



# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 279 - Fevereiro - 2020 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**ATENÇÃO!**  
**SRS. SÍNDICOS(AS)**  
**Uni Síndico**  
Inscrições abertas!  
Página 03

**e**  
**+**

## MANUTENÇÃO

Vocês síndicos sabem da importância do Teste de Estanqueidade? Todo condomínio abastecido por gás encanado deve fazer esse teste para detectar possíveis vazamentos de gás. Leiam

Página 4

## FINANÇAS

Decisão do Superior Tribunal de Justiça determinou, que isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo Imposto de Renda, medida essa muito esperada por diversos síndicos.

Página 6

## FIQUE POR DENTRO

Nesta matéria esclarecemos aos muitos síndicos sobre o problema de ceder imagens do CFTV para condôminos. Quando isso é possível e como proceder.

Página 6



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

Distribuição Gratuita

**Verão** acende alerta para uso adequado das piscinas

Página 5

**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](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto: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](http://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](mailto:jornalismo@jornaldosindico.com.br)



R. Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193  
Vila Gumerindo I 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

Felipe Sampieri

Marcio Rachkorsky

Simone Gonçalves

Rosely Schwartz

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

### IMPRESSÃO: Mar Mar

### FRANQUEADOS

| CIDADE/EST.         | EXEMPLARES | FONEFAX:       |
|---------------------|------------|----------------|
| 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) 6847-9765 |
| 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

Fevereiro chegou, carnaval, muito sol (pelo menos é o que diz a lenda), verão é sempre uma estação em que aproveitamos para reiterar as orientações aos síndicos sobre os cuidados preventivos em relação as piscinas. A importância da manutenção, limpeza, bordas, pisos e atenção para evitar acidentes que podem ser fatais e incluem principalmente as crianças. Por isso nosso alerta chega como tema de capa desta edição.

Aproveitamos também para levar até vocês um tema bem importante para esse período do ano, que são as assembleias de aprovações de contas, a matéria da coluna de Gestão que foi escrita pela Profª Rosely Schwartz, dá importantes dicas para facilitar essa assembleia e mostrar aos condôminos que os síndicos atuantes fazem um bom trabalho.

Na coluna Manutenção e sem nos distanciar do assunto "segurança", trazemos explicações sobre o Teste de Estanqueidade, algo que todo síndico de condomínio abastecido por gás encanado é obrigado a conhecer. Trata-se de um item fundamental no calendário de manutenções e vistorias, o qual deve ser executado regularmente a fim de detectar possíveis

vazamentos e assim evitar acidentes. Veja maiores detalhes em nossa matéria.

Dentre as novidades, nas Finanças abordamos uma decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a qual determinou que a isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo Imposto de Renda, uma informação de extremo interesse a muitos síndicos! O colegiado da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial e não a uma receita. Leia mais sobre nesta edição do JS.

Enfim esta edição também traz outras excelentes matérias. Lembrando que aqui estamos para levar aos síndicos, administradores e empresas a melhor informação, sempre com o objetivo de esclarecer, orientar e também aprender, porque não? Afinal estamos aqui para somar! Esperamos assim ajudar e alcançar os objetivos neste 2020.

O Jornal do Síndico deseja um excelente mês a todos e uma boa leitura!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

|               | FEV/19 | MAR/19 | ABR/19 | MAI/19 | JUN/19 | JUL/19 | AGO/19 | SET/19 | OUT/19 | NOV/19 | DEZ/19 | JAN/20   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| IGP-M (%)     | 0,88   | 1,26   | 0,92   | 0,45   | 0,80   | 0,40   | - 0,67 | - 0,01 | 0,68   | 0,30   | 2,09   | —        |
| INPC (IBGE)   | 0,54   | 0,77   | 0,60   | 0,15   | 0,01   | 0,10   | 0,12   | - 0,05 | 0,04   | 0,54   | 1,22   | —        |
| IPC (FIPE)    | 0,54   | 0,51   | 0,29   | -0,02  | 0,15   | 0,14   | 0,33   | 0,00   | 0,16   | 0,68   | 0,94   | —        |
| CUB-SP        | 0,29   | 0,16   | 0,22   | 0,07   | 0,81   | 0,87   | 0,07   | 0,11   | 0,11   | 0,10   | 0,01   | —        |
| 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 | 0,3153 | 0,3153   |
| SAL. MÍNIMO   | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 998,00 | 1.045,00 |
| TJLP (% a.a.) | 0,5858 | 0,5858 | 0,5217 | 0,5217 | 0,5217 | 0,5217 | 0,4958 | 0,4958 | 0,4642 | 0,4642 | 0,4642 | 0,4642   |

### CONTRIBUIÇÃO DO INSS\*

#### Trabalhador Assalariado

| Salário contribuição          | Alíquota (%) |
|-------------------------------|--------------|
| Até 1.830,29.....             | 8%           |
| De 1.830,73 até 3.050,52..... | 9%           |
| De 3.050,53 até 6.101,06..... | 11%          |

\* Salário família vigente a partir de 01.01.2020

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\$ 2.956,98        |
| Zeladores                                                                          | R\$ 1.498,77        |
| Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas | R\$ 1.435,70        |
| Faxineiro e demais empregados                                                      | R\$ 1.372,63        |
| Acúmulo de Cargo                                                                   | 20%                 |
| Adicional Noturno                                                                  | 20%                 |
| Horas Extras                                                                       | 50%                 |
| Folgas Trabalhadas e Feriados                                                      | 100%                |
| Vale Alimentação                                                                   | R\$ 289,12          |
| Vale Refeição - Valor de R\$ 9,36                                                  | Por dia de trabalho |

Para 2020 não terão mais faixas salariais, então todos que tem direito irão ganhar o teto do benefício fixado em R\$ 48,62 para crianças até 14 anos ou inválidos, conforme Portaria nº 914: Para o segurado com remuneração mensal não superior a R\$ 1.425,56 (um mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos).



# Estudando onde fazer bons negócios?... Confira... Aqui!



## O CONVITE ESTÁ FEITO!

### 06 DE JUNHO 2020

*Participe, do maior evento para síndicos da cidade de São Paulo!*

### ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO!



**400  
Síndicos**



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

**Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.**  
**Evento totalmente gratuito para Síndicos (as)!**

**Unisindico um evento de prestígio, requinte e tradição, no**

Patrocinadores Ouro:



**OTIS**



**PETROBRAS**



**PÁTRIA AMADA  
BRASIL**  
GOVERNO FEDERAL



Mídia Oficial:

**Jornal do Síndico**  
São Paulo - SP

**Maiores Informações: (11) 5572-5250**

**www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br**

**Local de Realização:** Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - 1º And. - Bela Vista • São Paulo - SP

**CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)\***

**\*SEM DIREITO A ACOMPANHANTES - TUDO GRATUITO**



Condomínio: \_\_\_\_\_

Síndico(a): \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_ Nº. \_\_\_\_\_ Apto.: \_\_\_\_\_

CEP: \_\_\_\_\_ Tel.: / Portaria: \_\_\_\_\_ Tel.: / Administradora: \_\_\_\_\_ Tel.: / Apto.: \_\_\_\_\_

Mandato / Data Final: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

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

**OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO DE VAGA**



**Unisindico/SP** - Rua Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumerindo - São Paulo - SP



Manutenção Por: da Redação

## Teste de estanqueidade previne acidentes com gás

É fato que o gás encanado proporciona mais segurança e praticidade aos condomínios quando comparado ao gás envasado em botijões, uma vez que esses últimos são dispositivos considerados inseguros, pois o gás é armazenado sob forte pressão e os botijões precisam ser regularmente transportados e nem sempre têm uma manutenção adequada em suas mangueiras, conexões e válvulas, o que propicia vazamentos.

O gás encanado, oferece um fornecimento peregrino e contínuo a exemplo do abastecimento de água, direto do gasoduto existente na rua para dentro dos condomínios, ou seja, não falta e não acaba. Outro ponto prático é a facilidade de pagar após o uso apenas o que consumiu no mês anterior. O condomínio ganha em segurança, pois não tem mais os cilindros e botijões de alta pressão guardados dentro das unidades sob condições desconhecidas.

É por essas razões que muitas cidades estão ampliando a distribuição desse recurso, o qual chega aos domicílios por meio de uma rede própria, provida por uma concessionária, tal como se faz com a água

e a energia elétrica. Embora possua vantagens e seja considerado mais seguro, o modelo de gás encanado não está isento da obrigação de executar cuidados periódicos.

A manutenção deve ser feita para preservar a funcionalidade e segurança do sistema. Um dos principais passos desse cuidado é proceder o chamado Teste de Estanqueidade, o qual deve ser feito pelo menos a cada dois anos. Ele consiste basicamente em um método para checar se não há nenhum vazamento na superfície de contato das tubulações que conduzem o gás, evitando assim possíveis acidentes.

É executada uma metodologia específica para identificar falhas no sistema, sendo rea-



lizados para tanto um teste primário e outro secundário.

Durante o Teste de Estanqueidade são fechados simultaneamente todos os registros e a empresa responsável pelo abastecimento do gás vai testar a rede de distribuição com o intuito de detectar vazamentos, os quais, quando identifi-

cados, já são imediatamente reparados.

De acordo com a Norma NBR 15526 (Redes de distribuição interna para gases combustíveis em instalações residenciais e comerciais) da ABNT na seção que versa sobre a inspeção periódica para esta-

disposto que "recomenda-se que sejam realizadas inspeções periódicas na rede de distribuição internas em períodos máximos de cinco anos, ou de acordo com definição da autoridade competente, podendo variar para menos em função de riscos decorrentes das situações construtivas e das condições ambientais."

O condomínio não pode negligenciar a periodicidade do Teste de Estanqueidade, muito menos a credibilidade e competência dos profissionais que irão procedê-lo, pois vazamento de gás é algo muito sério que pode colocar não apenas a estrutura do prédio como também vidas humanas em risco.

Da Redação

Legislação Por: Dr. Felipe Sampieri Iglesias OAB/SP 358.710

## Aspectos jurídicos indenizatórios em caso de invasão ao condomínio

Em dezembro passado foi amplamente divulgado na mídia que criminosos se passaram por policiais e acabaram por invadir um condomínio na Zona Sul de São Paulo. O prédio considerado de alto padrão, contava com requintado sistema de portaria e segurança eletrônicos. Em casos assim (ou parecidos), quem deve ser responsabilizado?



Em uma cidade como São Paulo, invasões e assaltos à condomínios estão virando história frequente. Infelizmente é uma notícia que tende a se repetir muitas vezes durante o ano, apesar de muitos esforços para coibir esses fatos.

Dessa necessidade de se implementar maior segurança nos edifícios, surgiu a ideia de portaria a distância, que além de impossibilitar a rendição do porteiro, por não haver mais essa "figura" fisicamente instalada, promete diminuir significativamente os custos diretos e indiretos da relação de trabalho. Isso fatalmente acontece. É algo positivo aos condomínios.



**Nos casos de invasões, quem é o responsável por reparar o dano na esfera cível?**



Tais empresas garantem diminuir drasticamente as chances de invasões, apesar, é claro, de isso não inibir por completo os cada vez mais criativos e sagazes criminosos. Nos casos de invasões, quem é o responsável por reparar o dano na esfera cível?

O art. 927 do Código Civil determina que "aquele que,

por ato ilícito (arts. 186 e 187) causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo". O parágrafo único do dispositivo comenta que "haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para

os direitos de outrem", que é justamente o caso da atividade de portaria. Os arts. 186 e 187, referidos pelo artigo acima, tratam da (i) imprudência, da (ii) negligência e da (iii) imperícia, como fatores ensejadores do dever de indenizar.

Nessas circunstâncias, se de um lado parece equivocado exigir que um porteiro físico inviabilize um furto ou roubo, se mostra possível exigir que as portarias a distância impeçam o acesso de ladrões?

A melhor conduta será que, cada caso tenha uma análise pontual por um corpo jurídico qualificado.

felipe.sampieri@sscadvogados.com



Capa Por: da Redação

## Temporada de verão acende alerta para uso adequado das piscinas

Férias de verão, calor, sol e tempo livre para gastar com lazer: esse cenário combina com um banho de piscina. Por isso, as áreas de lazer dos condomínios costumam ficar lotadas nessa época do ano. Contudo, a atenção relacionada à segurança e uso adequado desses espaços, sobretudo as piscinas, é fundamental para garantir que os condôminos desfrutem do lazer sem riscos.

Nas piscinas um dos aspectos elementares a se tratar é em relação à limpeza da água. A manutenção deve ser seguida com rigor, caso contrário os banhistas podem adquirir doenças de pele frequentemente causada por fungos que também afetam as unhas, ficar com os cabelos danificados e até enfrentar casos de infecções intestinais, especialmente crianças, as quais facilmente ingerem água.

O verão é sabidamente a estação com maior demanda, porém a rotina de cuidados de uma piscina deve ser cumprida o ano inteiro, levando em conta a frequência do uso. Se a piscina recebe poucas pessoas por dia ou se fica movimentada o dia todo faz diferença na hora de planejar a manutenção, quantidade de produtos e a frequência da limpeza.

Em defesa da salubridade da piscina que é um equipamento de uso coletivo do prédio é válido fazer campanha pelo bom uso da mesma, seja por meio de cartazes ou informativos em cada apartamento. Deve-se atentar para algumas questões por exemplo: jamais urinar na água (frisar isso principalmente com as crianças), evitar uso de produtos cosméticos oleosos, usar a ducha antes de entrar na



■ Além dos aspectos de limpeza, é necessário estar vigilante quanto à segurança da piscina.

piscina para retirar excesso de suor e cremes e evitar entrar na água quando estiver com alguma doença de pele, a exemplo de micoses.

Além dos aspectos relacionados à limpeza, é necessário estar vigilante quanto à segurança da piscina. Causadora de inúmeros acidentes fatais, sobretudo envolvendo crianças, a bomba de sucção deve estar funcionando de maneira correta. Muitas vezes, um desajuste faz com que a bomba sugue com muita força, atraindo para o ralo parte do corpo e, eventualmente, cabelos humanos, o que é extremamente perigoso.

Bordas e revestimentos devem ser vistoriados em busca de possíveis rachaduras e lascas que possam servir de superfície afiada, provocando cortes. As bordas devem ser

recobertas preferencialmente com revestimentos antiderrapantes, a fim de evitar quedas e escorregamentos quando molhadas. O mesmo se aplica a brinquedos como tobogãs e outros.

Um levantamento divulgado pelo Núcleo de Trauma do Hospital Samaritano aqui em São Paulo apontou um aumento de 25% no volume de acidentes domésticos registrados em hospitais no período de férias escolares. No tocante aos condomínios, o que mais está em foco em torno desse número é o uso da piscina. Portanto, é válido reforçar a atenção a ela, lembrando que, em caso de acidentes, sendo comprovada que a causa foi por negligência na manutenção do equipamento, o síndico pode ser responsabilizado.

\*Da Redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

## Estamos em perigo!



Nos últimos meses, foram muitas as tragédias e acidentes graves ocorridos nos condomínios de todo país e, infelizmente, estamos em perigo!

Uma família inteira morreu intoxicada pelo vazamento de gás num apartamento, um jovem de dezoito anos foi atingido fatalmente pela marquise que caiu, um prédio inteiro desabou em Fortaleza, matando alguns moradores, vários prédios foram interditados e evacuados em razão de rachaduras e graves problemas estruturais, sem falar nos incêndios, panes elétricas e alagamentos. O cargo de síndico virou atividade de risco, sobretudo em razão das pesadas responsabilidades civis e criminais. A situação é desesperadora em muitos condomínios, que sequer possuem caixa para pagar em dia os salários e contas de consumo, quem dirá para realizar as importantes e caras manutenções preventivas. Vivemos em verdadeiros barris de pólvora, com tragédias anunciadas e ignoradas pela maioria. Qual foi a última vez que fizemos manutenção em nossos aquecedores a gás? Participamos anualmente da brigada de incêndio de nosso prédio? Aprovamos, em assembleia, a contratação de um engenheiro para vistoriar as áreas comuns periodicamente? Temos um plano robusto de manutenção preventiva das instalações elétricas e hidráulicas? Aprovamos, em assembleia, a constituição de um fundo para manutenção preventiva das fachadas, marquises e elementos estruturais? Cooperamos com o síndico na gestão do condomínio com ideias nas assembleias?

Aposto que quase todas as respostas foram negativas e, levando em conta o cenário atual, em que as despesas de condomínio pesam demais no orçamento, falar em rateio extra para manutenção preventiva é tema proibido! Curioso e cultural esse nosso hábito temerário, de adiar e postergar as manutenções preventivas e corretivas evidentemente necessárias e emergenciais, por vezes estruturais, mas paradoxalmente acelerarmos os investimentos chamados voluptuários ou de mero deleite, para embelezar as áreas comuns.

O primeiro passo é a discussão do tema "plano de manutenção" em assembleia geral extraordinária, com as seguintes sugestões: contratação de engenheiro para elaboração de laudo acerca do estado de conservação das áreas e equipamentos comuns, para posterior aprovação do plano de recuperação e manutenção; formação de comissão de moradores para apoiar o síndico nas atividades de manutenção corretiva e preventiva das áreas comuns. É importante frisar que, em caso de risco iminente à saúde ou segurança dos moradores, a lei faculta ao síndico a execução de obras ou reparos emergenciais, mediante rateio extra ou utilização do fundo de reserva, para posterior ratificação em assembleia.

\*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

### NOBREAKS PROFISSIONAIS PARA PORTARIAS

Utilizado por 8 a cada 10 empresas de portaria virtual/remota em São Paulo



Engemoura  
Tecnologia Energética



#### EXCLUSIVIDADES:

- Monitoramento Online
- Central de Atendimento 24hs
- Autonomia de até 30 horas
- Certificado e Aprovado pelos Bombeiros

100% Clientes Satisfeitos  
Mais de 700 Instalados

Ao contratar portaria virtual/remota, exija Engemoura  
Com segurança não se brinca!

Central 24 horas (11) 5041-3570  
www.engemoura.com.br / contato@engemoura.com.br



Finanças | Por: Redação com STJ

## STJ decide que isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo IR

A convenção de cada condomínio estabelece uma modalidade própria de recompensar os síndicos por sua prestação de serviços. Essa compensação varia, em geral pode vir a ser por meio do pagamento de uma remuneração cujo valor é pré-fixado na convenção ou também pode ser a isenção da taxa condominial, ou seja, o morador que ocupa temporariamente o cargo de gestor fica dispensado de pagar os valores de rateio mensal durante os meses que durarem o seu mandato. Há, ainda, os condomínios que oferecem ambas recompensas simultaneamente.

O síndico eleito, o qual recebe qualquer tipo de remuneração, seja ela por meio de pagamento ou isenção de recolhimento de valores, é obrigado a declarar isso em seu Imposto de Renda (IR). Enquanto isso, o condomínio, por sua vez, é obrigado a entregar para as autoridades governamentais os relatórios apontando os pagamentos e retenções efetuadas. Caso o síndico receba proventos financeiros vindos do seu serviço prestado ao condomínio, ele pagará imposto sobre os mesmos. No entanto, não poderá ser recolhido imposto sobre o valor no qual ele ficou isento do pagamento.

Esse é o tema de decisão recente da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a qual determinou, por unanimidade, que a dispensa do pagamento das taxas condominiais concedida ao síndico não pode ser considerada pró-labore, rendimento ou acréscimo patrimonial não incidindo, por essa razão, o Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF). O colegiado considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial e não a uma receita.

O julgamento se deu, pois um síndico interpôs recurso especial contra acórdão no qual o Tribunal Regional Federal da



■ O colegiado considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa

2ª Região (TRF2) entendeu que os síndicos estão obrigados a prestar contas à Receita Federal, na declaração anual do IR, tanto no caso de receber remuneração pelo seu trabalho no condomínio quanto na hipótese de ter isenção parcial ou total da taxa condominial.

Na decisão, o TRF2 destacou

que “toda atividade que envolva algum tipo de remuneração (seja direta, seja indireta) fica sujeita à tributação do Imposto de Renda”. O síndico alegou que a cobrança é ilegítima, visto que não recebeu qualquer valor a título de pagamento por prestação de serviços. Segundo ele, as suas cotas condomi-

niais eram pagas, parte em dinheiro e parte com seu próprio trabalho no condomínio, razão pela qual a isenção parcial não se adequa ao conceito de renda para fins de incidência do tributo.

“A dispensa do adimplemento das taxas condominiais concedida ao síndico pelo labor exercido não pode ser considerada pró-labore, rendimento e tampouco acréscimo patrimonial, razão pela qual não se sujeita à incidência do Imposto de Renda Pessoa Física, sob pena, inclusive, de violar o princípio da capacidade contributiva”, concluiu o ministro relator do caso, Napoleão Nunes Maia Filho.

\*Redação com STJ

Fique por Dentro | Por: Simone Gonçalves OAB/RS 74437

## Quem pode ter acesso as gravações das câmeras de segurança do condomínio?

Câmeras de segurança não são obrigatórias em condomínios, mas hoje em dia é difícil encontrar um prédio que não possua.

O sistema de monitoramento através de câmeras de segurança sempre gera dúvidas aos moradores, e dentre elas a mais recorrente é referente a quem pode ter acesso as imagens. A instalação de câmeras deve ser aprovada em assembleia, considerando-se o nível de insegurança de cada prédio e a privacidade dos moradores e funcionários, para não causar constrangimentos. O local de monitoramento deve ser o mais apropriado possível, com acesso restrito.

Referente a localização das câmeras, os pontos mais indicados são guaritas, halls, corredores, escadas, área de serviços, elevadores, garagens, playground, muros, ou seja, os

locais de maior movimentação, de pessoas e veículos, em geral. Não é permitido monitorar banheiros e vestiários. Instalação de câmeras na área da piscina e salão de festas, não são proibidas, mas também não são recomendadas.

Por se tratar de condomínio, equivocadamente, a maioria dos moradores acredita que as imagens das câmeras de segurança são de livre acesso a todos. Mas não são! Na prática, cabe ao síndico o acesso e controle do monitoramento das câmeras, uma vez que é o representante do condomínio.

Porém, é necessário muito cuidado com o armazenamento das imagens obtidas através de monitoramento, justamente para preservar os direitos à



■ É preciso ficar atento, pois nossa legislação é específica sobre o uso de imagem

imagem, intimidade e vida privada dos condôminos.

É preciso ficar atento, pois nossa legislação é específica sobre o uso de imagem, por isso, não é possível que qualquer pessoa divulgue ou tenha acesso a tais gravações.

Assim, caso algum condômino tenha interesse em obter as imagens das câmeras de segurança terá que pedir formal-

mente à administração do prédio, especificando o motivo.

As gravações não devem se prestar a fins pessoais ou particulares, salvo ordem judicial. Também, caso delegado ou órgão competente venha a solicitar as imagens em razão de instauração de inquérito policial, o síndico poderá ceder-las. É recomendável que, ao ceder as imagens à autoridade

policial, sem ordem judicial, o síndico faça uma declaração por escrito. Esta declaração deverá detalhar a entrega das imagens à autoridade, bem como que qualquer exibição destas será de responsabilidade única e exclusiva de quem as recebeu.

Tratando-se de assuntos que não visem a segurança dos moradores ou soluções de problemas do condomínio o acesso as imagens poderá ser negado pela assembleia. A empresa contratada para instalar o CFTV deverá providenciar placas e avisos para que os condôminos e funcionários saibam que tal área é monitorada.

\*contato@simonegoncalves.com.br





Gestão Por: Rosely Schwartz

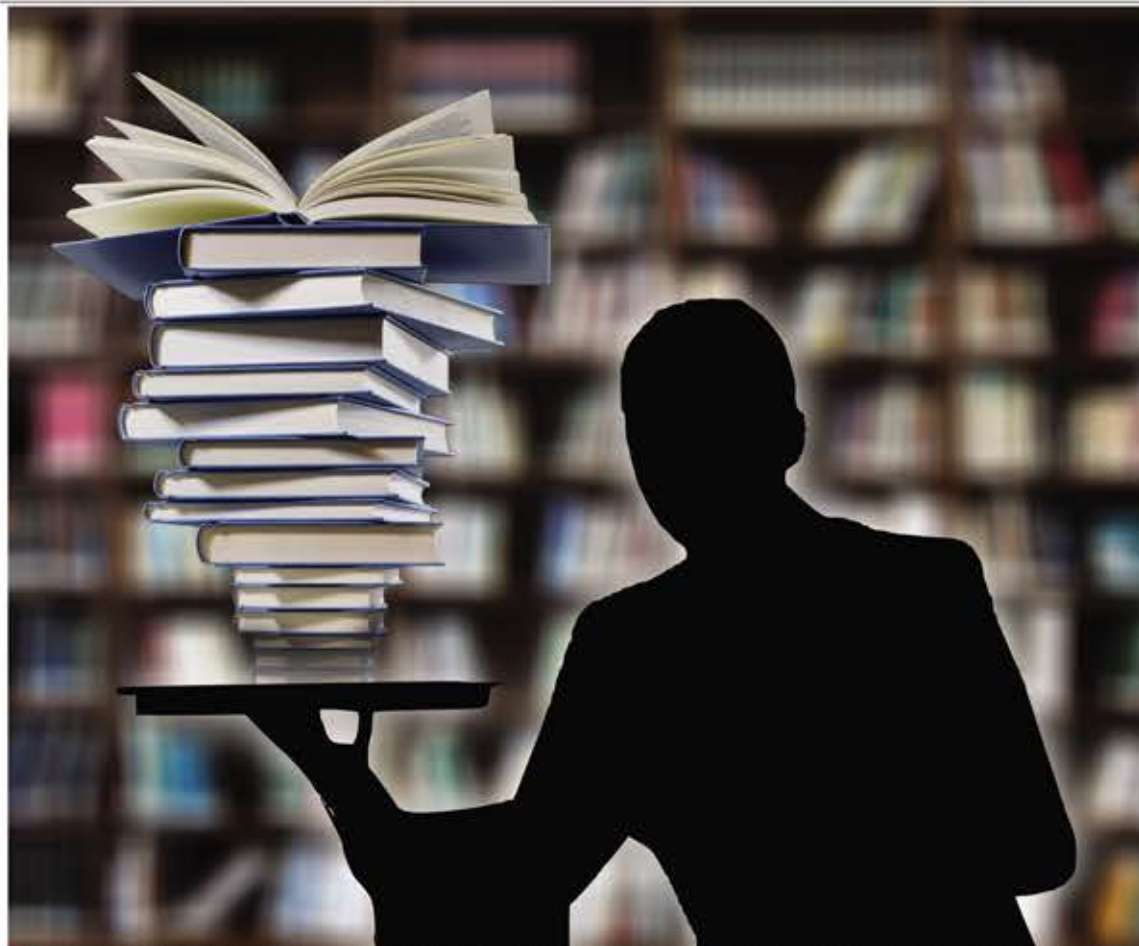
## Como prestar contas verdadeiramente na assembleia anual

A assembleia de prestação de contas é um momento tenso na vida dos síndicos e das administradoras, mas existe uma forma de apresentar com transparência e surpreender os moradores.

Normalmente, a assembleia anual que traz como pauta a prestação de contas é feita de forma simplória, em que o síndico ou administradora colocam em cima de uma mesa as doze pastas dos últimos doze meses e perguntam aos moradores se há alguma dúvida. Como os moradores não acompanham de forma efetiva a movimentação mensal e, em muitos casos, o condomínio não possui as pastas virtuais, que podem facilitar essa verificação, os moradores não colocam nenhum questionamento e aprovam de forma rápida as contas do período apresentado.

Essa falha no acompanhamento dos moradores não é interessante para o síndico que busca maior eficiência e qualidade na gestão. A assembleia de prestação de contas é uma ótima oportunidade para ambos os gestores (síndico e administradora) demonstrarem o comprometimento e os resultados positivos obtidos em função de uma gestão mais qualificada, ou seja, realmente mais profissional. Poderá demonstrar que os objetivos foram atingidos e evidenciar, por meio de dados e gráficos, as metas conquistadas.

A comparação mensal dos valores previstos versus os valores realizados, serão indispensáveis na prestação de contas anual, comprovando de forma clara aos moradores a assertividade conseguida na elaboração do orçamento anu-



■ A comparação mensal dos valores previstos versus os valores realizados, serão indispensáveis na prestação de contas anual

al, o qual foi aprovado na assembleia anterior.

Para realizar uma prestação de contas que se assemelhe a de uma empresa, é necessário que, durante todo o ano, a administração tenha as informações apuradas de forma criteriosa e que utilize o mesmo plano de contas. Os dados precisam ser confiáveis para que haja uma gestão segura, inclusive das manutenções, com a identificação do número de falhas ocorridas, mesmo tendo a manutenção preventiva, por exemplo no caso dos elevadores, gerador e bombas de recalque.

Será bem interessante se a

prestação de contas apresentar de forma resumida toda movimentação que ocorreu no condomínio, em um dado período, lembrando aos moradores tudo que foi realizado, sendo que, muitas das informações, constaram do demonstrativo financeiro distribuído mensalmente. São indispensáveis as seguintes informações na prestação de contas anual:

I – Estrutura física (apresentar as reformas realizadas, com fotos do antes e do depois, mencionar as fotos dos problemas existentes);

II – Inspeções legais (Exemplo: limpeza da caixa d'água,

análise da água, extintores, mangueiras, para-raios, AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), brigada de incêndio, gás, desinsetização);

III – Exigências trabalhistas comprovar o cumprimento das NR7 - PCMSO, NR9 - PPRA, NR5 - Primeiros Socorros, entrega da RAIS e DIRF;

IV – Órgãos – Federal / Estadual / Municipal demonstrar que não há pendências, por meio de Certidões Negativas;

V – Situação financeira demonstrar os saldos da conta corrente e dos fundos de reserva e de obras. Apontar também todas as reduções de custo que foram

possíveis realizar, como: água, energia, manutenção dos elevadores;

VI – Valores não creditados demonstrar o saldo da inadimplência, apontando os valores que estão em acordos judiciais e extrajudiciais, a quantidade de ações que estão em andamento e os valores que ainda não foram ajuizados, por serem apenas uma ou duas cotas e que estão em negociação com os devedores;

VII – Principais obras, relacionar todas as obras realizadas com e sem rateio;

VIII – Obras não realizadas, mencionar as obras que não foram realizadas e os motivos;

IX – Contas a Pagar, apontar os valores já empenhados pelo condomínio, como os compromissos com fornecedores de serviços ou compras.

Com a apresentação de todas essas informações, as quais deverão integrar a ata da assembleia, ficando para o condomínio um histórico, os moradores terão realmente uma prestação de contas e com certeza irão valorizar muito mais o trabalho do síndico e da administradora, dado que muitos não têm a menor noção da grande responsabilidade que envolve a gestão de condomínios.

\* Rosely Schwartz, autora do livro *Revolucionando o Condomínio*, 15ª Edição. Professora do Curso de Administração de Condomínios e Síndico Profissional, presencial – FECAP e online OCONDOMÍNIO.

Curso de  
**Administração  
de Condomínios  
e Síndico Profissional**  
Profª Rosely Schwartz

Início: 21 de março  
Local: FECAP Liberdade

**Inscreva-se já!**

[www.fecap.br/ocondominio](http://www.fecap.br/ocondominio)



**FECAP**



# Classíndico®

FEVEREIRO | 2020

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



|                               |        |                               |        |                             |        |
|-------------------------------|--------|-------------------------------|--------|-----------------------------|--------|
| ACADEMIA.....                 | Pág.08 | CORRIMÃOS.....                | Pág.09 | PÁRA-RAIOS.....             | Pág.10 |
| ADMINISTRADORA.....           | Pág.08 | DESENTUPIDORA.....            | Pág.09 | PINTURAS.....               | Pág.10 |
| ADVOGADOS.....                | Pág.08 | ENCANADOR / HIDRÁULICA.....   | Pág.09 | PISOS / TRATAMENTOS.....    | Pág.10 |
| ÁGUA POTÁVEL.....             | Pág.08 | ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA..... | Pág.09 | PORTA CORTA-FOGO.....       | Pág.10 |
| ANTENAS.....                  | Pág.08 | ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....   | Pág.09 | PORTÕES AUTOMÁTICOS.....    | Pág.10 |
| AUDITORIA.....                | Pág.08 | IMPERMEABILIZAÇÃO.....        | Pág.10 | QUADRAS POLIESPORTIVAS..... | Pág.11 |
| BOMBAS.....                   | Pág.08 | INCÊNDIO / SEGURANÇA.....     | Pág.09 | REFORMAS.....               | Pág.11 |
| CALHAS E RUFOS.....           | Pág.09 | INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....    | Pág.09 | SEGURANÇA ELETRÔNICA.....   | Pág.11 |
| CARTÃO DE ESTACIONAMENTO..... | Pág.09 | MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....  | Pág.10 | TELHADOS.....               | Pág.11 |
| COBRANÇA.....                 | Pág.09 | MOLAS P/ PORTAS.....          | Pág.10 | TERCEIRIZAÇÃO.....          | Pág.11 |

### Academia

**FRS SPORTS** Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!

Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica

☎ (11) 3487-1093 / 2659-2951

www.frsports.com.br

**FITNESS HELP** REVENDA E ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA

Manutenção preventiva e corretiva em equipamentos

☎ (11) 2506-6477

fitness\_help@hotmail.com | www.fitnesshelp.com.br

### Advogados

**DCSS** ADVOGADOS ASSOCIADOS

- \* Cobranças de Quotas Condominiais;
- \* Assessoria Jurídica p/ Condomínios;
- \* Defesas Condominiais;
- \* Ações contra Construtoras;
- \* Direito Tributário

☎ felipe.sampieri@dcssadvogados.com

(11) 3587.1290 / 95784.1630 / 98204.4615

**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

**Jaimo Tubarão** ADVOCACIA

- QUESTÕES CONDOMINIAIS
- COBRANÇA • TRABALHISTA • AUDITORIA

☎ (11) 98202-1861 | ☎ (11) 3798-1861

jaimetubarao@gmail.com

Visite nosso site

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

### Administradora

**ADAPLAN** CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS

Descubra porque 93% dos nossos clientes foram indicados por outros!

Desde 1979 cuidando do que é importante

☎ (11) 2189-2600 | www.adaplan.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

**Nova Era** SEDE PRÓPRIA

- ✓ VENDAS E LOCAÇÕES
- ✓ AVALIAÇÕES
- ✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
- ✓ DEPTO. JURÍDICO PRÓPRIO

Administração de Imóveis e Condomínios

www.imoveisnovaera.com

SERIEDADE E TRANSPARÊNCIA EM Administração de Imóveis e Condomínios

☎ (11) 2061-5402

☎ (11) 2063-2198

**Fonsi** condomínios

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS

37 ANOS

EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.

www.fonsi.com.br

SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

Pabx: (11) 3259-2020

**RLMA** ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE

Serviços Contábeis | Financeiros

RH | Manutenção | Jurídico

☎ (11) 3662-4268 | ☎ (11) 9.8803-1836

www.rlmaadm.com | sac@rlmaadm.com

### Auditoria

**HJW** CONTABIL

- ✓ AUDITÓRIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
- ✓ APOIO À AUTOGESTÃO
- ✓ SÍNDICO PROFISSIONAL

www.hjwcontabil.com.br

EMPRESA CHANCEADA

VALIDADE NOV/2018

☎ (11) 95442-9715 | ☎ (11) 99113-9438

### 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

### Antenas

**EUROSAT**

- Antena Coletiva Digital • Alarmes
- CFTV • DVR • Interfones
- Portões Automáticos • Sensores

Contrato de Manutenção

☎ 11 2258.8170 | 2258.4035

www.eurosatt.com.br

**INTEL IMAGEM** Antena Coletiva Digital

- Projetos • Instalação • Manutenção

☎ (11) 99207-1144 | ☎ 99545-4070

intel.imagem@hotmail.com

### Bombas

**BOMBAS IPIRANGA**

VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

ATENDIMENTO 24 HORAS

BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

52 anos 1967-2019

AGUA E VIDA PRESERVE!

☎ PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595

WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

**PORTO BOMBAS** CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

HIDRÁULICA E ELÉTRICA GERAL

- Manutenção de Bombas; Painéis de Comando;
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água;
- Troca de Barriletes; Canos; Desentupimentos;
- Filtros de Piscinas; etc

SEDE PRÓPRIA

☎ (11) 3911-4816 | ☎ 9 9547-1376

Plantão 24hs

www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com



## Calhas e Rufos

**Camila Calhas**

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

(11) 3903-1974  
95133-1375  
www.camilacalhas.com.br

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

**RP CALHAS ROMEU PIRITUBA**

CALHAS E RUFOS SOB MEDIDA  
INSTALAÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS  
ACABAMENTOS P/ CHURRASQUEIRAS

2 ANOS DE GARANTIA  
(11) 2589-3242

13 anos de Experiência (11) 98989-2658 (11) 98948-4665

**Calhas Portela**

MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA  
FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO

Calhas - Rufos - Coifas  
Galvanizadas - Alumínio - Inox

Orçamento sem compromisso  
(11) 3931-4514  
(11) 96011-4225

ACEITAMOS CARTÕES:

www.calhasportela.com.br calhasportela@terra.com.br

## Cartão de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**

VÁRIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA  
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499  
WATSAPP (13) 98822-2035  
email: atendimentoL3@yahoo.com.br  
WWW.CARTAODEESTACIONAMENTO.COM.BR

## Cobrança

**VJ Cobrança**

- ✓ Cobrança Extrajudicial Ativa e Judicial
- ✓ Protestos ✓ Plantões de Cobrança
- ✓ Acordos e Conciliações
- ✓ Acompanhamento de Assembleias

Atendemos Condomínios Residenciais e Comerciais (11) 5563-1111  
(11) 97720-9444

www.vjassessoria.com | assessoria.cobranca@vjassessoria.com

## 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.titaniacorrirmaos.com titaniacorrirmaos@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

**GP Empreiteira**

ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- ✓ Tubulação de gás
- ✓ Hidrante
- ✓ Coluna
- ✓ Esgoto
- ✓ Recalque
- ✓ Desentupimento
- ✓ Impermeabilização de Caixa D'Água
- ✓ Lajes de Cobertura
- ✓ Área Circular
- ✓ Piscinas
- ✓ Jardins
- ✓ Quadras

Visita e orçamento sem compromisso  
www.empreiteiragp.com.br (11) 2609-7195  
contato@empreiteiragp.com.br 93005-0376

**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

**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

## Envidraçamento de Sacadas

**CONSERTA SACADA**

- Manutenção em Envidraçamentos
- Revisões Gerais
- Troca de Roldanas
- Colagem e Reposição de Vidros
- Vedação com Selante Especial
- Regulagem e Alinhamento

Plantões GRATUITOS solicitados pelo Síndico

ATENDEMOS TAMBÉM NO LITORAL E INTERIOR DE SÃO PAULO  
(11) 3661-1281 / 3666-4166 / 3666-4689 (11) 94937-1501  
www.consertasacada.com.br  
Siga-nos no Facebook: www.facebook.com/conserta-sacada

## 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

## 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

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

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP (11) 2061-6415  
2068-3882

## Incêndio / Segurança

**R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL**

SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO

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

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

(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

**RECONNSTEK**

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

- Projeto de Combate a Incêndio
- Renovação / Regularização do AVCB
- Equipamentos de Incêndio
- Atestados / Laudos
- Inspeção Predial
- Brigada de Incêndio
- Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros

(11) 3384-6538 / 94007-8681  
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

**WATERFIRE**

PRODUTOS E SERVIÇOS

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

(11) 2376-7757 / 96872-8022  
comercial@waterfire.net.br  
www.waterfire.net.br

**QUALY**

ELABORAÇÃO, APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETO TÉCNICO NO CORPO DE BOMBEIROS

- Instalação de Hidrantes
- Alarme de Incêndio
- Extintores
- Sinalização
- Laudos de Elétrica
- SPDA
- SCI
- Entre outros

contato@qualyassessoria.com.br (11) 95765-0000





## Impermeabilização



## Pinturas



## Pinturas -continuação

**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

**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

CREA

\*Funcionários próprios \*Engenheiro responsável

Tel.: (11) 5062.7790

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

**TAMIRES ENGENHARIA** **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

**RESTAURAÇÃO DE FACHADAS**

**PACTUAL** **SERVIÇOS**

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

- Pinturas Interna e Externa
- Tratamento de Trincas e Fissuras
- 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

**PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS**

- Pinturas em Geral e Limpeza de Fachadas;
- Tratamento de Trincas e Fissuras;
- Reposição de Pastilhas;
- Impermeabilização e Selamento

10 anos no mercado

(11) 5626-3584 / 96598-5654 / 97112-2788

www.japintura.com.br / japinturas1@hotmail.com

**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.acrtedimp.com.br - 33 Anos de Experiência

(11) 3862-6361 | 97240-0586 contato@acrtedimp.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

**Joia Técnica** **PINTURAS PREDIAIS**

- Lavagem de Pastilhas • Restauração de Fachadas
- Tratamento de Trincas • Concreto e Tijolo Aparente
- Telhados • Calhas e Rufos

Qualidade e Atendimento

(11) 4642-4924 | (11) 97262-4333

www.joiatecnicapinturas.com.br / joiapinturas@yahoo.com.br

**BRT BRASTANE** **Impermeabilizadora**

CNPJ: 28.453.691/0001-06

brastane@brastane.com.br

(11) 2035-1831

(11) 99828-9993 / 97050-6115

**ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:**

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

**PINTURAS E REFORMAS DE FACHADAS**

- PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
- RESTAURAÇÃO E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS
- TRATAMENTO DE CONCRETO E TIJOLO À VISTA
- IMPERMEABILIZAÇÕES DE CAIXAS D'ÁGUA

**Oliver Reformas**

LIGUE AGORA!

(11) 99585-6977

(11) 93800-8167

oliver\_reforma@hotmail.com

PAGAMENTO FACILITADO ORÇAMENTO S/COMPROMISSO

**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



## 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

**PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL**

**UNIQUE** **PINTURAS**

- Tratamentos de Trincas e Fissuras
- Aplicação de Massa Texturizada em Geral
- Pinturas em Geral / Interna e Externa
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas
- Tratamento e Estucamento de Concreto Aparente
- Seguro de Acidente (Responsabilidade Civil)

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br

uniquepinturas@uol.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 - Granilite - Ardósia
- Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial

(11) 98095-8087 / 95605-3052

marmoresegranilites.com.br

borgesoliveira287@gmail.com



## Molas para Portas

**Designer Glass**

www.designerglass.com.br

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

**Roma Pinturas**

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

PAGTO FACILITADO

roma@romapinturas.com.br

5584.5650

**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



## Pára-Raios

**ASA PÁRA-RAIOS**

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- Laudo Técnico
- Medição Ôhmica
- DPS

WhatsApp (11) 94679-6757

☎ (11) 2208-0241

www.asapara-raios.com.br

**CREA-SP**

Eng. Civil: 9.060.117.909

MISSÃO DE ART

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.lbmpinturas.com.br

contato@lbmpinturas.com.br

(11) 5621-2910

CENTRAL DE ATENDIMENTO

**Portões Automáticos**

**Manutenção em Portões Automáticos**

**PORTOMATIC**

23 Anos no Mercado

www.portomatic.com.br

marcioportomatic@gmail.com

\*Antenas Coletivas

\*Interfone

\*CFTV

PROMOÇÃO Manutenção de portões a partir de R\$ 89,90

\*Mediante contrato básico "Deus é Fiel" (11) 94048-9339

**Fabricação / Venda e Manutenção de Portões Automáticos**

Cabo de Aço no seu Portão JAMAIS!

Substitua por Corrente c/ até 5 anos de Garantia

Adequamos seu Condomínio p/ Portaria Digital

(11) 2232-7025 / 2283-3739 / 99963-2376

Av. Meireles Reis, 18 (Eq. c/ Av. Eng. Caetano Alvares, 8565)



## Quadras Poliesportivas

**Construtora Mleão**

REFORMAS E CONSTRUÇÕES DE QUADRAS POLIESPORTIVAS E MANUTENÇÕES PREDIAIS

11 3531-0744 / 11 94741-9985  
www.construtoramleao.com.br

## Reformas

**EDIFICARE**

ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

MANUTENÇÃO PREDIAL, ELÉTRICA, HIDRÁULICA, IMPERMEABILIZAÇÃO, REVESTIMENTOS, PINTURAS, CALÇADAS, RETROFIT, FACHADAS

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

**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

**GRM engenharia**

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

11 3277-2830 / 11 97163-8141  
www.grmengenharia.com.br  
grm@grmengenharia.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  
www.carloslimaengenharia.com  
carlos.edificacoes@hotmail.com

**R.Y.R. Empreiteira**

REFORMAS E CONSTRUÇÕES Parcelamos em até 16x

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

11 2705-4612 / 97306-3788  
ryr@superig.com.br

**FALB** REFORMAS EM GERAL COM ART

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

11 3895-9731  
falbconstrucoes@gmail.com

## Segurança Eletrônica

**Turchiai**

CFTV | CONTROLE DE ACESSO | CERCA ELÉTRICA  
INTERFONES | FECHADURAS  
AUTOMATIZAÇÃO DE PORTÕES  
MANUTENÇÃO MENSAL

11 2538-0267 / 96607-1510  
www.turchiai.com.br

**ESPAÇO RESERVADO**

Para seu anúncio

11 5572.5250  
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Telhados

**Telhados Novos e Reformas**

Calhas e Rufos  
QUALIDADE É NOSSO FORTE!

11 2791-7975 / 2642-0739  
www.telhadoscosta.com.br

**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  
www.elitetelhados.com.br

**TELHADOS ROCHA**

Construção e Reformas

Telhados | Calhas | Rufos  
Barras de 7 metros sem emendas

11 2753-6661 / 99281-4044  
orcamento@telhadrosrocha.com.br / www.telhadrosrocha.com.br

**TELHADOS VITÓRIA**

Estruturas Metálicas e Madeira

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

11 3805-9388  
contato@telhadsvitoria.com.br / www.telhadsvitoria.com.br

**Visite nosso site**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Terceirização

**STARLIGHT** FACILITIES SERVICES

✓ PORTARIA ✓ SERVIÇOS GERAIS ✓ LIMPEZA

AGENDE UMA VISITA! comercial@starlight.srv.br  
starlight.srv.br / starlightserv / 11 5666.6410 / 5666.2251

## Dicas

### Controle de pragas

Tudo mundo deseja ter um imóvel livre de baratas, carrapatos, formigas, ratos, cupins e outros animais indesejáveis que, além de trazerem sujeira, podem causar prejuízos a móveis, fiações e até mesmo à saúde das pessoas, por serem vetores de doenças. Por isso existem os serviços de controle de pragas com o intuito de controlar a proliferação desses "visitantes".

Contudo, esse controle de pragas deve ser feito com responsabilidade, pois, ao serem manipulados conteúdos químicos altamente tóxicos, os riscos à saúde humana e também dos pets é grande caso não sejam usados corretamente em dose e locais adequados. Os síndicos devem sempre procurar execução de serviço profissional com uma empresa especializada no controle de pragas.



### Podas de árvores

Além de colaborar com o meio ambiente, as árvores ajudam a compor o ambiente estético de um ambiente, mas, quando elas existem no cenário, alguns cuidados precisam ser tomados, como por exemplo a poda, ou seja, aparar. A manutenção, contudo, deve ser feita com cautela, nunca ultrapassando 30% da cobertura total, pois ultrapassado isso pode configurar-se um ato ilegal, podendo o seu responsável ser inclusive enquadrado cometendo um crime ambiental.

A Lei de Crimes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Portanto, uma das primeiras observações que deve ser feita é de que o condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro.



A concorrência agradece a sua ausência  
**Anuncie!**

11 5572.5250  
**Jornal do Síndico**



Cotidiano | Por: Redação com TJSC

## Condomínio tem o direito de combater intervenções em fachadas coletivas

Ao se adquirir um imóvel em um condomínio o comprador precisa estar ciente de que automaticamente está se comprometendo a seguir uma série de regras que vão desde os ditames que norteiam a convivência entre os moradores até mesmo às normas arquitetônicas do prédio e toda a estrutura física no qual está inserido o complexo do condomínio.

O proprietário de uma unidade ou morador, não tem o direito de alterar, minimamente que seja, qualquer parte exposta do condomínio, mesmo que ela esteja, em tese, circunscrita ao imóvel do dono, como é o caso de varandas e sacadas de apartamentos. Embora parte integrante da unidade privativa, a varanda ou sacada é constituinte também de algo maior que é a fachada do prédio, algo que não pode ser alterado.

Caso intervenções sejam feitas à revelia do que proíbe a convenção, o condomínio pode ordenar a retirada do objeto instalado, seja ele um varal, aparelho de ar condicionado, grade, tela protetora, pode também ordenar a restauração do

estado anterior, como desfazer uma pintura ou ladrilhos.

No caso de intervenções mais drásticas ou também quando há a negativa do condômino em recuperar o espaço ao seu estado inicial, o condomínio pode inclusive aplicar multas e acionar o morador na Justiça, estando acobertado pela Lei. Exemplo recente que ilustra o tema abordado ocorreu no estado de Santa Catarina, na capital Florianópolis.

A instalação de um ar condicionado em área inadequada de um condomínio levou a Justiça da capital a determinar a remoção do aparelho, sob pena de multa diária de R\$ 1 mil, em atenção ao pleito formulado pela síndica do prédio.



■ A justiça determinou a remoção do ar condicionado em área inadequada

Na ação, a representante do condomínio narrou que o equipamento foi instalado de forma “esdrúxula”, acima da entrada do salão de festas, na lateral do edifício.

Em contestação, o dono do ar condicionado sustentou que seu apartamento apresentava

vício estrutural, o que impossibilita a colocação do aparelho na posição indicada no projeto. Ao analisar o caso, o juiz Celso Henrique de Castro Baptista Vallim observou que a colocação do ar condicionado, de fato, afrontou duas disposições legais: as vedações de alteração da fachada da edificação e

da utilização com exclusividade de área comum sem a anuência dos demais condôminos.

Assim, o magistrado entendeu que a parede escolhida para a instalação constitui parte comum a ser utilizada de forma compartilhada por todos os condôminos. Conforme a sentença, independente da impossibilidade de manter o ar condicionado instalado no local previsto no projeto, o problema deveria ter sido solucionado com a construtora responsável, respeitado o projeto arquitetônico. Com isso, o juiz determinou a retirada do equipamento da área comum num prazo de 60 dias.

\*Redação com TJSC

Bem Estar | Por: GBR Comunicação

## Conjuntivite transmissão fica mais favorecida no verão

Para muitos brasileiros, não existe nada melhor do que aproveitar os dias mais quentes do ano na praia ou na piscina. No entanto, é preciso tomar alguns cuidados. É nesta época do ano que a transmissão de algumas doenças fica mais favorecida, entre elas, a conjuntivite.

“A conjuntivite nada mais é que uma inflamação na película que recobre a esclera (a parte branca do olho, chamada conjuntiva)”, afirma oftalmologista Roberto Tadeu Ferreira. “Seus sintomas são vermelhidão, lacrimejamento, fotofobia, dor e embaçamento visual.”

Segundo o especialista, o verão favorece a transmissão da conjuntivite devido à queda da imunidade. “O verão pode causar uma variedade de alergias, além de provocar maior transpiração e, consequentemente, maior risco de desidratação. Tudo isso contribui para uma queda da imunidade”. Outros fatores, como aglomeração e



**O verão pode causar uma variedade de alergias, além de provocar maior transpiração e, consequentemente, maior risco de desidratação**



■ A doença é transmissível pelo contato direto.

água contaminada, também contribuem.

A doença é transmissível pelo contato direto. “A pessoa coça o olho, aperta sua mão, encosta

em você e, quando você leva a sua mão ao olho, também pode se infectar”. O médico alerta para a importância de lavar as mãos. O vírus que causa a

infecção sobrevive por até 72 horas depois de depositados em qualquer superfície por uma pessoa contaminada. Por isso, também é importante não compartilhar objetos de uso pessoal, como lençóis, travesseiros e toalhas.

Os sintomas da conjuntivite podem ser aliviados com compressas com água gelada, que deve ser filtrada e fervida, ou soro fisiológico. No entanto, a infecção só pode ser tratada por meio de pomadas ou colírios antibióticos. Portanto, uma vez contaminado, o paciente deve procurar um oftalmologista imediatamente.

\*GBR Comunicação