



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIII - Edição 274 - Agosto - 2019 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e
+

COTIDIANO

O tema vagas de garagens é bem discutido por condôminos e síndicos, elas são um problema constante. Aqui levamos algumas dicas para reduzir o problema.

Página 3

SEU CONDOMÍNIO

O que fazer quando seu condomínio é novo e apresenta vícios construtivos? Você sabia que existem vícios que só aparecem depois de vários anos? Entenda.

Página 4

SEGURANÇA

O controle de acesso de um condomínio é sem dúvidas um dos pontos principais da segurança de um prédio. Mas o que é necessário para minimizar falhas nesse controle? Leiam

Página 5



CLASSÍNDICO

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

Distribuição Gratuita

Os condomínios e a nova exigência Fiscal: a EFD-Reinf FOI ADIADA.

Página 7

ATENÇÃO SRS. SÍNDICOS

Em atenção ao texto contido como destaque de capa desta edição Agosto/19, dando informações do processo de transmissão de dados da "Escrituração Fiscal Digital de Retenções e outras informações Fiscais" (EFD-Reinf), cujo prazo de início para os Condomínios havia sido previsto para 10 de Julho de 2019, cumpre-nos informar que a referida data foi adiada em comunicado oficial da Receita Federal, sem previsão de definição de novo prazo.

O Jornal do Síndico haverá de informar a comunidade de síndicos quando da publicação de alguma nova informação relativa à EFD-Reinf aplicável aos condomínios.



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 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.º 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
DCSS Advogados Associados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Marcio Rachkorsky
Vander Ferreira de Andrade
Felipe Sampieri Iglesias

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Aracaju	3.000	(79) 3022-1451
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

O Jornal do Síndico completa 30 ANOS, se destacando mais uma vez entre as melhores franquias do Brasil!

Há trinta anos nasce o Jornal do Síndico, inicialmente um pequeno tabloide distribuído na cidade de Salvador, em pouco tempo o seu fundador Aroldo de Lima Marcelo com muita garra começou a trabalhar também em outras cidades do nordeste.

Consolidado no nordeste, o Jornal do Síndico logo surgiu no centro oeste e sudeste. Atualmente trabalhamos em sistema de franquia, estamos presentes diretamente em 13 grandes cidades brasileiras e indiretamente em mais 9 cidades vizinhas, totalizando 22 cidades, com uma tiragem total de 170.000 mil exemplares, atendendo a aproximadamente 2.000 anunciantes.

Com certeza não chegamos a este patamar facilmente, vencemos as dificuldades e as "crises" do nosso mercado, o Jornal do Síndico hoje é o principal veículo de informação do setor condominial no Brasil. Ao longo de todos esses anos sabemos que também contribuimos para divulgar e auxiliar empresas que fornecem produtos e serviços aos condomínios, esse trabalho faz desse veículo uma referência na consulta comercial, mas obviamente o fator mais importante aliado ao nosso su-

cesso é o nosso principal leitor, o síndico, já que sem ele não poderíamos hoje estar onde estamos.

O Jornal do Síndico ao longo dos anos se consolidou como um elo de ligação entre o síndico, o administrador de condomínio e as empresas de produtos e serviços para o segmento.

Completando 30 anos de vida podemos afirmar que somos referência nacional estando por 14 anos consecutivos entre as melhores franquias do Brasil pelo anuário de Franquias Pequenas Empresas Grandes Negócios em parceria com o Serasa Experian.

Sem dúvidas para alcançar esse status contamos com a dedicação incansável dos Franqueados que com muita determinação buscaram sempre o melhor e a cada ano trabalharam e trabalham por melhores resultados. Completamos 30 anos de muita luta, 30 anos de perdas, mas também de muitas conquistas e alegrias. Hoje somos gratidão, gratidão por você síndico e anunciante que fizeram e fazem do Jornal do Síndico o que é... O MELHOR VEÍCULO DE COMUNICAÇÃO DO SETOR CONDOMINIAL NO BRASIL!! QUE VENHAM MAIS TRINTA!!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	AGO/18	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19	MAR/19	ABR/19	MAI/19	JUN/19	JUL/19
IGP-M (%)	0,70	1,52	0,89	-0,49	-0,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	---
INPC (IBGE)	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,36	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	---
IPC (FIPE)	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	---
CUB-SP	0,32	-0,03%	0,15%	0,28	0,08	0,54	0,29	0,16	0,22	0,07	0,81	---
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	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5467	0,5467	0,5817	0,5817	0,5833	0,5858	0,5858	0,5858	0,5217	0,5217	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

Cotidiano Por: da Redação

Garagens rotativas estabelecendo regras para evitar transtornos

Visando a uma convivência pacífica e harmoniosa em comunidade, a existência de regras é algo fundamental. Sem elas para reger a conduta dentro da coletividade é praticamente impossível garantir o pleno funcionamento do condomínio, portanto, é importante que cada condômino as conheça, para que se tenha consciência de quais são os limites dentro do espaço comum.

Falando de espaços comuns, ambientes coletivos, a garagem é um dos que geram polêmicas com frequência. Em um contexto em que as cidades estão cada vez mais populosas e os veículos motorizados disputam espaço com as pessoas, cada metro quadrado é precioso e as vagas de estacionamento, aos poucos, foram se tornando verdadeiros itens de luxo, a depender da área em que está localizado o prédio. Por isso, o síndico pode vir a ser chamado a resolver conflitos entre condôminos por conta de vagas de garagem.

Quando a vaga é vinculada ao apartamento, a questão é indiscutível: não há nada que justifique um morador ocupar

o espaço que pertence a outro sem a sua devida permissão.

Problemas como esse podem ser minimizados reforçando a sinalização, para que nenhum distraído alegue ter estacionado no local equivocadamente por “engano”.

O principal imbróglio se dá nos condomínios que possuem a modalidade de estacionamento rotativo, no qual as vagas pertencem ao prédio e não estão vinculadas a nenhum apartamento especificamente, mas são usufruto de todos coletivamente. Nesses casos que abrangem edifícios mais antigos, é importante ter regras bem definidas na convenção do condomínio e estabelecer penalidades claras (advertências e multas), pois, caso con-



■ É importante ter regras bem definidas na convenção com penalidades claras

trário, o síndico terá muita dificuldade em manejar o uso da garagem.

Geralmente, o que se convencionou é a necessidade de um sorteio periódico no sistema rotativo, cuja regularidade é determinada pela convenção (de 6 meses a 1 ano). O sorteio é realizado em assembleia. Essa é uma maneira considerada mais “justa” de fazer com que todos os moradores tenham as mesmas oportuni-

dades de desfrutarem das vagas “boas”, pois sabidamente num prédio sempre há vagas melhores e piores.

Outros condomínios optam por outra modalidade de rotatividade: o período máximo de ocupação de 48 horas. Esse se dá da seguinte maneira, a vaga é de quem a ocupa primeiro, porém a mesma só pode ser preenchida pela mesma pessoa por no máximo dois dias. Passado esse prazo, de-

ve-se liberar a vaga, para dar a oportunidade de outra pessoa ocupá-la. No sistema rotativo, geralmente ficam de fora do sorteio pessoas consideradas com necessidades especiais, idosos, cadeirantes, pessoas que estejam com crianças recém-nascidas, ou alguma outra situação que reduza a capacidade de mobilidade. O bom senso recomenda que se destine a esses moradores vagas em locais de fácil acesso a elevadores pelo período necessário. O importante é que sejam quais forem as determinações que regem o uso da garagem rotativa, tais regras devem estar explícitas na convenção do condomínio.

Da Redação

Finanças Por: Rosely Benevides de Oliveira Schwartz

Como reduzir os custos na gestão de condomínios

É fundamental que os gestores tenham o controle preciso sobre 4 itens que compõem as despesas

É importante que o gestor (síndico e administrador) façam uma análise na estrutura de custo atual do condomínio. Como por exemplo a composição das despesas ordinárias, referente a condomínios residenciais:

Olhando para o gráfico ao lado depois de compostas e lançadas as despesas vemos que 84% dos gastos são realizados com os salários dos funcionários, consumo de água, energia e elevadores. O controle dessas despesas resulta em maior eficiência financeira, permitindo um acompanhamento mais preciso dos diversos itens.

Seguem abaixo algumas dicas que auxiliaram os gestores no controle das despesas:

Salários: a) Verificar se há excesso de horas extras, em função da grande demanda de

trabalho para o atual quadro de funcionários. Caso seja constatado que realmente os funcionários estão sobrecarregados, o mais indicado é contratar mais um funcionário. No entanto, se ficar comprovado que há apenas camaradagem por parte do zelador ou do gerente predial, as horas extras devem ser cortadas. Elas encarecem não só o salário do mês, mas as férias e o 13º salário. Caso essa prática ocorra a mais de um ano, para serem cortadas, deverão ser indenizadas seguindo a norma da supressão das horas extras;

b) Analisar o critério para concessão de férias que devem seguir o estabelecido por lei, havendo a obrigatoriedade de descasar 2/3 do que o funcionário tem direito as férias. Poderá ser negociado 1/3; c) Evitar o rodízio de pessoal, em função



da contratação não adequada, acarretando indenizações frequentes.

Consumo de água: a) Controlar diariamente o consumo para evitar vazamentos inesperados; b) Vistoriar com periodicidade os apartamentos; c) Estabelecer critérios para lavagem das áreas comuns; d) Incentivar os moradores e os funcionários para o uso racional da água; e) Substituição de torneiras e vasos sanitários que possuam duplo comando; f) Instalar redu-

tores de vazão; g) Implantar o reuso de água; h) Medição individual do consumo.

Energia: a) Instalar minuterias ou sensor de presença; b) Substituir lâmpadas fluorescentes por LED; c) Reformar quadros de força antigos; d) Modernizar os elevadores; e) Aquecimento solar.

Elevadores: a) Verificar o tipo de contrato estabelecido com o condomínio; b) Exigir peças novas e originais;

c) Usar racionalmente os equipamentos; d) Elaborar circulares que alertem os moradores sobre o uso irregular dos elevadores.

Manutenção: a) Realizar pesquisa de mercado constantemente; b) Adquirir conhecimento sobre o que será contratado; c) Ter um escopo realizado por profissional que não irá fornecer o material ou serviço, visando dar maior eficiência e transparência na contratação; d) Exigir que todos os itens negociados sejam detalhados no contrato e na emissão da nota fiscal; e) Dar prioridade à manutenção preventiva que possui custo menor quando comparada com a corretiva.

* Rosely Benevides de Oliveira Schwartz, autora do livro *Revolucionando o Condomínio* – Editora Saraiva – 15ª Edição, coordenadora e professora do curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional da FECAP, participa do site: www.ocondominio.com.br

Seu Condomínio Por: Dr. Felipe Sampieri Iglesias OAB/SP 358.710

Condomínio novo e os vícios construtivos

O maior anseio do síndico recém nomeado é que o condomínio por ele administrado não lhe dê “dores de cabeça” em razão de erros (vícios, como chamamos no “juridiquês”) da construção.

Algo que deveria ser regra, porque é, senão, uma obrigação, infelizmente pode se revelar uma via sacra verdadeiramente tormentosa para os moradores e o síndico, respectivamente. Quantos casos não foram noticiados, pela grande mídia de urgente evacuação, porque um prédio até mesmo novo estaria ruindo?

Fundamentalmente, o vício de construção consiste em falha de obra que torna o imóvel impróprio para uso, ou que lhe diminua o valor econômico.

Para os condomínios novos, a regra é só uma, *compliance* sempre (isso significa estar de acordo com a legislação). É de suma importância que o condomínio disponha, desde logo, do habite-se, do AVCB, do manual do proprietário e de todos os outros documentos fornecidos pela construtora, que deem

conta do que foi contratualmente previsto, em comparação ao que foi entregue.

Dois pontos são relevantes para tratar de assuntos pertinentes a vícios de construção:

(i) artigo 618 do Código Civil, que dispõe que a construtora responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como o do solo e (essa é a garantia usual do mercado, que deve ser rigorosamente cumprida);

(ii) artigo 205 da mesma lei, que prevê que a regra geral de prescrição (prazo para discutir judicialmente os defeitos da construção) será de 10 anos. Essa é a regra geral, mas existem muitíssimas exceções, para cada tipo de vício, o que deverá ser esclarecido em um



■ O vício de construção consiste em falha de obra que torne o imóvel impróprio para uso

próximo texto ou em dúvidas que podem ser enviadas para meu e-mail.

O prazo previsto no item (ii) acima, deve ser computado da data do conhecimento do defeito, isto é, quando o problema visualmente se evidenciou (porque pode estar oculto é o chamado vício redibitório que só é constatado com mais tempo), ou quando o vício houver

sido constatado por expert, isto é, profissional de engenharia encarregado de laudar o defeito apresentado.

As orientações ao condomínio e aos moradores se resumem os seguintes passos:

(i) precaverem-se documentalmente, desde a compra do imóvel e instauração do condomínio; (ii) laudar tecnicamente os defeitos visualmente constatados, (iii) munidos dos



documentos referidos buscar solução extrajudicial, com auxílio de corpo técnico-jurídico e, em última análise, levar a demanda ao judiciário, seja para obrigar a construtora a reparar o dano constatado (o que pode até ser conseguido em medida de urgência, antes da sentença final do processo), seja para converter o dano constatado em perdas e danos, pleiteando indenização à construtora. Lembrando que os acontecimentos podem ocorrer individualmente ou coletivamente, sendo papel do síndico estudar a viabilidade de acionar a construtora, em favor da coletividade, se o caso.

Felipe Sampieri Iglesias
— sócio do DCSS Advogados
E-mail: felipe.sampieri@dcssadvogados.com

É Bom Saber Por: da Redação

Organizar o procedimento de mudança minimiza transtornos

Todos sabemos que o processo de mudança de apartamento ou casa gera um certo transtorno. Seja para chegar ou sair de um imóvel há um nível de “bagunça” que não pode ser evitado, trânsito de veículos, alto fluxo de pessoas nos corredores, garagens e também ocupando os elevadores, sem falar nos ruídos que todo esse vai e vem produz.

Uma mudança bem organizada, não será motivo de tumultos e problemas.

Com disciplina e planejamento, é possível propor uma rotina de mudanças no condomínio que obedeçam a regras previstas no Regimento Interno com a finalidade de causar o mínimo de distúrbio à paz do condomínio, evitando conflito com outros moradores e funcionários.

Confiram a seguir algumas sugestões de orientações que podem ajudar a organizar o processo da mudança, são elas:
Dias: Cada condomínio determina suas prioridades, mas é usual que se proíba mudanças aos domingos a fim de preservar o sossego nesse dia de descanso, mas há prédios que permitem, pois entendem que o fim de se-

mana é o único momento disponível para algumas pessoas se mudarem.

Horários: Geralmente, veta-se a movimentação antes das 8h e após as 22h. Porém, também é algo que varia de caso a caso.

Agenda: o condômino deve comunicar o síndico com antecedência quais os dias em que haverá tráfego intenso de veículos, funcionários de transportadoras e montagem de móveis de grande porte para que os funcionários do condomínio sejam informados.

Cadastro: o acesso de quem entra e sai do prédio deve ser controlado para evitar a entrada de criminosos. Portanto, é recomendável coletar o nome e número de documento de todas as pessoas que estarão trabalhando na mudança.



Barulho: O bom senso sempre deve prevalecer, mas na falta dele há parâmetros legais a serem seguidos: os limites de decibéis adequados para área residencial devem ser respeitados independentemente do horário previsto pelo regimento interno e de acordo com parâmetros do Conama (Conselho Nacional de Meio Ambiente), em áreas predominantemente residenciais

ele é de 55 dB para o período diurno e 50 dB para período noturno.

Elevadores - Transporte de móveis, eletrodomésticos, malas e outros objetos deve ser estritamente realizado através dos elevadores de serviço, deixando o social livre para os demais moradores.

Descartes: é de total responsabilidade do condômino recolher

toda a sujeira que produzir. Ele deve recolher caixas, papelão, isopor, embalagens e dar a destinação correta e isso não é uma obrigação de funcionários do prédio.

Depósito: a garagem tem como exclusiva finalidade a guarda de veículos e não deve ser tolerado o seu uso para depósito de móveis ou caixas por um período superior a 24 horas.

É importante que as normas que regulam os procedimentos de mudança sejam debatidas em assembleia, votadas e registradas nos documentos oficiais para que possam valer para todos os condôminos que chegam e para os que deixam o condomínio, e assim os transtornos possam ser reduzidos.

*Da Redação

Segurança Por: da Redação

Controle no acesso ao condomínio deve ser rigoroso

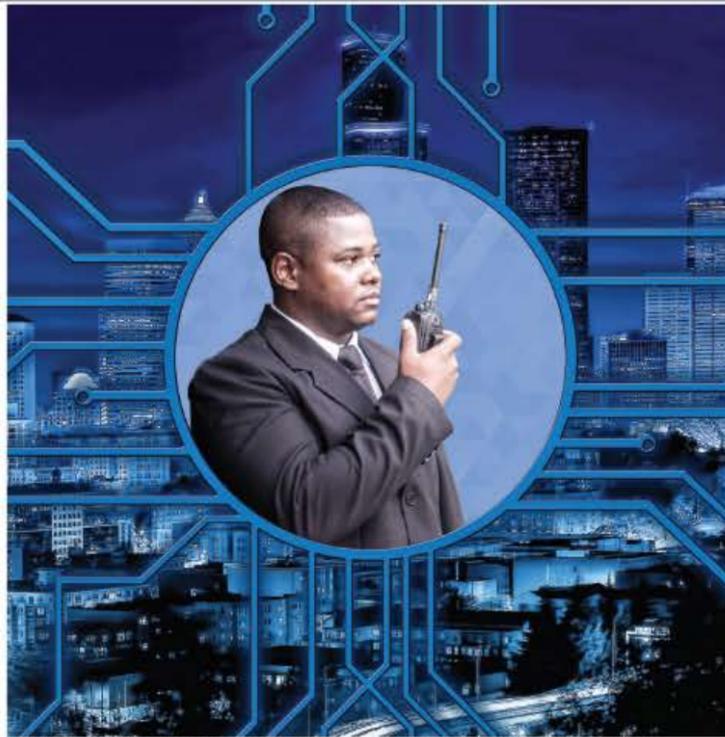
Hoje podemos afirmar que os roubos e furtos em condomínio vêm infelizmente crescendo, é sempre bom lembrar que a segurança de um condomínio envolve várias ações e equipamentos, sendo uma delas o controle de acesso.

Em um contexto no qual a criminalidade caminha a passos largos nas principais capitais brasileiras e a impunidade se faz presente em todas as esferas, o controle criterioso de quem entra no espaço privado do condomínio deve ser algo levado muito à sério, uma vez que os números de casos de invasões, roubos e furtos a condomínios só aumentam nos últimos anos.

Algumas dicas são fundamentais para diminuir as chances de ser vítima de um incidente como esses. É recomendável que o porteiro tenha consigo uma lista com os nomes dos condôminos moradores bem como seus visitantes mais frequentes, os quais possuem autorização irrestrita para acessar o prédio. O mesmo se aplica aos modelos de automóvel, suas respectivas cores e placas. Só se deve permitir passagem dos cadastrados e ninguém mais.

Quaisquer outras pessoas, tais como prestadores de serviço, entregadores de encomendas e visitas menos frequentes só devem entrar no imóvel mediante prévia identificação e autorização do condômino ao qual vai se dirigir. Exceções à regra devem ser sempre combatidas e infrações devem ser punidas, em nome da segurança coletiva.

A rigidez, por vezes, desagra-



Um aspecto importante é a necessidade de se contar com uma equipe treinada

da a porteiros e vigilantes, que veem sua atividade acrescida de muito mais tensão, cobranças e necessidade de atenção.

Alguns moradores também entram no time dos que reclamam e acham desnecessária tanta burocracia para adentrar o prédio. Parece exagero, mas não é. Existem vários casos em todo o Brasil que ilustram essa necessidade e não são raros os casos em que os assaltantes preferem o enfrentamento com a polícia e acabam ferindo alguém para consumir o crime, ou seja, uma vez descobertos e dentro do condomínio a situação poderá complicar bastante.

Um aspecto importante a ser ressaltado nesse viés, diz respeito à necessidade de se contar com uma equipe de fun-

cionários treinada, treinamento é segurança, de nada adianta ter todo um aparato de equipamentos e tecnologia, sem o treinamento dos funcionários próprios ou terceirizados, a equipe de segurança e controle de acesso deve estar atenta a qualquer movimento atípico e pronta para agir e tomar as decisões certas num momento crítico. Capacitações e reciclagens com empresas sérias, compostas por instrutores experientes e capacitados nesta área não devem ser vistos como perda de tempo ou dinheiro pelo síndico, mas sim como um investimento muito importante na segurança do condomínio e de todas as pessoas que ali vivem, trabalham e circulam.

**Da Redação*

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Condomínio sem manutenção



Moradores devem ser conscientizados de que rateios para melhorar instalações são necessários

Sempre que acontece uma grande tragédia como a de Brumadinho (MG), penso no barril de pólvora em que se transformaram milhares de condomínios por todo o país. Prédios enormes sem qualquer plano de manutenção, com estruturas e equipamentos sucateados, extintores vencidos, mangueiras furadas, quadros elétricos em madeira, tubulações de gás danificadas, aquecedores sem manutenção, botijões no interior dos imóveis, entre outros problemas graves.

Há ainda o AVCB vencido e a inexistência de brigada de incêndio. O zelador de um grande condomínio nessas condições me disse: "Aqui nada acontece, Deus protege".

Em muitos lugares, o dinheiro arrecadado mensalmente mal cobre o pagamento das despesas elementares. Além disso há a inadimplência, os síndicos ficam de mãos atadas e não sabem que responderão, civil e criminalmente, se alguma tragédia ocorrer.

Há que se fazer um grande trabalho de conscientização dos moradores, porque qualquer rateio extra para melhorar as instalações e a segurança costuma gerar intermináveis discussões nas assembleias.

Não raramente, obras necessárias e emergenciais são repro-
vadas.

Pensando na segurança da família, quase ninguém deixa de trocar os pneus carecas do carro. Porém, essas mesmas pessoas se arriscam ao viver em prédios que podem pegar fogo ou explodir.

Tomar o primeiro passo não é fácil, sobretudo nos edifícios mais antigos e sem caixa, mas existe um roteiro a médio prazo:

- 1) Criar, em assembleia, uma comissão de manutenção e segurança para apoiar o síndico;
- 2) Contratar um engenheiro para um laudo de inspeção predial, para apontar as manutenções emergenciais que precisam ser feitas;
- 3) Averiguar como estão as obrigações legais essenciais, especialmente AVCB, brigada de incêndio, laudo de para-raios, recarga de extintores e manutenção de mangueiras;
- 4) Aprovar, em assembleia, um fundo de manutenção com prioridades definidas pela comissão;
- 5) Realizar, de forma programada, inspeção nos equipamentos instalados nos apartamentos principalmente nos aquecedores de passagem;
- 6) Fazer campanhas de conscientização com os proprietários, focando também na valorização do patrimônio.

**Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial*

PORTARIA VIRTUAL COM TECNOLOGIA, ECONOMIA DE ATÉ 60% E MUITO MAIS SEGURANÇA!!!



PARA CADA NECESSIDADE
UMA SOLUÇÃO

SÍNDICOS 100% SATISFEITOS

AGENDE UMA REUNIÃO!

11 **4990-3888** | golfinhoservicos.com.br

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



Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2019 – Rodada de Perguntas e Respostas.

Prof^o de MBA em Direito Imobiliário e Gestão Condominial
Dr. Vander Ferreira Andrade

1 – O síndico é obrigado a participar do grupo de whatsapp do prédio? Ou pode optar por outro meio de comunicação com os condôminos como e-mail, “livro de reclamações/sugestões”, ou até presencial com dia marcado no prédio?

R: O síndico só está obrigado a acatar as disposições constantes da lei, da convenção condominial e das demais regras que compõe o conjunto normativo aplicável à gestão de condomínios (normas da ABNT, Regimento Interno, decisões assembleares, etc); contudo, em sua qualidade de gestor, deve atentar para a importância de se manter em permanente contato com os condôminos, visto que tanto o fácil acesso, como a velocidade da informação se demonstram absolutamente indispensáveis para uma administração eficaz. De outro lado, a utilização de rede whatsapp, especialmente em “grupos” de condôminos, não se demonstra adequada, visto que esse tipo de ferramenta virtual costuma gerar dissonâncias, constrangimentos e incômodos diversos, especialmente para o síndico que passa a ser cobrado para estar “on line” durante as 24 horas do dia. Entendemos que o síndico pode e deve usar essa ferramenta de forma restrita,

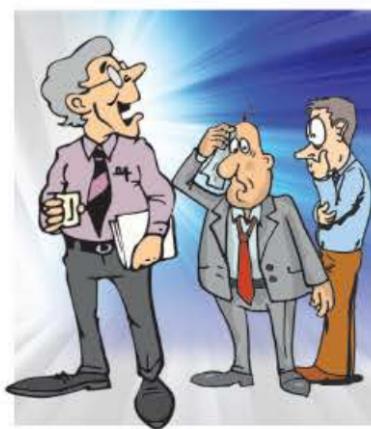
por exemplo, mediante contato com o conselho fiscal ou o com gestor predial (zelador), tanto para o fim de obter informações estratégicas com a máxima celeridade, como para o fim de repassar algumas orientações emergenciais aos seus colaboradores.

Assim, para o fim de se comunicar com os condôminos, deve o síndico prestigiar o uso do e-mail (que possui maior formalidade, daí decorrendo maior responsabilidade dos envolvidos), dos avisos constantes dos elevadores e dos painéis de comunicação, além do sempre bem-vindo livro de registros de ocorrência (que pode, até mesmo ser virtual). Da mesma forma, entendemos ser essencial a presença física do síndico em plantões especialmente destinados para se reunir com os condôminos, haja vista existirem questões especiais que demandam maior proximidade além de tornar o síndico mais conhecido e consequentemente mais respeitado e mais bem avaliado na comunidade em que atua.

2 – Na assembleia quando o antigo síndico quer ser “a estrela” e o respeito não predomina, o que o síndico atual deve fazer?

R: Há algumas medidas que podem e devem ser empregadas pelo síndico na condução das assembleias. A primeira delas é colocar para a comunidade condominial a premissa do respeito para com quem que seja, tanto para aqueles que presidem a assembleia, como

aqueles que redigem a ata ou para os que prestam informações. O ambiente de respeito mútuo deve nortear todas as reuniões e comportamentos desregrados devem ser objeto de advertência (inicialmente verbal). Em casos extremos em que podem se tornar manifestas ofensas, calúnias ou maledicências, o síndico deve se fazer acompanhar de um advogado de forma a deixar clara a possibilidade de responsabilização civil e/ou criminal daqueles que extravasam os limites da convivência harmônica e do salutar convívio comunitário.



3 – Em que situações a convenção pode ser desrespeitada?

R: A pergunta, de per si, parece ser incoerente, na medida em que a convenção, em sua qualidade de regra de convivência aplicável aos condomínios, deve ser obedecida com a máxima exatidão, não somente por todos os condôminos, como também pelos demais moradores (inquilinos por exemplo), funcionários, terceirizados e colaboradores em geral. Contudo, assiste razão ao síndico que

apresenta tal questionamento na medida em que a convenção, como toda e qualquer norma jurídica, possui limites no seu âmbito de incidência. Com isso estamos querendo dizer que a convenção não pode contrariar a lei, nem mesmo apresentar oposição às disposições constitucionais. A título de exemplo, imagine-se que uma convenção estabeleça um valor de multa superior a 2% no caso de inadimplemento da taxa condominial. Entendemos que o condômino pode “deixar de obedecer” à referida disposição convencional na medida em que a mesma se encontra em franca colisão com a norma legal aplicável à espécie (art. 1.336 parágrafo primeiro do Código Civil Brasileiro).

DCSS Advogados
(Matheus Cunha
OAB/SP 426.197)

1 – É possível iniciar assembleia, suspende-la, e depois retomá-la em outro horário para concluir a votação? Os condôminos podem encaminhar seus votos através de cédulas criadas para isso?

R: Não há vedação legal para que a assembleia seja suspensa e retomada posteriormente.

Acontece em muitos casos a suspensão por conta do horário, sendo remarcado outro dia para finalização. Já a suspensão com finalidade única de obtenção de quórum é discutível, vez que a assembleia pode ser impugnada. Mas tudo vai pelo bom senso. Já sobre a votação através de “cédula”, recomenda-se ao morador que não possa comparecer, que outorgue um instrumento particular de procuração, para que alguém possa votar em seu nome, a fim de evitar maiores discussões sobre a legitimidade da “cédula” – que pode ser facilmente manipulada e adulterada.

2 – Morador reclama sempre do barulho do morador de cima. Pede aplicação de multa e acusa o condomínio de omissão. Já tentei inúmeras reuniões conjuntas, mas sem sucesso. Como mensurar o nível do barulho? O con-

domínio pode ser responsabilizado?

R: O condômino que prejudica o sossego dos demais deve ser notificado para que cesse o barulho. Caso a conduta prejudicial continue, deve o condomínio proceder à aplicação de multa, por violação do sossego.

Todo morador pode realizar qualquer atividade dentro de sua unidade, desde que não viole o sossego, segurança e saúde dos demais. Infringindo esta regra, deverá ser penalizado. Caso o condomínio não aja, poderá ser responsabilizado e acionado judicialmente. Por isso, recomenda-se ao síndico a providência inicial de notificação.



3 – Sobre acessibilidade - Há obrigatoriedade de registro na prefeitura ou outro órgão para implantação de uma rampa móvel?

R: Não. A instalação de rampas de acessibilidade é uma exigência legal, portanto, deve ser implantada, sem necessidade de autorização municipal, desde que não altere a estrutura ou aumente o tamanho da área construída do terreno. Deve-se, no mínimo, respeitar as regras da ABNT, que o profissional da engenharia ou arquitetura o servará, e emitirá o ART - Anotação de Responsabilidade Técnica de Obras para viabilizar a implantação sem riscos.

No entanto, cabe ao síndico convocar uma assembleia para aprovar a reforma, considerando os custos envolvidos na instalação para o caixa do condomínio. Porém, não cabe aos moradores aceitarem ou não a instalação das rampas, pois é a legislação que impõe essa obrigação, através do Decreto de lei nº 5296, de 2 de dezembro de 2004, Resolução CPA/SMPED-G/015/2008, de 14 de novembro de 2008, Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal nº 13.146/2015) e Constituição Federal, ao tratar do direito de ir e vir e da dignidade da pessoa humana.

Capa Por: Vander Ferreira de Andrade

Os condomínios e a nova exigência fiscal: a EFD-Reinf

Um dos grandes desafios da gestão condominial é o de cumprir, com exatidão, às exigências legais que permeiam os condomínios, atentando, inclusive, para as novidades que decorrem da dinâmica de modernização e atualização que perpassa o modelo atualmente em voga na Receita Federal.

É nesse contexto que se impõe aos síndicos, o dever de observar a “Escrituração Fiscal Digital de Retenções e Outras Informações Fiscais”, mais conhecida por sua sigla identificadora: EFD-Reinf.

A EFD-Reinf se apresenta como uma etapa modular do Sistema Público de Escrituração Digital (SPED), estabelecido em decorrência da Instrução Normativa 1701/2017 que, por sua vez, surge como complemento do “Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas”, mais conhecido por sua sigla: “eSocial”; nesse sentido, o art. 2º da IN 1.701/2017, apresenta, de forma expressa, na qualidade de “contribuintes”, os “condomínios que contratam serviços realizados mediante cessão de mão de obra” e os “condomínios responsáveis pela retenção da contribuição para o PIS/Pasep, COFINS e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)”.

A razão da criação da EFD-Reinf decorre do fato de que, ao início, o programa eSocial tinha por escopo alcançar todas as retenções relacionadas à folha de pagamento, mas não tardou para que fosse verificado um certo grau de dificuldade na distinção do que dizia respeito ao âmbito central de atuação do eSocial e como se posicionavam, nesse contexto, o tema específico das retenções.

Desse aparente impasse, surgiu assim uma nova propos-

ta, concebida para otimizar e aperfeiçoar os processos de controle fiscal, onde se definiu o eSocial como o ambiente destinado ao acompanhamento dos encargos da folha de pagamento relacionados às atividades de vínculo empregatício, atribuindo-se à EFD-Reinf o monitoramento dos processos relacionados à retenção dos prestadores de serviço, sendo que ambos (eSocial e Reinf) passam a substituir algumas das obrigações atualmente vigentes, tais como a GFIP (Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia), a DIRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), informações à Previdência Social e demais retenções do contribuinte sem relação com o trabalho, como o COFINS, PIS, INSS, CSLL e IR.

Dessa forma e, doravante, por meio da EFD-Reinf, os condomínios deverão informar à agência fiscal governamental as contribuições sociais previdenciárias e os demais tributos que não incidem sobre a folha salarial ou remuneração de seus empregados para o fim de permitir aos entes de governo consolidar em uma única base de informações o acesso a dados de ordem trabalhista, fiscal e previdenciária, tomando a relação dos condomínios com o Fisco mais ágil e acessível.

Ademais, não somente os condomínios deverão atender aos reclamos da EFD-Reinf, mas de igual forma, os próprios prestadores de serviço (em-



■ O eSocial e o Reinf passam a substituir algumas das obrigações atualmente vigentes

presas de vigilância, limpeza, construção civil, etc.) deverão cumprir com tal exigência, o que permitirá à Receita Federal realizar o cruzamento de dados informados pelas partes envolvidas, sendo importante que tais informações tenham absoluta identidade, exatidão e convergência, prevenindo-se a ocorrência de notificações e processos de análise evidentemente indesejáveis.

Do conjunto de informações prestadas pela EFD-Reinf devem constar os dados relacionados aos serviços prestados mediante cessão de mão de obra ou empreitada, assim como às retenções na fonte, IR, CSLL, COFINS, PIS/PASEP, incidentes sobre os pagamentos diversos efetuados a em-

presas ou prestadores de serviço e pessoa física.

O prazo de entrada de dados da EFD-Reinf junto ao ambiente SPED é até o dia 15 de cada mês, e o prazo para recolhimento tributário até o dia 20; o síndico, e conseqüentemente a administradora de condomínio deve cumprir com rigor os prazos legais, com especial atenção para as datas-limite, observando-se os finais de semana e feriados.

Os condomínios que deixarem de proceder a remessa de dados até a data estabelecida passarão a figurar com o status de “irregulares” perante a Receita Federal; ademais, os eventos informados com data de emissão diversa do mês de exercício deverão ter os tributos a ser recolhidos referentes

a estas notas, recalculados e pagos com juros e multa.

A obrigação de remessa da EFD-Reinf para os condomínios se iniciou a partir do dia 10 de julho de 2019 e, seqüencialmente, deverá ser obedecido o cronograma de envio.

Todos os colaboradores da estrutura condominial e especialmente o síndico, seu responsável legal, devem estar atentos para essa importante rotina de gestão, passando a torná-la mais uma dentre aquelas que giram no entorno das diversas obrigações relacionadas com a prudente e regular administração fiscal do condomínio.

Vander Ferreira de Andrade

Advogado e Consultor Condominial. Especialista, Mestre e Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. É professor do MBA em Direito Imobiliário e de Gestão Condominial das Faculdades Legale e autor da obra “Manual do Síndico Profissional” pela Editora Nelpa - São Paulo.

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

AGOSTO | 2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTARIA REMOTA.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
AUDITORIA.....	Pág.08	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.10	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	MOLAS P/ PORTAS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		
CORRIMÃOS.....	Pág.09	PISCINAS.....	Pág.10		

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
• Implantação de Condomínios Novos
• Atendimento VIP junto a Diretoria
• Depto Jurídico / RH
Av. Paulista, 1159 - Cj. 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br
(11) 3287-1478

Lins Predial Administração de Condomínios e Imóveis
Intermediações | Vendas | Locações
Depto Jurídico Próprio Especializado
CRECI 20.924-J ESTACIONAMENTO NO LOCAL
Tradição e qualidade em bons negócios
www.linsmaispredial.com.br ☎ (11) 3272-0033

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

Nova Era SEDE PRÓPRIA
✓ VENDAS E LOCAÇÕES
✓ AVALIAÇÕES
✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
✓ DEPTO. JURÍDICO PRÓPRIO
www.imoveisnovaera.com
SERIEDADE E TRANSPARÊNCIA EM Administração de Imóveis e Condomínios
(11) 2061-5402
(11) 2063-2198

MR LIMA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE
Serviços Contábeis | Financeiros
RH | Manutenção | Jurídico
(11) 3662-4268 (11) 9.8803-1836
www.rlimaadm.com sac@rlimaadm.com

Advogados

DCSS ADVOGADOS ASSOCIADOS
felipe.sampieri@dcssadvogados.com
(11) 3587.1290 / 95784.1630 / 98204.4615
* Cobranças de Quotas Condominiais;
* Assessoria Jurídica p/ Condomínios;
* Defesas Condominiais;
* Ações contra Construtoras;
* Direito Tributário

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA
Consultivo e Preventivo Trabalhista
Reclamações e Defesas
Acordos Extrajudiciais
"Nosso diferencial é nossa especialidade"
(11) 98296.9376 Whatsapp
contato@simoesmacedoadv.com

Jaime Tubarão ADVOCACIA
• QUESTÕES CONDOMINIAIS
• COBRANÇA • TRABALHISTA • AUDITORIA
(11) 98202-1861 | (11) 3798-1861
jaimetubarao@gmail.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 AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
APOIO À AUTOGESTÃO
SÍNDICO PROFISSIONAL
www.hjwcontabil.com.br
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438
EMPRESA CHANCELADA
VALIDADE: NOV/2018

Água Potável

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

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
GRUNDFOS, JAEZZI, KSB, ABS BULDER, FLOW, STARMAC, SCHNEIDER, IZUMI, SIEMENS, DABSA, SIV, CBI
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

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
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

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

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

VARIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA

PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499

WATSAPP (13) 98822-2035

email: atendimentoL3@yahoo.com.br

WWW.CARTAODEESTACIONAMENTO.COM.BR

Visite nosso site

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

(11) 5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

Encanador / Hidráulica

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

Incêndio / Segurança

RC 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

Sipan

AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:

- COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
- ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
- TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

Orçamento sem Compromisso

(11) 5515-6116 | 99449-6474

www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

4053-2950 - 94019-0386

AVCB

DUMONT ENGENHARIA

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

www.dumontengenharia.com.br

O SEU AVCB ESTÁ VIGENTE? RENOVE CONOSCO!

WATERFIRE

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

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

RECONNSTEK

(11) 3384-6538 / 94007-8681

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

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

(11) 5515-6116 | 99449-6474

www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

Instalações Elétricas -continuação

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

Impermeabilização

Sipan

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

www.sipan.com.br

sipaninstalacoes@uol.com.br

GP Empreiteira

ANTES DEPOIS

Visita e orçamento sem compromisso

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

Garantia risco Zero

www.empreiteiragp.com.br

contato@empreiteiragp.com.br

(11) 2609-7195

93005-0376

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) 9 9247-1865 / 9 8131-6814

www.tamiresempreiteira.com

tamiresempreiteira@gmail.com

INJECT SYSTEM

IMPERMEABILIZAÇÃO SEM DEMOLIÇÃO

- Quadras ► Piscinas ► Jardins

TECNOLOGIAS:

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

(11) 94552-8545

www.injectsystem.com.br

ACR-TEC

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) 2035-1837

(11) 99828-9993 / 97050-6115

ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

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

Paulistana

IMPERMEABILIZAÇÃO

(11) 2767.8700

(11) 98368.2780 | 99292.3438

atendimento@paulistana@gmail.com

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

Máquinas Desentupidoras

BRUTA MÁQUINA P/ DESENTUPIMENTO

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

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

Molas para Portas

Designer Glass FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

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

3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750

DORMA Distribuidor Autorizado

Pára-Raios

ASA PÁRA-RAIOS

- ✓ Laudo Técnico
- ✓ Medição Ôhmica
- ✓ DPS

WhatsApp (11) 94679-6757

☎ (11) 2208-0241 | www.asapara-raios.com.br

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PARA RAIOS

www.dumontengenharia.com.br

PWTEC SERVIÇOS DE PARA RAIOS E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

www.pwtec.com.br

(11) 96442-5770 | (11) 98483-4979

Piscinas

Água e Vida PISCINAS

DESDE 2002

TRATAMENTO E LIMPEZA DE PISCINAS

LIMPEZA DE PISCINAS GRANDES

MANUTENÇÃO DE FILTROS E BOMBAS

Orçamento sem compromisso!

(11) 98285-6860

www.aguaevidapiscinas.com.br

contato@aguaevidapiscinas.com.br

Pisos / Tratamentos

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

☎ (11) 3424-4428 / 4930-2190

www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

MÁRMORES E GRANILITES

Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

- ✓ Mármore - Granito - Concreto - Ardósia
- ✓ Lavagem de Pedras - Piso em Garagem
- ✓ Polimento de Escadaria Predial

(11) 2574-0814 / 95605-3052

borgesoliveira287@gmail.com

Pinturas

Vallyé 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

A BRASILEIRA PINTURAS

Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

Pagamento em 30 vezes, 40 anos no mercado

Orçamento sem compromisso

*Funcionários próprios *Engenheiro responsável

Tel.: (11) 5062.7790

www.abrasileirapinturas.com.br | E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

PACTUAL SERVIÇOS RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

- * Pinturas Interna e Externa
- * Tratamento de Trincas e Fisuras
- * Aplicação de Textura e Grafiato
- * 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

Em até 10x sem juros

NÃO COBRAMOS VISITAS TÉCNICAS

www.resnnerpinturasereformas.com.br

Tel.: (11) 2389-6935 / 94698-2302 NR-35 | CREA 5063356727-SP

TECNOBRE ENGENHARIA

- FACHADAS
- IMPERMEABILIZAÇÕES
- PISCINAS
- QUADRAS

- Pintura de Fachadas
- Restauração Estrutural
- Impermeabilização em Lajes e Piscinas
- Construções e Reformas de Piscinas
- Construções e Reformas de Quadras

www.tecnobre.eng.br | tecnobre@eng.br

☎ (11) 2385-3097 / 4752-4383

(11) 94725-5746

UNIQUE PINTURAS PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

- ✓ 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 (Responsabilidade Civil)

(11) 5631-2099

(11) 5631-0818

(11) 7785-5632

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br | uniquepinturas@uol.com.br

Pinturas - continuação

Roma Pinturas

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

PAGTO FACILITADO

5584.5650

roma@romapinturas.com.br

IBMPINTURAS

CREA-SP Eng. Civil: 5.060.117.969

EMISSION DE ART

Qualidade | Garantia | Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.ibmpinturas.com.br

contato@ibmpinturas.com.br

(11) 5621-2910

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

IZAP. Pinturas

5 anos de Garantia

- ✓ Pintura Predial em Geral
- ✓ Lavagem e Restauração de Fachadas
- ✓ Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

Pagamento Facilitado

(11) 2201-3075 / 97351-9199

empresaizap@hotmail.com

FORTALEZA PINTURAS

RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL

Hidro-jateamento | Impermeabilização de Fachadas

Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(11) 4171-9990 / 94966-4768 | 96760-3494

fortalezamartinspinturas@hotmail.com

Porta Corta-Fogo

camonteiro Portas Corta Fogo

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

www.camonteiro.com.br | vendas@camonteiro.com.br

☎ (11) 5562-0516 / 5562-0994 | 📞 (11) 9 5487-7273

Portaria Remota

Golfinho SERVIÇOS PORTARIA VIRTUAL

Economia de até 60% e muito mais segurança!!!

SÍNDICOS 100% SATISFEITOS

Tel. 11 4990-3888

golfinhoservicos.com.br

São Paulo/SP
Av. Washington Luís, 6675, cj 807 - Campo Belo

Santo André/SP
Rua Onze de Junho, 840 - Casa Branca

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.
IZALIMP
 PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA
 (11) 3794-0270 / 2269-2078
 www.izalimp.com.br vendas@izalimp.com.br

Reformas

EDIFICARE
 ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO
 CREA-SP CAU/SP
 EMPREITEIRA
 PROJETOS LAUDOS RETROFITTS FACHADAS
 20 anos
 REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO
 MANUTENÇÃO PREDIAL PINTURAS CALÇADAS
 ELÉTRICA HIDRÁULICA IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS
 (11) 2021-8814
 www.edificareconstrucoes.com.br
 contato@edificareconstrucoes.com.br

GRUPO 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
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

NVA
 ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
 Financiamento em 48x
 Reformas, Pintura e Retrofit
 Recuperação Estrutural Fachada
 Piso de Concreto Impermeabilização
 (11) 5585.0933 / 95765.8234
 nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br
 DESDE 1988

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

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

CLIMA
 CONSTRUÇÕES E PROJETOS
 Reformas em Geral com ART
 Pinturas Impermeabilizações
 Restauração e Fachadas em Pele de Vidro
 (11) 99504-0879 / 99984-3754 / 94080-4043
 carlos.edificacoes@hotmail.com

Reformas - continuação

REFORMAS E CONSTRUÇÕES
 Parcelamos em até 16x
24 ANOS
R.Y.R Empreiteira
 Pinturas
 Hidráulica e Elétrica
 Impermeabilização
 Limpeza de Caixas D'Água
 (11) 2705-4612 / 97306-3788
 ryr@superig.com.br

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

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

Jornal do Síndico (11) 5572-5250
 saopaulo@jornaldosindico.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
 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
 25 Anos

Telhados

Telhados Novos e Reformas
 Calhas e Rufos
 QUALIDADE É NOSSO FORTE!
TELHADOS COSTA
 (11) 2791-7975 • 2642-0739
 www.telhadoscosta.com.br
 5 ANOS DE GARANTIA

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS
 A experiência que seu telhado necessita
 Trabalhamos com todos os tipos de telhados e estruturas.
Elite Telhados
 Construção • Reforma • Revisão
 (11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885
 www.elitetelhados.com.br
 5 Anos de Garantia

Telhados Confiança
 "A Confiança acima de tudo"
 Garantia 6 ANOS Estendida
 Telhados novos e reformas
 Condomínios Residenciais e Galpões
 (11) 2639-2075 / 2638-9423
 www.telhadskonfianca.com.br atendimento@telhadskonfianca.com.br
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

Terceirização

STARLIGHT
 FACILITIES SERVICES
 23 ANOS
 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
 Siga-nos nas redes sociais e acompanhe todas as nossas ações
 /grupojapanservice
 contato@japanservice.com.br
 Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais
 (11) 4107-6246 / (11) 98757-9678

CORTESIA
 Assessoria Jurídica na esfera trabalhista gratuita para todos os clientes
 PORTARIA • LIMPEZA • ZELADORIA • RECEPÇÃO • SERVIÇOS GERAIS
 (11) 3294-4728 • (11) 95063-5154
 www.serviceport.com.br comercial@serviceport.com.br

Dica Por: da Redação

Redes Sociais

A tecnologia, quando bem utilizada, pode ser uma facilitadora da comunicação dentro do condomínio. Uma das possibilidades é o uso da rede social a exemplo do Instagram para reforçar a relação da administração junto aos seus condôminos, o que pode ser feito sem gerar nenhuma despesa, já que é possível abrir uma conta em nome do condomínio sem custo algum.



Alguns edifícios já usufruem dessa experiência com sucesso e usam a rede social para publicar fotografias de obras e benefi-

tórias que estão sendo executadas no condomínio, denunciando atos de vandalismo, fazendo comunicados dos dias de coleta seletiva, informando sobre suspensão da distribuição de água, dentre outros avisos rápidos. Contudo é válido ressaltar que essa forma, não exclui outras comunicações oficiais previstas pela Convenção.

ESTAMOS ENTRE AS **100 MELHORES**
FRANQUIAS DO BRASIL 2019/2020

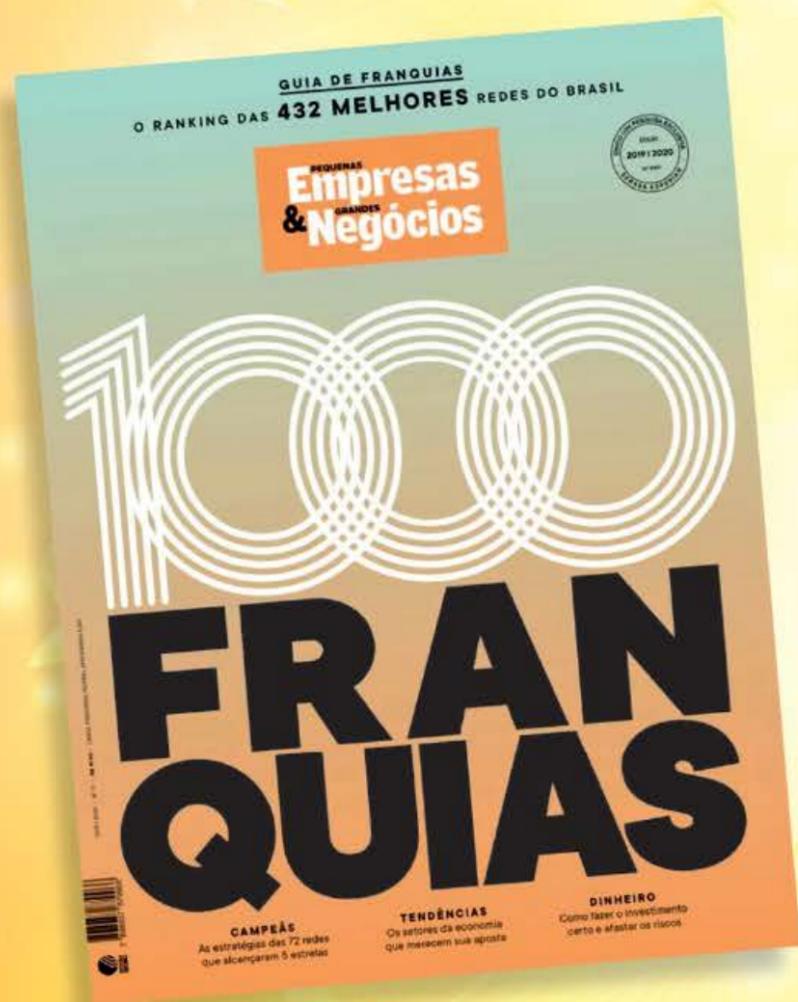


Jornal do Síndico
A informação dirigida



É A ÚNICA NESTE SEGMENTO

22 cidades brasileiras
170.000 exemplares/mês
1.200 anunciantes
Franquia 4 estrelas



As franquias alcançaram a cotação de **4 estrelas no Guia de Franquias 2019/2020**. As marcas foram avaliadas pela Serasa Experian e por Pequenas Empresas & Grandes Negócios em três quesitos:
satisfação do franqueado, desempenho e qualidade da rede.

[revistapegn.globo.com
/Melhores-franquias/noticia/2019](http://revistapegn.globo.com/Melhores-franquias/noticia/2019)



E você acha que ainda temos concorrentes?

VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!