Além disso, não se deve jamais economizar em itens que colocam em risco a segurança de vidas humanas, como para raio e elevadores.

- **Síndico ditador** - ele só faz o que quer, manda e desmanda sem consultar a assembleia, impõe sua vontade em todas as circunstâncias e se acha o "dono" do prédio. Todo mundo já conheceu um síndico assim e eles não costumam ser muito bem quistos. A função de síndico deve ser exercida com democracia. O artigo 1.349 do Código Civil prevê a possibili-

dade de o síndico ser destituído, quando praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

- **Síndico corrupto** - esse tipo de síndico é, inclusive, criminoso. Apropriar-se de recursos do condomínio é imoral e ilegal, não é necessário nem dizer.

Nos referimos não apenas a roubo de dinheiro, mas também às pequenas corrupções do dia a dia, como usar a impressora do condomínio, fazer ligações pessoais com o telefone do prédio, pegar "emprestado" material de escritório, dentre outras ações às vezes indevidamente consideradas inocentes.

\* Da Redação

## Especial

## O Jornal do Síndico completa 28 Anos de vida

Parabéns ao Jornal do Síndico, parabéns a toda equipe!

O Jornal do Síndico completa 28 anos sendo o melhor veículo de comunicação do setor condominial no Brasil. Iniciou suas atividades na cidade Salvador-Ba em 1989 pelo seu fundador Aroldo de Lima Marcelo, hoje o Jornal do Síndico é uma verdadeira potência de informação e credibilidade em termos nacionais. Atualmente alcançamos 22 grandes cidades brasileiras com uma tiragem total de 170.000 exemplares mensais.

Nesses 28 anos de História, a equipe do JS superou barreiras, dificuldades e crises mas vêm alcançando seus objetivos, atuando sob regime de franquias conseguiu alavancar o sucesso através de seus competentes colaboradores e franqueados que nunca desistem da superação. Estamos entre as melhores franquias do Brasil pelo Guia Melhores



Franquias do Brasil da Editora Globo/Pequenas Empresas Grandes Negócios, em 2016 alcançamos a pontuação máxima e fomos congraçados como Franquia 5 Estrelas estando entre as 77 melhores redes de franquias do Brasil.

Segundo o atual gestor e franqueador máster para o Brasil Dr. Átila Gadelha Marcelo, advogado e especialista em

Direito Civil, o segredo do sucesso da franquia se dá pela persistência e dedicação por parte dos seus franqueados, "Não poderíamos alcançar tanto sucesso sem a atuação dos franqueados que a cada dia se dedicam mais e mais ao Jomal do Síndico!" Ainda, o Dr. Átila coloca que não se consegue o sucesso do dia para a noite, mas com muito traba-

lho e esforço, atento ao que acontece no mercado e nas várias localidades onde o Jornal do Síndico está presente.

O Jomal do Síndico tem como principal objetivo e compromisso levar aos síndicos a melhor informação, um conteúdo jornalístico de responsabilidade, afinal ele foi criado para auxiliar o síndico na administração do condomínio, lembrando que também fazemos um elo entre os síndicos e o mercado de produtos e serviços aos condomínios de todo Brasil.

Nosso trabalho somente é possível porque estas empresas trazem o respaldo financeiro necessário para o desenvolvimento desse trabalho tão sério e produtivo para todos nós e não podemos nos deixar abater pelas crises políticas e econômicas, temos que buscar sempre a qualidade e a responsabilidade em nosso

trabalho, sendo este um grande diferencial nos dias atuais.

Agradecemos aos síndicos, administradores, interessados do setor que ao se tomarem leitores do Jomal do Síndico criam uma relação de lealdade com o veículo, ainda os nossos anunciantes que são a nossa mola propulsora pois sem eles o Jomal do Síndico não existiria, segundo Dr. Átila contamos com aproximadamente 1.200 anunciantes em toda a rede, caracterizando assim o veículo de comunicação que mais atinge o mercado. "Mas não paramos por aí não" afirma o Franqueador Master, "Queremos chegar a estar em pelo menos 40 cidades até o fim de 2018".

Pois é, 28 anos de vida, 28 anos de História, 28 anos de dedicação e muito trabalho!!

\* Da Redação

### Legislação Por: Da Redação com TJDFT

## Arremesso de objetos é responsabilidade do condômino e do condomínio

O condômino de cuja unidade for arremessado o objeto é responsável legal por responder pelos danos decorridos do fato

Por desleixo, descuido ou má fé é comum que objetos caiam de varandas e janelas nos condomínios. A mínima distração pode ser crucial para provocar o despençamento de algo, podendo gerar prejuízos materiais e também riscos a transeuntes.

Vasos de plantas, brinquedos, roupas, lixo, cigarros ou até mesmo saliva. Não importa o que está sendo jogado ou se a queda ocorreu por acidente ou ser proposital, o proprietário do imóvel é responsável pelo ato, podendo ser penalizado dentro das normas previstas no Regimento do condomínio e

também processado na Justiça comum. O mesmo é aplicado ao condomínio, em caso de negligência coletiva.

Em julho de 2016, a 1ª Câmara Cível do TJDFT manteve decisão que condenou o Condomínio Beach Tower, na cidade de Itapema, a pagar indenização de R\$5 mil, cada, a dois transeuntes atingidos por objetos que caíram da fachada do edifício.

Os autores afirmaram que estavam a caminho da praia, quando foram atingidos por cocos de vidros e vigas de ferro, sofrendo várias lesões. Segundo eles, houve negligência por



parte do condomínio quanto à segurança da fachada do prédio.

Em contestação, o condomínio defendeu sua ilegitimidade passiva, afirmando que os objetos caíram de um dos apartamentos, onde não havia ninguém a quem se pudesse imputar responsabilidade no

momento do acidente, pois era ocupado apenas no veraneio.

A justificativa não conseguiu reverter o entendimento da 2ª Turma Cível, que julgou que o condomínio era ilegítimo para estar no pólo passivo da ação, já que a unidade de onde haviam caído os objetos tinha sido identificada.

O artigo 938 do Código Civil/02 prescreve que "aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido". Então, verifica-se que o caso é de responsabilidade civil objetiva, que prescinde de culpa.

O arremesso do artefato poderá ser provado por imagens captadas por câmeras do próprio prédio ou câmeras de testemunhas, perícia especializada ou testemunho oral ou escrito de pessoas que viram o fato acontecendo. Nos casos em que não é possível reunir provas para chegar ao autor e, portanto, não sendo possível identificar a origem da coisa arremessada, a jurisprudência e a Doutrina entendem que, nesse caso, trata-se de responsabilidade solidária de todos os moradores do condomínio.

\* Da Redação

**Manutenção** Por: Da Redação

## Piscina aquecida: vantagens e desvantagens

Ela garante o lazer mesmo em dias frios, mas requer uma manutenção especial

**E**stamos em pleno inverno por isso o frio é intenso em muitas cidades brasileiras, com as temperaturas baixas, fica cada vez mais rara aquela ida à piscina do prédio seja para fazer exercícios ou para relaxar. Isso pode ser contornado com equipamento que aquece a água da piscina, propiciando uma condição agradável para banho mesmo em dias frios, o que agrega um diferencial ao condomínio relacionado a valorização do imóvel, sem falar no uso de uma área que foi feita para o lazer que são as piscinas.

Atualmente existem vários tipos de aquecedores no mercado, aqueles que aquecem a água feitos a gás, luz solar e eletricidade. É necessário fazer um estudo do que melhor deverá se adequar as necessidades e a área da piscina. Os aquecedores a eletricidade são os mais antigos, muito bons em funcionalidade, porém consomem muita energia elétrica, os aquecedores a gás têm ótimo desempenho, mas ainda demandam de áreas grandes para serem instalados e não tem boa funcionalidade em piscinas muito grandes. Atualmente, os principais sistemas de aquecimento para piscinas de condomínios disponíveis no mercado utilizam energia solar como fonte para funcionar, quando comparado com os outros sistemas é muito econômico chegando em até 70% de economia com energia. Assim, além de econômico, o lazer também se torna ecologicamente correto.

Para obtenção do desempenho máximo e alcance de 30°C de temperatura a utilização de uma capa térmica é indispensável. Além do equipamento que aquece a água, é fundamental adquirir a capa ou manta térmica, pois ela garante a conservação da temperatura desejada.



Atualmente existem vários tipos de aquecedores para piscinas no mercado

Ela cobre totalmente a piscina, evitando assim a perda do calor da água na piscina, enquanto o aquecedor está em processo de aquecimento da água circulante.

### Piscina aquecida requer mais cuidados

A água aquecida aumenta a produção de suor dos banhistas e também favorece a proliferação de bactérias e fungos causadores de doenças. Esses fatores exigem que o monitoramento da água seja mais rigoroso do que seria requerido por uma piscina normal. O intervalo entre as vistorias deve ser menor, uma vez que a água aquecida requer mais ajustes.

O pH (escala que afere a acidez da água) deve ser controlado, pois o calor tende a aumentar o pH. Se em uma piscina comum o pH é controlado de 3

em 3 dias, na de água aquecida possivelmente será necessário controlar o pH diariamente.

Em relação ao cloro, o que vai ser diferente no tratamento de uma piscina aquecida é a quantidade de cloro que deve ser aplicada. Elas demandam uma quantidade maior de cloro em comparação às piscinas comuns. Isso acontece basicamente por dois motivos: a água aquecida acelera a decomposição do cloro e também a evaporação da água.

A limpeza das bordas também deve ser mais frequente. Conforme já foi dito, o calor da água provoca maior sudorese e o suor dos banhistas juntamente a restos de células mortas se acumulam sob a forma de placas gordurosas nas bordas da piscina, requerendo limpeza manual.

*Da Redação*

## Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

### Furtos nos apartamentos



**C**ausa extrema preocupação o significativo aumento de furtos nos condomínios residenciais e comerciais. Não falamos aqui de grandes invasões ou arrastões, mas sim furtos pontuais e discretos, realizados sem emprego de violência, vitimando uma ou duas unidades autônomas apenas. Os bandidos se aproveitam de alguma facilidade pontual, uma falha na segurança ou então contam com informações privilegiadas obtidas junto aos próprios condôminos, funcionários ou prestadores de serviços. Tal cenário gera uma incômoda sensação de fragilidade e insegurança nos condôminos, deixando síndicos e administradores numa delicada situação. Somente este mês, em meu escritório, atendi quatro casos intrigantes, em condomínios de diferentes classes sociais:

– Num prédio de alto luxo, um apartamento foi invadido, sem qualquer sinal de arrombamento e lá, segundo o proprietário, foram furtados dinheiro e joias. As imagens das câmeras das áreas comuns foram disponibilizadas para a polícia e desconfia-se de um casal em atitude suspeita, que adentrou ao condomínio. O proprietário quer saber quem lhe reembolsará os prejuízos sofridos.

– Noutro prédio, ao voltar de viagem, um morador encontrou seu apartamento com a fechadura arrombada e vários de seus pertences foram furtados, especialmente eletrônicos. Não há imagens suspeitas e foi lavrado um boletim de ocorrência. Todos estão assustados no prédio e o proprietário quer saber quem lhe reembolsará os prejuízos sofridos.

– Num prédio comercial, dois escritórios foram invadidos durante a madrugada e os meliantes conseguiram levar até mesmo computadores, sem que os seguranças desconfiassem de nada. O caso também está na polícia e, revoltados com uma suposta falha na segurança, os condôminos querem saber quem lhes reembolsarão os prejuízos sofridos.

– Por fim, noutro prédio residencial de classe média, um morador notou o sumiço de sua bicicleta especial que estava no bicicletário da garagem e também quer saber quem lhe reembolsará os prejuízos sofridos.

Em todos os casos, a polícia foi acionada e a identificação dos meliantes é muito difícil. As vítimas estão revoltadas e exigem o ressarcimento dos prejuízos, entendendo existir alguma responsabilidade do condomínio. A convenção de condomínio destes empreendimentos, como de praxe, acertadamente prevê a não responsabilidade do condomínio e o não dever de efetuar qualquer ressarcimento ou reembolso. Nestes casos, o pobre do síndico fica em maus lençóis, pois tem a dura missão de dar a notícia aos proprietários, que ameaçam ingressar com ação judicial. Do ponto de vista jurídico, o condomínio NÃO tem o dever de ressarcir os prejuízos do condômino, salvo se restar claramente comprovada a culpa de seus representantes ou funcionários.

Resta assim aos condomínios, caprichar na prevenção, especialmente investir em sistemas de câmeras e de controle de acesso e reforçar o treinamento dos funcionários. Aos proprietários, recomendável que fiquem cada vez mais atentos aos seus hábitos, redobrem os cuidados com a segurança rotineira e invistam em seguros para seus apartamentos e pertences de valor.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial*

**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.



## Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2017 – Rodada de Perguntas e Respostas

### JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

#### Posso ter qualquer tipo de animal no Condomínio?

R – Os animais de estimação em regra não são proibidos, pois se trata de Direito de Propriedade, porém, o condômino que desejar ter um animal deverá ter alguns cuidados para que este não venha a oferecer riscos à segurança ou salubridade dos vizinhos. Caso haja riscos, o condomínio pode intervir, aplicando advertências ou multas.

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

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

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

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



O síndico pode voltar atrás em decisões tomadas em uma assembleia? Exemplo: retorno de serviços, custo de serviços ou não realizar um item votado.

R – Não. As decisões tomadas em assembleia devem ser inteiramente cumpridas pelo

Síndico, pois a Assembleia é soberana. O Código Civil e as Convenções de Condomínios preveem o que compete aos Síndicos fazerem com e sem a necessidade de referendo da assembleia.

#### Qual é o quórum para aprovação das contas?

R – O quórum para aprovação das contas, eleição de síndico e previsão orçamentária segue a regra do Código Civil, artigo 1.352 e 1.353. Em 1º (primeira) convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em 2º (segunda) convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes.

### INSPEÇÃO PREDIAL – Ibape - SP

Tenho um problema elétrico no salão de festas que não suporta o uso de crepeiras (máquina de fazer crepe), pelo que entendi pode ser um problema na entrada de energia do prédio?

R – O fato dos disjuntores estarem "caindo" (desarmando) é um indicio de sobrecarga. Sugerimos que contrate um engenheiro eletricista que irá após verificar a demanda de energia necessária para o funcionamento de todos os equipamentos necessários, dirá se a instalação elétrica interna existente condiz com a necessidade e se o condomínio possui essa carga instalada pela concessionária. Somente após essa análise será possível dar um diagnóstico conclusivo.

Qual o custo médio para a Inspeção num prédio de 14 andares, três apartamentos por andar e três apartamentos na cobertura?

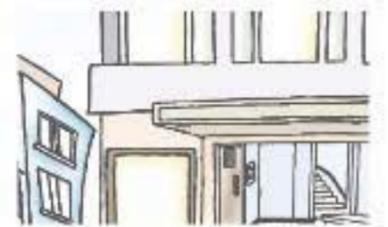
R – O trabalho de inspeção predial pode ser somente das áreas comuns como também das áreas privativas. O custo do mesmo está relacionado com as horas técnicas utilizadas pelo profissional.

Qual a responsabilidade do zelador após o acompanhamento da inspeção predial caso o condomínio decida fazer os reparos necessários?

R – A responsabilidade do zelador após a inspeção predial é unicamente de zelar e responder as perguntas pertinentes formuladas por quem realizará os serviços de manutenção indicados.

Temos condôminos que querem colocar vidros nas sacadas, a construtora alega que a parte de engenharia é terceirizada, o que fazer para ter um relatório que aprove ou não o fechamento das sacadas?

R – A construtora deverá especificar o tipo de fechamento projetado, caso o mesmo já não esteja contemplado no manual do Proprietário ou do Síndico. Quanto à responsabilidade pela execução, a mesma cabe à empresa que será contratada para realizar o serviço.



Srs. Síndico(as) o restante das dúvidas serão publicadas nas próximas edições

## É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



**Jornal do Síndico**  
A Regulação do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



**Finanças** Por: Dr. Guilherme Asta Lopes

## Recupere os últimos 5 anos de ICMS pagos indevidamente na conta de energia

Recomenda-se prudência ao se pleitear o expurgo do ICMS cobrado indevidamente, devendo ser aguardada decisão final (satisfatória) da ação para receber não só os valores pagos anteriormente aos últimos cinco anos como aqueles no decorrer da ação

O debate em torno da base de cálculo do ICMS sobre as contas de consumo de energia é antigo e já encontra posicionamento sólido, como evidenciam as Súmulas 166 e 391 do Superior Tribunal de Justiça, reconhecendo que não constitui fato gerador do ICMS o simples deslocamento de mercadoria de um para outro estabelecimento do mesmo contribuinte, bem como, de que o ICMS incide sobre o valor da tarifa de energia elétrica correspondente à demanda de potência efetivamente utilizada.

A TUST e a TUSD (Tarifas de Uso do Sistema de Transmissão e Distribuição) são tarifas pagas na compra da energia elétrica para remunerar o uso do sistema de transmissão e distribuição, e, muito embora essas tarifas não se confundam com a energia elétrica em si, esta sim a mercadoria para fins de tributação do ICMS, o Estado de São Paulo as têm incluído na base de cálculo do imposto com fundamento em convênios desprovidos de amparo legal.

Logo, você já deve ter ouvido falar de decisões judiciais que tem afastado a incidência do ICMS sobre encargos de conexão como TUST/TUSD, porque se cuida de energia elétrica posta à disposição de consumidor industrial ou co-

mercial e não consumida efetivamente, porquanto não houve a ocorrência de fato gerador, qual seja, a efetiva circulação e consumo da energia, representando apenas custos estranhos à operação. Na prática teríamos o exemplo:

Energia (R\$ 2.210,88) +  
Distribuição (R\$ 1.048,57) +  
Transmissão (R\$ 196,15) +  
Encargos (R\$ 1.181,48)  
+ Tributos (R\$ 1.388,97) =  
R\$ 6.026,05 (Base Original)  
Base original x 18% (ICMS) =  
**R\$ 1.084,68**

**Base Real**  
R\$ 2.210,88 (Energia) x  
18% = R\$ 397,95  
Valor a restituir:  
R\$ 1.084,68 - R\$ 397,95 =  
R\$ 686,73 mês x 60  
(últimos 5 anos) =  
**R\$ 41.203,80 (sem correção)**

Ocorre que embora essa tese tenha sido reafirmada pela 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em reiteradas oportunidades, em março deste ano, a 1ª Turma decidiu, por apertada maioria, em sentido contrário (legalidade da cobrança), trazendo incertezas a inúmeros consumidores com ações ainda em andamento, sobretudo para aqueles que obtiveram decisões favoráveis desde o início da ação, possibilitando o pagamento das contas de consumo já afastada a incidência controversa do ICMS.



# “

**Sem se descuidar dos reflexos da mora em caso de derrota, pondero deva o síndico optar por não requerer, desde logo, o expurgo da cobrança, mas aguardar decisão final**

Para conciliar o justo anseio em debater a matéria objetivando não só receber o valor pago indevidamente, como afastar sua exigência nas contas futuras, sem se descuidar dos reflexos da mora em caso de derrota, pondero deva o síndico optar por não requerer, desde logo, o expurgo da cobrança, mas aguardar decisão final.

Embora conservador, esse raciocínio evita a amargura de ter que liquidar um passivo tri-

butário considerável (valor expurgado mensalmente) caso a tese seja derrubada nos Tribunais Superiores, mercê de tutelas de urgência concedidas inicialmente objetivando relativa economia mensal.

O procedimento é célere, junto aos Juizados Especiais da Fazenda Pública, limitado a causas cujo valor não ultrapasse sessenta salários mínimos, com pagamento imediato (sessenta dias) até quarenta salários mínimos (pequeno valor), ou, por meio de precatório caso o montante da condenação exceda o valor definido como obrigação de pequeno valor.

\*Advogado especializado em Condomínios, por dez anos consecutivos foi assessor jurídico do Jornal do Síndico São Paulo, conferência do Urísíndico 2010-2013

**Asta**  
Sociedade de  
Advogados

55 11 9.9561-7648  
55 11 3112-0833

www.asta.adv.br  
contato@asta.adv.br

### ASSESSORIA E CONSULTORIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

Advogado especializado na área condominial, com larga experiência, atento as principais demandas cotidianas de interesse do condomínio, como tributação incidente sobre a conta de energia elétrica.

**Consultivo:** assessoria direta ao síndico nas questões legais (análise de contratos, revisão de convenção e regimento interno) e internas (participação em reuniões de conselho e assembleias, revisão de convocações, controle de inadimplência e parte disciplinar) de modo fácil e descomplicado.

**Contencioso:** ações cíveis e trabalhistas.

São Paulo: Av. Brigadeiro Luiz Antonio, n.º 290, cj.31 - Centro/SP - CEP 01318-000

Alphaville: Calçada das Margaridas, n.º 70, cj. 04 - Centro Comercial de Alphaville, Barueri/SP - CEP 06453-000

# Classíndico®

AGOSTO | 2017

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

## ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10
ACADEMIA / ASSESSORIA.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ANTENAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ART / LAUDOS.....	Pág.08	INSPEÇÃO PREDIAL.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	INTERFONES.....	Pág.09	SEGUROS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	MEDICINA DO TRABALHO.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	MOLAS PARA PORTAS.....	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** 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

### 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 • TREINE ENQUANTO SEUS FILHOS SE DIVERTEM!  
 • Circuito Funcional • Musculação / Esportes  
 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  
 • 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  
 CREDI 20.924-J  
 Tradição e qualidade em bons negócios ESTACIONAMENTO NO LOCAL  
 www.linsmaispredial.com.br | (11) 3272-0033

**NR** Assessoria na Gestão de Condomínios  
 Serviços Contábeis e Financeiros, RH, Manutenção e Jurídico  
**TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE**  
 (11) 3662-4268 (11) 9.8803-1836  
 www.rlmaadm.com | sac@rlmaadm.com

**Para anunciar ligue:**  
 (11) 5572.5250  
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

### Antenas

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

### ART / Laudos

**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

### Bombas

**BOMBAS IPIRANGA** VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO  
 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO  
 ATENDIMENTO 24 HORAS  
 50 ANOS  
 BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS  
 CBT, CALIBREX, JETFOUR, KINEX, SUDCOR, FICOMAR, SELETO, ÁGUA E VIDA PRESERVE!, COLMATEX, WATSON, UBC, ASPEC, SIEMENS, NABEA, SIBRY  
 PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595  
 Saiba mais sobre nossos 50 anos - Acesso: WWW.BOMBASIPIRANGA.CON.BR

**CONSERVADORA** VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA  
 • Contrato de Manutenção  
 • Painéis de Comando / Inversores  
 • Bombas e Filtros para Piscinas  
 • Válvulas Redutoras de Pressão  
 PAULISTA x BOMBAS Desde 1966  
 Atendimento 24 horas (11) 2692-2355  
 www.conservadorapaulista.com.br

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



(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Jornal do Síndico

## Calhas e Rufos

**LEÃO GALHAS** SUBSTITUIÇÃO DE CALHAS E RUFOS  
REFORMA DE TELHADOS  
Pagto. Facilitado  
☎ (11) 2373.9067 / 97754-1021

## 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.condominioenfoco.com.br

## Desentupidora

**LIMPJET** DESENTUPIDORA  
PLANTÃO 24H  
☎ (11) 5321-5724 (11) 99150-5124  
limpjetalcantara@gmail.com  
A melhor técnica a serviço da higiene

**HIDROSUL** DESENTUPIDORA DE ESGOTOS  
ENTUPIU!!!  
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

## Encanador / Hidráulica

**HIDRÁULICA VL. MADALENA**  
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes  
Desentupimentos e (11) 3667-7824  
Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 97049-6563  
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapinheiros@hotmail.com

## Geradores

**Carboroil Diesel Express**  
11-20678811 / 11-940009770  
comercial@carboroil.com.br

## Impermeabilização

**Sipan** IMPERMEABILIZAÇÃO  
• LAJE DE COBERTURA E PÁTIO  
• RAMPA DE ACESSO À GARAGEM  
• RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)  
• CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO  
• HIDRÁULICA  
• INSTALAÇÕES ELÉTRICAS  
15 ANOS DE MERCADO  
☎ (11) 5515-6116 | 5515-6132  
☎ (11) 99449-5914 | 99449-6474  
www.sipan.com.br  
sipaninstalacoes@uol.com.br

**LEÃO IMPERMEABILIZAÇÕES**  
Telhados / Lajes  
Caixas D'Água  
Manta Líquida e Asfáltica  
Garantia de 60 Meses  
PAGTO. FACILITADO  
Orçamento s/ Compromisso  
Tels.: (11) 2373.9067 / 97754-1021

**Tamires Impermeabilizações**  
• Lajes • Telhados • Piscinas • Caixas D'Água  
• Cortinas • Poços de Elevadores, Etc.  
26 Anos de Experiência no Mercado  
Locação de Caçambas para Entulhos  
(11) 2947-6577 / 2948-0154 / 98131-6814  
www.tamiresempreiteira.com.br | 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  
✓ Excitores, 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.reconconsultoriaempresarial.com.br  
contato@reconconsultoriaempresarial.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  
• Aceitados 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

**fenix Consultoria**  
(11) 4963-0789  
99472-7494  
• Vistoria de AVCB; Elaboração de PPRA;  
• Treinamento de Brigada de Incêndio, CIPA e EPI;  
• Instalação e Manutenção de Porta Corta Fogo;  
• Sinalização de Emergência.  
www.fenixconsultoriaempresarial.com  
info@fenixconsultoria@gmail.com

## Instalações Elétricas

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**  
Especializada em Condomínios e Indústrias  
• Projetos  
• Centro de Medição  
• Prumadas Elétricas  
• Cabine de Barramento  
• Cabine Primária  
• Entrada de Energia  
• Correção de Energia Reativa  
• Corrigimos muitas Modernizações, Reformas  
exclusiva Engenharia  
Eletropaulo CONTRU  
Tel. (11) 2971.1898 | 2959.7780  
www.exclusivaengenharia.com.br  
exclusiva@exclusivaengenharia.com.br

**Sipan**  
• PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ELETROPAULO  
• TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM  
• LUZ DE EMERGÊNCIA COM AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS  
• PROJETO DO CORPO DE BOMBEIROS  
Orçamento sem Compromisso  
☎ (11) 5515-6116 | 5515-6132  
☎ (11) 99449-5914 | 99449-6474  
www.sipan.com.br | sipaninstalacoes@uol.com.br

**ELLOS** Instalações elétricas  
www.ellosinstaladora.com.br  
ellosinstaladora@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

**TECNERGES** PROJETOS E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS  
• Laudo técnico para AVCB  
• Reforma e montagem de quadros de força  
• Quadro para bomba com reversão automática  
☎ (11) 2936.5358 ☎ (11) 9.9753.3526  
joaopilona@hotmail.com

## Inspeção Predial

SERVIÇOS ESPECIAIS S.A.C. - 55 11 94213.3812 (9:30am às 18:00m SEGUNDA À SEXTA)  
**INSPEÇÃO, LAUDO, VISTORIA E MONITORAMENTO**  
MANUTENÇÃO PREDIAL ESTRUTURAL, ELÉTRICA, HIDRÁULICA  
CAÇA VAZAMENTOS (ÁGUA e GÁS)  
SAPROFISIONAL.COM o melhor suporte para síndicos e condomínios  
SERVIÇO DE ATENDIMENTO EMERGÊNCIAL:  
55 11 99572.8647 / 011.94357.8175 (24 horas | TODOS OS DIAS)

## Interfones

**LBS TELESONTEL TELEFONIA**  
Assistência Técnica | Venda | Instalação  
• Interfones • Portão Automático • Porteiro Eletrônico  
(11) 2894-9229 / 98738-9666  
telesontel2017@bol.com.br | Amelco | Intelbras | HDL

**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/sadpaolu  
Jornal do Síndico

## Jardinagem / Paisagismo

**Jardim Vertical**  
**LACO STUDIO**  
 www.lacostudio.com.br | lacostudio@uol.com.br

Áreas Comuns e Terraços  
 (11) 3554-7136  
 (11) 99553-5436  
 (11) 97380-5231

## Materiais de Construção

**ROCHA**  
 Depósito de Materiais para Construção

- ELÉTRICA • HIDRÁULICA
- TUBULAMENTOS
- ILUMINAÇÃO
- FERRAGENS
- PISOS E REVESTIMENTOS
- TINTAS

CADASTRE SEU CONDOMÍNIO E TENHA ATÉ 50% DE DESCONTO

Yuri Freire Rocha  
 (11) 4339-5800  
 (11) 9 8619-0228 | www.depositorocha.com.br

## 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**  
 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

Distribuidor Autorizado

## Pára-Raios

**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  
 (11) 2208-0241 | www.asapararaios.com.br

(11) 3331.1041  
 www.itelligence.com.br

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

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

## Pinturas

**A BRASILEIRA**  
 Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

FORNECEMOS ÁGUA

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

**RENOVAR**  
 PINTURA PREDIAL

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

25 ANOS DE BONS SERVIÇOS

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

(11) 4048-1929  
 www.renovarpintura.com.br | renovar@renovarpintura.com.br

**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

## 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  
 borgesoliveira287@gmail.com

## Porta Corta-Fogo

**camonteiro**  
 Portas Corta Fogo

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

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

**RC CONSULTORIA**  
 MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

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

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

## Portões Automáticos

**CONCEPT**  
 www.conceptsec.com

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

11 5626 3529 \* Antena Coletiva  
 99176 4627

Atendimento Avulso De Segunda a Segunda

intelbras Maxcom Peccinini  
 Solicite uma visita sem compromisso!

**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 R\$350,00 POR MÊS

Antena Coletiva Digital  
 Portão Automático  
 Fechadura eletrônica  
 Contrato de manutenção

Solicite Um Orçamento  
 (11) 2892-7618 / 98650-6658 / 97386-7362  
 marcosfreitasctv@gmail.com / www.mfreitasctv.com

**INSTALAÇÃO / 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

Sede Própria

Quebrou? Deixa que concertamos!

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

## SRS(as) SÍNDICOS(as)

Avise sua portaria que aguardam a chegada do exemplar do Jornal do Síndico sempre. Assim evitamos o extravio dos exemplares e caso não recebam nossos exemplares nos comuniquem imediatamente.

**Jornal do Síndico**

(11) 5572-5250  
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

DESDRE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

**LEÃO REFORMAS**

**REFORMAS EM GERAL**

Pequenos Reparos / Pinturas  
Hidráulica / Gesso / Telhados  
Caixas D'Água / Elétrica  
Impermeabilizações

PAGTO. FACILITADO

Orçamento s/ Compromisso

Tels.: (11) 2373.9067 / 97754-1021

**MEGA SOLO ENGENHARIA**

ENGP. DAVID RIBEIRO DE CAMPOS - CREA 06050464-5

- Elétrica
- Hidráulica (Individualização de Medidores de Água)
- Pinturas
- Telhados
- Vistorias e Laudos
- Reformas de Fachadas
- Reformas em Geral

ORÇAMENTOS SEM CUSTO

A.R.T para todas as obras

(11) 4431-8555 (11) 97014-6202

contato@megasoloeng.com.br

**REFORMAS EM GERAL COM ART**

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

FALB

(11) 3895-9731

falbconstrucoes@gmail.com

**REFORMAS E CONSTRUÇÕES**

Parcelamos em até 16x

**R.Y.R Empreiteira**

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

(11) 2705-4612 / 97306-3788

ryn@superig.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

## Terceirização

**PACTUAL** 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

**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

**HEBROM**

- Porteiros
- Receptionistas
- Limpeza e conservação
- Limpeza pós-obra
- Supervisão
- Treinamento
- Consultoria

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

www.hebromfacilitys.com.br

**EMPS**

- Portaria
- Limpeza
- Recepção
- Serviços Gerais
- Zeladoria
- Vigias Desarmados / CFTV

(11) 2373-8868 / 2373-8869

www.grupoemps.com.br | orcamento@grupoemps.com.br

**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

**JAPAN SERVICE**

- Portaria
- Limpeza
- Zeladoria
- Recepção
- Serviços Gerais

Ética, preço justo e qualidade!

(11) 4107-6246 (11) 94733-5495

www.japanservice.com.br | contato@japanservice.com.br

## Telhados

**SCHINDLER** Engenharia e 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

URGENCIAS 9.4676-6000

VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR

**TELHADOS COSTA**

**Telhados Novos e Reformas**

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

**LEÃO TELHADOS**

**TELHADOS NOVOS E REFORMAS**

COBERTURAS EM GERAL

Pagto. Facilitado

(11) 2373.9067 / 97754-1021

**TELHADOS VITÓRIA**

Estruturas Metálicas e Madeira

- CoBERTURAS em Geral
- Estacionamentos
- Quadras Esportivas

ACEITAMOS CONSTRUÇÃO

(11) 3805-9388

condominiosresidenciais.comerciais

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

**Calhas Universal**

**TELHADOS E COBERTURAS**

Instalação de Telhados em Geral

Calhas e Rufos | Encanamentos

Elétrica | Reformas em Geral

(11) 4112-6448 / 99891-5703

www.calhasuniversal.com.br

e-mail:calhasuniversal@ig.com.br

## Vidros / Películas

**SUN FILM**

Película de Controle Solar

PELICULAS: Linha Fumê / Reflexiva  
Jateadas | Decorativas | Semi-Blindadas

APLICAÇÃO EM: Guaritas | Prédios  
Residência | Indústria | Comércio

(11) 2995.5560 | 99916.6126

NEXTEL 77536964 ID 100\*51500

www.sunfilmbrazil.com.br

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de

**pautas, artigos, notícias**

do segmento para:

**Jornal do Síndico**

jornalismo@jornaldosindico.com.br

**Bem Estar** Por: Da Redação com assessoria Hellofood

## Alimentos poderosos no combate ao câncer

Uma alimentação balanceada é o primeiro passo para se ter uma vida saudável. Mais que isso, alguns tipos de chás, legumes, frutas e grãos são valiosos aliados para prevenir doenças cancerígenas. Incluí-los no cardápio não anula as chances de desenvolver um câncer, mas pode ajudar a diminuir esse risco.

Os melhores alimentos são os antioxidantes e que combatem radicais livres. Confira algumas possibilidades elencadas pela Hellofood para incrementar a sua rotina com mais saúde!

### Melancia, tomate e goiaba:

Esses três alimentos são ricos em licopeno, substância antioxidante responsável pela coloração vermelha e que previnem o câncer de próstata.

### Frutas cítricas (laranjas, limas, limões e tangerinas):

Elas são grandes fontes de vitamina C e auxiliam no combate de gripes e resfriados. Mas essas frutas também têm limonóides, substâncias antioxidantes que apresentam efeito preventivo contra o câncer.



### Uvas vermelhas, suco e vinho tinto:

Já é sabido que uma tacinha de vinho pode fazer bem ao coração e à saúde. Mas saiba que essa qualidade de uva contém altas concentrações de antioxidantes fenólicos (catequina, epicatequina, resveratrol) que são potentes agentes preventivos do câncer.

### Brócolis, couve-flor e repolho:

Esse trio tem sulfarofanos, substâncias capazes de eliminar substâncias químicas responsáveis por mutações cancerígenas. O consumo diminui o risco de câncer de mama, útero, próstata, intestino, bexiga, pulmão e laringe.

### Chás verde e branco:

Eles são ricos em compostos polifenólicos, que tem efeitos anticancerígenos. Essas substâncias inibem o surgimento e o desenvolvimento de tumor no pulmão, esôfago, duodeno, pâncreas, fígado, mama e cólon.

### Alho:

Ele é rico em alicina, que inibe a ação de nitrosaminas, associadas ao câncer do aparelho digestivo.

### Soja:

Para quem é vegetariano e faz bastante uso de soja e derivados, pode estar se protegendo sem nem saber. Isso porque esses alimentos são fonte de isoflavonas, que ajudam contra várias formas de

câncer, destacando-se os de mama e próstata.

### Linhaça:

Esse alimento é fonte de lignana, um fitoestrógeno de ação relacionada à prevenção de câncer de mama, colo do útero e próstata.

### Pipoca:

Quem diria! Além de ir bem com um cinema, ela pode ser uma aliada para a saúde, porque contém o polifenol, um antioxidante que reduz o risco de câncer.

### Azeite de oliva extra virgem:

Eles são fonte de antioxidantes fenólicos, que ajudam a reduzir o risco de câncer de mama e de pulmão.

\*Da redação

## Jornal do Síndico

Com a exclusiva finalidade de atualizar a forma de recebimento de nossos exemplares, atender as solicitações de síndicos e colaborar com nosso planeta, solicitamos a gentileza de todos nos informarem a preferência do recebimento dos nossos exemplares.

IMPRESSO

DIGITAL

## SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

### NOVA PESQUISA



É fundamental aqueles síndicos que optarem pela via digital informarem o e-mail correto e legível de envio e a data do fim de mandato para nosso controle.



Nome do Condomínio: \_\_\_\_\_

Endereço Completo: \_\_\_\_\_

CEP \_\_\_\_\_ Cidade: \_\_\_\_\_ Tel. da Portaria (11) \_\_\_\_\_

Tel. do Síndico (11) \_\_\_\_\_ Síndico(a): \_\_\_\_\_

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

Preencher e enviar para Rua Eng. Americo C. Ramos, 193 - 04130-040 - São Paulo - SP, ou p/ saopaulo@jornaldosindico.com.br e se preferir ligue (11) 5572-5250 e informe sua opção