



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXI - Edição 260 - Maio - 2018 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

nal
serviços de GÁS

AAL GÁS SERVIÇOS
CREDENCIADA COMGÁS

EMERGÊNCIAS 24 HORAS
Teste de estanqueidade com vistoria e ART 100% gratuitas

Ligue e Agende já (11) 2037-7950
(11) 98140-6355 / 97029-0140

e **+**

SEU CONDOMÍNIO

A dignidade humana sempre deverá ser colocada em patamar superior as regras, normas e leis também de um condomínio. A vida em condomínio é sem dúvidas um exercício diário de paciência, respeito e humanidade.

Página 4

FINANÇAS

A inadimplência é um fato na maioria dos condomínios de todo o Brasil. O síndico como um gestor, deverá saber administrar da melhor forma este problema. Saiba como

Página 5

MEIO AMBIENTE

Nas grandes cidades já existem políticas de reciclagem de resíduos sólidos, com a finalidade de incentivar práticas mais sustentáveis na preservação do nosso meio ambiente, além de ajudar um pouco as finanças do condomínio.

Página 6



CLASSÍNDICO
Para facilitar sua consulta criamos o

ÍNDICE DE TÍTULOS
nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

A difícil missão na escolha de uma administradora de condomínios



O que você precisa saber.
Página 7

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

Novo 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

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Andréa Mattos
Rodrigo Karpat
Fábio Barletta Gomes

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Aracaju	3.000	(79) 3022-1451
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) 3233-3880
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9785
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 Jornal do Síndico é um veículo de comunicação voltado para os síndicos de todo o Brasil, sobretudo profissionais do segmento condominial, porém levamos temas também de interesse à comunidade condominial de um modo abrangente, o que inclui moradores e funcionários.

Aqui expomos várias nuances da vida em coletivo, desde as leis formais que regem o ordenamento jurídico de nosso país, àquelas normas de conduta que não estão escritas em nenhum documento, mas que são consagradas pelo bom senso coletivo como as certas a serem seguidas a fim de propiciar um ambiente harmônico entre todos.

Normas, regras, leis, protocolos, enfim todas essas burocracias são, de fato, temas recorrentes em nossa publicação, pois estamos constantemente em busca da melhor e mais útil informação para servir a nossos leitores. Contudo, nesta edição trazemos um aspecto pouco abordado: Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas?

Sim, há momentos em que o certo a se fazer será infringir alguma regra pré-estabelecida, se para isso houver um bem maior. Ilustramos essa consideração apresentando a história de uma habitante de Juiz de Fora (MG), a qual saiu vitoriosa de uma

ação na Justiça contra seu condomínio, na qual pleiteava o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme, que fazia o acesso da área da garagem para os elevadores.

O condomínio chegou a aprovar em assembleia a proibição do auxílio, alegando que os porteiros não poderiam se ausentar de seus postos de trabalho devido à questão "natureza íntima" da moradora. Além de ganhar a permissão para o auxílio para se locomover, a moradora ganhou na Justiça direito à indenização e o condomínio foi intimado a construir uma plataforma que dê autonomia para qualquer pessoa com dificuldade de locomoção acessar a área dos elevadores.

Esse caso ganhou noticiários no último mês, provocando algumas discussões nos meios condominiais, exemplificando uma situação em que o bom senso e a empatia devem prevalecer sobre a rigidez das regras, em nome da dignidade da pessoa humana.

Você lerá essa e outras notícias quentes na nossa edição de maio do Jornal do Síndico. Desfrute de uma excelente leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17	SET/17	OUT/17	NOV/17	DEZ/17	JAN/18	FEV/18	MAR/18	ABR/18
IGP-M (%)	-0,93	-0,67	-0,72	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	---
INPC (IBGE)	0,36	-0,30	0,17	-0,03	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	---
IPC (FIPE)	-0,05	0,05	-0,01%	0,10	0,02	0,32	0,29	0,55	0,46	-0,42	0,00	---
CUB-SP	1,03	0,62%	0,03%	0,13	0,26	0,19	0,04	0,27	0,39	1,85	-0,02	---
TR	0,0764	0,5336	0,0623	0,0509	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POUPANÇA	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	937,00	937,00	937,00	937,00	937,00	937,00	937,00	937,00	954,00	954,00	954,00	954,00
TJLP (% a.a.)	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5625	0,5625	0,5625	0,5625

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\$ 1.384,77
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.326,50
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.268,23
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 446,35
Reajuste acima do piso sem diferencial	3%

Dissídio vigente a partir de 01 de Outubro de 2017

OBRAMAX

ATACADO DE CONSTRUÇÃO

TÁ DIFÍCIL COMPRAR OS MATERIAIS PARA O SEU CONDOMÍNIO?

VENHA CONHECER O 1º ATACADO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO ABERTO A TODOS.

FÁCIL
SEM
CADASTRO
RÁPIDO



R\$ 8,90
m²

unigrés

REVESTIMENTO NAVONA REAL
Interno, bold, brilhante, branco,
32 x 50 cm, cx 2,30 m², tipo A
89292525



R\$ 37,90
un

LAVATÓRIO PARA COLUNA GARDÊNIA
Branco
89186104



R\$ 210,42
un

MANTA LÍQUIDA VEDAPREN FAST
Branca, 15 kg
89095405



Segurimax

R\$ 14,90
un

A PARTIR DE 10 UN
R\$ 12,90
un

LUMINÁRIA DE EMERGÊNCIA
Autônoma, Slim,
30 LEDs
89150831

audaxco

Eucalipto
VAREJO
R\$ 6,90
un

A PARTIR DE 4 UN
R\$ 6,21
un

DESINFETANTE PRONTO USO BUTTERFLY
5 L

	VAREJO	A PARTIR DE 4 UN
Eucalipto	89265953	R\$ 6,90 = 6,21
Lavanda	89265960	R\$ 6,90 = 6,21



GENCO

R\$ 134,94
un

CLORO GRANULADO ESTABILIZADO MULTIPLA AÇÃO
3 em 1, balde 10 kg
89044655



FOTOS MERAMENTE ILUSTRATIVAS



KÄRCHER

127 V
R\$ 309,00
un

LAVADORA DE ALTA PRESSÃO K2

127 V	89166735	R\$ 309,00
220 V	89166742	R\$ 309,00



Kidde

R\$ 99,90
un

A PARTIR DE 5 UN
R\$ 89,10
un

EXTINTOR TRIO
Classe ABC, 2 kg
89241453

SOMENTE
220
UNIDADES

Segurimax

R\$ 29,90
un

CONE DE SINALIZAÇÃO RETRÁTIL
Com faixa refletiva, 62 cm
89151006



89x210x5 cm
R\$ 790,00
un

PORTA CORTA-FOGO SIMPLES

89x210x5 cm	89083666	R\$ 790,00
98x210x5 cm	89083673	R\$ 890,00
115x210x5 cm	89083694	R\$ 990,00

PORTIFIRE

Preços válidos de 01/05/2018 até 31/05/2018 ou enquanto durarem os estoques. Preços anunciados para pagamento À VISTA (dinheiro, débito, cartão de crédito em 1 parcela). Aceitamos todos os Cartões de Crédito e Débito. Os pagamentos podem ser parcelados no Cartão de Crédito em até 12 vezes sem valor mínimo de parcela. Para pagamentos parcelados é adicionado ao valor da compra uma taxa de parcelamento de 1% por parcela. Consulte mais informações sobre parcelamentos ou ainda sobre outras formas de pagamento em nosso balcão de Atendimento de Crédito ou no Site: obramax.com.br. Fotos meramente ilustrativas. Frete não incluso nos preços anunciados. Reservamo-nos o direito a futuras correções de erros gráficos ou de impressão.

AVENIDA DO ESTADO, 6313 - MOOCA - (PRÓXIMO À PRAÇA ALBERTO LION)
SEGUNDA A SÁBADO, DAS 7H ÀS 21H | DOMINGOS E FERIADOS, DAS 9H ÀS 20H.

COMPRA TAMBÉM PELO SITE: WWW.OBRAMAX.COM.BR

TELEVENDAS: (11) 3003-3400

Seu Condomínio Por: da Redação

Quando o bom senso pede que regras sejam quebradas

A vida em condomínio é baseada em regras de convivência que devem ser seguidas e fiscalizadas afim de que haja harmonia entre direitos e deveres de todos que fazem parte do coletivo. Imagine como seria possível a coexistência entre pessoas diferentes dividindo espaços comuns se não houvesse as regras para nortear as condutas e todos fizessem o que bem entendessem?

A convivência não seria viável nesses termos. No entanto, assim como qualquer ordenamento jurídico, a letra no papel nem sempre é garantia de que é o certo a fazer. Às vezes é preciso interpretar os fatos dentro dos contextos específicos em que eles se apresentam. E é sobre isso que iremos falar nesse texto: quando o bom senso pede que regras sejam quebradas.

Para ilustrar esse debate, trazemos a história da funcionária pública Ana Tereza Baêta Camponizzi, 59 anos, a qual ganhou os noticiários no mês passado por ter ganhado na Justiça o direito de ser ajudada pelos porteiros do seu prédio a descer uma rampa íngreme.

Ana é cadeirante há 37 anos e mora sozinha em um residencial na cidade mineira de Juiz de Fora (MG) e precisa usar a rampa para sair da garagem e acessar os elevadores de seu prédio.

Com a alegação de que os porteiros não podem se ausentar de seus postos de trabalho e a questão da moradora era de "natureza íntima", o condomínio aprovou em assembleia a proibição do auxílio, fato esse que levou Ana Camponizzi a recorrer à Justiça, onde ganhou em três instâncias o direito de ser indenizada em R\$ 46 mil.

O condomínio também recebeu a ordem para instalar o



■ O síndico, em seu papel de gestor do condomínio, deve ter a sensibilidade de julgar

mais rapidamente possível uma plataforma elevatória para que qualquer morador com alguma limitação possa ter acesso aos elevadores do prédio. A decisão da Justiça considerou que o condomínio "violou o princípio da dignidade da pessoa

humana, um dos fundamentos da República".

O caso é um exemplo de falta sensibilidade, gerando um conflito o qual é desnecessariamente levado à Justiça, o que não precisaria ser feito se hou-

vesse bom senso. Inúmeras vezes ressaltamos a importância da atividade dos porteiros e vigilantes e como é fundamental que não sofram distrações durante o exercício do seu trabalho.

Contudo, conforme já foi dito, cada situação deve ser analisada à luz de um contexto. E, assim, é possível se justificar que algumas regras sejam legitimamente violadas. O síndico, em seu papel de gestor do condomínio, deve ter a sensibilidade de julgar, abrindo apenas as concessões que merecem ser abertas, seja em relação à ajuda dos porteiros em algum momento ou qualquer outra situação que exija isso.

Da redação

Repeteco Por: Andréa Mattos

Impenhorabilidade de bens, dívidas e condomínio

Desde 1997, quando o STJ alterou a jurisprudência existente, os condomínios contam com uma arma para diminuir a inadimplência que é a penhorabilidade de bens. Mas, o que levou os juristas decidir a favor dos condôminos?

Numa época de crise, quando há pouco dinheiro em circulação, o desemprego alcança um número cada vez maior de trabalhadores, chegando a abalar a estrutura financeira de uma família, ter um imóvel pode - e deve - ser uma garantia que ainda protege as pessoas de perdas maiores. É este o objetivo da Lei 8.009/90, que trata da impenhorabilidade de bens de cobrança de dívidas, sejam elas quais forem. Tais bens são suscetíveis de se opor em qualquer processo de execução, seja ela civil, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, exceto em casos previstos em lei. Isto porque eles foram adquiridos por pessoas com o objetivo residencial, assegurando uma habilitação para si e seus descendentes.

Na possibilidade de o proprietário ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado no Registro de Imóveis.

Na forma da lei, é permitido aos chefes de família destinar um prédio para domicílio desta, com a cláusula de ficar isento de execução por dívidas, salvo as que provierem de impostos relativos ao mesmo prédio.

Esta isenção durara enquanto viverem os conjugues e até que os filhos completem a maioridade.

Condomínio

Há algum tempo, o Supremo Tribunal de Justiça decidiu que o único imóvel de família pode ir à penhora para o pagamento de dívida referente à taxa



de condomínio. Esta medida reformulou a jurisprudência do tribunal sobre esta matéria, já que, em julgamentos anteriores realizados pelo próprio STJ, os ministros vinham entendendo que o único bem de família não estava sujeito à penhora em execução para pagamento de qualquer natureza. Tudo identifica que esta mudança foi devido ao grande índice de inadimplência, que chegou aos níveis de 15% naquele ano.

Estão incluídos também o pagamento de impostos, taxas e contribuições relativos a imóveis, como o IPTU.

No entendimento judiciário, esta medida foi considerada um avanço, é esperado que o mau pagador pense duas vezes ou mais, antes de decidir em não quitar suas dívidas com o condomínio, e as administradoras de imóveis e síndicos podem se sentir mais encorajados a pressionar o proprietário

inadimplente a saldar a dívida.

Mas o síndico só poderá entrar com o pedido de penhorabilidade depois de tentar resolver o caso amigavelmente.

Será que esta alteração judicial, realmente, mudou o comportamento de condôminos inadimplentes? Pouco, muito pouco. Eles insistem em colocar seus compromissos condominiais em segundo plano, e pouco se importam em continuar consumindo água e se valendo de serviços pagos pelos demais moradores. Pelo visto, a possibilidade de perder seu único bem não os assusta, devido a lentidão da justiça. Até lá, eles vão "empurrando com a barriga" uma irresponsabilidade para seus vizinhos.

A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

Finanças Por: Fábio Barletta Gomes

A Gestão da inadimplência pelo síndico

Todas as pessoas que vivenciam o dia a dia condominial são sabedoras de que em um condomínio edilício, onde as despesas comuns são rateadas entre os seus integrantes, o pagamento das cotas condominiais a tempo e modo assume extrema relevância.

A inadimplência, a depender de seu grau, possui efeitos deletérios para toda a coletividade, podendo, até mesmo, ocasionar uma desvalorização patrimonial, ao passo que inviabiliza a adoção de medidas de conservação na edificação, impede a implementação de melhorias, gera o atraso na quitação de suas obrigações, dentre outras consequências das mais variadas espécies.

A ausência de pagamento das taxas, contudo, não provoca apenas consequências de ordem patrimonial, sendo ela uma circunstância caracterizadora de quebra da paz social e fragilização do relacionamento interpessoal, uma vez que a arrecadação deficitária fatalmente refletirá nos condôminos pontuais que, provavelmente, serão convocados ao pagamento de taxas suplementares para fazer frente às obrigações condominiais, sob pena de se tornar inviável a subsistência da edificação.

Esse cenário de inadimplência é, sem dúvida, um dos principais problemas vivenciados pelos síndicos e um dos maiores desafios a serem enfrentados. Por vezes, receosos de gerar desgastes com os moradores faltosos, alguns gestores protelam a adoção de medidas visando o recebimento das taxas em aberto, fazem concessões ou oferecem descontos



■ As situações fáticas semelhantes devem ser aplicados os mesmos critérios e adotados os mesmos procedimentos.

não extensíveis a outros moradores em idêntica situação.

Esse, contudo, não é o melhor caminho a ser trilhado! A inadimplência deve ser tratada pelo síndico com objetividade e profissionalismo, não podendo questões pessoais interferirem na cobrança ou dificultar o recebimento.

Uma premissa, portanto, há de ser observada pelo gestor condominial ao tratar do tema em referência: às situações fáticas semelhantes devem ser aplicados os mesmos critérios e adotados os mesmos procedimentos. O tratamento igualitário dos condôminos que se encontram em posições similares, impede discriminações desarrazoadas, evita privilégios pontuais, além de trazer

maior seriedade e lisura ao trabalho do gestor condominial e um maior sentimento de justiça no seio coletivo. A demais, não compete ao síndico fazer benesses ou concessões a um ou outro condômino específico em detrimento dos demais, pois, assim agindo, estará se furtando a um de seus principais deveres, que é zelar pelo interesse coletivo.

Inúmeras outras questões afetas à gestão da inadimplência poderiam ser trazidas nesse texto, mas nos limitaremos a pontuar, ainda que em breves linhas, outras três de suas consequências. A primeira delas diz respeito à peculiaridade das penalidades impostas ao condômino inadimplente. Se outrora havia divergência acer-

ca da possibilidade ou não de aplicação de penas restritivas de direito ao condômino faltoso, nos parece que atualmente tal questão se encontra pacificada nos Tribunais, sendo que a punição ao inadimplente deve ter natureza estritamente patrimonial. Assim, não poderá o síndico vedar o uso das áreas comuns pelo condômino em mora ou efetuar o corte do fornecimento de serviços que lhe são essenciais.

A segunda observação digna de nota, se refere ao fato de que na nova sistemática processual, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título extrajudicial, viabilizando, assim, o manejo de ação executiva, o que torna a satisfação do crédito, pelo condomínio,

mais célere e com maiores garantias, uma vez que a constrição judicial pode recair sobre a própria unidade condominial inadimplente.

Por fim, uma dúvida recorrente dos síndicos diz respeito a possibilidade ou não da divulgação da relação de inadimplentes à coletividade condominial. O temor dos gestores é a possibilidade de serem responsabilizados civilmente por eventuais demandas requerendo danos morais pela revelação da mora de determinado condômino. Esse receio, contudo, é infundado, desde que algumas cautelas sejam adotadas. A prestação de informações com as unidades inadimplentes é absolutamente lícita. Trata-se de procedimento meramente administrativo, sendo um direito da sociedade condominial ter o conhecimento exato da saúde financeira da edificação, bem como, os moradores que não vêm cumprindo com suas obrigações.

O que não pode haver por parte do síndico, e aqui há de se ter prudência, é a adoção de procedimentos desarrazoados, cujo objetivo se mostra, única e exclusivamente, gerar constrangimentos desnecessários aos condôminos faltosos.

O autor é Colaborador do Jornal do Síndico





CreditCon
A solução da inadimplência condominial

COMPRAMOS A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO E PAGAMOS À VISTA. GARANTIMOS SEU RECEBÍVEL FUTURO

ENTRE EM CONTATO E RECEBA UMA PROPOSTA.

*COMPRA DA INADIMPLÊNCIA SUJEITA A ANÁLISE

contato@creditcon.com.br | 11 3862-3388 | www.creditcon.com.br

Cotidiano Por: da Redação

Insultos virtuais podem virar processo judicial

Com a popularização das chamadas redes sociais, todo mundo já testemunhou uma situação onde alguém posta um comentário ou imagem em um determinado meio, outra pessoa discorda e replica, o autor da postagem inicial responde e está montado o cenário para mais uma polêmica, a qual frequentemente evolui para insultos e acusações mútuas.

A terapeuta ocupacional Marina Duarte, moradora de um residencial em Porto Alegre (RS), afirma ter sido vítima de um constrangimento virtual no ano passado.

Ela afirma que se envolveu em um conflito com um vizinho que a acusou de ter permitido que seu cão de estimação urinasse no corredor do andar em que ambos moram.

"Um dia abri o grupo do condomínio no aplicativo WhatsApp e lá estava publicada uma fotografia do vaso de plantas que há no corredor com uma pequena poça de urina amarela ao lado", relata Marina, que não é a única condômina a criar animal no andar. "Mesmo sem provas, o autor da postagem

atribuía aquele feito ao meu cachorro, inclusive me citando nominalmente, bem como o número do meu apartamento e bloco, e mais várias ofensas", acrescenta.

A moradora inicialmente negou tal fato, alegando que nunca permitiu que seu pet urinasse dentro do prédio e dizendo que mesmo se isso acontecesse ela iria limpar. "Eu ainda tentei justificar racionalmente que aquilo era incompatível com meu cão, pois ele é de grande porte, da raça labrador, e o xixi dele costuma ser muito mais volumoso que o da foto", conta a terapeuta.

A briga virtual evoluiu para insultos e só foi solucionada quando o síndico disponibilizou



imagens do CFTV do prédio, o qual mostrava um outro cachorro, de pequeno porte, de um outro apartamento, urinando no vaso, provavelmente após ter fugido de casa. A moradora erroneamente acusada exigiu que o vizinho se retratasse no grupo, mas isso não chegou a ocorrer.

"Ele não quis admitir que ha-

via sido injusto e não me respondeu mais. Eu abri mão de prosseguir com a discussão para evitar transtornos, mas posteriormente fui informada por um advogado de que eu poderia entrar na Justiça", afirma Mariana. A informação está correta. Insults, ofensas, difamações, os famosos "baracos" virtuais podem sim virar

processos judiciais e isso tem sido cada vez mais comum.

De acordo com o Código Penal da Constituição Brasileira, algumas situações online podem ir parar na Justiça. São elas: inventar história criminosa; ridicularizar postando foto; criar perfil falso para discutir; revelar segredos de outra pessoa; xingar ou insultar alguém.

Apesar de muita gente ainda acreditar que a internet é "terra de ninguém", é válido lembrar que as mesmas leis que valem para o convívio "off-line", servem também para o online e deve haver sempre bom senso nos debates que se seguem nesse meio.

**Da redação*

Meio Ambiente Por: da Redação

Coleta seletiva deve ser estimulada no condomínio

A Política Nacional de Resíduos Sólidos é um conjunto de medidas que visam a um melhor gerenciamento do lixo produzido, sobretudo, nas grandes cidades. Uma das ações propostas e já efetivada em vários locais é a coleta seletiva. Trata-se de um jeito diferente de separar os resíduos, um novo hábito que pode ser adquirido sem custo algum. De quebra, além de incentivar práticas mais sustentáveis, o condomínio também pode ter algum lucro com isso.

O papel do condomínio é em primeiro lugar conscientizar e estimular seus moradores a adotarem a coleta seletiva dentro de casa.

Para isso, são válidos colocar cartazes explicando o método, enviar panfletos e comunicados solicitando a colaboração dos condôminos. Para que o descarte ocorra da maneira correta, é fundamental que o condomínio disponibilize contêineres de cores diferentes sinalizados com o tipo de resíduo que deve ser depositado: papel, metal, plástico e orgânicos.

Há cooperativas de reciclagem, fábricas e artesãos que têm interesse em adquirir parte desses materiais e muitos condomínios brasileiros encontra-

ram no lixo uma forma de fazer renda. Ainda que seja pequena em alguns casos, a quantia recebida por aquilo que seria descartado ajuda a pagar as contas do condomínio.

O condomínio pode ajudar incentivando a prática, coletando o lixo e vendendo, mas a parte principal é feita no ambiente doméstico: a separação dos resíduos. Por isso, é muito importante levar a informação aos condôminos, sobre como realizar esse processo.

O primeiro passo é separar grosseiramente o lixo orgânico e o não-orgânico. Na primeira categoria se enquadram tudo aquilo que é resto de alimentos (cascas de frutas, restos de comida da geladeira ou vencidos).



O segundo grupo inclui tudo aquilo que não é proveniente de vegetais, frutas, carnes ou alimentos industrializados, mas inclui todas as embalagens deles: plásticos, papel, vidros, metais.

Dentro dessa segunda cate-

goria, é importante ainda fazer a separação por cada um dos quatro sub-grupos. Deve-se dar uma atenção a dois tipos de produtos rejeitados no ambiente doméstico: o primeiro é o óleo de cozinha, que jamais deve ser despejado em ralos.

Deve ser engarrafado e descartado separadamente. O segundo é a categoria de pilhas e baterias, que também recebem uma destinação especial, devendo ser devolvidas nos locais onde foram adquiridas.

A coleta seletiva é algo que faz bem ao meio ambiente e ajuda a controlar a poluição provocada pelo descarte incorreto em lixões, aterros, mananciais de água. Trata-se de um hábito que, assim como qualquer outro, pode parecer complicado no início, mas vai se tornando automático com o passar do tempo. Eduque-se, mude as práticas e colabore para um condomínio mais sustentável.

**Da redação*

Capa Por: Rodrigo Karpát



A responsabilidade na escolha da administradora de condomínios

A administradora de condomínios deve ser o braço direito do síndico no exercício da gestão, sem que isso represente qualquer influência política ou encubra qualquer irregularidade na gestão, uma vez que a administradora também responde pelos atos para os quais foi contratada. Ademais, a administradora é escolhida pelo síndico para auxiliar nas questões administrativas do condomínio.

A escolha da administradora deve ocorrer mediante aprovação em assembleia conforme parágrafo 2º, do artigo 1.348 do Código Civil, que aduz “§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.”

A administração de condomínios ocorre, via de regra, através de um contrato de administração firmado com o condomínio, no qual o síndico delega a terceiros o exercício de algumas atividades que seriam legalmente de sua responsabilidade. Assim, impõem as normas de mandato, pois é clara a delegação de poderes para que um terceiro (administradora) em nome do mandatário (condomínio representando pelo síndico) realize alguns atos de gestão conforme ajustado (contrato), Art. 653 e seguintes do Código Civil.

Pelo fato do síndico, por força de lei, ser o responsável direto pela gestão, Art. 1.348 do Código Civil, discute-se inclusive se o síndico poderia trocar a administradora e depois ratificar a escolha em assembleia. Situação que particularmente



entendemos viável, uma vez que quem responde civil e criminalmente pela edificação é o síndico. E assim, como ele responde nada mais justo que ele escolha para quem delegar responsabilidades que são dele.

E como sabemos das inúmeras funções/obrigações do dia a dia de um edifício, o síndico precisa ter auxílio administrativo, pois legalmente os erros cometidos pela gestão, mesmo que pela administradora, podem atingir o síndico diretamente. Mesmo que posteriormente a administradora possa ser responsabilizada pelos seus erros. (direito de regresso)

Em um primeiro momento o síndico ou o condomínio res-

pondem pelos erros praticados inclusive pela administradora, mesmo que exista a possibilidade legal de responsabilizar e repassar a prejuízo a administradora em um segundo momento. Por exemplo: No caso de uma ação trabalhista com a condenação do prédio em função de um problema criado pela falta de pagamento de horas extras, a administradora não responde perante a justiça do trabalho e sim o prédio, mas se provado a culpa da administradora, poderá de forma regressiva ter que arcar com sua falha. Um outro exemplo:

A falta de recolhimento de INSS aos cofres públicos, mas que foi retido do funcionário, no caso, o síndico responde pessoalmente na qualidade de gestor pelo crime de apropriação

indébita (168 do CP) e sonegação fiscal na esfera criminal, mesmo que tenha direito de regresso perante a administradora na esfera civil.

Porém, se ficar clara a responsabilidade direta da administradora, como por exemplo: No caso de emissão e controle de boletos e esta falhar na sua função, poderá ser acionada diretamente conforme entendimento do TJ-SP em Acórdão nesse sentido:

CIVIL – PROCESSO CIVIL – ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO – DANOS MATERIAIS E MORAIS – DÉBITO QUITADO – LEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA – INDENIZAÇÃO CABÍVEL – Administradora de condomínio responsável pela

emissão das cobranças e pelos seus recebimentos – Legitimidade passiva configurada – Ré que não se desincumbiu de seu ônus probatório, comprovando a regularidade da cobrança efetuada, diante do pagamento efetuado pela autora – Inteligência do art. 333, II, do CPC/73 – Cobrança indevida – Autora considerada inadimplente perante o Condomínio, o que a impediu de exercer o seu direito de voto em Assembleia – Danos morais – Indenização mantida em R\$ 3.000,00 (três mil reais), observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade – Recurso desprovido.

(TJ-SP - APL: 10257799820148260114 SP 1025779-98.2014.8.26.0114, Relator: Carlos von Adamek, Data de Julgamento: 17/05/2017, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/05/2017)

Por estes motivos nada mais justo de que o síndico possa escolher a administradora do condomínio de sua confiança. Escolha esta que pode e deve ser dividida com o conselho e posteriormente referendada em assembleia.

*Dr. Rodrigo Karpát, advogado militante na área civil há mais de 10 anos, especialista em direito imobiliário e em questões condominiais do país.

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



Jornal do Síndico
 A Informação é o Poder

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

MAIO | 2018

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	PORTARIA REMOTA.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.09	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.10
ANTENAS.....	Pág.08	LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA.....	Pág.09	QUADRAS ESPORTIVAS.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.08	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	SEGUROS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10	SERRALHERIA.....	Pág.11
ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11

Academia

FRS SPORTS 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

Administradora

COSTA Administração de Condomínios
• Venda • Locação • Administração de Imóveis
"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
☎ (11) 3287-1478
www.costaimobiliaria.com.br

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
51 anos 1967-2018
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
CBI, GRUPOFOS, Jurezzi, KSB, abs sulzer, ROWA, SHERIDAN, AGUA É VIDA, PRESERVE!, SCHNEIDER, UEC, SIEMENS, MARCA, SHIPBY
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
Saiba mais sobre nossos 50 anos - Acesso: WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

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

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

CONSERVADORA VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA
Paulista de BOMBAS Desde 1966
• 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

AUDITORIA E CONSULTORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
Rosemeire Sabio Gamez Advogada - OAB SP: 360.770
☎ (11) 3969-0620
☎ (11) 9 8205-5962
Praça José Vicente de Nóbrega, 153 | Cambuci | São Paulo - SP

ADAPLAN CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
Confiança é contar com quem te faz sentir seguro
Desde 1979 cuidando do que é importante
☎ (11) 2189-2600 www.adaplan.com.br

Predial Bombas Soluções em serviços
"SERIEDADE COM O CLIENTE"
- Contratos de manutenção
- Bombas d'água
- Quadro de comando
- Tubulação hidráulica
- Impermeabilização
(11) 2208-2471 Com. | (11) 97537-3749 24h.
www.predialbombas.com.br | contato@predialbombas.com.br

Antenas

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

OFFICE ONE Administração Auditoria SÍNDICO PROFISSIONAL
EMPRESA CERTIFICADA PQE SECOVI
ADMINISTRANDO COM DOMÍNIO
☎ 11 3384-7374 ☎ 11 98957-0063
www.officeone.com.br officeone@officeone.com.br

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM
VÁRIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS ☎ (11) 4063-9499
WATSAPP (13) 98822-2035
email: atendimentoL3@yahoo.com.br
www.crachadeestacionamento.com.br

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.rilmaadm.com sac@rilmaadm.com

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



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

Condomínio Virtual

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

Desentupidora

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 POMPÉIA
 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839
 Hidrantes / Desentupimentos e (11) 95109-3273
 Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@hotmail.com

Hidráulica Água Forte Manutenção em geral
 SOMOS ESPECIALISTAS EM:
 • Caça Vazamentos localização e conserto
 • Desentupidora esgotos, ralos, tanques
 • Impermeabilização e Lavagem de Caixas D'Água
 Cobrimos orçamentos. Atendemos Indústria - Comércio Residência - Edifícios
 (11) 5626-7000 | 98117-6222 (Plantão Dia e Noite) Domingos e Feriados
www.hidraulicaaguaforte.com | hidraulicaaguaforte@hotmail.com

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

Instalações Elétricas

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

FFSalgado CREA 1907482
 ★ Quadro de Disjuntores • Fiação Elétrica, Etc
 ★ Entrada de Energia • Centro de Medição
 ★ Ar Condicionado • Luz de Emergência
 ★ Projeto de AVCB • Para Raios
 (11) 5183-6971 | (11) 99174-4489
www.ffsalgado.com.br
comercial1@ffsalgado.com.br

PORT CON SECURITY
 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 Manutenção e instalações Especializada em condomínio
 (11) 2620-8411
www.portconsecurity.com.br
contato@portconsecurity.com.br

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO
 ✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
 ✓ Treinamento de Brigada
 ✓ Extintores, Mangueiras, Esquichos
 ✓ Placas de Sinalização
 ✓ Segurança do Trabalho
 ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
 ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
 CREA-SP
 AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 (11) 2241-2847 | 2533-1565
 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

DUMONT ENGENHARIA
AVCB
 AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 4053-2950 - 94019-0386
www.dumontengenharia.com.br

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

Jardinagem / Paisagismo

Tivoli Plantas Ornamentais
 Plantas | Gramas | Terras
 Fertilizante | Acessorios Diversos
Entrega Direta no Condomínio
 (11) 99386-7673 | tivoliplantas@hotmail.com

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

Impermeabilização

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

TAMIRES EMPREITEIRA IMPERMEABILIZAÇÃO 25 ANOS De experiência no Ramo
 • Impermeabilização de laje | Telhados | Cortina
 • Piscina | Caixa D'Água e Poço de Elevador
 • Pintura Predial | Locação de Caçamba para entulho
 (11) 2947-6577 | 2948-0154 | (11) 9 8131-6814
www.tamiresempreiteira.com
tamiresempreiteira@gmail.com

THOR IMPERMEABILIZADORA
 Reservatórios / Caixas D'Água (11) 4685-0008
 Poço de Elevador (11) 98650-8983
 Impermeabilização de Laje (11) 94823-5858
 Cobrimos Orçamentos (11) 94823-5858
 Parcelamentos Especiais | thordedetizadora@gmail.com

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

Limpeza de Caixas D'Água

DSJ LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO
 • Limpeza de Caixas D'Água
 • Impermeabilização em Geral
 • Empresa certificada com PPRA, NR33, NR35
www.dsjcontroledepragas.com.br
 contato@dsjcontroledepragas.com.br (11) 2508-0572 / 97967-1612

Máquinas Desentupidoras

BRUTA MÁQUINA P/ DESENTUPIMENTO
 ✓ Máquinas novas, usadas, nacionais e importadas
 ✓ Manutenção, Peças e Acessórios para qualquer marca e ano de fabricação
 (11) 5841.0245 | (11) 97713.9000
www.maquinadesentupidora.com

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

Para-Raios

PÁRA-RAIOS (SPDA)

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

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

ASA PARA-RAIOS

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- ✓ Laudo Técnico
- ✓ Medição Ôhmica
- ✓ DPS

WhatsApp (11) 94679-6757
 (11) 2208-0241 | www.asapara-raios.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

4053-2950 - 94019-0386

DUMONT PARA RAIOS

www.dumontengenharia.com.br

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 TIJOLO À VISTA

Orçamento sem compromisso. CREA

*Funcionários próprios *Engenheiro responsável

Tel.: (11) 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, Grafiato
- ✓ Letreiros ✓ Logomarcas e Desenhos

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

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

PACTUAL PINTURAS

SERVÍCIOS FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

- * Pinturas Interna e Externa
- * Lavagem da Fachada
- * Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- * Tratamento de Trincas e Fisuras
- * Textura
- * Grafiato
- * Impermeabilização de Fachada
- * Impermeabilização de Concreto Aparente

Pagamento em até 10x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

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

Pinturas - Continuação

Construtora Obra Empresas do Grupo **Pastmix**

Moderna

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS DE EDIFÍCIOS

- ✓ Limpeza com Hidrojato
- ✓ Recolocação de Pastilhas e Cerâmicas
- ✓ Pintura Externa e Interna
- ✓ Tratamento de Tijolo e Concreto Aparente

PARCELAMOS SUA OBRA EM ATÉ 48X

CAU/SP Danilo M. Marques / CAU: A99235-6

Santander

www.construtoraobramoderna.com.br
construtoraobramoderna@gmail.com (11) 5069-4420

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE

- ✓ Tratamentos de Trincas e Fisuras
- ✓ 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

4053-2950 - 94019-0386

DUMONT PINTURAS

www.dumontengenharia.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

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 | (11) 9 5935-9083

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 | 2241-3484
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portaria Remota

FRACTAL Portaria Inteligente

MAIOR SEGURANÇA COM REDUÇÃO DE ATÉ 50% COM CUSTOS DE PORTARIA!

FALE CONOSCO
 (11) 5061-1532
 (11) 9 9631-7549

Conheça nossas soluções em portaria remota
www.fractalportaria.com.br | contato@fractalportaria.com.br

Portaria Remota Minha Portaria

com até 50% de redução de custo?

(11) 5055.0401

info@minhaporitaria.com
www.MinhaPortaria.com

Facilitamos: - Rescisão e Implantação

PETER GRABER MAIOR SEGURANÇA MENOR CUSTO!

TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

(11) 3080-1000 / (11) 2500-0500
vendas@graberalarmes.com.br
www.graberalarmes.com.br

Portões Automáticos

Portões Automáticos

Fabricação de portões automáticos

Troque o cabo de aço do seu portão por um sistema de catraca e corrente

5 Anos de Garantia

Solicite orçamento sem compromisso

(11) 2232 7025 / 2283-3739
 Av. Meireles Reis, 18 (Esq. Av. Eng. Caetano Álvares, 6565)

Produtos de Limpeza e Piscina

IZALIMP Produtos de Limpeza e Piscina

Produtos de Limpeza e Piscina para condomínios

ATENDEMOS TODA A GRANDE SÃO PAULO E ABC

Melhores preços, entrega rápida sem cobrança de frete.

(11) 3794-0270 / 2269-2078
www.izalimp.com.br | vendas@izalimp.com.br

Quadras Esportivas

Multi Quadras

Soluções em Quadras Poliesportivas

- REFORMAS • PINTURAS
- CONSTRUÇÃO • ALAMBRADOS
- ILUMINAÇÃO • PISOS
- ACESSÓRIOS ESPORTIVOS
- REDES DE PROTEÇÃO

(11) 5542-9838
 (11) 99979-8889
www.multiquadras.com.br | contato@multiquadras.com.br

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

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

NOVA FACHADA

- Construção | Reformas
- Impermeabilização | Pinturas
- Restauração de Fachadas

(11) 2511-4397 96398-3555 / 98047-6413

novafachadareformas@gmail.com

EAGLE ENGENHARIA

CONSTRUÇÕES & REFORMAS

Manutenção e Pinturas Prediais
Manutenção de Pastilhas
Impermeabilização e Telhados
Inspeção Predial com Drone (Avant)

Pago Facilitado

(11) 94565-4592 / (19) 99257-3566

www.eagle.eng.br / isac@eagle.eng.br

FALB

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731

falbconstrucoes@gmail.com

R.Y.R Empreiteira

REFORMAS E CONSTRUÇÕES

Parcelamos em até 16x

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

20 ANOS

(11) 2705-4612 / 97306-3788

ryr@superig.com.br

Seventh ENGENHARIA

- Recuperação de Estruturas
- Tratamento de Trincas
- Impermeabilização
- Laudos e Inspeção Técnica
- Percussão com Mapeamento e Reforma de Fachadas

(11) 9 4451-6278

seventhengenharia@gmail.com
comercialsp@seventhengenharia.com.br

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Segurança Eletrônica

BETEL SEG

VENDA • INSTALAÇÃO • CONTRATO DE MANUTENÇÃO

Controle de Acesso | Sistemas de Alarmes | CFTV
Interfones | Portões Automáticos | Elétrica

(11) 4235-5517 • 98191-3838 • 96895-0593

www.betelsegservice.com.br • contato@betelsegservice.com.br

PORT CON SECURITY

SEGURANÇA ELETRÔNICA E MONITORAMENTO 24H

Contrato de manutenção 24h com Serralheria e Elétrica

(11) 2620-8411

www.portconsecurity.com.br

contato@portconsecurity.com.br

ALARM-LINE

Segurança Eletrônica

- CFTV
- CÂMERAS
- BIOMETRIA
- CERCAS ELÉTRICAS E SENSORIZADAS
- MONITORAMENTO 24H
- ALARMES
- CONTROLE DE ACESSO

25 Anos

vendas@alarmline.com.br (11) 2950-7170

Seguros

itelligence Group

(11) 3331.1041

www.itelligence.com.br

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

REI DO SEGURO

Temos todos os Seguros que seu Condomínio precisa!

COTE O SEGURO DE SEU CONDOMÍNIO E GANHE UM INGRESSO DE CINEMA

- Equipe especializada
- Atendemos 24hs p/ emergência
- Agilidade na indenização

PREÇO JUSTO

(11) 2309-8786 / 94205-4223

www.reidoseguro.com.br

Serralheria

PORT CON SECURITY

PORTÕES AUTOMÁTICOS E SERRALHERIA

Manutenção e Fabricação

(11) 2620-8411

www.portconsecurity.com.br

contato@portconsecurity.com.br

Telhados

TELHADOS COSTA

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

ACEITAMOS CONSTRUCAR

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

(11) 3805-9388

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

Terceirização

HEBROM

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

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

www.hebromfacilitys.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

STARLIGHT

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

Prestação de Serviços com Tradição e Excelência!

- Portaria Tradicional • Portaria a Distância
- Zeladoria • Copa • Manutenção Predial
- Recepção • Limpeza • Serviços Gerais

(11) 5666.6410 • 5666.2251

comercial@starlight.srv.br

allport

Serviços Terceirizados DESDE 2007

O suporte que sua família merece!

(11) 2631-2727

www.allportservicos.com.br

Portaria 24 Horas
Limpeza e Conservação
Gestão Predial, Zeladoria e Manutenção
Serviços de Apoio e Facilities

Temos 10 anos de mercado

faleconosco@allportservicos.com.br

Dica Por: da Redação

Seguro patrimonial

O seguro é um investimento primordial para o condomínio, pois é a garantia de ressarcimento em caso de imprevistos. Além do mais, sua contratação é obrigatória por lei, segundo artigo 1.346 do Código Civil (a contratação do primeiro

seguro deve ser realizada, no máximo, até 120 dias da concessão do Habite-se).

Portanto, ao invés de contar com a sorte, deve-se buscar fazer um seguro que melhor se adequa à realidade e às necessidades de cada condomínio.



É obrigatório que o seguro cubra toda a edificação contra o risco de incêndio ou outro evento qualquer, que possa causar destruição total ou parcial das instalações seguradas. A renovação da apólice de seguro é de responsabilidade do síndico e é

ele quem responde ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, por qualquer inadequação ou insuficiência no contrato do seguro condominial.

Bem Estar Por: Redação com Assessoria

Cuidados antes de iniciar uma rotina de exercícios

Desde março já se iniciou o período do ano em que há muita procura por academias para musculação e outras modalidades de atividades físicas.

O interesse em praticar exercícios físicos e melhorar os hábitos para perder os quilinhos extras adquiridos e ter uma vida saudável é louvável e deve ser incentivado. Contudo, há riscos em se fazer essa transição por conta própria, sem aconselhamento profissional. Antes de se iniciar uma rotina de atividades físicas regulares, deve-se buscar fazer um checkup médico, a fim de verificar se há algum tipo de exercício contraindicado.

Os maiores riscos são em relação à saúde do coração, sobretudo quando a atividade física proposta requer grande esforço e resistência, tais como treinamento funcional, crossfit, mude races, entre outras. Muitas pessoas vivem vários anos

sem saber que possuem alguma deficiência cardiovascular ou patologia cardíaca, vindo a descobrir justamente quando ocorrem incidentes durante atividades de esforço prolongado.

Por isso, é recomendável passar por um médico cardiologista antes de iniciar esse tipo de exercício. A orientação é reforçada para aquelas pessoas hipertensas, com arritmia ou que já vivenciaram algum evento relacionado ao coração e também aquelas que não passaram por nenhuma experiência, mas possuem histórico de cardiopatias na família.

É necessário lembrar outro fato de risco a ser observado além da predisposição a problemas cardíacos: o sedentarismo.



Pessoas sedentárias e com sobrepeso precisam passar por um condicionamento prévio, avançando de maneira mais gradual para os exercícios mais pesados paulatinamente.

De acordo com o cardiologista

Dr. Sanderson Cauduro, pessoas com histórico de doenças do coração que começam atividades físicas sem acompanhamento possuem alto risco de desenvolver algum grau de descompensação da doença, como desmaios, fadiga excessiva,

crises hipertensivas ou queda excessiva da pressão arterial e alguns casos podem levar, inclusive, à morte súbita.

O médico complementa com outras recomendações a todas as pessoas que pretendem começar uma atividade: "além de procurar se hidratar, tomando cerca de dois litros de água por dia, é fundamental evitar os picos de calor. Se os exercícios são realizados ao ar livre, por exemplo, é melhor fazê-los no início da manhã ou no final da tarde. Há que se cuidar também da alimentação, optando por uma dieta pobre em gordura e frituras e rica em vitaminas, cálcios e fibras".

*Redação com Assessoria

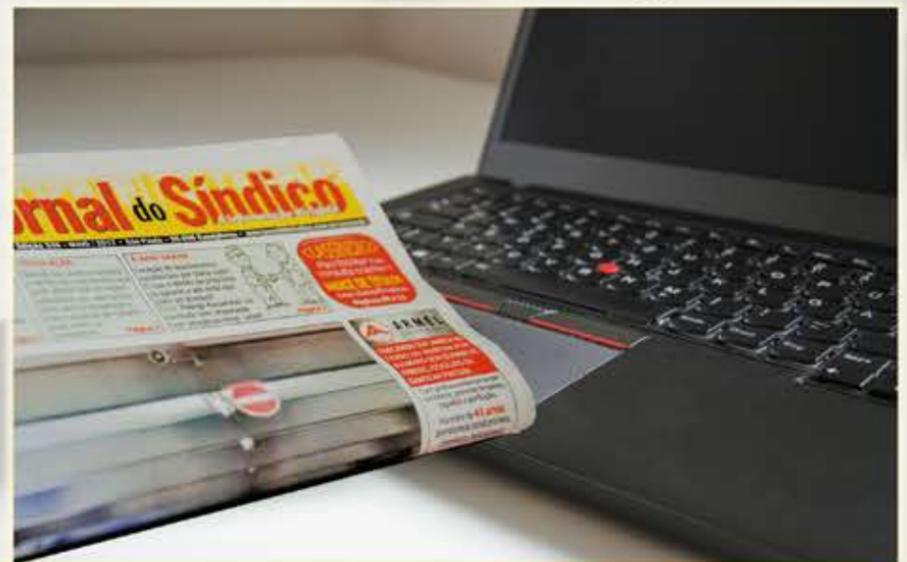
Jornal do Síndico

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 RESPONDA A 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. da Portaria (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