



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXI - Edição 262 - Julho - 2018 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

nalal
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
+

É BOM SABER

Para vivermos em condomínio de forma tranquila é importante que todos colaborem e cumpram seus deveres. Mas quais são esses deveres? Leiam.

Página 3

FINANÇAS

Toda obra num condomínio deve ser bem planejada e exige alguns cuidados, afim de evitar aborrecimentos por erros desnecessários. Seguem alguns erros que podem ser evitados.

Página 4

SEGURANÇA

Todos síndicos devem ter muita atenção para evitar acidentes na área comum do condomínio, afinal são muitas pessoas circulando o tempo todo. Saibam como evitar esse tipo de problema.

Página 5

CLASSÍNDICO

Para facilitar sua consulta criamos o

ÍNDICE DE TÍTULOS
nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Atenção:

Obrigatoriedade do eSocial vigora a partir deste mês nos condomínios.

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.ARME.COM.BR
ARMEL@ARME.COM.BR

SEDE PRÓPRIA
Rua Teresina, 625 - Mooca

CreditCon
A Solução da inadimplência condominial

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

ENTRE CONTATO E RECEBA UMA PROPOSTA.

*COMPRA DA INADIMPLÊNCIA SUJEITA A ANÁLISE

contato@creditcon.com.br 11 3862-3388 www.creditcon.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
Simone Gonçalves
Marcio Rachkorsky

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) 3233-3860 |
| Curitiba/PR | 8.000 | (41) 3029-9802 |
| Fortaleza/CE | 6.000 | (85) 3214-4972 |
| João Pessoa/PB | 2.500 | (81) 8847-9765 |
| 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

Neste mês, o Jornal do Síndico faz um alerta importante aos síndicos: a obrigatoriedade de adesão à plataforma eSocial que passa a valer a partir do dia 1º de julho, requerendo algumas adaptações nas rotinas administrativas dos condomínios. Para isso, é fundamental possuir certificação digital para validar as informações passadas.

O eSocial é um sistema governamental que unifica dados da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e da Caixa Econômica Federal, tendo como objetivo principal conectar, padronizar e unir a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores contratados formalmente.

Isso significa dizer que tudo que envolver a relação entre empregado e empregador deve ser atualizada simultaneamente no sistema: tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos que antes podiam ser notificados retroativamente, agora precisam ser registradas em tempo real.

A nova obrigação deve penalizar os condomínios desorganizados acostumados com o famoso "jeitinho brasileiro" de resolver burocracias. Qualquer deslize será punido com multas, portanto é essencial que haja um diálogo afinado e colaboração mútua entre síndico, assessoria contábil e administradoras de condomínio. A obediência aos prazos é uma regra que não poderá jamais ser negligenciada.

Além desse aspecto administrativo, outro tema abordado nessa edição é a responsabilidade do condomínio para com seus moradores, podendo ele chegar a ser responsabilizado por acidentes que venham a ocorrer com seus condôminos, devido à falta de sinalização, falta de manutenção em equipamentos, por exemplo. Leia nossa matéria da Coluna "Segurança" e aprenda com os erros de outras pessoas para evitar que tais eventos ocorram no seu prédio.

O Jornal do Síndico deseja a todos um excelente mês de julho e uma leitura agradável de mais este exemplar que chega fresquinho a você!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

| | JUL/17 | AGO/17 | SET/17 | OUT/17 | NOV/17 | DEZ/17 | JAN/18 | FEV/18 | MAR/18 | ABR/18 | MAI/18 | JUN/18 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| IGP-M (%) | -0,72 | 0,10 | 0,47 | 0,20 | 0,52 | 0,89 | 0,76 | 0,07 | 0,64 | 0,57 | 1,38 | —— |
| INPC (IBGE) | 0,17 | -0,03 | -0,02 | 0,37 | 0,18 | 0,26 | 0,23 | 0,18 | 0,07 | 0,21 | 0,43 | —— |
| IPC (FIPE) | -0,01% | 0,10 | 0,02 | 0,32 | 0,29 | 0,55 | 0,46 | -0,42 | 0,00 | -0,03 | 0,19 | —— |
| CUB-SP | 0,03% | 0,13 | 0,26 | 0,19 | 0,04 | 0,27 | 0,39 | 1,85 | -0,02 | 0,22 | 0,55 | —— |
| TR | 0,0623 | 0,0509 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| POUPANÇA | 0,5539 | 0,5626 | 0,5512 | 0,5000 | 0,5000 | 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 | 954,00 | 954,00 | 954,00 | 954,00 | 954,00 | 954,00 |
| TJLP (% a.a.) | 0,5833 | 0,5833 | 0,5833 | 0,5833 | 0,5833 | 0,5833 | 0,5625 | 0,5625 | 0,5625 | 0,5625 | 0,5500 | 0,5500 |

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

É bom saber Por: Dra. Simone Gonçalves



Saiba quais são seus deveres como condômino

Quando escolhemos morar em um condomínio buscamos as inúmeras vantagens que este tipo de moradia tem a oferecer, para haver convívio harmonioso é preciso bom senso, paciência, assim como respeito com todos, além de cumprir as diretrizes que regulamentam as condutas de convivência.

Foi buscando manter a tranquilidade e bem-estar que surgiram os direitos e deveres dos condôminos, porém, muitos os desconhecem.

O desconhecimento, bem como as interpretações distorcidas são os principais motivos dos conflitos, reclamações e insatisfação dos condôminos.

Os direitos e deveres têm por objetivo garantir os benefícios e responsabilidades igualitárias perante a coabitação comum. Logo, quando os condôminos têm instrução quanto aos seus direitos e deveres é mais fácil garantir a paz no condomínio.

Os condôminos devem respeitar tanto a legislação quanto as normas internas condominiais, ficando sujeitos às penalidades previstas.

Quais são seus Deveres como Condômino?

Morar em prédio significa estar de acordo com proximidade que há entre as unidades, no entanto, muitas vezes, esta é a principal causa de conflitos entre os moradores. Ocorre que muitos ignoram que seus comportamentos podem influenciar na vida dos demais moradores. Por isso, para uma boa gestão condominial é preciso conscientizar os condôminos que o dever de um é o direito do outro. Não raro, há vizinhos tornam a convivência bastante conturbada, uma vez que apenas focam em seus direitos, esquecendo-se que também possuem deveres.



A nossa legislação apresenta regras básicas, porém muito necessárias para que o condomínio possa ter um funcionamento adequado, ou seja, com base nestas regras é que serão elaboradas a convenção do condomínio e o regimento interno, assim como também organizadas as assembleias condominiais, as quais devem ocorrer, no mínimo, uma vez ao ano. É nas assembleias que são abordados e votados os assuntos do condomínio, dentre eles alteração tanto na convenção do condomínio quanto no regimento interno, respeitados os respectivos quoruns. É essencial que todos os moradores tenham conhecimento dos termos da convenção condominial, bem como, também, do regimento interno.

No caso de imóvel locado, o proprietário/administradora deve sempre comunicar o síndico os dados do inquilino, preservando a gestão condominial, bem como a segurança do condomínio e moradores.

Existem diversas vantagens de morar em condomínio, no entanto, se positivamente, há divisão de despesas, aumento da segurança, dentre outros, negativamente, é inevitável conviver com barulhos e situações indesejadas. Portanto, respeito e bom senso são indispensáveis para garantir o bem estar coletivo.

Sempre que há um direito haverá um dever como contrapartida! Além disso, os direitos e deveres condominiais não sujeitam apenas o condômino proprietário, mas também seus dependentes e visitantes, bem como seus inquilinos.

da fachada, das partes e esquadrias externas;

– Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.



Os direitos e deveres têm por objetivo garantir os benefícios e responsabilidades igualitárias perante a coabitação comum.

Assim, vejamos então os principais deveres dos condôminos:

- Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- Não alterar a forma e a cor

Importante: Caso o condômino/possuidor da unidade, deixe de cumprir reiteradamente seus deveres perante o condomínio poderá, ser constrangido a pagar multa legal, independente das perdas e danos que se apurem. Na ocorrência de qualquer problema entre moradores no condomínio, o ocorrido deverá ser registrado no Livro de Reclamações.

contato@simonegoncalves.com.br
www.simonegoncalves.com.br

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



Jornal do Síndico
A Informação é Rigida

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Legislação Por: Redação com TJRS

Justiça nega indenização a motorista que teve carro esmagado em condomínio

Visando mais praticidade e segurança, muitos condomínios adotam um modelo de portão eletrônico que fecha automaticamente, mas...

Buscando combater o descuido tanto de moradores quanto de porteiros, que possuam o controle de acionamento do portão, e que por vezes esquecem de fechá-lo ao passar, deixando o prédio vulnerável à entrada de estranhos, existe uma programação que após um período de tempo o portão automático fecha sozinho.

Os moradores e demais indivíduos que porventura venham a acessar as dependências do edifício devem estar cientes de tal mecanismo, a fim de evitar acidentes. Para isso, é fundamental que haja sinalizações, por meio de placas de aviso ou mesmo avisos sonoros que comuniquem que o portão tem

um período programado para fechar sozinho.

Acontece que, seja por desatenção ou negligência, há pessoas que ignoram tais avisos e têm seus veículos atingidos pelo portão, o que obviamente traz prejuízos materiais. Porém, em casos recentes, tal situação já foi levada à Justiça brasileira, a qual deu ganho de causa para o condomínio, que não faltou com iniciativas para comunicar o funcionamento do portão de acesso.

Em maio deste ano, por decisão da 4ª Turma Recursal Cível do Rio Grande do Sul um condomínio foi dispensado da obrigação de ressarcir motorista que teve carro amassado pelo portão eletrônico.



O argumento foi o mesmo já mencionado, o condutor não seguiu as regras de segurança alertadas em placas e acabou com o carro atingido pelo acionamento eletrônico.

O caso se deu com um motorista de aplicativo que foi deixar uma passageira no condomínio. Quando ia sair, teve o

lado direito do veículo atingido pelo fechamento do portão.

Em conversa com o zelador do prédio, foi informado de que o prejuízo não seria ressarcido, o que o fez entrar com processo contra o prédio com pedido de ressarcimento dos gastos para o conserto do veículo (R\$ 890,00), bem como lucros cessantes e dano moral.

Em sua defesa, o condomínio alegou que existe sinalização no portão de entrada com os dizeres: "Atenção, Portão automático. Passagem de um veículo por vez" e "O condomínio não se responsabiliza por danos causados aos veículos", com o objetivo de evitar acidentes como o do caso em questão. Explicou que o portão

possui acionamento eletrônico com tempo para passagem de um carro de cada vez, sendo que o acidente ocorreu por culpa exclusiva do réu, que teria atravessado o portão enquanto este fechava.

O jurista relator destacou que "a versão invocada pelo autor de que não foi alertado pelos funcionários do condomínio não se sustenta, pois havia placa justamente com tal propósito".

Ainda, o magistrado salientou que o próprio motorista confessou que saiu logo após outro veículo, desobedecendo a recomendação, de modo que foi excluída a culpa por parte do condomínio.

Redação com TJRS

Finanças Por: da Redação

5 erros graves ao iniciar uma obra

A realização de uma obra é um evento importante no condomínio, o qual requer cuidadoso planejamento, pois quaisquer falhas não previstas podem impactar no orçamento destinado para esse feito, trazendo despesas maiores que as previstas.

A palavra de ordem é a organização antes de qualquer coisa, é válido lembrar que desde 2014 está em vigor a norma 16.280 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que diz respeito ao procedimento de obras de construção ou reforma no âmbito dos condomínios, em áreas internas e externas. A norma é de leitura obrigatória de todo síndico, pois estabelece as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade.

Seguindo alguns princípios básicos, é possível minimizar as chances de que algo dê errado na realização da obra ou que ela saia bem mais cara que o inicialmente previsto. Separamos cinco dicas que po-

dem ajudar a nortear o entendimento e planejamento para obter sucesso na empreitada, confira:

Não elaborar planejamento: uma obra deve passar, antes de tudo, por um planejamento criterioso o qual deve incluir os mínimos detalhes. Não há despesa que não seja importante, esse orçamento deve constar desde o custo do projeto até o valor dos pincéis que serão usados no acabamento da pintura. Além disso, é aconselhável somar uma margem percentual de cerca de 10% a 15% acima dos valores cotados para considerar um possível reajuste de preços no decorrer da obra.

Não formular projeto estrutural: toda e qualquer obra deve antes passar pelas mãos de um profissional habilitado para



Seguindo alguns princípios básicos, é possível minimizar erros

avaliar sua viabilidade, seja ele um engenheiro ou arquiteto. O erro de muitas pessoas é achar que isso é uma coisa supérflua, quando na verdade é algo fundamental para o sucesso e segurança da obra. O profissional ajuda a escolher os materiais adequados, aliando bom desempenho e otimização dos custos, evitando o desperdício. Além disso, há uma exigência legal.

Optar sempre pelo mais barato: esse erro pode colocar em jogo a segurança da estrutura e

a integridade das pessoas que dela vão usufruir. Às vezes, o barato sai caro. Escolher os materiais apenas considerando o preço pode ser um erro grosseiro e, muitas vezes, irreversível. Deve-se ter responsabilidade em relação a isso. Se o condomínio não está com condições de realizar a obra com bons insumos, é preferível não realizar a obra.

Contratar mão de obra desqualificada: a mesma regra anterior em relação à compra de materiais se aplica à contratação

dos profissionais que executarão a obra. Tentar economizar contratando pessoas desqualificadas, ou acelerando os serviços para um tempo menor que o necessário, contribuirá para um trabalho mal feito, o qual pode colocar em xeque a qualidade e segurança do resultado final. Aqui o ditado do "mal feito é feito duas vezes" é mais que válido.

Não assinar contratos: além de resguardar ambos os lados da relação de trabalho o empregado e empregador em relação aos direitos e deveres vigentes na legislação trabalhista, o contrato é o meio formal de determinar o prazo final para a entrega da obra, sendo um instrumento para pressionar os executores a concluírem no tempo acertado.

Redação

Segurança Por: da Redação

Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes envolvendo moradores

Muito se fala a respeito da responsabilidade do condomínio, enquanto empregador, perante a segurança de seus funcionários, no sentido de zelar e fornecer meios para garantir a integridade deles. Pouco se fala ainda, porém, sobre essa responsabilidade em relação aos moradores.

Não é que o condomínio vá ser julgado por qualquer evento que venha a ocorrer com um condômino seu, como por exemplo, quando o indivíduo provocou seu próprio acidente por ignorar normas de segurança ou se expor deliberadamente a um perigo. Há fatores associados que devem ser considerados, mas há, sim, casos em que a responsabilidade pelo fato recairá sobre o condomínio.

Esses casos são principalmente por negligência na manutenção ou vistoria de algum equipamento de uso coletivo: **Exemplos:** bomba de sucção da piscina mal regulada prende um banhista ou quando uma criança se machuca no playground que tinha algum prego ou parafuso exposto.

Outra ocasião é pela falta de sinalização ou aviso quando algo oferece riscos ao morador: uma cerca elétrica mal sinalizada que provoca choque ao ser tocada, por exemplo.

Vários desses acidentes são levados para a apreciação em juízo, a fim de cobrar que o condomínio arque com custos de reparos, tratamentos e indenizações às pessoas lesadas.

No tocante aos casos levados à Justiça, temos alguns exemplos recentes para ilustrar esse texto.

No início deste ano, a 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis do Distrito Federal manteve sentença que condenou um condomínio da Asa Sul a indenizar mulher que quebrou o nariz ao se chocar com porta de vidro sem sinalização, fazendo-a necessitar de cirurgia reparadora orçada em mais de R\$ 10 mil.



A autora do processo relatou que, em agosto de 2014, participava de uma festa no salão do condomínio, quando bateu o nariz na porta de vidro do ambiente, argumentando que o acidente decorreu da omissão do réu, que não colocou faixas de sinalização nos vidros.

Outra decisão judicial dentro do mesmo tema, se deu em junho passado quando a Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina condenou um condomínio residencial no litoral norte do estado ao pagamento de R\$ 5 mil, a título de danos morais, em favor de mulher que sofreu queda na escadaria do hall do prédio em que residia e chocou-se contra uma porta de vidro, com o registro de corte profundo na mão direita e a necessidade de 15 pontos no local.

Após o fato, a vítima procurou o administrador do condomínio que, ao recebê-la, disse não ter qualquer responsabilidade sobre o episódio como também demonstrou interesse em ver o condomínio ressarcido pelo prejuízo que teve com os danos registrados na porta e com o custo da limpeza do local após o acidente.

A desembargadora relatora da matéria baseou seu entendimento em favor da mulher em prova pericial produzida nos autos que revelava de forma clara que a porta de entrada do condomínio não era composta por vidro de segurança, mas sim vidro comum, em desrespeito às normas técnicas de edificações, ou seja, uma falha grave do condomínio.

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky



Cartas anônimas acirram brigas entre vizinhos nos condomínios

Muitos moradores escolhem a covardia do anonimato em vez de formalizar uma reclamação

Reclamar e discordar do trabalho do síndico é um direito de todo morador em busca de uma gestão eficiente e transparente que atenda aos anseios da maioria. Qualquer síndico, seja voluntário ou profissional, deve estar aberto a críticas, sem melindres.

Infelizmente, nota-se uma explosão de desavenças e litígios entre síndicos e grupos de moradores do tipo situação versus oposição. Uma verdadeira baixaria, que acirra os ânimos e contribui para um ambiente de guerra, incompatível com o sossego esperado para o lar.

Alguns síndicos pouco democráticos, que se perpetuam no cargo, contribuem para tal cenário. Porém, na maioria dos casos, as desavenças nascem de fofocas, ilações e interesses individuais. Muitas vezes, uma simples conversa com o síndico seria suficiente para esclarecer as coisas.

Em vez de formalizar uma reclamação e aguardar o retorno, muitos moradores escolhem a covardia do anonimato. Assim, sem qualquer identificação, colocam cartinhas embaixo das portas, incitando os vizinhos com acusações sérias e levianas.

Curioso que os anônimos, em pequenos grupos e no afã de conquistar mais apoio, usam alcunhas de salvadores da pátria, tais como "comissão pela transparência" ou "moradores pela moralização".

Os comunicados anônimos são reforçados por páginas e grupos em redes sociais, ambiente perfeito para "haters", que amam odiar, por vezes ferindo a honra de um vizinho por causa de mera discordância acerca do modelo de gestão aplicado no condomínio.

Felizmente, há belas e recentes decisões judiciais repudiando tal prática, condenando seus autores ao pagamento de indenizações. Nos casos mais sérios, há até condenações na esfera penal, por calúnia e difamação.

Aos síndicos, recomendo que disponibilizem todas as ferramentas para que os moradores possam opinar, criticar e sugerir, sempre em ambiente oficial e discreto.

É importante manter o velho livro de ocorrências e um canal direto de "fale com o síndico", dar plantões periódicos para esclarecimento de dúvidas, fazer comunicados constantes aos moradores e, principalmente, realizar várias assembleias ao longo do ano.

Aos moradores insatisfeitos, recomendo que jamais utilizem o anonimato e, com educação e coerência, formalizem todas as críticas e sugestões, dando oportunidade de resposta. Busquem diálogo com o síndico, administradora e conselheiros, ofereçam ajuda e participem das assembleias, ambiente oficial para deliberações importantes, até mesmo para destituição de um síndico que não trabalha bem. Cooperação é a palavra de ordem.

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2018 – Rodada de Perguntas e Respostas.

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

1 – Temos um inadimplente que este mês acumulou 23 anos sem pagar. Na justiça do Brasil será que tem alguma solução?

R: Em regra, uma unidade que deve 23 anos, já deveria ter sido processada, considerando que o processo já está distribuído, algum problema certamente teve, pois não é normal um processo demorar tanto tempo assim. Levando em consideração que não tem processo aberto o condomínio terá de entrar com ação e poderá cobrar apenas os últimos 5 anos.

2 – Por favor, o que fazer quando o morador grita e xinga a síndica?

R: Normalmente as Convenções e Regulamentos Internos externam que o ato de desrespeito do condômino para com os funcionários, prestadores de serviços e síndicos, constituem infração e são punidas com advertência e na reincidência multa. Sendo assim, o conselho deve analisar os problemas acima citados e tomar as medidas cabíveis.

3 – Precisa ter subsíndica? A nossa renunciou.

R: O Novo Código Civil nada tratou sobre a figura do subsíndico, isso não quer dizer, que o condomínio não deve ter, pois o mesmo Código Civil externou que a forma de admi-

nistração será tratada na Convenção do Condomínio, sendo assim, dispondo a Convenção a figura do subsíndico, no caso de renúncia, deverá o síndico chamar uma assembleia para suprir o cargo, desde que a Convenção não diga de forma diferente, como por exemplo, externar que o presidente do conselho possa ocupar a vaga.

4 – Como coibir as procurações? Pode ser no Regulamento Interno?

R: Via de regra, o instrumento de procuração é admissível pelo Código Civil e não acho que deve ser coibido, pois trata-se de uma forma legal de representação através de um contrato de mandato, todavia, sabemos dos excessos típicos do meio condominial, nesse caso recomenda-se que a procuração seja específica, ou seja, para aquela reunião "x", além disso, como normalmente esse assunto está previsto na Convenção, qualquer alteração, depende da alteração da própria Convenção, logo 2/3 dos representantes em assembleia. Havendo esse quórum pode se pensar em limitar o número de procurações por pessoa e etc.

5 – O que fazer com uma ex síndica que já tem 7 processos contra o condomínio? Tudo é motivo para processo?

R: No tocante ao que fazer, em um primeiro momento é constituir advogado e fazer as defesas que são necessárias para não correr risco de revelia, o Direito de Ação é aces-

sível a todos, porém, é fato que nos termos do Código de Processo Civil, aquele que perde a ação é condenado a pagar os honorários advocatícios da outra parte, sendo assim, financeiramente não compensará ficar entrando com tantas ações infundadas.

6 – Como deve funcionar as procurações? Uma procuração pode valer para todas as assembleias posteriores?

R: O instrumento de procuração é admissível pelo Código Civil, pois se trata de uma forma legal de representação através de um contrato de mandato, sendo assim, não pode a Convenção restringir de forma absoluta, mas pode fazer algumas limitações, como por exemplo, quantas procurações cada condômino pode apresentar, se as procurações devem ter reconhecimento de firma ou não. Outra regra que dá respaldo a segunda pergunta, é que a procuração deve ser específica, isso quer dizer que o condômino não pode apresentar a mesma procuração sempre, fazendo com que a cada assembleia apresente uma nova procuração evitando assim, abusos e irregularidades.

7 – Posso cortar a água dos inadimplentes conforme aprovação em assembleia? O jurídico não concorda.

R: Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ), toda e qualquer penalização imposta ao condômino inadimplente, deve ser no âmbito pecuniário, ou seja, relati-

vo a dinheiro, através de multa, correção monetária, juros e etc. Nesse mesmo julgado o STJ externou que ao cobrar o condômino inadimplente, não podemos submetê-lo a meios cruéis, exposição ao ridículo, constrangimentos e acima de tudo devemos prezar pelos princípios constitucionais, sobretudo o da dignidade da pessoa humana. Sendo assim, não é recomendada a prática do corte do fornecimento de água, ainda que aprovado em assembleia.



8 – Como proceder com inquilino que grita com funcionários, zelador e síndico?

R: Normalmente as Convenções e Regulamentos Internos externam que o ato de desrespeito do condômino para com os funcionários, prestadores de serviços e síndicos, constituem infração e são punidas com advertência e na reincidência multa. Sendo assim, o conselho deve analisar os problemas acima citados e tomar as medidas cabíveis. Importante ressaltar que no caso de inquilino, o tratamento será o mesmo dado ao proprietário e a multa será aplicada a unidade. Cabe nesse caso uma carta ao proprietário da unidade para que ele entre em contato com o inquilino e oriente o mesmo a cumprir os dispositivos da Convenção Condominial e do Regulamento Interno.



9 – AirBnb e repúblicas, recaem na mesma explicação? Na convenção proíbe repúblicas (convenção de 1971). O condomínio pode proibir repúblicas de estudantes hoje?

R: As duas modalidades, embora diferentes em sua essência, são parecidas no tocante à infração em que incidem, esbarrando normalmente na questão da destinação da propriedade respaldada no Código Civil e nas Convenções de Condomínios. O condomínio pode restringir o AirBnb, ainda que não tenha previsão expressa na Convenção com base no pilar da alteração da destinação, porém, é recomendado que leve a questão a assembleia e discuta o assunto para se respaldar em documento mais específico sobre a intenção dos moradores sobre esse tema.



10 – Sobre aprovação do regulamento interno: É possível aprovar com procurações? Quantas? Se nunca há quórum, quais opções para não inviabilizar o trabalho de avaliação do regulamento interno?

R: Importante ressaltar que o quórum para alteração do Regulamento Interno é de "MAIORIA SIMPLES", sendo assim, em qualquer assembleia é possível a alteração, desde que chamada com pauta específica. A exceção do procedimento acima é quando o Regulamento Interno é parte integrante da Convenção ou a própria Convenção estipule quórum diferenciado, nesse caso dependeria dos 2/3 convencionais. No tocante a procuração, esse tipo de representação é lícito para alcançar o quórum qualificado.

Administração Por: da Redação

Obrigatoriedade do eSocial vigora a partir deste mês nos condomínios

Os condomínios, juntamente às suas assessorias jurídica e contábil, devem atentar para a obrigatoriedade de adoção do eSocial a partir do primeiro dia de julho de 2018. O uso da plataforma de escrituração digital já era regra para o gerenciamento de informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias em empresas e, a partir de agora, passa a ser exigido também para condomínios.

Você é síndico de primeira viagem e nunca ouviu falar nisso? Saiba que o eSocial é um sistema governamental que unifica dados da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e da Caixa Econômica Federal, tendo como objetivo principal conectar, padronizar e unir a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores contratados formalmente.

Uma das mudanças com as quais os condomínios precisarão se preocupar é com a atualização rigorosa do sistema.

Eventos da rotina entre contratante e contratado tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos que

antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em tempo real.

Por exemplo, quando um funcionário for contratado, todas as informações pertinentes devem já estar disponibilizadas até no máximo a véspera do início das atividades dele, ou seja, o serviço só pode começar quando tudo estiver formalizado. O mesmo se aplica às férias, que só podem ser gozadas, após prévio registro no eSocial. Outro exemplo: em casos de acidente de trabalho, o prazo de envio da CAT (Comunicação de Acidente de Trabalho) é de 24 horas após o acidente, o qual deve ser obedecido, sob pena de multa.

A observância em relação aos prazos passa a ser funda-



Os condomínios que ainda não possuem um Certificado Digital devem buscar fazer um

mental a partir de agora, pois, caso contrário, o condomínio pode ser penalizado com multas. Isso requer um diálogo afinado entre síndico, contadores e administradoras de condomínio, antes que devam buscar trabalhar em equilíbrio, comu-

nicação constante, sempre estabelecendo prazos precisos para envios de informações.

Para o contador Ricardo Matos, a obrigatoriedade do eSocial tem vantagens e desvantagens. "A principal vantagem é obrigar os contratantes

a serem mais organizados em suas rotinas administrativas.

Se você é cuidadoso com sua burocracia, isso facilita muito a gestão e evita problemas com a Justiça. Contudo, o sistema ainda apresenta falhas estruturais como acesso instável pela internet", afirma.

Matos alerta os síndicos para a necessidade de possuir certificação digital. Trata-se de uma identificação única que garante a fidedignidade dos dados oferecidos. Os condomínios que ainda não possuem um Certificado Digital devem buscar fazer um o mais rapidamente possível. Ele pode ser disponibilizado em forma de cartão ou token, um equipamento que se assemelha a um pen drive.

* Da Redação

Repeteco Por: Luiz Fernando de Queiroz

Parecer do conselho fiscal garante segurança e economia em condomínio

Apesar de envolver uma economia aparentemente insignificante, em comparação ao volume de dinheiro de empresas, a presença de um conselho consultivo-fiscal em um condomínio é indispensável para a preservação da transparência do trabalho de qualquer síndico. Sem ela, fica difícil a conquista da confiança dos condôminos.

Na fala de norma legal prevendo a eleição de conselho fiscal nos condomínios, com função de examinar contas e exercer a fiscalização preventiva da administração, o costume consagrou a transferência dessa atividade ao conselho consultivo, órgão que tem por função básica o assessoramento do síndico na solução dos problemas condominiais.

É certo que a lei permite que a convenção defina atribuições específicas para o conselho consultivo (art.23, parágrafo único).

Uma interpretação mais liberal do texto tem feito com que, na prática, tais atribuições sejam incluídas no regimento interno

ou simplesmente delegadas em assembleia, sem modificação convencional. Como ninguém reclama ou impugna, a decisão se torna aceita, virando tradição. O papel do conselho consultivo não é o mesmo em todos os prédios, diga-se. Em alguns edifícios, em razão da proeminência que granjeou, o síndico não toma decisão importante sem antes ouvi-lo. Noutros, ninguém sabe quem são os membros do conselho.

Instância maior

Dentre suas atribuições, previstas na convenção ou recebidas por herança, está a de dar parecer sobre as contas do síndico, antes de serem submeti-



das à assembleia geral, órgão competente para examinar e aprovar, ou não, as contas. O costume tem sua lógica. Na assembleia, dificilmente há clima ou tempo para se verificar documentos, notas, contas. Três conselheiros, responsáveis e sem vínculo com o síndico, detectam com mais facilidade quaisquer irregularidades, manipulando com tempo, em casa, as pastas de documentos e balancetes.

O parecer do conselho não se reveste de caráter definitivo.

Não torna imutável o veredito, podendo ser revisto pelos próprios membros, ou desautorizado em assembleia. Tão importante quanto o exame do balancete mensal, a verificação das notas de despesa, com controle de seus valores, mesmo que realizada após o dispêndio, constitui outro papel assumido pelo conselho consultivo.

O conselho, em outras palavras, deve fiscalizar se as compras feitas pelo condomínio estão com preço condizente com o mercado, se os gastos não são exagerados em termos quantitativos, se a despesa é necessária ou supérflua. No caso de irregularidades, o conselho consultivo deve imediatamente tomar as providências cabíveis, denunciando o fato ao síndico e à administradora, se for o problema, o caminho indicado é a convocação de assembleia extraordinária, em cujo seio se encontrará a solução final.

*Autor do Guia do Condomínio IOB e colaborador do Jornal do Síndico.

Classíndico®

JULHO | 2018

Jornal do Síndico
A Informação é o Poder

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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

Academia

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

Administradora

COSTA Administração de Condomínios
• Venda • Locação • Administração de Imóveis
"Apoio e Solução ao seu Alcance"
(11) 3287-1478
Av. Paulista, 1159 - Cj 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO ATENDIMENTO 24 HORAS
51 anos 1967-2018
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
CBI, GRUNDFOS, Jacuzzi, KSB, abs SULZER, ROWA, SCARIMAC, ÁGUA É VIDA. PRESERVE!, SCHNEIDER, WEG, SIEMENS, PABRA, S.P.O.V.
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
Saiba mais sobre nossos 50 anos - Aceso: 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
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

Jaimetubarao ADVOCACIA QUESTÕES CONDOMINIAIS EM GERAL
• PARCERIAS COM CONDOMÍNIOS E ADMINISTRADORES
• COBRANÇA DE COTAS • TRABALHISTA • AUDITORIAS
(11) 3798-1861 Rua Itapeva, 366 - CJ 62 - Bela Vista
www.jaimetubarao.adv.br | jaimetubarao@gmail.com

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

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

Antenas

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

Auditoria

HJW CONTABIL
• AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
• APOIO À AUTOGESTÃO
• AUDITORIA E ASSessorIA CONDOMINIAL
www.hjwcontabil.com.br
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438
EMPRESA CHANCELADA
VALIDADE: NOV/2018
CIDADES & CONSUMIDOR

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

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



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

Jornal do Síndico
A Informação é o Poder

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

GP EMPREITEIRA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
 • Tubulação de gás • Esgoto
 • Hidrante • Recalque • Coluna
 • Desentupimento
 • Impermeabilização de Caixa d'água
 • Laje / cobertura
 • Área de circulação • Piscina
 • Jardins • Quadras
 VISITE NOSSAS OBRAS EXECUTADAS
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 (11) 2609-7194 / 2609-7195 | (11) 94634-2198
 www.empreiteiragp.com.br / contato@empreiteiragp.com.br

HYDRACOR MANUTENÇÕES PREDIAIS
 • Troca de Coluna D'Água e Esgoto
 • Barriletes • Prumadas
 • Desentupimento
 • Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água e Lajes
 VISITA GRÁTIS
 (11) 2274-5606
 2063-2033
 www.hydracor.com.br | contato.hydracor@outlook.com

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

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

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

Impermeabilização - continuação

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

IMPERATEC IMPERMEABILIZAÇÕES E PINTURA
 • Laje • Cobertura
 • Piscina • Jardim
 • Subsolo
 • Poço de elevador
 • Caixa d' água e reservatórios
 • Restauração de fachada
 (11) 3831-3761 / 3836-2214 | imperatec@uol.com.br

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO
 ✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
 ✓ Treinamento de Brigada
 ✓ Extintores, Mangueiras, Esguichos
 ✓ Placas de Sinalização
 ✓ Segurança do Trabalho
 ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
 ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
 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

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

Jardinagem / Paisagismo

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

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

ELLOS instalações elétricas
 ellosinstaladora@uol.com.br
 www.ellosinstaladora.com.br
 Entrada de Energia / Centro de Medição
 Prumadas Elétricas / Quadros de Força
 Para Ralos / Laudo Técnico / Sistema de CFTV
 DPS para quadro de força dos elevadores
 Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP
 (11) 2061-6415
 2068-3882

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

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
 www.designerglass.com.br
 Ligue agora e peça um orçamento!
 Molas p/ Piso
 Molas Aéreas
 Molas p/ Elevador
 Barras Antipânico
 3901.4530
 (11) 3902.7221
 3569.6750
DORMA Distribuidor Autorizado

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

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
Jornal do Síndico
 (11) 5572-5250
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

Para-Raios

MEGA JACK
Engenharia

- Projetos e Instalações de Para-Raios - DPS
- Renovações de Laudos e Vistorias
- SPDA Para-Raios
- Instalações Eléctricas (Laudos)

Atendemos todas as normas vigentes
NBR 5419/15 (1.2.3 e 4)

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(11) 99821-2334
megajack.engenharia@outlook.com

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

itelligence
Group

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)

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

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PARA RAIOS

www.dumontengenharia.com.br

Pinturas

HYDRACOR
MANUTENÇÕES PREDIAIS

ESPECIALIZADA EM PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- Tratamento de Trincas e Fissuras
- Pinturas Externas e Internas
- Reposição de Pastilhas
- Retrofit

Funcionários Treinados e Registrados
Seguros de Vida e Terceiros
Facilidade no Pagamento

(11) 2274-5606 / 2063-2033
www.hydracor.com.br | contato.hydracor@outlook.com

A BRASILEIRA
Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

*Funcionários próprios
*Engenheiro responsável

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

Orçamento sem Compromisso

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

Pinturas - continuação

PACTUAL
SERVIÇOS

PINTURAS
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável

- Pinturas Interna e Externa
- Lavagem da Fachada
- Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- Tratamento de Trincas e Fissuras
- 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 - 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

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PINTURAS

www.dumontengenharia.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

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

Portaria Remota

PETER GRABER PORTARIA REMOTA

TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

MAIOR SEGURANÇA | MENOR CUSTO!

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

Portões Automáticos

CONCEPT

WWW.CONCEPTSEC.COM
115626-3529 / 1199176-4627
CONCEPT SECURITY

PORTÃO AUTOMÁTICO | SERRALHERIA | CFTV
CERCA ELÉTRICA | ANTENA COLETIVA | INTERFONES
MONITORAMENTO DE ALARMES E IMAGENS

Atendimento Avulso de Segunda à Segunda!
Contrato de Manutenção com Peças de Reposição!

intelbras Peccinini

Solicite uma visita sem compromisso!

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

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

20 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

PROJETOS LAUDOS
EMPREITEIRA
RETROFITTS FACHADAS
PINTURAS CALÇADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS
ELÉTRICA HIDRÁULICA
MANUTENÇÃO PREDIAL

(11) 2021-8814
www.edificareconstrucoes.com.br
contato@edificareconstrucoes.com.br

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Reformas e Pintura
Recuperação Estrutural
Fachada
Piso de Concreto
Impermeabilização

Financiamento em 48x

(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br | www.nvaengenharia.com.br

NOVA FACHADA
REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO

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

(11) 2511-4397 | 96398-3555 / 98047-6413
novafachadareformas@gmail.com

Reformas - continuação

CONSTRUÇÕES & REFORMAS
 Manutenção e Pinturas Prediais
 Manutenção de Pastilhas
 Impermeabilização e Telhados
 Inspeção Predial com Drone (Avant)
 Pagto Facilitado
EAGLE ENGENHARIA
 (11) 94565-4592 / (19) 99257-3566
 www.eagle.eng.br / isac@eagle.eng.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
 (11) 2705-4612 / 97306-3788
 ryr@superig.com.br
 23 ANOS

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

Temos todos os Seguros que seu Condomínio precisa!
 GASTANDO MUITO COM PLANO DE SAÚDE DE SEU CONDOMÍNIO?
Amil NEXT
 Consulte-nos: Plano de saúde Amil Next a partir de **R\$ 77,69**
 (11) 2309-8786 / 94205-4223
 www.reidoseguro.com.br

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

CONTRATO DE MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO 24H
 CFTV - Cerca Elétrica - Alarmes - Interfones
 Controle de Acesso - Portões Automáticos
PORT CON SECURITY
 (11) 2620-8411
 www.portconsecurity.com.br
 contato@portconsecurity.com.br

ALARMLINE
 Segurança Eletrônica
 • CFTV • CÂMERAS • BIOMETRIA
 • CERCAS ELÉTRICAS E SENSORIZADAS
 • MONITORAMENTO 24H • ALARMES
 • CONTROLE DE ACESSO
 vendas@alarmline.com.br (11) 2950-7170

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER
Jornal do Síndico
ANUNCIE! (11) 5572.5250

Serralheria

PORTÕES AUTOMÁTICOS E SERRALHERIA
 Manutenção e Fabricação
PORT CON SECURITY
 (11) 2620-8411
 www.portconsecurity.com.br
 contato@portconsecurity.com.br

Telhados

Telhados Novos e Reformas
 Calhas e Rufos
 QUALIDADE É NOSSO FORTE!
TELHADOS COSTA
 (11) 2791-7975 • 2023-2429
 www.telhadoscosta.com.br
 5 ANOS DE GARANTIA

TELHADOS VITÓRIA
 Estruturas Metálicas e Madeira
 ACEITAMOS CONSTRUCARD
 • Coberturas em Geral
 • Estacionamentos • Quadras Esportivas
 (11) 3805-9388 • Condomínios Residenciais e Comerciais
 contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

SCHINDLER
 Technology for Buildings
 TELHADOS PREDIAIS
 (11) 2339-5006 / 9.4676-6000
 visita@schindlergroup.com.br
 WWW.SCHINDLERGROUP.COM.BR
 ATÉ 36 MESES PARA PAGAR
 25 anos

Terceirização

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

Clean Work
 ✓ Recepção ✓ Limpeza
 ✓ Zeladoria ✓ Portaria
 ✓ Copeira ✓ Jardinagem
 ✓ Lavagem de Fachadas / Vidros
Terceirização
 (11) 5641-9601
 www.cleanwork.com.br | comercial@cleanwork.com.br
 25 anos No mercado

Dicas Por: da Redação

O frio do inverno durante o mês de julho não é empecilho para um agradável mergulho para quem conta com uma piscina aquecida ao seu alcance.

A piscina com água morna é uma tendência dos novos empreendimentos imobiliários. Os mais antigos também vêm se adaptando à novidade mesmo em lugares abertos.

Existem quatro formas básicas: lenha/carvão, gás, luz solar e eletricidade. O sistema lenha/carvão é relativa-

mente barato. Sua maior desvantagem é a necessidade de manter um estoque de material combustível, o qual ocupa espaço e pode atrapalhar

esteticamente, além de ser um ótimo local para algumas pragas se esconderem. O gás é um combustível razoavelmente barato que está en-

carecendo. Ainda assim, é uma boa escolha. A energia solar é de excelente qualidade. A luz é um combustível basicamente sem custos,

além da manutenção e da instalação.



Piscina aquecida

Bem Estar | Por: da Redação

Aparelhos de ar condicionado devem receber manutenção no inverno

As doenças do trato respiratório são sabidamente mais frequentes no período do inverno, sobretudo aquelas de origem infecciosa, causadas por vírus, fungos e bactérias, que encontram nessa época do ano as condições ideais para se multiplicarem e contaminarem várias pessoas.

Um dos vilões que devem ser combatidos é o aparelho de ar condicionado, pois é comum que as pessoas não o utilizem nesse período e, por isso, deixem para fazer a manutenção preventiva e limpeza do equipamento apenas no verão. Isso faz com que os profissionais desse ramo fiquem com agendas lotadas e o preço dos serviços consequentemente aumentem. A dica é fazer o caminho inverso: priorizar o período do inverno para contratar especialistas para verificar os aparelhos.

Um ar condicionado sujo e mal cuidado oferece dois grandes riscos ao usuário: o primeiro é de infecção respiratória,

tosse e pele ressecada, coceiras e outros desconfortos que afetam a qualidade de vida, devido à presença de microrganismos que se proliferam mais rapidamente no inverno.

O segundo risco diz respeito à segurança elétrica. Um equipamento que funciona mal tem sua vida útil reduzida, gasta mais energia para desempenhar uma atividade é menos eficaz e passa por um desgaste de peças, por fim, pode sofrer sobrecarga elétrica e consequentemente um curto-circuito, o que é um evento predisponente a ocorrência de incêndios, algo bastante grave que merece cautela e prevenção nos condomínios.



■ A manutenção obrigatória do ar condicionado agora é lei

Em regiões mais frias, onde o inverno é mais marcante, é comum o uso de aparelhos de ar condicionado com função de multi-temperatura, ou seja, trabalha tanto para resfriar, quanto para aquecer o ambiente. Quando a manutenção deles está atrasada, é possível

perceber que o aparelho sujo começa a exalar mau cheiro, prejudicando a qualidade do ar no ambiente.

Para pessoas que habitam locais frios e fazem uso desse tipo de equipamento, a higienização durante o inverno é ainda mais importante, já que

com a baixa umidade do ar e o acúmulo de impurezas nos filtros dos aparelhos, as doenças respiratórias são ainda mais frequentes.

Atenção!

Lembre-se que em janeiro deste ano entrou em vigor a lei federal 13.589/2018, a qual obriga todos os edifícios, públicos ou privados – incluindo condomínios – a fazerem a manutenção de seus sistemas de ar condicionado a partir de um Plano de Manutenção, Operação e Controle, com o objetivo de prevenir ou minimizar riscos à saúde dos ocupantes.

*Da Redação

Jornal do Síndico

Ainda 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 nos informarem a preferência do recebimento dos nossos exemplares.

IMPRESSO

DIGITAL

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO RESPONDAM 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. 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