

e
+

LEGISLAÇÃO

O síndico pode ser funcionário do condomínio? Esse tema é polêmico e aqui o abordamos para melhor esclarecer a dúvida. Leiam.

Página 4

SEU CONDOMÍNIO

O STF deu decisão a favor e garantindo que os *Pets* podem viver nos condomínios junto aos seus donos. Mas existem regras que devem ser obedecidas.

Página 5

COTIDIANO

No que podemos enquadrar o problema do barulho nos condomínios? Esse problema parece que não tem fim. Vejamos as possibilidades para tentar resolver e se não houver sucesso existem outros caminhos legais.



Página 12

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

Distribuição Gratuita

25 de Maio
13ª Edição[®]
Uni Síndico
São Paulo 2019

Momentos do maior evento para Síndico(as) de São Paulo!

Páginas 06 e 07

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.

REAL PROTEÇÃO

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

NÃO FECHÉ 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

I.S. Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky

Simone Gonçalves

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

Por mais um ano a ABM Editora sua conhecida pela publicação do Jornal do Síndico São Paulo realizou a 13ª Edição do evento Unisindico São Paulo 2019! Um evento tradicional, porém não estagnado, cheio de novidades, muitas atividades, presença maciça dos síndicos, enfim sempre um sucesso em público, em informação e diversão a todos presentes! Nesta edição acompanhem toda a cobertura, do evento e mais... Por semanas, a mídia abordou um tema que é do interesse de moradores de condomínios, a permissão para se criar animais de estimação em apartamento.

Uma nova decisão judicial tomada em instâncias superiores acrescentou mais um ponto no placar dos defensores dos Pets nessa ampla discussão em âmbito nacional. Agora em maio uma decisão do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) determinou que convenções não podem proibir moradores de criarem animais de estimação em condomínios residenciais.

A determinação é polêmica, desagradada muitos e tranquiliza outros. Isso por que há vários argumentos tanto por parte de quem é contra a presença dos animais em edifícios residenciais, quanto por parte de quem deseja exercer o direito de criar seu bichinho em apartamento.

Para os especialistas em condomínio, mais uma vez, o que deve prevalecer é a máxima do bom senso e uma regrinha básica chamada Lei dos 3 S, a qual se refere a Saúde, Segurança e Sossego. Se o animal em questão não oferece riscos sob o ponto de vista sanitário, nem para a integridade física dos vizinhos e do dono, e se ele não interfere no sossego dos outros, não há porque impedi-lo de estar no condomínio.

Não obstante a decisão judicial, a novidade não é uma lei, porém, o que há agora é um direcionamento no entendimento dos juristas, que já sugere o possível desfecho do litígio.

Ainda na área jurídica, você lê nesta edição do Jornal do Síndico por que o síndico não tem vínculo empregatício com o condomínio. Compreenda a natureza jurídica do condomínio e entenda por que não é possível exigir dessa relação, os mesmos direitos que são prerrogativas de uma relação entre empregado e empregador.

Essas e outras matérias recheadas de informações você encontra no nosso jornal, sempre comprometido com qualidade e credibilidade para o nosso leitor. A todos, um excelente mês!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUN/18	JUL/18	AGO/18	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19	MAR/19	ABR/19	MAI/19
IGP-M (%)	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-0,08	0,01	0,88	1,26	0,92	—
INPC (IBGE)	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,36	0,54	0,77	0,60	—
IPC (FIPE)	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	—
CUB-SP	0,63	0,34	0,32	-0,03%	0,15%	0,28	0,08	0,54	0,29	0,16	0,22	—
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	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5500	0,5467	0,5467	0,5467	0,5817	0,5817	0,5833	0,5858	0,5858	0,5858	0,5217	0,5217

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

Fique por Dentro Por: Dra. Simone Gonçalves OAB/RS 74.437



Contrato de Locação e o Seguro contra Incêndio em Condomínios

Ao decidir alugar um imóvel, você deve ter conhecimento tanto de seus direitos quanto de seus deveres.

Uma das maiores dúvidas em contratos de locação recai sobre a responsabilidade e a obrigatoriedade quanto ao pagamento do seguro contra incêndio. Atualmente, o mercado disponibiliza vários tipos de cobertura contra incêndio através de diferentes “pacotes”. Por isso é importante sempre pesquisar antes de escolher a cobertura que melhor irá atender sua necessidade.

A cobertura contra incêndio é básica, portanto, é obrigatória em qualquer seguro residencial contratado, mas também é preciso ficar atento ao que o seguro não cobre.

Como funciona o seguro contra incêndio de imóveis alugados em condomínios?

Geralmente, a maioria dos locatários (inquilinos) não considera a possibilidade de ser atingido por um incêndio. Infelizmente tal situação é mais comum do que se imagina!

Todos os seguros residenciais contêm a cobertura básica contra incêndio, seja seguro para casa ou apartamento. Ao escolher um imóvel localizado em condomínio saiba que este tem a obrigação de contratar um seguro condominial o qual contera cobertura para caso de incêndio. No entanto, a maioria deste tipo de seguro não protege as unidades individuais, apenas as áreas comuns.

Logo, para proteger a parte interna do seu apartamento, é necessário contratar um seguro



■ Para proteger a parte interna do seu apartamento, é necessário contratar um seguro residencial



O Seguro contra incêndio é obrigatório somente em casos de condomínios de prédios de apartamentos

ro residencial com cobertura específica para esta área.

Importante: o seguro contra incêndio é obrigatório somente em caso de condomínios e prédios de apartamentos, mas para casas não há obrigatoriedade.

Se você alugou um apartamento entenda que não há duplicidade no pagamento do seguro condominial e o seguro residencial particular. Ou seja, são seguros diferentes por isso há cobrança separada, uma obrigatória (condomínio) e outra opcional (residencial).

Nossa legislação (Lei do Inquilinato), traz que é responsabilidade do proprietário o paga-

mento de seguro complementar contra fogo, salvo disposição expressa em contrário no contrato. Assim, é permitido, por lei, que os contratos de aluguel contêm cláusulas específicas responsabilizando o locatário (inquilino) do imóvel pelo pagamento de seguro contra incêndio. Veja que, um seguro residencial pode sair bem em conta já que o preço irá variar de acordo com o tamanho das coberturas contratadas, sendo no geral bastante acessível. Daí a importância de fazer uma pesquisa mais profunda e, se possível, consultar um corretor de seguros que poderá orientá-lo sobre a melhor cobertura a ser adquirida.

As seguradoras oferecem as mais diferentes coberturas, estando entre as mais caras as que oferecem proteção contra roubo/furto de bens materiais e quebra de vidros. E, entre as coberturas mais acessíveis estão as de incêndio, pagamento de aluguel e danos elétricos.

Assim, o seguro contra incêndio é responsabilidade do proprietário do imóvel, porém ele poderá exigir, legalmente, que o locatário faça a contratação. Portanto, tanto o seguro residencial quanto o condominial pode ser legalmente cobrado do locatário enquanto residir no imóvel.

*contato@simonegoncalves.com.br

PARA CADA NECESSIDADE UMA SOLUÇÃO
com tecnologia, economia e segurança.



PORTARIA VIRTUAL



Portaria Convencional



Limpeza e conservação

AGENDE UMA REUNIÃO!

11 4990-3888 | golfinhoservicos.com.br

Santo André/SP - Rua Onze de Junho, 840 - Casa Branca
São Paulo/SP - Av. Washington Luís, 6675, cj 807 - Campo Belo



Legislação Por: da Redação

Síndico não tem vínculo empregatício com condomínio

A natureza jurídica do condomínio, bem como a relação que ele estabelece com os indivíduos a ele atrelados, com alguma frequência é motivo de algumas confusões.

Síndico é um empregado do condomínio? Temos, nesse caso uma relação de funcionário e patrão? Essa é uma das distorções que costumam ocorrer.

Isso se dá, em parte, devido a um conhecimento jurídico limitado associado a uma interpretação carente de experiência. Há também que se salientar as omissões da Lei que rege os condomínios que por vezes é vaga e não deixa alguns pontos suficientemente claros. Porém, é fato que em outros momentos, tais “confusões” interpretativas se dão também pela má fé deliberada de alguns que tentam se aproveitar de tais lacunas e inconsistências da lei para obter alguma vantagem.

A verdade é que o vínculo que o síndico estabelece com

o condomínio não é empregatício. Isso explica, por exemplo, porque não podemos chamar o dinheiro que ele recebe mensalmente como recompensa pela administração do condomínio de “salário” e também porque ele não tem direito a férias. As regras que regem a sua atividade não são as mesmas que regem a de um trabalhador qualquer simplesmente porque ele não é um empregado no condomínio.

Essa discussão recentemente foi tema de uma decisão do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TR-RS), cuja 7ª Turma confirmou em maio sentença da juíza Simone Silva Ruas, titular da 1ª Vara do Trabalho de Rio Grande, de negar reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos



como síndico de um conjunto residencial.

Para o desembargador relator, o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia

geral para exercer um mandato, suas principais atribuições decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho. “Não se trata, pois, de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio”, ressaltou.

Para o mesmo, é natural que o síndico deva obedecer às determinações da assembleia geral, órgão máximo do condomínio, o que não o coloca na posição de um empregado subordinado. Ao analisar o depoimento do autor, o magistrado concluiu que ele tinha autonomia para designar atividades a terceiros, como prestadores de serviço e empregados, “o que pressupõe que possuísse autonomia também para definir os dias e horários de atendimento no reclamado, inexistindo prova de que este fizesse exigências que extrapolassem aquelas atribuições próprias do síndico e que estão legalmente previstas”, afirmou o relator. Nesse caso, o autor não recorreu da decisão.

** 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 falta 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 delega-

das 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



submetidas 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 e 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.*

Seu Condomínio Por: Marco Berringer, Edmir Nogueira e Edgard Léda

STJ garante direito de ter *pets* em condomínios, mas moradores devem seguir regimento interno

A Terceira Turma do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) decidiu no dia 14 de maio, que os condomínios não podem proibir a criação ou a guarda de animais de estimação, desde que não ofereçam qualquer risco à segurança ou à tranquilidade dos outros moradores.

É importante lembrar que as regras de permanência e convivência com os *pets*, devem constar no regulamento interno do condomínio, e por isso sejam respeitadas.

Que o tutor tenha consciência de que a responsabilidade da convivência com o animal não prejudique a rotina dos demais moradores. Os cuidados para isso devem ser tomados, reforça Roger Silva, diretor responsável pela gestão de aproximadamente mil condomínios em São Paulo.

Hoje, de acordo com os dados mais recentes divulgados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, há cerca de 130 milhões de animais de estimação nos lares brasileiros. Porém, a convivência com eles nem sempre é tão fácil para alguns vizinhos, principalmente para quem mora em condomínios. “Eles são a causa das reclamações mais comuns entre condôminos, geralmente por excesso de barulho e de sujeira ou por comportamento inadequado, que possam oferecer riscos aos demais moradores”, diz Roger Silva, diretor de empresa de gestão condominial e negócios imobiliários.

O especialista diz que é nas assembleias entre os condôminos que devem ser estabele-



■ Deve haver bom senso entre as partes para resolver qualquer impasse

cidas as regras, o que pode e o que não pode em relação aos *pets*. É preciso detalhar no regimento interno questões como: a limitação de espaços permitidos aos bichos, cuidados em seu transporte, limpeza e bom comportamento do animal, além de incluir multas e outras sanções para casos de descumprimento de alguma regra”, recomenda Silva, que sugere, por exemplo, que moradores com *pets* que moram em andares mais baixos instalem redes de segurança nas janelas ou sacadas para evitar que eles escapem e circulem em locais proibidos.

O ideal é que quando ocorrer de algum vizinho se sentir

incomodado, que ele converse diretamente com o dono do animal e que juntos tentem chegar a um acordo. “Uma conversa tranquila, explicando a situação e dando alguns exemplos. Caso não resolva, pode ser o caso de recorrer ao síndico”, diz Silva. Ele recomenda que haja bom senso entre as partes para resolver qualquer impasse. “Mas o síndico tem autoridade para, em casos de persistência, advertir o infrator e até mesmo aplicar as multas previstas no regimento interno se houver reincidência”, conclui. Casos de expulsão do animal só acontecem em situações extremas.

* Marco Berringer, Edmir Nogueira e Edgard Léda

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky



Multa mexe com bolso e muda comportamento de moradores de prédio

Volume de sanções aplicadas a moradores indisciplinados cresceu em 2018

O volume de multas aplicadas a moradores indisciplinados cresceu bastante em 2018. Trata-se de um tiro certeiro na parte mais sensível do corpo de quem mora em condomínio: o bolso.

Felizmente, aumentou também o número de mediações e conciliações, de forma a prevenir litígios. Aos poucos, as campanhas preventivas de conscientização vêm ganhando força nos condomínios, sobretudo por conta do bom senso que norteia a maioria dos moradores.

Para os condôminos de comportamento nocivo e antissocial, que quebram a harmonia e desafiam as regras, porém, o cerco vai se fechando.

As multas, quando bem aplicadas, com fundamentos e provas, são ferramentas imprescindíveis para coibir abusos e excessos, não só pelo caráter punitivo, mas também pelo caráter educativo, ainda que pela dor, não pelo amor.

Curioso acompanhar moradores autuados finalmente respeitando regras, orientando seus filhos, aprendendo a agir com cidadania, motivados pela dor que a multa lhes causou.

Um conjunto de fatores explica tal fenômeno nos condomínios, dentre os quais estão: gestões mais profissionais, regulamentos mais modernos, jurídicos mais fortes, funcionários bem treinados, mais câmeras e sistemas de armazenamento de imagens, sentenças judiciais mais duras e, sobretudo, um esforço dos moradores em transformar o lugar em que vivem em ambientes mais organizados e civilizados.

Nos condomínios maiores existem até comitês responsáveis por avaliar casos de indisciplina e definir punições, dando mais credibilidade ao processo e retirando a personalidade típica do embate entre síndico e morador mal-educado.

Um detalhe técnico que faz diferença para a eficácia das medidas disciplinares nos condomínios é a possibilidade de advertência e notificação verbal, imediatamente antes da aplicação da multa, de forma a desburocratizar o processo, eliminando a necessidade da notificação escrita prévia, nos casos mais graves.

Dias atrás, uns marmanjos resolveram aprontar na área da piscina de um condomínio e montaram uma churrasqueira no local, colocaram som alto e tomaram cerveja em garrafas de vidro.

Foram advertidos pelo zelador, mas mantiveram a farra, colocando moradores em risco e acabando com o sossego de quem planejava relaxar na piscina. Acabaram multados. Indignados, tentaram usar a letra fria da convenção. Alegam que não foram advertidos formal e previamente por escrito.

Ora, a multa foi bem aplicada e deverá prevalecer. Vale lembrar que a aplicação de multa deve seguir critérios de razoabilidade, equidade, impessoalidade e ter fundamento nos artigos da convenção, da lei e do regulamento interno, cabendo ao morador o amplo direito de defesa, inclusive a possibilidade de recorrer à assembleia geral.

* Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

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



Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



O evento Unisíndico a cada ano supera as expectativas de síndicos e empresas patrocinadoras!

Como o próprio slogan diz "Um evento que o síndico não pode faltar" supera o público totalmente voltado a síndicos de anos anteriores, e se firma como o maior evento para síndicos de São Paulo.

Foi com muita alegria e profissionalismo que novamente foi realizado no espaço de eventos do Fecomercio, no dia 25 de maio a 13ª Edição do evento Unisíndico São Paulo. Como em todos os anos síndicos e empresas patrocinadoras foram recebidos pelos organizadores do evento com um *Welcome Coffee* de boas-vindas, num ambiente agradabilíssimo, com organização e respeito a todos que fazem parte deste evento que a cada ano mostra sua força e o sucesso da parceria com o Jornal do Síndico São Paulo.

O Unisíndico é o pioneiro entre tantos eventos que hoje são realizados em todo o Brasil para os síndicos e tem um formato "parecido" a este, mas é também sem dúvidas o maior e o mais completo em termos de público presente, de informação, de descontração e também de empresas patrocinadoras!

O evento foi aberto pelo nosso grande parceiro Dr. Marcio Rachkorsky, que levou com ele o delegado Da Cunha que colaborou alertando aos síndicos presentes dos tipos de roubos e furtos em condomínios e mostrou fotos dos integrantes dessas quadrilhas que atuam em todo o Brasil! Tivemos duas palestras maravilhosas, uma com um tema muito pessoal e profissional cedida pelo Dr. Vander Ferreira e a outra com um tema mais técnico cedida pelo Eng. Denis Capela, na rodada de Perguntas e Respostas novamente a presença do Dr. Márcio e da nova assessoria jurídica do Jornal do Síndico, a IS Advogados com a presença do Dr. Felipe Sampieri esclarecendo dúvidas dos síndicos. Lembrando que na próxima edição do Jornal do Síndico São Paulo começamos a publicar as respostas que não foram esclarecidas em função de tempo no evento.

Depois foi só descontração, almoço, sorteios, fotos, risadas, brincadeiras!!!! A cada ano o evento Unisíndico está melhor e nós só temos a agradecer a todos os presentes.

Depoimentos de Síndicos e Patrocinadores

Livia, boa noite!

Participei do Evento de hoje, e gostaria de agradecer, pois gostei muito do Evento! Vocês estão de Parabéns, foi maravilhoso!

Um grande abraço!

Ana Josefa Severino
Síndica Profissional



Livia Macedo, Bom Dia!

Parabéns pela UNISÍNDICO 2019, tudo estava ótimo, desde as palestras até o expositores, ambiente bem profissional e respeitador, Obrigado por tudo.

Valdir Mariano
Condomínio Edifício DHELOS



Livia Macedo

A HJW Contábil, em meu nome e da minha equipe, vem parabeniza-la pelo evento Unisíndico. O evento superou a nossa expectativa. Queremos agradecer à sua simpatia e atenção de toda a sua equipe. A localização do evento, assim como todas as equipes da organização foram primorosos. A equipe de buffet, assim como a de montagem e manutenção estão de parabéns.

A interação com nossos colegas empresários, com os síndicos participantes foi muito agradável.

O resultado alcançado foi além de nossa expectativa, inclusive já estamos firmando parcerias com condomínios e síndicos. Concluindo: já estamos iniciando os preparativos para participar da edição do Unisíndico de 2020.

Saudações
Renato Weiss



Parabéns a todos que fizeram acontecer a 13ª Edição do Unisíndico. Evento impecável que proporcionou a cada participante a oportunidade de interação e aprendizagem sobre o mister de ser síndico.

Cond Ed Paineira e Araucária
Marcia Delalibera Torres
Abs!



Prezada Livia, boa tarde

Quero neste momento ter a oportunidade de Agradecer. Parabéns pela realização deste Mega evento UNISINDICO 2019, parabéns pela dedicação, comprometimento e igualdade com qual se relaciona com as empresas patrocinadoras. Sinto-me muito prestigiado em ter a oportunidade da Star Light participar deste evento, me refiro, sem dúvida alguma o maior e melhor evento do segmento condominial. Um formato muito bem elaborado, que favorece o relacionamento e o contato direto entre as partes interessadas Patrocinador / Síndico, assim os negócios fluem naturalmente.

Espero que o UNISINDICO se fortaleça a cada edição e que em todas possamos estar juntos.

Grande Abraço.
Christiano R. Quintão
Diretor da Star Light





• Um Forno Elétrico

SORTEIOS
Algumas fotos dos brindes oferecidos pelos Patrocinadores
(ELETRODOMÉSTICOS EM GERAL - BICICLETAS - TV - TABLET - ETC...)



• Uma Nespresso



• Uma TV 32"



• Uma Nespresso



• Um Tablet



• Curso 100% Gratuito



• Uma Sanduicheira



• Uma Bicicleta



• Uma Nespresso



• Uma Nespresso



• Uma Nespresso



• Uma Panela Elétrica



• Um Forno Elétrico



• Um Livro



• Uma Cafeteira Nespresso



• Um Kit 3 em 1



• Um Liquidificador



• Uma fritadeira Air fryer



• Um Faqueiro



• Um Faqueiro



• 50% de Desconto no Curso

Classíndico®

Jornal do Síndico

JUNHO | 2019

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.11
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.11
ADVOGADOS.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PORTARIA REMOTA.....	Pág.11
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09 e 10	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.11
AUDITORIA.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.10	REFORMAS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	LAUDOS E INSPEÇÕES.....	Pág.10	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	MÁQUINAS DESENTUPADORAS.....	Pág.10	SERRALHERIA.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	MOLAS P/ PORTAS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		
DESENTUPADORA.....	Pág.09	PISCINAS.....	Pág.11		
ECONOMIA DE ÁGUA.....	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

Advogados

I.S. Advogados ADVOCACIA E CONSULTORIA
(11) 3587.1290
(11) 95784.1630 / 98204.4615
www.is-advogados.com
adm@isadvogados.com

- ★ Cobranças de Quotas Condominiais;
- ★ Assessoria Jurídica para Condomínios;
- ★ Defesas Condominiais;
- ★ Ações contra Construtoras;
- ★ Direito Tributário

Jaimé Tubarão 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

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.
(11) 5687-6000
(11) 3752-2080
Atendemos 24 horas

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

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

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

SCLima QUALIDADE E TRANSPARÊNCIA
(11) 2645-1048
Al. dos Maracatins, 547 - Cj. 5 - Moema
Administradora de Condomínios www.sclima.com.br

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

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
✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
www.hjwcontabil.com.br
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438
EMPRESA CHANCELADA
VALIDADE: NOV/2018
CIDADES L. 13.043/2014

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
52 anos 1967-2019
ÁGUA É VITAL. PRESERVE!
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

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

PORTO BOMBAS CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE BOMBAS E PISCINAS
Feche um contrato de manutenção e ganhe um brinde!
Manutenção de Bombas de Incêndio;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Troca de Areia de Filtro de Piscinas
SEDE PRÓPRIA
(11) 3911-4816 | 9 9414-3016 Plantão 24hs
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

OESTE BOMBAS MANUTENÇÃO DE BOMBAS E PISCINAS PREVENTIVA E CORRETIVA
Conserto de Bombas | Motores | Bombas de Incêndio
Reformas de Painéis de Comando de Bombas
Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
Troca de Barriletes e Areia de Filtro de Piscinas
(11) 3911-1243 | (11) 99521-9437
www.oestebombas.com.br contato@oestebombas.com.br

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

Calhas e Rufos

Camila Calhas

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

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

16 Anos de bons serviços

VISA
MasterCard
Pagos Parcelados

(11) 3903-1974
(11) 95133-1375

www.camilacalhas.com.br

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

VARIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA

PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499

WATSAPP (13) 98822-2035

email: atendimentoL3@yahoo.com.br

WWW.CARTAODEESTACIONAMENTO.COM.BR

Controle de Pragas

CONTROLE DE PRAGAS EM GERAL

Dedetijá

- ✓ DESRATIZAÇÃO
- ✓ DESCUPINIZAÇÃO
- ✓ DEDETIZAÇÃO À 11 PRAGAS
- ✓ LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA

ALVARÁ AMBIENTAL: 4216-2/2018

dedetijadedetizacaoservicosdom@gmail.com

(11) 99551-3523 / (11) 97674-6323

Cobrimos Orçamento

Corrimãos

TITANIA

Corrimãos

Corrimãos de seu Condomínio de acordo com as normas ABNT em tubos redondos de 38mm, ininterruptos, articulados com altura específica p/ aprovação de AVCB.

(11) 4368-6418 | (11) 94732-3116

www.titaniacorrimaos.com | titaniacorrimaos@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br

Atendimento 24hs

Economia de Água

LLUMINUS

Redução da conta de água do seu condomínio em até 35%

4 ANOS DE EXPERIÊNCIA

Contrato de Performance (sem custo p/ o condomínio)

Implantação sem obras e reformas

Venda de produtos economizadores

Contato@performancedagua.com.br

(11) 3297-5618
(11) 96499-4511

www.performancedagua.com.br

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA HDL E CNN EMPREITEIRA DE OBRAS

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

(11) 3207-5217 | 3277-2894

grupocnn@outlook.com

GP

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Tubulação de gás
- Hidrante
- Coluna
- Esgoto
- Recalque
- Desentupimento

ORÇAMENTO SI/COMPROMISSO (11) 2609-7194 / 2609-7195

www.empreiteiragp.com.br | contato@empreiteiragp.com.br

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

Esquadrias de Alumínio

ALUMIP

- ✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA
- ✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA
- ✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA
- ✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO

(11) 94038-2503 / 98136-6567

www.alumipesquadrias.com.br

Geradores

GRUPO MAXI

GRUPOS GERADORES

Site: www.maxieletrica.com.br

E-mail: gabriel.almeida@maxieletrica.com.br

E-mail: ricardo@maxieletrica.com.br

(11) 5058-5858 | 96378-4488

Primeira Visita Gratuita

- Manutenção Preventiva de Grupos Geradores
- Manutenção Corretiva de Grupos Geradores
- Retrofitting Grupo Gerador
- Instalação Grupo Gerador

Impermeabilização

Sipan

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA ▪ INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

www.sipan.com.br

sipaninstalacoes@uol.com.br

TAMIRES EMPREITEIRA

IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA

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

30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

(11) 2947-6577 | (11) 9247-1865 / 98131-6814

www.tamiresempreiteira.com

tamiresempreiteira@gmail.com

Impermeabilização -continuação

GP

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Caixa D'Água
- Área Circular
- Jardins
- Laje de Cobertura
- Piscina
- Quadras

ORÇAMENTO SI/COMPROMISSO (11) 2609-7194 / 2609-7195

www.empreiteiragp.com.br | contato@empreiteiragp.com.br

INJECT SYSTEM

IMPERMEABILIZAÇÃO SEM DEMOLIÇÃO

- ▶ Quadras ▶ Piscinas ▶ Jardins

TECNOLOGIAS:

- ▶ Aplicação de Cristalantes de Concreto
- ▶ Injeção de resinas de Poliuretano (Gel | Espuma)
- ▶ Recuperação Estrutural

(11) 94552-8545 | www.injectsystem.com.br

ACR-TEC

IMPERMEABILIZAÇÕES

Térreo | Cobertura | Piscinas
Reservatórios | Caixas D'Água

*Mantas asfálticas e líquidas *Poliméricas *Poliuretanos, Etc

Serviços em: Shoppings, Condomínios, Construtoras, Residências e Indústrias

www.acrtecimp.com.br - 33 Anos de Experiência

(11) 3862-6361 | 97240-0586 | contato@acrtecimp.com.br

BRT BRASTANE

Impermeabilizadora

CNPJ: 28.453.691/0001-06

brastane@brastane.com.br

(11) 2035-1831

(11) 99828-9993 | 97050-6715

ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

- LAJES DE COBERTURA
- PISCINAS • CAIXAS D'ÁGUA
- JARDINEIRAS • RESERVATÓRIOS
- TÊRREOS • ÁREAS FRIAS

Paulistana

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

(11) 2767.8700

(11) 98368.2780 | 99292.3438

atendimentopaulistana@gmail.com

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
- ✓ PPR, 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

AVCB

4053-2950 - 94019-0386

DUMONT

ENGENHARIA

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

www.dumontengenharia.com.br

WATERFIRE

O SEU AVCB ESTA VIGENTE? RENOVE CONOSCO!

PRODUTOS E SERVIÇOS

- AVCB
- PROJETO TÉCNICO
- VENDA DE EQUIPAMENTOS
- ATESTADOS
- BRIGADA DE INCÊNDIO

(11) 2376-7757 / 96872-8022

comercial@waterfire.net.br

www.waterfire.net.br

Incêndio / Segurança -continuação

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

RECONNSTEK
SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS

- 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

FFSalgado

CREA 1907482

- ★ Projetos e / ou Renovação de AVCB no Corpo de Bombeiros
- ★ Serviços de Elétrica com CREA
- ★ Manutenção Predial em Geral

www.ffaalgado.com.br (11) 5183-6971
comercial1@ffaalgado.com.br (11) 9 9174-4489

Instalações Elétricas

Sipan

- ♦ PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- ♦ TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
- ♦ LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
- ♦ AVCB

Orçamento sem Compromisso

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474
www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

ELLOS instalações elétricas

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

Entrada de Energia | Centro de Medição
Prumadas Elétricas | Quadros de Força
Para Raios e DPS | Laudo Técnico para
Possibilidade de Instalação de Ar
Condicionado.

(11) 2061-6415
2068-3882

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

Laudos e Inspeções

Engilp

Assessoria aos Síndicos e Administradores na conferência e avaliação dos documentos de Laudos de Reforma e ARTs.

Inspeção de laudo predial e pericia

(11) 98417-1235
www.engilp.com
contato@engilp.com

ATUAMOS COM VASTA EXPERIÊNCIA EM LAUDOS

Máquinas Desentupidoras

BRUTA MÁQUINA P/ DESENTUPIMENTO

- ✓ Máquinas novas, usadas, nacionais e importadas
- ✓ Manutenção, Peças e Acessórios para qualquer marca e ano de fabricação

(11) 5841.0245 | (11) 97713.9000
www.maquinadesentupidora.com

Molas para Portas

Designer Glass FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

Molas p/ Piso
Molas Aéreas
Molas p/ Elevador
Barras Antipânico

3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750

Distribuidor Autorizado

Pára-Raios

ASA PARA-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

PWTEC SERVIÇOS DE PARA RAIOS E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Engenharia e Serviços

- ✓ Projetos de Para Raio (SPDA)
- ✓ Diagramas de Quadros (unifilares)
- ✓ Adequações e Prontuários

www.pwtec.com.br
(11) 96442-5770 | (11) 98483-4979

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Pinturas

Vallyê Fachadas

PINTURAS, LIMPEZAS E REFORMAS

- Reforma de Fachada
- Pintura Interna e Externa
- Limpeza e Reposição de Pastilhas
- Impermeabilização de Fachadas
- Tratamento de Tijolos Aparentes
- Polimento de Concreto
- Tratamento de Trincas e Juntas de Dilatação

CREA-SP
Coral
mkt
weber quartzolit
Suvinil

(11) 4724-9390 | (11) 95782-3590
www.vallyefachadas.com.br
contato@vallyefachadas.com.br

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) 4976.2383 / 4976.1900
www.startdobrasil.com.br / contato@startdobrasil.com.br

A BRASILEIRA PINTURAS

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

CREA

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

Pinturas -continuação

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

PACTUAL SERVIÇOS

- * Pinturas Interna e Externa
- * Tratamento de Trincas e Fisuras
- * Aplicação de Textura e Grafite
- * Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- * 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

RESNNER PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- Construção Civil
- Elétrica / Hidráulica
- Impermeabilização
- Divisórias de Gesso / Drywall

NÃO COBRAMOS VISITAS TÉCNICAS

Em até 10x sem juros

www.resnnerpinturase Reformas.com.br
contato@resnnerpinturase Reformas.com.br
Tel.: (11) 2389-6935 / 94698-2302 NR-35 | CREA 5063356727-SP

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE PINTURAS

- ✓ Tratamentos de Trincas e Fisuras
- ✓ Aplicação de Massa Texturizada em Geral
- ✓ Pinturas em Geral / Interna e Externa
- ✓ Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- ✓ Tratamento e Estucamento de Concreto Aparente
- ✓ Seguro de Acidente

(11) 5631-2099
(11) 5631-0838
(11) 7785-5632

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br - uniquepinturas@uol.com.br

Repinte Especialista em restauração predial

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

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

Roma Pinturas

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

PAGTO FACILITADO

roma@romapinturas.com.br 5584.5650

IBMP Pinturas

CREA-SP Eng. Civil: 5.060.117.969
EMISSÃO DE ART

Qualidade
Garantia
Segurança

TINTA ENTREGUE DIRETO DA FABRICA

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.ibmpinturas.com.br (11) 5621-2910
contato@ibmpinturas.com.br CENTRAL DE ATENDIMENTO

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PINTURAS

www.dumontengenharia.com.br

Pamebo pinturas

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

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

Piscinas

Água e Vida Piscinas
 DESDE 2002
 (11) 98285-6860
 www.aguaevidapiscinas.com.br
 contato@aguaevidapiscinas.com.br

TRATAMENTO E LIMPEZA DE PISCINAS
 LIMPEZA DE PISCINAS GRANDES
 MANUTENÇÃO DE FILTROS E BOMBAS

Orçamento sem compromisso!

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

C.A. Monteiro Portas Corta Fogo
 ✓ Fechaduras ✓ Dobradiças ✓ Molas Aéreas
 ✓ Barra Anti-Pânico ✓ Manutenção / Consertos
 www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br
 (11) 5562-0516 / 5562-0994 (11) 9 5487-7273

Portaria Remota

Golfinho Serviços
 PARA CADA NECESSIDADE UMA SOLUÇÃO com tecnologia, economia e segurança.

PORTARIA VIRTUAL | Portaria Convencional | Limpeza e conservação

Tel. 11 4990-3888
 golfinhoservicos.com.br

Santo André/SP
 Rua Onze de Junho, 840 - Casa Branca
 São Paulo/SP
 Av. Washington Luís, 6675, cj 807 - Campo Belo

Portaria Remota Minha Portaria
 com até 50% de redução de custo?
 (11) 5055.0401
 info@minhaportaria.com
 www.MinhaPortaria.com

Facilitamos: Rescisão e Implantação

PETER GRABER MAIOR SEGURANÇA MENOR CUSTO!
 PORTARIA REMOTA
 (11) 3080-1000 / (11) 2500-0500
 vendas@graberalarmes.com.br
 www.graberalarmes.com.br

Produtos de Limpeza e Piscina

IZALIMP Produtos de Limpeza e Piscina
 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
 (11) 2021-8814
 www.edificareconstrucoes.com.br
 contato@edificareconstrucoes.com.br

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
 REFORMAS, PINTURA E RETROFIT
 RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL FACHADA
 PISO DE CONCRETO IMPERMEABILIZAÇÃO
 (11) 5585.0933 / 95765.8234
 nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

GRM engenharia
 ✓ Construção | Reformas
 ✓ Impermeabilização | Pinturas
 ✓ Restauração de Fachadas
 (11) 3277-2830 | (11) 97163-8141
 www.grmengenharia.com.br
 grm@grmengenharia.com.br

R.Y.R. Empreiteira REFORMAS E CONSTRUÇÕES
 *NESTE MÊS DE ANIVERSÁRIO CONTRATANDO A PINTURA... GANHE AS TINTAS!
 (11) 2705-4612 / 97306-3788
 ryr@superig.com.br
 Parcelamos em até 16x

MATTOS ENGENHARIA
 REFORMAS E CONTRUÇÕES EM GERAL
 PINTURA
 RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS E PISCINAS
 (11) 3969-3747
 www.mattosengenharioloc.com.br
 contato@mattosengenharioloc.com.br

FALB REFORMAS EM GERAL COM ART
 ✓ Recuperação Estrutural
 ✓ Pisos de Concreto ✓ Impermeabilização
 ✓ Hidráulica / Elétrica ✓ Acabamentos
 (11) 3895-9731
 falbconstrucoes@gmail.com

Serralheria

ART LESTE SERRALHERIA EM FERRO E ALUMÍNIO
 (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

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
 betelseg@globo.com

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

Telhados

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

Elite Telhados CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS
 A experiência que seu telhado necessita
 Trabalhamos com todos os tipos de telhados e estruturas.
 (11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885

Telhados Confiança
 "A Confiança acima de tudo"
 Telhados novos e reformas
 Condomínios Residenciais e Galpões
 (11) 2639-2075 / 2638-9423
 www.telhadoscconfianca.com.br

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

Terceirização

STAR LIGHT FACILITIES SERVICES
 PORTARIA ✓ SERVIÇOS GERAIS ✓ LIMPEZA
 AGENDE UMA VISITA! comercial@starlight.srv.br
 starlight.srv.br starlightserv 11 5666.6410 . 5666.2251

JAPAN SERVICE
 Terceirização de Serviços
 • Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais
 (11) 4107-6246 / (11) 98757-9678

PORTARIA E CONTROLE DE ACESSO
 LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
 JARDINAGEM E PAISAGISMO
 VIGILÂNCIA E SEGURANÇA PATRIMONIAL
 (11) 3473-4673
 COMERCIAL@MONTUSEGURANCA.COM.BR

Cotidiano Por: da Redação

Perturbação do sossego alheio é contravenção penal

O relógio ainda não bateu 8h e já se escutam os ruídos do apartamento de cima: móveis sendo arrastados, pessoas caminhando com salto alto, crianças correndo, conversas em tom de voz elevado. Outra situação: já é tarde da noite e segue havendo festa no salão de festas do prédio e o som alto se irradia para várias unidades. Inúmeros são os exemplos de ruídos provocados por vizinhos que, com frequência, geram atritos dentro do condomínio.

O barulho é, sem dúvidas, uma das principais se não a soberana queixas apresentadas por quem vive nesse tipo de moradia. Viver em condomínio requer sociabilidade e empatia, no tocante a compreender as limitações impostas pela convivência em um espaço coletivo, o que exige bom senso antes de tudo. No entanto, essa é uma qualidade da qual infelizmente muitas pessoas carecem e assim os excessos são cometidos, causando os transtornos.

No que diz respeito aos ruídos provocados por seus residentes, a legislação permite aos condomínios liberdade para arbitrar sobre suas regras e condutas a serem constatadas no Regimento Interno.

Horários com tolerância para ruídos, proibição de realização de mudanças e comemorações a partir de certas horas, bem como as penalidades previstas, desde advertência até multa, são detalhes que precisam estar bem escritos no documento oficial do condomínio para que não haja justificativas posteriores de “eu não sabia dessa norma” por parte de algum morador.

Outro ponto a ser ressaltado é a necessidade de que esse Regimento Interno traga em seu texto as orientações sobre como deve proceder o condômino que se sentir incomodado com o barulho produzido por outrem. Ele deve registrar a queixa no livro de ocorrências? Há um livro específico



para esse tipo de relato? Ele deve levar a queixa diretamente ao síndico por via escrita ou oral?

Esse protocolo deve ser explicitado e documentado para que todos saibam como proceder para serem ouvidos. Isso evita que o síndico seja sobrecarregado com reclamações, por exemplo chamadas de interfone ou visitas de madrugada, tendo seu próprio sossego perturbado.

As regras internas do condomínio só não podem divergir do que diz a lei nacional. De acordo com a Lei das Contravenções Penais (LCP), em seu artigo 42, é uma infração penal “perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheios” passível de até três meses de prisão.

A lei brasileira traz os seguintes exemplos de incômodos: a) gritaria ou algazarra; b) exercício de profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as

prescrições legais; c) abuso de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; d) provocar ou não procurar impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda.

Você se identifica praticando ou sofrendo alguma dessas situações? Se disse sim para a primeira opção, já é hora de ser mais consciente e sobretudo respeitoso em relação aos direitos do próximo. Se você se identificou com a segunda opção, deve buscar primeiramente as vias internas do seu condomínio para resolver tal problema e, não obtendo sucesso, em segunda via recorrer à Justiça.

* Da redação

Bem Estar Por: da Redação

Mais saúde: Quadras poliesportivas combatem sedentarismo

As quadras poliesportivas são equipamentos muito bem-vindos nos condomínios, não apenas como ambientes de lazer, mas também como espaços propícios à atividades físicas e combate ao sedentarismo.

Essas quadras são versáteis e possibilitam o uso voltado para a prática de múltiplas atividades desportivas, o que incentiva um hábito de vida mais saudável.

Por isso, pensar em construir um espaço assim no prédio não deve ser encarado como “mais um gasto” e, sim, como uma oportunidade de investir no lazer e saúde de crianças, jovens e, por que não dizer, também de adultos e idosos.

Além disso, as quadras agregam valor ao edifício, pois disponibilizar uma área destinada à prática esportiva é um diferencial em condomínios e pode configurar fator decisivo na hora da compra de um imóvel.

A construção de uma quadra esportiva ou quadra poliesportiva é um projeto que engloba soluções de segurança, con-

forto e performance, incluindo a escolha do equipamento mais apropriado em termos de demanda e de compatibilidade, como com a rede elétrica, entre outros fatores. Pela complexidade do projeto de construção ou reforma de quadra esportiva, recomenda-se a contratação de uma assessoria especializada em arquitetura esportiva.

O isolamento da área é um aspecto a ser pensado já desde o início e as telas de arame são de grande utilidade no cercamento dessas áreas. Elas são muito utilizadas em quadras esportivas, porque garantem segurança e liberdade nas jogadas, evitando que as bolas atinjam pessoas que estejam ao redor. As telas são fabricadas sob medida, com ou sem revestimento em PVC, e ge-



■ As quadras agregam valor ao edifício.

ralmente estão disponíveis em diversas cores (branca, cinza, verde, azul, etc). Para quadras poliesportivas é indicada tela em arame fio 12, malha 2,5” ou 3”.

Os alambrados são alternativas mais resistentes e eficientes contra depredações, porém mais custosas. Eles também se apresentam como

opção mais durável (três vezes mais do que as telas comuns) e de rigidez elevada, permitindo maior espaçamento entre mourões (média 3,50m), além de dispensar o uso de fios tensores, tomando-os mais leves.

Tudo isso porque os alambrados são fabricados com arames de alta resistência (50/60 Kg/mm²) e possuem

galvanização pesada, maior que 240 g/m².

No planejamento de custos, é importante lembrar que, assim como qualquer outro equipamento de uso comum do prédio, as quadras poliesportivas também precisam ser assistidas por empresas de manutenção especializada, rotina que garante o prolongamento da vida útil das instalações e permite a utilização dela sempre nas melhores e mais seguras condições.

Durante a vistoria regular, deve ser inspecionada a resistência da tela que isola a quadra, as condições de estruturas metálicas como traves, a visibilidade das demarcações do campo e a qualidade do piso.

* Da redação