

SRS. SÍNDICOS(AS)
As inscrições para o



estão abertas!
Página 3

e **+** **FINANÇAS**
A crise ainda está aí para todos e começar o ano economizando na taxa de condomínio não seria nada mal, então seguem algumas dicas.
Página 4

MANUTENÇÃO
Temas muito falados no verão são as chuvas e as quedas de árvores. A poda e o corte de árvores devem ser feitos por profissionais autorizados, o tema envolve crime ambiental.
Página 5

É BOM SABER
O kit de primeiros socorros e funcionários treinados podem ajudar a salvar uma vida em seu condomínio. O que fazer e quem chamar, nunca sabemos quando será necessário. Leia 
Página 12

CLASSÍNDICO
Para facilitar sua consulta criamos o **ÍNDICE DE TÍTULOS** nos classificados
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita



Fui eleito síndico, e agora?
Página 7



ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

TROCAMOS SUAS JANELAS E PORTAS DE FERRO OU MADEIRA POR ALUMÍNIO SEM QUEBRA DE PAREDE, AZULEJO OU DANOS NA PINTURA.

Seguimos o padrão mantendo o modelo e a cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de **45 anos**, somos certificados pelo **ISO 9001** e temos um departamento especializado em **janelas acústicas**.

Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) 2966-0966
www.armel.com.br
armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:
Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.



PORTARIA VIRTUAL
A MAIOR ESTRUTURA DA AMÉRICA LATINA
PRIMEIRA EMPRESA DE PORTARIA VIRTUAL DO BRASIL



NÃO FECHES PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.
VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!

Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

(11) 5035-5300 | (11) 94700-3098  www.portariavirtualreal.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

Marcio Rachkorsky

Rodrigo Karpat

Fábio Barletta Gomes

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
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) 3223-3980
Curitiba/PR	8.000	(41) 3028-9902
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(51) 8347-9765
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9994
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2216-2302
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 inicia mais um ano com as baterias recarregadas e muita energia para trabalhar pela melhor comunicação, com o intuito de informar e instruir nossos leitores com responsabilidade. A "primeira" edição de 2019 vem recheada de matérias para ajudar a administrar o condomínio e tomar a convivência nele mais segura, harmoniosa e tranquila na medida do possível.

No período de março a junho temos muita troca de mandato para alguns condomínios. É gente experiente saindo, gente nova chegando... O importante é ter o senso de compartilhamento e colaboração. O condomínio é um patrimônio de todos e por isso é interessante que haja diálogo entre síndicos antigos e novos, no sentido de transmitir experiências e dicas. Quem ganha com tudo isso é a coletividade!

Para ajudar na missão de administrar o condomínio é que nós existimos. O Jornal do Síndico consolida quase três décadas de trajetória bem-sucedida como um guia fundamental para síndicos e também condôminos que desejem obter maiores informações sobre as dinâmicas desse setor.

Nosso veículo é uma vitrine de bons serviços, aproximando prestadores de serviços das pessoas que necessitam deles.

Aqui você encontra dicas e alertas importantes para não falhar na função para a qual foi eleito, a de síndico.

Você sabia que o termo "condômino" deve fazer alusão exclusiva aos proprietários das unidades e, portanto, membros efetivos e legais do condomínio, ou seja, que possuem oficialmente parte deste patrimônio coletivo. Contudo, sabemos que a presença de locatário é frequente. Essas pessoas que não têm a posse legal do imóvel, mas são de fato os usuários dele mediante contrato de aluguel, cabe a denominação de "inquilino". Essa categoria de morador possui seus próprios direitos e deveres, os quais às vezes, por falta de conhecimento jurídico, são confundidos com os do proprietário. Essa é uma diferenciação que destrinchamos na matéria de Cotidiano, para dirimir as dúvidas nesse quesito.

Essa e outras matérias recheiam nossa edição. Você é nosso convidado para se aprofundar um pouco mais nesse conteúdo.

Desejamos a todos um excelente ano novo, de realização de metas, organização e sucesso! Tenha uma boa leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte: Dco. Central

	FEV/18	MAR/18	ABR/18	MAI/18	JUN/18	JUL/18	AGO/18	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19
IGP-M (%)	0,07	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-0,08	---
INPC (IBGE)	0,18	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	---
IPC (FIPE)	-0,42	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	---
CUB-SP	1,85	-0,02	0,22	0,55	0,63	0,34	0,32	-0,03%	0,15%	0,28	0,08	---
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5625	0,5625	0,5625	0,5500	0,5500	0,5467	0,5467	0,5467	0,5817	0,5817	0,5833	0,5858

CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.693,72.....	8,00
De 1.693,73 até 2.822,90.....	9,00
De 2.822,91 até 5.645,80.....	11,00

* vigente a partir de 01.01.2018

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\$ 189,59 por dependentes; 2) R\$ 1.903,98 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

Gerente Condominial	R\$ 2.845,44
Zeladores	R\$ 1.442,24
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.381,55
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.320,86
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 278,00
Vale Refeição - Valor de R\$ 9,00	Por dia de trabalho

Dissídio vigente a partir de 01 de Outubro de 2018

Obs.: Reajuste de 4,15% estabelecido para as categorias acima



Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta.

QUER CONSTRUIR BONS E SÓLIDOS NEGÓCIOS ?

O CONVITE ESTÁ FEITO!

25 DE MAIO 2019

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

Adquira já seu Patrocínio! Participe!

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

Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.
Evento totalmente gratuito para os síndicos(as)



Patrocinadores Ouro:



Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição, no **FECOMERCIO** CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

Um produto:



Mídia Oficial:



Maiores Informações: (11) 5572-5250
VISITE NOSSO SITE: www.unisindicoeventos.com.br

Local de Realização: Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - Bela Vista • São Paulo - SP.

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)*
***SEM DIREITO À ACOMPANHANTES - TUDO GRATUITO**



Condomínio: _____
Síndico(a): _____
End.: _____ Nº. _____ Apto.: _____
CEP: _____ Tel.: / Portaria: _____ Tel.: / Administradora: _____
Tel.: / Apto.: _____ Mandato / Data: ____ / ____ / ____ E-mail: _____

PREENCHER O CUPOM E NOS ENVIAR, VIA FAX: (11) 5572-5250, CORREIOS, E-MAIL COM OS DADOS DO CUPOM (inscricao@unisindicoeventos.com.br)
OU SE PREFERIR INSCREVA-SE DIRETAMENTE NO SITE: www.unisindicoeventos.com.br

OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO DE VAGA



Unisíndico/SP - Rua Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumerindo - São Paulo - SP

Administração Por: da Redação

Taxa de condomínio: você sabe diferenciar as modalidades de cobrança?

A taxa condominial é a cota paga mensalmente pelos usuários do condomínio, sejam eles inquilinos ou proprietários (independentemente de o imóvel estar ocupado), para o custeio das despesas do prédio, manutenção de estruturas, limpeza, pagamento de funcionários, contas de energia, água, dentre outras obrigações ordinárias.

Você, síndico ou condômino, já parou para refletir sobre como esse valor é estabelecido? Obviamente, parte-se de um cálculo inicial do que vem a ser a demanda total do condomínio em um mês e, com isso, faz-se o rateio entre os condôminos.

Mas, quais os critérios para se proceder com esse rateio? Existem basicamente duas modalidades de cobrança, as quais serão detalhadas aqui.

A primeira delas é a cobrança por unidade. O cálculo é bastante simples e objetivo: todas as despesas previstas no orçamento são divididas igualmente pelo número de unidades, independentemente do tamanho delas. Contudo, esse mé-

todo não leva em consideração as variáveis que distinguem os imóveis.

Assim, o condômino de um apartamento de três quartos e varanda paga o mesmo valor que o morador de um apartamento simples de um quarto.

Esse é um ponto polêmico frequentemente discutido nos condomínios, questionado pelas partes que se sentem injustiçadas. Por outro lado, essa modalidade de cobrança é defendida pelos proprietários de unidades maiores, sob o argumento de que as áreas comuns são igualmente utilizadas por qualquer morador do condomínio.

A segunda modalidade de cobrança é a feita por fração



ideal, que busca contemplar e ponderar as distorções do tipo anterior. Ela consiste no seguinte: a taxa de condomínio é cobrada de modo proporcional ao tamanho das unidades. Logo, apartamentos menores, com menos cômodos, possuem uma responsabilidade menor na quantia geral de despesas, pagando menos.

Esse tipo de cobrança, ob-

viamente agrada aos proprietários das unidades menores e desagrada os demais, os quais argumentam estar pagando mais caro para ter acesso aos mesmos equipamentos e áreas comuns que os outros. A legislação brasileira não é taxativa neste assunto, mas sugere que a cobrança seja feita por fração ideal.

O artigo 1.336 do Código Ci-

vil estabelece várias regras no tocante aos condomínios. O inciso I deixa claro que é dever do condômino "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção". Logo, compreende-se que a regra geral para a cobrança da taxa condominial é a modalidade por fração ideal.

Contudo, em 2004, a lei 10.931 alterou o texto do Código Civil, incluindo o trecho "salvo disposição em contrário na convenção". É justamente esta alteração que dá a qualquer condômino a possibilidade de propor um método diferente de cobrança.

Da Redação

Finanças Por: da Redação

Desafio 2019: reduzir taxa de condomínio

Com um cenário econômico pouco favorável, todos querem encontrar uma maneira de diminuir despesas para poder continuar fazendo com que elas caibam no orçamento do mês. Dentre elas está o custo com a taxa do condomínio. Como reduzir essa taxa?

A equação, em teoria é simples: devemos elevar a receita e diminuir as despesas ordinárias (aquelas que vêm todo mês e não podem deixar de serem pagas).

A prática, entretanto, é complicada: como fazer isso acontecer?

Algumas dicas podem ajudar a encontrar meios que ajudem a diminuir os gastos do condomínio e aumentar a arrecadação.

O primeiro passo é enxugar o que for possível. Deve-se fazer uma avaliação criteriosa de tudo que é pago pelo condomínio. Cada contrato de serviço terceirizado, como manutenções, deve ser revisado antes de renovar. Não se deve ter vergonha de barganhar des-

contos e ir ao mercado em busca de profissionais que façam o mesmo serviço cobrando menos, sem esquecer a qualidade, é claro.

Depois, é necessário estabelecer escolhas racionais analisando custos que demandam água e luz. Procure saber em quais atividades do condomínio elas são necessárias e se é possível reduzir a frequência dessas atividades sem comprometer a sua qualidade.

Por exemplo, reflita: É possível deixar de lavar a calçada e passar apenas a varrê-la?

É possível trocar a iluminação das áreas comuns por uma mais econômica com sensor de presença? A individualização de hidrômetros trará mais benefícios que malefícios?



■ Não se deve ter vergonha de barganhar descontos

Podemos trocar o porteiro presencial por uma portaria remota em todos os turnos ou pelo menos um turno?

Outro ponto a ser observado é a questão dos inadimplentes. Quando há pessoas que usufruem do condomínio sem pagar por ele temos um problema, pois esse débito termina entrando na conta de alguém. É fundamental fazer

uma cobrança ativa das dívidas e, caso necessário, levar os inadimplentes à Justiça para receber o valor devido. Há hoje dispositivos legais que aceleram a cobrança.

Por fim, além de buscar diminuir as saídas do caixa do condomínio, é importante pensar formas diferentes de aumentar as entradas. Sim, é possível gerar renda no condomínio" E

mesmo sendo baixa ela poderá contribuir para reduzir a taxa de rateio entre todos os condôminos.

O aluguel de espaços é uma alternativa para rentabilizar. Podem ser desde locações de espaços não utilizados no condomínio para algum morador, ou locar academia e estacionamentos, por exemplo, para empresas terceiras, até o aluguel do terraço do condomínio para instalação de antenas de telefonia e internet. Há também a possibilidade de locar espaços para publicidade, como outdoors e painéis digitais. Em todos estes casos, é necessária a aprovação dos moradores em reunião de assembleia do condomínio.

Da Redação

Manutenção Por: da Redação

Poda de árvores deve obedecer a regras internas e externas ao condomínio

As árvores são elementos presentes no cenário dos condomínios com uma frequência relativamente comum e isso vem aumentando, uma vez que o plantio delas bem como de outros tipos de vegetações tem sido amplamente estimulado visando um ambiente que promova maior conforto térmico, visual e estético, além de colaborar com o meio ambiente.

Ocorre que nesta época do ano devido as grandes chuvas, raios e ventos, muitas árvores estão literalmente desabando e criando muitos problemas principalmente relacionados a falta de energia elétrica e interrupção de vias, isso tudo acontece devido aos fatores climáticos, mas também pela falta de manutenção, porém a poda ou até mesmo o corte nunca poderá ser feita de forma irregular. A manutenção dessas árvores deve ser feita com cautela (nunca ultrapassando 30% da cobertura total), pois a poda, quando não realizada dentro de parâmetros estabelecidos pode configurar-se como um ato ilegal, podendo o seu responsável ser inclusive enquadrado cometendo um crime ambiental.

É importante ressaltar que a Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Portanto, a primeira observação a ser feita é que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro, como, por exemplo, calçadas e muros ou para mais além de sua circunscrição. A poda nesses espaços pode ser solicitada pelo condomínio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município, no caso da cidade de São Paulo a solicitação pode ser feita pelo telefone 156. Em situações extremas como uma árvore prestes a cair, deve-se acionar o Corpo de Bombeiros pelo telefone 193 e a Defesa Civil 199.

O artigo 49 da referida lei prevê pena de três meses a um ano de prisão, ou multa po-



■ Deve-se evitar que amadores realizem a poda: porteiros, zeladores ou o próprio síndico

dendo serem ambas as penalidades, caso o infrator destrua, danifique, lese ou maltrate, "por qualquer modo ou meio, plantas de ornamentação de logradouros públicos ou em propriedade privada alheia".

A manutenção interna, isto é, na área privada do condomínio, é regida pelas regras previstas na convenção condominial, as quais devem estar em consonância com as leis locais, sabendo que cada município determina as próprias regras para poda e corte de árvores em áreas públicas e privadas.

Essa é uma responsabilidade do condomínio, por ordem de seu administrador, o síndico, sendo proibida a ação particular de moradores individualmente. Ainda que a árvo-

re em questão esteja próxima a uma determinada unidade, não cabe ao condômino a manutenção desta e ele poderá ser penalizado caso faça alguma intervenção.

Deve-se evitar que amadores realizem a poda: porteiros, zeladores ou o próprio síndico.

O ideal é que seja acionada uma empresa especializada para tal serviço, que possua técnicos capacitados para tal e portando os devidos Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) necessários para evitar quedas, choques elétricos (árvores na proximidade de fiações), cortes em galhos, ou ainda ataque de animais que possam estar habitando a árvore, como abelhas ou pragas urbanas.

Via Redação



Chegou sim!

Sr. Síndico(as) cobrem sua portaria a entrega do seu exemplar do Jornal do Síndico

Se não receber entre em contato conosco.

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Juízes modernizam regras engessadas de condomínios



Decisões de magistrados estão mais dinâmicas e prestigiam bem-estar da maioria dos moradores

Acho que a maioria dos juízes brasileiros mora em condomínios. Digo isso porque noto importante e positiva mudança nas sentenças que versam sobre temas polêmicos da vida em comunidade.

As decisões estão mais modernas, dinâmicas e, sobretudo, prestigiam o bem-estar da maioria. É a prevalência da tese da função social da propriedade em detrimento dos textos frios e anacrônicos de algumas leis e convenções engessadas e injustas.

Os juízes, felizmente, estão levando em conta os usos e os costumes e reconhecendo a soberania das deliberações feitas em assembleia, que traduzem as vontades da maioria, prestigiando os moradores que participam das reuniões e se interessam pela evolução do lugar em que vivem. Não se trata de descumprimento das leis, mas sim de interpretar a letra fria da lei de forma flexível.

Ao fundamentar suas decisões, em vez de formalmente fazer menção ao artigo da lei ou da convenção que regula determinado assunto, vejo os juízes usarem palavras mágicas tais como bom senso, razoabilidade e praxe. E, assim, aos poucos e com cautela, o Judiciário consegue cumprir seu maior papel, o de pacificação social.

Os formalistas de plantão podem ficar tranquilos, porque as decisões não se afastam das leis, mas apenas podem lhes dar interpretação mais atual e abrangente.

Dois temas ilustram bem essa evolução. Muitos condomínios aprovam o envidraçamento das varandas e a colocação de cortinas padronizadas. Já com a varanda envidraçada, alguns moradores optam por alterar a iluminação de sua sacada e até mesmo integrá-la com a sala.

Aí começam os conflitos, porque geralmente as convenções de condomínio proibem tais adaptações. Aos olhos da letra fria da lei, pode configurar a famigerada alteração de fachada ou de projeto, algo que depende de aprovação unânime em assembleia. E esse era o entendimento majoritário das decisões judiciais.

Ora, faz sentido permitir vidro e cortina na varanda e proibir a instalação de uma lâmpada ou a retirada de uma porta que perdeu a função? As recentes decisões já autorizam tais alterações.

Muitos regulamentos ultrapassados e mal redigidos permitem apenas animais de pequeno porte nos edifícios.

Aí surge um novo morador, com um cão da raça golden retriever, que é grande, mas dócil. E logo ele é notificado. Faz algum sentido? Obviamente o tamanho do cachorro pouco importa, mas sim a observância das regras de higiene, sossego e segurança dos vizinhos.

Torço para que as demandas judiciais envolvendo vizinhos aos poucos diminuam, mas, enquanto isso não ocorrer, sigo aplaudindo as sentenças modernas e sintonizadas com a vontade da maioria.

Dr. Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

Cotidiano Por: * Rodrigo Karpat

Os direitos do Inquilino no Condomínio

O inquilino é uma figura que faz parte do condomínio. Muitas pessoas, porém, ainda o confundem com o condômino em relação a alguns direitos e obrigações.



De acordo com o artigo 1334 §2º do Código Civil, entretanto, o condômino é somente aquele que é o proprietário do bem, com o registro do bem em seu nome ou com compromisso de compra e venda.

A relação direta do locatário é com o locador que, na maioria das vezes, é o proprietário do bem e, por força de um contrato de locação, transfere a posse ao inquilino, o qual poderá usar o bem no período de vigência do contrato de locação. Em função da transferência da posse no período de locação, o proprietário não pode utilizar as áreas comuns. Isso não quer dizer que o inquilino não precise obedecer às regras do condomínio. Na maioria dos contratos de locações normal-

mente consta uma cláusula obrigando o inquilino a respeitar a Convenção e o Regimento Interno do condomínio, sujeitando-se à configuração de infração contratual em caso de descumprimento, o que poderá acarretar em ação de Despejo.

De qualquer forma, mesmo sem a presença de tal cláusula nos contratos de locações, o inquilino deve obedecer às normas internas condominiais.

A convenção, considerada um ato normativo, obriga o cumprimento por todos que habitem ou frequentem o condomínio, independente da anuência do inquilino. Tem o dever de cumprir o Regimento Interno e Convenção, além das deliberações em assembleia. Tem o direito de usufruir das áreas comuns e quaisquer benefícios que te-



riam os proprietários enquanto na posse do bem.

A responsabilidade pelo pagamento dos encargos, tais como IPTU e Condomínio são do proprietário, porém se prevista no contrato de locação a responsabilidade dos pagamentos passam a ser de obrigação do inquilino Art. 25 da

Lei 8.245/91 e isso não lhe garante direito sobre deliberar quanto as despesas ou votar em assembleia.

Não obstante a Lei de Locações (8245/91), em seu art. 23, define as despesas de responsabilidade do inquilino, bem como a lei 4591/64, artigo 24, § 4º, prevê a hipótese deste

votar em questões ordinárias na assembleia, desde a promulgação do novo Código Civil de 2002 fica clara a revogação de tais artigos que possibilitem a participação em assembleia. O Art. 1335, III do Código Civil, traz de forma explícita que o direito a voto é do condômino, ou seja, do proprietário do bem, e desde que quites com o condomínio.

A invalidade da possibilidade de voto nas questões ordinárias deve-se ao § 1º do artigo 2º da Lei de Introdução ao Código Civil, ao aduzir que a lei posterior revoga a anterior quando regula inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

*Dr. Rodrigo Karpat, advogado militante na advocacia há mais de 10 anos, ministra palestras e cursos em todo o Brasil, membro ativo da comissão de Direito Condominial de OAB/SP.

Meio Ambiente Por: da Redação

Proliferação de mosquitos *Aedes aegypti* é recorrente nas estações quentes

A elevação da temperatura e a chegada das chuvas no verão na maioria das regiões do país faz ligar o alerta contra focos de proliferação do *Aedes aegypti*, o mosquito responsável pela transmissão da Dengue, doença muito frequente nos meses mais quentes do ano.

Além disso, o *Aedes* também transmite outras viroses: Zika, Chikungunya e a Febre Amarela, que tanto preocupou o Brasil em 2017. Só em 2018, foram confirmados mais de 100 mil casos de dengue, 3 mil de Zika e 50 mil de Chikungunya. Em alguns casos, a doença pode se complicar e ter como desfecho o óbito do doente. Segundo o Boletim Epidemiológico do Ministério da Saúde, em 2018 foram confirmados 108 óbitos por Dengue e 23 por Chikungunya, sendo que no mesmo período em 2017 os óbitos chegaram a 160 e 187, respectivamente.

Devido à grande concentração de pessoas e à quantidade de áreas externas que podem

acumular água, os condomínios residenciais podem conter focos de proliferação do inseto e, por isso, deve ser alvo de cuidados redobrados.

A principal maneira de combater o mosquito é evitar o acúmulo de água parada. Locais como piscinas, vasos de plantas calhas, toldos e marquises, lajes, depósitos de lixo, ralos, caixas d'água e fossos de elevadores devem ser inspecionados regularmente, pois podem servir como criatório de larvas.

A longo prazo, a forma mais inteligente de se contribuir para o combate ao *Aedes Aegypti* é investir em orientação continuada, conscientizando os moradores e funcionários sobre a



■ Para o combate ao *Aedes Aegypti* é importante investir em orientação continuada

importância de adotar medidas de prevenção dentro e fora do condomínio, isto é, fornecendo-lhes informações úteis e práticas para modificarem ações de suas rotinas em prol do bem comum. Essa conscientização

deve abranger a todos, inclusive as crianças, que podem ajudar a disseminar as informações e ajudar a fiscalizar.

Orientações sobre os cuidados para não criar possíveis

focos de proliferação do mosquito podem ser encontradas facilmente na internet, de preferência em sites oficiais como o do Ministério da Saúde. Isso pode ser comunicado aos condôminos por meio de avisos colados no hall de entrada, murais de avisos, elevadores e também em mídias digitais como e-mail e whatsapp.

O síndico tem papel fundamental nesse trabalho e sua responsabilidade é zelar pelas áreas comuns do condomínio e garantir que todos os objetos que podem acumular água sejam cobertos e/ou removidos.

Capa Por: Fábio Barletta Gomes

Fui eleito síndico, e agora?

A maior concentração das assembleias ordinárias ocorrerem de março a junho de cada ano, e nestas assembleias também é bem comum serem eleitos os novos síndicos, quando não reeleitos os síndicos anteriores lógico. Mas quando você é síndico de “primeira viagem” fazer o que?

Realmente, a transição entre a antiga e a nova gestão requer uma boa dose de diligência por parte do síndico eleito, e uma colaboração efetiva de seu antecessor.

A participação da administradora do condomínio, se houver, também será de fundamental relevância para que a transição não se dê de forma traumática.

O primeiro passo a ser dado pelo novo síndico é o registro da ata que o elegeu. Tal formalidade (que pode ser vista como uma exceção à regra da facultatividade do registro das atas das assembleias), se mostra necessária para a prática dos atos subsequentes, como a atualização da representação condominial perante a Receita Federal do Brasil, atualização da certificação digital nos órgãos municipais e alteração dos dados cadastrais junto às instituições bancárias. Também é de suma importância nessa fase inicial do mandato, a obtenção das certidões negativas de débito em nome do condomínio (INSS, FGTS, tributos federais e municipais), bem como a relação de eventuais ações judiciais movida contra (ou pelo) condomínio.

A checagem da apólice do seguro obrigatório e a análise de todos os contratos firmados pelo condomínio e ainda vigentes, também são medidas que se impõem, assim como a realização de uma inspeção de checagem da edificação, a fim de verificar se a manutenção



Conhecer e entender a rotina do prédio, de seus funcionários, e as principais demandas é fundamental

preventiva das partes que a integram estão em dia, e se os itens de segurança estão dentro do prazo de validade.

As questões financeiras também são merecedoras de uma especial atenção já nessa fase inicial da gestão. Assim compete ao síndico recém-eleito verificar o saldo existente na conta do condomínio, se os pagamentos de empregados, fornecedores e prestadores de serviços estão regulares, bem como o percentual de unidades inadimplentes.

Conhecer o regimento interno do condomínio, mediante uma leitura atenta da convenção e do regimento interno, bem como se familiarizar com a legislação de regência dos condomínios, são práticas essenciais e que o auxiliarão na tomada das futuras decisões.

Em síntese, compete ao síndico, em um primeiro momento, cuidar das questões buro-

cráticas para validação de seu nome como representante do condomínio, bem como fazer um raio x da edificação, no âmbito administrativo, financeiro e operacional. Deve conhecer e entender a rotina do prédio, de seus funcionários, e as principais demandas dos condôminos.

Essa análise global e preliminar, ainda que insuficiente fornecerá ao novo síndico as diretrizes iniciais de sua atuação, a medidas que se apresentam emergenciais e as decisões que devem ser implementadas de imediato. Além disso, o municiará de elementos para correção de eventuais vícios havidos nas gestões anteriores, e para a elaboração de um plano de ações a ser futuramente debatido com a coletividade condominial.

Fábio Barletta Gomes, sócio da Barletta & Oliveira Advogados Associados e autor do e-book Gestão Condominial Eficiente

Jurisprudência

STJ - AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Jurisprudência • Data de publicação: 02/02/2017

Ementa: TAXAS DE CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. JURISPRUDÊNCIA. SÚMULA 83/STJ. INCIDÊNCIA. 1. “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia” (Súmula 284/STF). 2. “Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida” (Súmula 83/STJ). 3. Agravo interno a que se nega provimento.

Encontrado em: A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. T4 - QUARTA TURMA DJe 02/02/2017 - 2/2/2017 FED SUM: ANO: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000083 AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgInt no AREsp 536627 SP 2014/0139657-6 (STJ) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

STJ - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ)

Jurisprudência • Data de publicação: 27/02/2015

Ementa: CONDOMÍNIO ALTO DA BOA VISTA. 1. NATUREZA JURÍDICA DO TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA (TAC). CONTRATUAL. 2. CRITÉRIO DE INDENIZAÇÃO. VALOR DE MERCADO. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. 3. COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA ESTADUAL. MODIFICAÇÃO. AUSÊNCIA DE INTERESSE DOS ENTES PÚBLICOS (UNIÃO, ENTIDADE AUTÁRQUICA OU EMPRESA PÚBLICA) DIRETAMENTE. SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO. 1. A natureza contratual do Termo de Ajustamento de Conduta firmado pelo MPF, MPDFT, IBAMA e pela Associação do Condomínio Alto da Boa Vista não possui condão de afastar o direito de ação da ora agravada, por força do art. 5º, XXXV, da Constituição Federal. 2. As instâncias ordinárias entenderam cabível a indenização pelo valor de mercado, mediante apuração em liquidação por arbitramento, ante a impossibilidade de realocação do lote, que havia sido vendido em área de preservação ambiental. 3. Não se trata de questão envolvendo interesse dos entes públicos diretamente, mas sim de obrigações estabelecidas entre particulares, o que atrai a competência da justiça comum estadual. 4. Agravo improvido.

Encontrado em: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, João Otávio de Noronha, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator. T3 - TERCEIRA TURMA DJe 27/02/2015 - 27/2/2015 FED CFB : ANO:1988 CF-1988 CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988 ART : 00005 INC:00035 FED SUM: SUM (STJ) SÚMULA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SUM:000007 AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL AgRg no AREsp 575474 DF 2014/0224935-8 (STJ) Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE

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



Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Classíndico®

FEVEREIRO | 2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10 e 11
ANTENAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
AUDITORIA.....	Pág.08	LAUDOS E INSPEÇÕES.....	Pág.09	SERRALHERIA.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	MOLAS P/ PORTAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10		
DESENTUPIDORA.....	Pág.09				

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
www.costaimobiliaria.com.br
(11) 3287-1478

Auditoria

HJW CONTABIL / AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
/ APOIO À AUTOGESTÃO
/ SÍNDICO PROFISSIONAL
www.hjwcontabil.com.br
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438

Advogados

NATALIO DE SOUZA ADVOGADOS
• 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 | coj.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

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

J Jaime Tubarão ASSOCIADA
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

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.nrmaadm.com | sac@nrmaadm.com

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
52 anos
AGUA E VID. PRESERVI
CBI
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

SERVIÇOS JURÍDICOS CONDOMINIAIS
JHASSAN Sociedade de Advogados
• Cobrança e Execução de taxas condominiais
• Questões com construtoras
(11) 3337-5584 / 3337-4542 | (11) 96750-3050
Rua Marquês de Itú, 266 5º And SP - jhassanadv@uol.com.br

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável
www.fonteceleste.com.br
contato@fonteceleste.com.br
Atendemos:
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123
Jardim Jussara - SP.
Água Potável
(11) 5687-6000
(11) 3752-2080
Atendemos 24 horas

ARTD Contrato de manutenção de bombas - Preventivo | Corretivo | Integral (Inclusa limpeza de caixa d'água)
BOMBAS HIDRÁULICAS
ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA
Painéis de comandos elétricos
Desentupimento em áreas comuns
(11) 3911-0927 / 94763-6975
PLANTÃO 24 hs (11) 94763-6975 / 94761-3398 / 94761-5498

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
Jornal do Síndico
☎ (11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.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

PORTO BOMBAS CONTRATO DE MANUTENÇÃO
• VENDAS • ASSIST. TÉCNICA
25 anos de Experiência
Manutenção de Bombas e Piscinas;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Limpeza e Impermeabilização de Calças d'Água
SEDE PRÓPRIA
(11) 3911-4816 (11) 99547-1376
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

Calhas e Rufos

Camila Calhas

- Calhas p/ Chuva
- Rufos sob Medida
- Instalação e Reforma de Telhados
- Coifas e tubos em chapa galvanizada

(11) 3903-1974
95133-1375

www.camilacalhas.com.br

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

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.CARTAODEESTACIONAMENTO.COM.BR

Condomínio Virtual

O portaldosindico.com agora chama-se Condomínio em Foco

NOVO NOME E UM VISUAL AGRADÁVEL

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

www.condominioemfoco.com.br

Desentupidora

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 • Forro de Gesso
- Área de circulação • Piscina
- Jardins • Quadras

VISITE NOSSAS OBRAS EXECUTADAS ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(11) 2609-7194 / 2609-7195

www.empreiteiragp.com.br / contato@empreiteiragp.com.br

HIDRÁULICA HDL E CNN EMPREITEIRA DE OBRAS

- ✓ Troca de colunas de água quente e fria
- ✓ Serviços de Telhado
- ✓ Barriletes
- ✓ Desentupimento
- ✓ Tubulação de Gás
- ✓ Lavagem e Desinfecção de Caixas D'Água
- ✓ Impermeabilização

(11) 3207-5217 | 3277-2894

grupocnn@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

Geradores

TWO GRUPOS GERADORES

(11) 3828-0064

Grupos Geradores & Moto Bombas

two.comercial@hotmail.com

- Manutenção, Instalação e Automação para todas as marcas
- Comércio de novos e semi novos
- Menor taxa mensal para contratos de manutenção preventiva
- Grupos Geradores até 100kva c/taxa de R\$ 320,00 Mês c/ troca de óleo e filtros inclusos

ATENDIMENTO 24hs p/ Contratos

Impermeabilização

TAMIRES EMPREITEIRA

IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA

30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- Impermeabilização de laje | Telhado | Cortina
- Piscina | Caixa D'Água | Poço de Elevador
- Pintura Predial | Locação de Caçamba para entulho

(11) 2947-6577 | (11) 99247-1865 / 98131-6814

www.tamiresempreiteira.com

tamiresempreiteira@gmail.com

Paulistana

IMPERMEABILIZAÇÃO

- Hidráulica • Pintura
- Reformas
- Lajes • Telhados
- Vazamentos • Piscinas
- Caixas D'Água

(11) 2767.8700

(11) 98368.2780 99292.3438

atendimento@paulistana@gmail.com

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL

SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO

- ✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- ✓ Treinamento de Brigada
- ✓ Extintores, Mangueiras, Esguichos
- ✓ Placas de Sinalização
- ✓ Segurança do Trabalho
- ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
- ✓ Para Raios | Leitura Ôhmica

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

(11) 2241-2847 | 2533-1565

Whatsapp - 9 4713-6485

www.reconsultoriaempresarial.com.br

contato@reconsultoriaempresarial.com.br

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

AVCB

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

www.dumontengenharia.com.br

RECONNSTEK

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

- Renovação / Regularização do AVCB
- Equipamentos de Incêndio
- Projeto de Combate a Incêndio
- Inspeção Predial • Atestados / Laudos

(11) 3384-6538 / 94007-8681

www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

Instalações Elétricas

LE ELLOS instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br

ellosinstaladora@uol.com.br

Entrada de Energia | Centro de Medição

Prumadas Elétricas | Quadros de Força

Pára Raios e DPS | Laudo Técnico para Possibilidade de Instalação de Ar Condicionado.

(11) 2061-6415

2068-3882

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Manutenção e Instalações Especializada em condomínio

(11) 2620-8411

www.portconsecurity.com.br

contato@portconsecurity.com.br

Laudos e Inspeções

LAUDOS DE ENGENHARIA E PERÍCIAIS

MAR ENGENHARIA

- Vistoria Predial
- Recebimento e Fiscalização de Obras
- Cálculo e Recuperação Estrutural
- Projetos | Renovação de AVCB

(11) 96401-5550 | marengenhariabr@gmail.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

Distribuidor Autorizado

Pára-Raios

PÁRA-RAIOS (SPDA)

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

Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484

Whatsapp: (11) 94713-6485

Site: www.reconsultoriaempresarial.com.br

E-mail: contato@reconsultoriaempresarial.com.br

ASA PÁRA-RAIOS

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- ✓ Laudo Técnico
- ✓ Medição Ôhmica
- ✓ DPS

WhatsApp (11) 94679-6757

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

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PARA RAIOS

www.dumontengenharia.com.br

Aumente suas vendas

Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!



Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Pinturas

SB Start do Brasil
Fachadas Prediais

REVITALIZA 2019
Sua Fachada em Boas Mãos!

PINTURA, LIMPEZA E REVITALIZAÇÃO ESTÉTICA DE FACHADAS PREDIAIS. Seguimos todas as Normas de Segurança do Trabalho

- Funcionários Próprios (CLT)
- Equipe de supervisão técnica: Engenheiro Civil, Técnico de Segurança do Trabalho e Técnico em Edificações;
- Seguro de vida em grupo - Porto Seguro
- Seguro de responsabilidade civil "Obras" Porto Seguro.

PAGAMENTO FACILITADO (11) 4796.2383 / 4976.1900
www.startdobrasil.com.br / contato@startdobrasil.com.br

A BRASILEIRA
Engenharia Técnica em Recuperação 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

PACTUAL
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

COLOR TRADE
Pinturas Internas e Externas

RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

- Pinturas e Lavagem de Fachadas
- Tratamentos de Trincas e Fissuras
- Textura e Grafiato
- Impermeabilização de Fachadas
- Concreto Aparente
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

SEGURO DE OBRA. Parcelamos em até 10x

(11) 2776-4573 | ORÇAMENTO S/COMPROMISSO
(11) 96467-1387 | colortrade1000@gmail.com

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@uof.com.br

Repinte
Sistema de Pintura Airless;

- Pintura de fachadas;
- Restauração predial;
- Sistema de Pintura Airless;

www.repinte.com.br (11) 5575-5014

Pinturas - continuação

Roma Pinturas
GREA-SP

- Pinturas Prediais
- Restauração de fachada
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Pastilhas

PAGTO FACILITADO Tel.: (11) 5584.5650
roma@romapinturas.com.br

DUMONT
PINTURAS

4053-2950 - 94019-0386
www.dumontengenharia.com.br

PIRES
Pinturas

- Restauração de Fachadas
- Pinturas Externas e Internas
- Hidro-jateamento | Retrofit
- Impermeabilizações

(11) 5506-9983 / 5631-0602
www.pireseng.com.br contato@pireseng.com.br

Paiebo
pinturas

- Pinturas Externas e Internas
- Tratamento de Trincas
- Rejuntamento de Pastilhas e Texturas

Fones: (11) 5549-7175 | (11) 99703-4509
orcamentos@paiebopinturas.com.br

Cardoso
PINTURAS

- Pintura Predial
- Restauração e Lavagem de Fachadas

Pagamento Facilitado

(11) 3867-2484 / 3461-1743
Orçamento sem compromisso www.cardosopinturas.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

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

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

InteIbraz Paccini

Solicite uma visita sem compromisso!

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER

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

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

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

20 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFIT FACHADAS PINTURAS CALÇADAS IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

MANUTENÇÃO PREDIAL ELÉTRICA HIDRÁULICA

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

MAXI
Desde 1994

Site: maxieletrica.com.br
engenharia@maxieletrica.com.br

PAGAMENTO FACILITADO

- Reformas
- Impermeabilização
- Manutenção Predial
- AVCB
- Pinturas
- Retrofit de Fachadas
- Elétrica
- Hidráulica
- Manutenção de Geradores

(11) 5058-5858

NVA
ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

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

Financiamento em 48x

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

Reformas -continuação

GRM
engenharia

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

(11) 3277-2830 | (11) 97163-8141
www.grmengenharia.com.br
grm@grmengenharia.com.br

LEÃO REFORMAS

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

PAGTO. FACILITADO
Orçamento s/ Compromisso

(11) 5058.8218 / 96126.8159 / 98970.4312 / 96111.2176
leadoreformas@gmail.com

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

FALB

(11) 3895-9731
falbconstrucoes@gmail.com

REFORMAS E CONSTRUÇÕES
Parcelamos em até 16x

R.Y.R Empreiteira

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

23 ANOS

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

ALARM-LINE
Segurança Eletrônica

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

23 Anos

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

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

- ✓ PORTÕES AUTOMÁTICOS
- ✓ INTERFONIA | CFTV
- ✓ ANTENA COLETIVA
- ✓ CERCA ELÉTRICA

Pinots
Segurança Eletrônica

(11) 2384-9318 / 2348-9317
www.pinots.com.br
comercial@pinots.com.br

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Serralheria

PORTÕES AUTOMÁTICOS E SERRALHERIA
Manutenção e Fabricação

PORT CON SECURITY

(11) 2620-8411
www.portconsecurity.com.br
contato@portconsecurity.com.br

Serralheria Cordeiro

Portões (Automatização e Fabricação)
Grades em Geral e Janelas
Portas / Venezianas
Corrimão Contínuo - Norma ABNT
Guarda Corpo Predial / Muro de Vidro

SEDE PRÓPRIA

(11) 2941-2980 / 2942-8080
www.serralheriacordeiro.com.br

ART LESTE

(11) 2098-1128 / 2294-0892
ARTLESTE@TERRA.COM.BR

- ✓ Grades | Portões | Corrimões | Portas
- ✓ Fechamento com Telas em Quadras Esportivas
- ✓ Envidraçamento de Sacada | Reformas em Geral

Telhados

Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos

TELHADOS COSTA

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

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

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS

A experiência que seu telhado necessita
Trabalhamos com todos os tipos de telhados e estruturas.

Elite Telhados

5 Anos de Garantia

(11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

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

ROCHA TELHADOS E CALHAS
Construção e Reformas

Telhados | Calhas | Rufos

Barras de 7 metros sem emendas

Orçamento s/ compromisso

(11) 2753-6661 / 99281-4044
orcamento@telhadosrocha.com.br / www.telhadosrocha.com.br

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

JAPAN SERVICE

1 Computador + 1 Software de gestão + Comodato

Terceirização de Serviços

contato@japanservice.com.br

- Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais

(11) 4107-6246 (11) 98757-9678

Srs. Síndicos(as)

Agora vocês podem fazer sua inscrição para participar do evento Unisindico 2019, através do site:

www.unisindicoeventos.com.br

Garanta já sua vaga!

Uniíndico
São Paulo 2019



Evento totalmente **gratuito** para síndicos(as)

Maiores informações ligue:

(11) 5572-5250

inscricao@unisindicoeventos.com.br

É Bom Saber Por: da Redação

Kit de primeiros socorros é fundamental no condomínio

Existe uma norma regulamentadora (NR 05) que diz ser necessário o kit de primeiros socorros, além de outras obrigações

Você saberia como proceder caso visse uma criança se machucando no condomínio, ou uma pessoa em crise convulsiva? Certamente, providenciaria que os pais ou responsáveis dela fossem comunicados ou, em casos mais alarmantes, acionaria o Serviço de Atendimento Médico de Urgência (Samu) pelo número 192, ou o Corpo de Bombeiros pelo 193.

Essas condutas não são erradas, muito pelo contrário. Contudo, é preciso ter em mente que há um período de tempo entre o fato ocorrido e o socorro chegar. E é necessário estar preparado para tomar algumas providências até que a situação se estabilize.

Mal súbito, crise convulsiva, desmaio, engasgamento, queda e queimadura são situações relativamente frequentes em condomínios, já que abri-

gam geralmente uma grande quantidade de moradores e funcionários. Para enfrentar essas situações, é indicado que cada prédio possua um kit de primeiros socorros, bem como um funcionário treinado para o uso dele.

Segundo a Norma Regulamentadora do Ministério do Trabalho (NR 05), é preciso que o estabelecimento possua um kit, é obrigatório ter alguém capacitado para usá-lo. Essa capacitação é oferecida pela Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), havendo inclusive a possibilidade de fazê-la online. É bom lembrar que o condomínio deve ter no mínimo um funcionário com essa capacitação, mas o ideal que uns três sejam treinados caso ocorra uma situação de emergência.

A pessoa treinada para manusear o kit de primeiros socorros



■ A pessoa treinada para manusear o kit de primeiros socorros não se limita a fazer curativos

não se limita a fazer curativos, mas também deve saber como proceder frente a uma crise convulsiva, por exemplo, situação que frequentemente causa grande comoção e temor por parte de quem presencia, mas é de simples manejo.

A reanimação cardiopulmonar é outra prática que pode salvar vidas. Estima-se que 84% dos casos de ataques cardíacos ocorram nos domicílios e até a chegada do socorro via Samu ou Bombeiros, é de extrema importância fazer a massagem cardíaca no acometido. Esse ato simples, que

até uma criança é capaz de realizar, pode fazer a diferença entre o óbito e a sobrevivência.

ITENS INDISPENSÁVEIS

O kit de primeiros socorros pode ser montado com itens facilmente encontrados em farmácias, com baixo custo. O kit deve ser colocado em local de fácil acesso e o tipo deve ser compatível com número de condôminos.

Veja quais itens são indispensáveis:

- compressa de gaze;

- luvas de látex;
- esparadrapo; algodão;
- ataduras;
- soro fisiológico;
- hastes de algodão flexíveis;
- fita para fixar gaze;
- bolsa térmica de gel;
- colar cervical;
- tesoura;
- desfibrilador (em São Paulo é obrigatório para imóveis com mais de 1.500 pessoas, e no mínimo uma pessoa capacitada).

É importante lembrar da responsabilidade civil do síndico, ou seja, se alguém passar mal, um morador, funcionário ou visitante e não tenha o socorro adequado, é o gestor quem poderá ser acionado judicialmente no futuro, principalmente se não tiver em dia com as obrigações da CIPA.

* Da Redação

Repeteco Por: da Redação

Comunicação é fundamental!

O condomínio é um patrimônio de domínio coletivo e, por esse motivo, é fundamental participar os seus integrantes no que diz respeito às deliberações, informes, normas e demais novidades de interesse geral.

É importante que o síndico mantenha um canal aberto de comunicação com os condôminos, seja para enviar informações e também para manter-se disponível para receber sugestões, dúvidas ou críticas.

A internet facilitou bastante a dinâmica administrativa do condomínio. Isso porque atualmente é muito simples se comunicar através dela e sem custo algum! Muitos condomínios mantêm blogs ou até mesmo sites atualizados com informações práticas sobre a rotina condominial, desde as finanças até avisos sobre uso de áreas comuns.

No entanto, o bom e velho e-mail continua sendo o meio mais rápido, fácil e eficaz para estabelecer um diálogo com

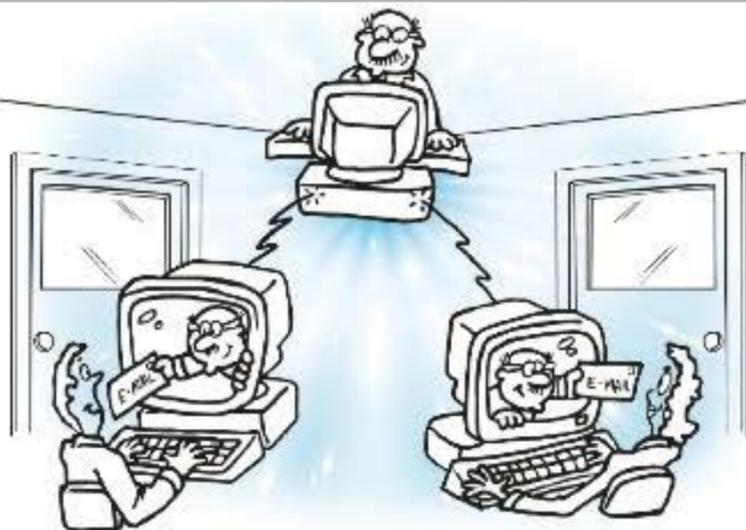
os condôminos. O ideal é que a administração possua um endereço próprio, que não seja o contato pessoal do síndico.

Dessa forma, há uma melhor separação entre as atividades sindicais e privadas do gestor.

Outro fator relevante é que os mandatos geralmente se alteram de dois em dois anos e ficar trocando de endereço sempre que se inicia um novo não é interessante.

Um segundo ponto a destacar é a atualização do cadastro. É essencial que o síndico mantenha uma lista válida, sempre alimentando com os contatos dos novos condôminos e excluindo os que se mudaram.

Além dessas medidas, outras iniciativas práticas na hora de redigir o e-mail colaboram para que a mensagem seja transmitida de forma eficaz:



1) ASSUNTO: o campo destinado ao "assunto" do e-mail muitas vezes é negligenciado, sendo preenchido de forma vaga ou mesmo deixado em branco. O ideal é escrever de forma resumida e objetiva de que se trata a mensagem.

Exemplo: "Orientações sobre uso do salão de festas" ou "Ata

da assembleia nº 012 do dia 12/01/2019". O uso de palavras-chave facilitará a busca e também chama mais a atenção do leitor para o conteúdo. A clareza também se aplica à escrita do corpo do texto, seja breve e sucinto.

2) QUEM DEVE RECEBER: Evite encher a caixa de en-

trada dos condôminos com informações que não lhes dizem respeito. Se um conteúdo é direcionado especificamente ao Conselho Fiscal ou a uma comissão de moradores, envie o e-mail apenas para quem de fato deve recebê-lo.

3) SEJA PROFISSIONAL:

A função do email do condomínio é estritamente formal, serve para transmitir aos condôminos informações relevantes de interesse coletivo. A coloquialidade deve ser evitada, e isso inclui desde a linguagem (que deve ser formal) ao conteúdo. Não é de bom tom ficar compartilhando virais, correntes, mensagens religiosas ou piadas neste canal de comunicação pública.

* Da Redação