



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XIX - Edição 236 - MARÇO/2016 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

LEGISLAÇÃO

Novo Código de Processo Civil pretende tornar mais ágil a cobrança das taxas de condomínio, que hoje, tramitam a passos de tartaruga na Justiça.

Página 4

ADMINISTRAÇÃO

Administradoras de condomínio não são obrigadas a se inscreverem no CRA para desenvolver suas atividades. Leia artigo de Rodrigo Karpát.

Página 7

É BOM SABER

A polêmica sobre a permanência de animais em condomínio ganha mais um capítulo na Justiça. Morador de condomínio em Goiás tem decisão favorável para manter o animal, mesmo a convenção proibindo.

Página 12



CLASSÍNDICO
Classificados
PRODUTOS & SERVIÇOS

Páginas

8 à 11

Distribuição Gratuita

Combate ao Aedes

Governo e sociedade se unem no combate ao Aedes Aegypti.

Página 6

Uma questão de saúde pública



REDUZA CUSTOS, COM SEGURANÇA

PORTARIA REMOTA

FocusMind
Tecnologia em Segurança

ATÉ 50% DE ECONOMIA NO SEU CONDOMÍNIO!

VENHA CONHECER

(11) 5055-0401

WWW.PORTARIAREMOTA.SRV.BR
WWW.FOCUSMIND.COM.BR



HEBROM®

Conheça mais da HEBROM e saiba como podemos fazer a diferença para o seu condomínio ou sua empresa.

www.hebromfacilitys.com.br

Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663

- Porteiros • Recepcionistas • Limpeza e conservação
- Limpeza pós-obra • Supervisão • Treinamento • Consultoria



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



R. Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Gumerindo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky
Rodrigo Karpát

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Bandeirantes

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFIX:
Araraquara/SP	7.000	(16) 3337-1722
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Brasília/DF	10.000	(61) 3362-0732
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Grande ABC/SP	5.500	(11) 4509-5853
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Natal/RN	3.000	(84) 3086-9884
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2524-9679
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

Mulheres!

Elas dominaram o mundo do trabalho e hoje ocupam diversos postos de destaque, antes designados apenas aos homens. Dentre as variadas funções amplamente desenvolvidas nos dias de hoje pelas mulheres, está a sindicância condominial. Entretanto, elas ainda são minoria. Estima-se que exista uma proporção de 60% de homens para 40% de mulheres no cargo de síndico. Em algumas empresas administradoras de condomínios, o percentual de mulheres na gestão direta dos prédios chega a até 45%.

O detalhismo, a capacidade comunicativa e a organização são alguns aspectos positivos da maioria das gestões femininas. Nessa edição de março, mês em que se celebra o Dia Internacional da Mulher, fazemos nossa pequena homenagem às síndicas que se esforçam para dar o seu melhor nos condomínios Brasil a fora. Como personagem, uma ex-síndica compartilha suas experiências e opiniões acerca do papel da mulher na administração condominial e os desafios enfrentados nessa jornada.

Esta edição do JS retoma um assunto sério que diz respeito à saúde coletiva e, portanto, é responsabilidade de todos: o combate ao mosquito *Aedes aegypti*. Após alarmantes surtos de Dengue, Zika e Febre Chikungunya, o Brasil encontra-se em estado de mobilização coletiva na guerra contra esse inseto vetor de doenças sérias. O apelo à pre-

venção se dá sobretudo nos ambientes domésticos, onde nem sempre é possível que o poder público chegue.

Conforme dados divulgados pela Funasa (Fundação Nacional de Saúde), 90% dos focos da dengue estão nas residências, nas quais se incluem os prédios. Condomínios são locais muito propícios à proliferação da dengue, por dois motivos: grande concentração de pessoas e diversidade de locais para criadouros do mosquito. Por isso, faz necessária a atenção para a questão e debate do tema dentro dos condomínios.

É importante destacar ainda que a falta de cuidado pode representar um gasto a mais para o condomínio. Isso porque em muitos municípios, a Vigilância Sanitária tem efetuado vistoria nos condomínios, com possibilidade de aplicação de multas quando são constatadas irregularidades que possam contribuir para a proliferação do mosquito transmissor. Confira na nossa seção "Seu Condomínio" dicas simples e de baixo custo para prevenir o surgimento de focos do mosquito.

O Jornal do Síndico reforça sua responsabilidade em levar aos seus leitores informações de utilidade pública e que facilitem a importante missão que é administrar um patrimônio coletivo como um condomínio.

Boa leitura a todos!

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16
IGP-M (%)	0,98	1,17	0,41	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	-----
INPC (IBGE)	1,51	0,71	0,99	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	-----
IPC (FIPE)	0,70	1,10	0,62	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	-----
CUB-SP	0,06	0,33	2,21	1,22	0,27	- 0,03	0,18	- 0,02	0,02	0,17	0,40	-----
TR	0,1296	0,1074	0,1153	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957
POUPANÇA	0,5169	0,6302	0,6079	0,6159	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,4583	0,5000	0,5000	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350

CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.399,12.....	8,00
De 1.399,13 até 2.331,88.....	9,00
De 2.331,89 até 4.663,75.....	11,00

* vigente a partir de 01.01.2014

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\$ 725,02 = R\$ 37,18
De R\$ 725,03 a R\$ 1.089,72 = R\$ 26,20

Fonte: IBGE, FIPE, Banco Central, Folha de São Paulo

Base de Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 1.903,98	ISENTO
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 869,36

IMPOSTO DE RENDA

Deduções: 1) R\$ 179,71 por dependentes; 2) R\$ 1.787,77 por aposentadoria (uma apenas) a quem já completou 65 anos; 3) Pensão alimentícia; 4) Valor de contribuição pago, no mês à Previdência Social.

OBRIGAÇÕES

Admissão / Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até o dia 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALARIAL

Zeladores	R\$ 1.231,74
Porteiro - Vigia Cabideiro ou Ascensorista Garagista e Manobrista	R\$ 1.179,90
Faxineiro e demais	R\$ 1.128,07
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Cesta Básica	R\$ 206,70
Reajuste acima do piso sem diferencial	8,75%

Dissídio vigente a partir de 1º de Outubro de 2015.

Fonte: www.sindicios.com.br

Ainda dá TEMPO !
PARTICIPE COM SUA EMPRESA !

Adquira já
seu Patrocínio

10ª EDIÇÃO[®]
Unisíndico
São Paulo 2016

400
Síndicos

16 de Abril de 2016

Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.

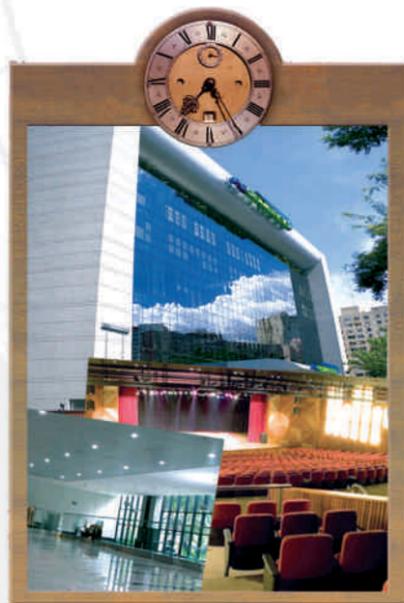


Palestras objetivas
e atuais,
Welcome Coffee,
Almoço de
Relacionamento,
Sorteios e
Excelentes Negócios !

Um produto:



Mídia Oficial:



Patrocinadores
Ouro:



Natalio de Souza
ADVOGADOS

Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição



Informações: (11) **5572.5250** e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br
Local de Realização: Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - 1ª Andar - Bela Vista • São Paulo - SP.

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)*

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

Condomínio: _____

Síndico(a): _____

End.: _____ Nº _____

Apto.: _____

Bairro: _____

Cep: _____

Tel. / Portaria: _____

Tel. / Apto.: _____

Mandato / Data: _____

E-mail: _____

PRENCHER O CUPOM E NOS ENVIAR, VIA FAX (11) 5572-5250, CORREIOS OU E-MAIL COM OS DADOS DO CUPOM (saopaulo@jornaldosindico.com.br).

OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO.



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



Legislação por Lucas Bento Sampaio

O Novo Código de Processo e a cobrança de condomínio – O que muda?

A cobrança de despesas condominiais é um tema recorrente no dia-a-dia da maior parte dos condomínios, tendo em vista que a inadimplência, seja pelo seu impacto financeiro no orçamento ou pelo aspecto moral, é um dos grandes – e principais – problemas enfrentados pelo síndico na administração do condomínio

Com isso, cada vez mais, síndicos e administradores têm sido cobrados de uma maior efetividade na recuperação e diminuição da inadimplência, sendo certo que a discussão acaba sempre na demora das ações de cobrança, que perduram durante anos até o efetivo recebimento dos valores em atraso.

Diante de tal situação, surgiram nos últimos anos alguns instrumentos que tinham por escopo diminuir o impacto da morosidade do nosso Poder Judiciário, criando alternativas ao litígio e cobrança judicial, tais como, o protesto de cotas e a mediação no âmbito condominial.

No entanto, muito embora as iniciativas citadas sejam boas, a sua efetividade não causou grandes mudanças no cenário de cobrança de condomínio, persistindo, ainda, como o principal meio de cobrança, a ação judicial.

Alteração - Assim, considerando a importância das ações judiciais no âmbito da cobrança de condomínio, torna-se imprescindível que os advogados, síndicos e administradores, que atuam neste ramo, debrucem-se sobre o Novo Código de Processo Civil que traz importantes e necessárias alterações na sistemática de cobrança de despesas condominiais.

Atualmente, a ação de cobrança de despesas de condomínio está prevista no artigo 275, II, b, da lei processual, sendo regulada pelo procedimento sumário, que deveria ser um pouco mais célere. No entanto, hoje, na prática, a ação de cobrança de condomínio é processada pelo rito ordinário – conforme autoriza o precedente do STJ – REsp 62318-SP –, no qual há maior amplitude de defesa.

Assim, nos dias atuais, na maior parte dos casos, o procedimento de cobrança de condomínio se desenvolve da seguinte forma:

(i) o devedor é citado para contes-



tar a ação em 15 (quinze) dias; (ii) apresentada a contestação, o Juiz abre o prazo para réplica; (iii) apresentada a réplica, o Juiz abre prazo para indicação de provas e manifestação de interesse ou não na audiência de conciliação; (iv) em havendo interesse, o Juiz pode designar a audiência de conciliação; (v) não havendo provas a serem produzidas, o Juiz realiza o julgamento antecipado do processo nos termos do artigo 330 do CPC, prolatando a sentença. (vi) após a sentença, abre-se prazo para o Recurso de Apelação.

Mérito - Como vimos, até o trânsito em julgado da sentença, verifica-se que a discussão é sobre o mérito da dívida, ou seja, muito embora a dívida de condomínio seja clara, definida e prevista em documento escrito, perde-se todo este tempo discutindo a existência ou validade da dívida.

Pois bem. Finda a fase de conhecimento com o trânsito em julgado da sentença, inicia-se a fase de execução, seguindo, em regra, os seguintes passos:

(i) o devedor é intimado para pagar no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação da multa de 10% sobre o valor atualizado, nos termos do artigo 475-J do CPC; (ii) Não sendo realizado o pagamento, acrescenta-se a multa no montante devido, inicia-se os procedimentos de constrição de bens, tais como, penhora on-line, penhora do imóvel, etc.

Desta forma, é possível constatar que a cobrança, de fato, somente se inicia após o longo e tortuoso transcurso da fase de conhecimento, ou seja, após longos anos de processo para discutir a validade de uma dívida – que é indiscutível – é que se inicia a cobrança propriamente dita.

Esta logística processual, em relação à cobrança de condomí-

nio, é totalmente inadequada aos mais modernos princípios processuais – economia e celeridade –, pois considerando a natureza da despesa de condomínio, tem-se, desde de sempre, que ela já poderia ser considerada um título executivo, sendo desnecessária toda a longa discussão de mérito da fase conhecimento.

Mudança - Em relação a isto, o novo Código de Processo Civil traz uma importante e essencial mudança no procedimento de cobrança de despesas de condomínio, reconhecendo, definitivamente, o seu caráter executivo, confira-se:

“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documental e comprovadas;”

Com efeito, a partir da entrada em vigor do NCPC, o crédito referente às despesas de condomínio será, finalmente, elevado à categoria de título executivo, dispensando, assim, toda a longa, árdua e – principalmente neste caso – desnecessária fase de conhecimento.

Portanto, com a chegada da nova lei processual, o procedimento de cobrança de condomínio passará a ser da seguinte forma:

(i) o devedor será citado para pagar a dívida em 3 (três) dias,

podendo ser indicados já bens à penhora pelo credor em caso do não-pagamento;

(ii) não havendo o pagamento no prazo estipulado, recairá a penhora no bem indicado e se dará início aos demais atos de constrição e alienação, se necessários;

Como se pode perceber, o Novo Código de Processo Civil trouxe mudanças essenciais à aplicação dos princípios da celeridade e economia processual, deixando a cobrança de condomínio muito mais rápida e economizando muitos anos de tramitação desnecessária de milhares de processos, o que aliviará um pouco mais o nosso assoberbado Judiciário.

Além disso, o NCPC traz ainda que, se o Oficial de Justiça não localizar o devedor, poderá arrestar os bens para garantir a execução e, posteriormente, realizada a citação e transcorrido o prazo para pagamento, arresto se converte automaticamente em penhora.

Em suma, a nova lei processual trará mudanças essenciais na sistemática de cobrança de despesas condominiais, de maneira que, ao que tudo indica, tornará muito mais célere a recuperação deste crédito e, assim, facilitará a gestão do síndico no tocante a este tema tão recorrente nas assembleias e reuniões.

*Advogado em São Paulo - Especialista em Direito Imobiliário e Condominial. Sócio do escritório LBS Advogados.



O Novo Código de Processo Civil trouxe mudanças essenciais à aplicação dos princípios da celeridade e economia processual

Tenha uma Caixa do Bem em seu prédio.

O Exército de Salvação está distribuindo caixas para coleta de doações em condomínios. Participe! Ligue 4003-2299 e agende.



Manutenção Da redação

De olho na água

A crise hídrica no Brasil e principalmente no Estado de São Paulo já não é nenhuma novidade para a população, e apesar de atualmente nossos reservatórios de água já apresentarem uma boa recuperação em função das chuvas do verão, ainda é uma preocupação, pois os níveis não chegaram onde deveriam estar

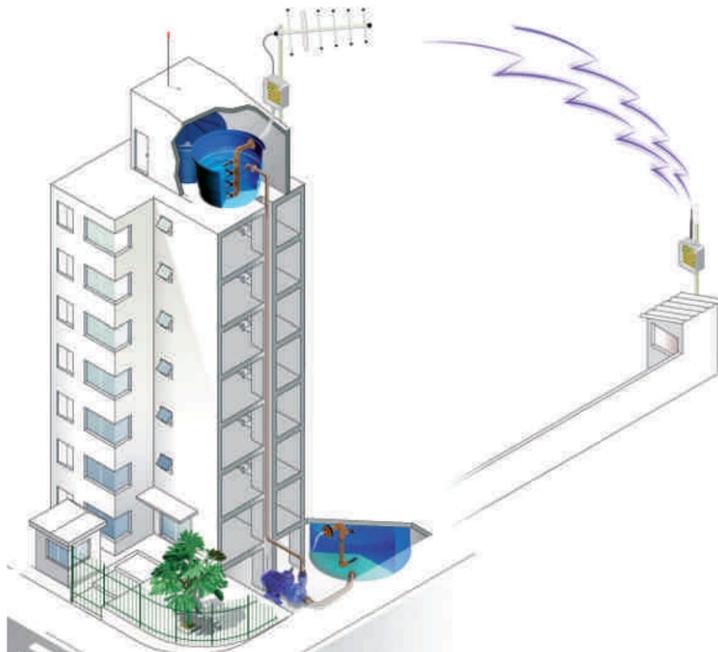
Por isso as campanhas de economia continuam, nos condomínios e a preocupação dos síndicos ainda é muito presente, ou seja, todos estão de "olho na água". Não apenas hábitos foram repensados, mas muitas vezes os condomínios investiram também em tecnologia e infraestrutura para poder lidar melhor com este recurso fundamental a vida humana.

Opções de economia - Durante o ano de 2015 foram apresentadas muitas formas de economia de água e formas de reposição de água nos condomínios tais como; a individualização de água, os poços artesianos, a água de reuso, o cuidado com as piscinas, válvulas redutoras de pressão, métodos de irrigação de jardins, caminhão pipa, etc...

Atualmente controlar o nível de água na caixa d'água em condomínios é fundamental. E, ter este controle, pode ser um problema quando o acionamento e desligamento da bomba de água ou de recalque é manual, ou seja, é necessário alguém ali, prestando atenção ao nível certo da água no reservatório.

Para a solução deste problema foi criada uma tecnologia via rádio que permite o acionamento da bomba de maneira remota e automática.

Funciona em condomínios onde não é possível passar um fio entre a caixa d'água e a bomba, ou onde até é possível, mas a distância é muito longa.



Automação - O rádio transmissor fica instalado do lado de fora do reservatório, conectado a uma boia de nível, que é ajustada em um volume desejado. Quando a boia está abaixo desse nível, o rádio transmissor é acionado e envia um sinal para o rádio receptor instalado próximo ao painel da bomba, para ligar ou desligar a mesma. O alcance do sinal do rádio é de até 10 km. Vale lembrar que a frequência do rádio é autorizada pela Anatel, ou seja, é uma frequência livre de pagamento e que não interfere em outras faixas.

A instalação de quatro sensores de nível no reservatório monitora o nível da água de maneira remota. Assim, à medida que a quantidade de água vai variando, o painel do rádio receptor mostra em qual patamar a caixa d'água se encontra. Fica mais fácil para saber, por

exemplo, quando o nível vai ficar crítico e talvez seja o caso de chamar um caminhão pipa ou acionar o poço para evitar a falta de água. Também evita que um funcionário tenha que parar seus afazeres duas ou três vezes ao dia para checar o nível da caixa, o que acaba impactando em mais tempo do colaborador em outros serviços.

Custos - O custo para instalação depende, principalmente, da distância entre o reservatório e as bombas para a automação, e do reservatório e a guarita, para o monitoramento. A instalação é geralmente feita por um eletricitista contratado pelo condomínio, pois é feita de maneira muito simples e assim fica mais fácil e barato, pois são quatro fios apenas. Um bom eletricitista dá conta, com tranquilidade.

*Redação

Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

Carrinho e atenção para as bicicletas



Seguindo tendência mundial de fomentar a utilização das bicicletas como meio de transporte, as cidades brasileiras investem em ciclovias e ciclofaixas e, aos poucos, muitas pessoas já trocaram carro e ônibus pelas bikes. As empresas criam espaços para o estacionamento das bicicletas e vestiários para que os funcionários "atletas" tomem banho e troquem de roupa. Muitos condomínios comerciais montam bicicletários e reservam espaços comuns e seguros para o estacionamento das bikes. Em conjunto, todas essas medidas incentivam esse meio de transporte tão barato, saudável e limpo!

Ocorre que, infelizmente, a maioria dos condomínios residenciais não trata o tema "espaço para as bicicletas" com a devida importância e prioridade, trazendo grandes transtornos para os moradores e seus visitantes. Para o morador é extremamente difícil ter de guardar a bike dentro do apartamento, onde as vezes falta espaço. Sem falar no incômodo de subir e descer todos os dias com a magrela pelo elevador ou escadas. Para o visitante que pedala, muito arriscado "estacionar" a bicicleta na rua e amarra-la com um cadeado ao poste.

Falta boa vontade e criatividade aos condomínios residenciais, no sentido de facilitar a vida dos usuários de bicicleta! Dias atrás atendi um morador indignado, relatando o seguinte: "Puxa, moro numa cidade que incentiva o uso da bicicleta como meio de transporte, a empresa onde trabalho criou um espaço com estrutura bacana para quem vem de bike, mas no prédio onde moro, não existe bicicletário, é proibido parar a bicicleta na garagem e ainda por cima ela só pode ser transportada pela escada. A síndica disse que nada pode fazer, pois as regras estão previstas na convenção de condomínio e, segunda ela, somente uma assembleia com quórum qualificado de 2/3 (dois terços) dos proprietários pode deliberar sobre alterações das normas vigentes." Verdadeiro absurdo, retrocesso e preciosismo jurídico, eis que o tema merece uma abordagem mais simples, dinâmica e atual, valendo destacar as seguintes recomendações aos síndicos e administradores:

- realizar uma pesquisa para identificar a quantidade de condôminos que utilizam regularmente suas bicicletas, para então traçar uma estratégia;
- autorizar que os moradores pendurem suas bicicletas em ganchos na parede, em suas vagas de garagem, desde que tecnicamente viável;
- localizar um espaço na garagem ou noutra área comum, para instalação de um bicicletário, mediante aprovação em assembleia, com quórum de maioria simples dos presentes;
- criar área de estacionamento para as bicicletas dos visitantes, desde que tecnicamente viável;
- inserir, no regulamento interno do condomínio, regras simples para a guarda e transporte das bicicletas no condomínio, bem como excluir regras esdrúxulas e ultrapassadas sobre o tema, sempre com quórum de maioria simples dos presentes na assembleia.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

Sua CAIXA sempre com água

Monitoramento remoto do nível de água
Controle e automação de reservatórios por rádio frequência

Saiba qual o nível da sua caixa d'água o tempo todo sem precisar subir até ela.

despachamos para todo território brasileiro

- FÁCIL INSTALAÇÃO
- FABRICAÇÃO PRÓPRIA
- GARANTIA TOTAL DE UM ANO

www.aguiaradiocomando.com.br **Ligue: (14) 3025-2225**

Cotidiano por Cecília Lima

Mulheres síndicas: elas estão com tudo!

O trabalho de conciliação de conflitos entre os condôminos é uma ferramenta que facilita tanto o convívio, quanto a gestão financeira e jurídica de todos que moram no prédio. A sensibilidade e a capacidade de se colocar no lugar do outro fazem com que as mulheres, no papel de síndica, tornem mais fáceis as resoluções de conflitos pessoais entre moradores. Apenas uma das tantas habilidades que as síndicas levam vantagem sobre os colegas do sexo oposto

Praticidade na relação com os moradores, habilidade para dividir o tempo com a vida pessoal, profissional e com a gestão do condomínio. As mulheres são capazes de gerir com maestria várias obrigações, sem relaxar em nenhum delas. A atenção aos detalhes, a seriedade na gestão das despesas, a organização para lidar com pagamentos e o principal, o dom maternal que é inerente ao sexo feminino.

Responsabilidade - Características que Maria Cristina Cunha, funcionária pública, demonstrou nos quatro anos em que esteve a frente como síndica de um condomínio em Olinda, Pernambuco. Ela conta



que, independente do gênero, para ocupar a função, é preciso ter acima de tudo honestidade e responsabilidade com os demais moradores. "Acredito que desempenhei um papel que não interferiu em nenhum

momento, o fato de eu ser mulher.

Como qualquer pessoa, sempre apresentei qualidades que independem de gênero. Apresentava sempre uma boa organização com as coisas relacionadas ao prédio, iniciativa nas assembleias e na proposta de melhorias para o prédio, e o principal, bom trato com as pessoas", comentou.

Mesmo diante de um cenário no qual a mulher é vista como frágil, por algumas poucas pessoas, Maria Cristina Cunha explica que nunca sofreu na posição de síndica pelo fato de ser mulher. "Vivemos em uma sociedade altamente machista, mas, felizmente, não cheguei a ter minha capacidade como

gestora questionada, ou sofrido qualquer tipo de intimidação", completou.

Ocupação - A realidade é que as mulheres estão ocupando cada vez mais papéis de notoriedade no mundo. Na administração de condomínios não é diferente. Conforme levantamento recente, estima-se que exista uma proporção de 60% de homens para 40% de mulheres no cargo de síndico. Em algumas empresas administradoras de condomínios, o percentual de mulheres na gestão direta dos prédios chega a até 45%. E a tendência é que o número de homens e mulheres exercendo a função se aproxime cada vez mais.

Mesmo sendo natural que a mulher trabalhe em qualquer ambiente e posição, o machismo ainda está presente em diversos locais da nossa sociedade. Muitas vezes o incômodo de ter que se relacionar com uma mulher em uma condição superior ainda existe, mas as síndicas não devem desanimar. É a mensagem deixada por Maria Cristina Cunha. "Poderia ter sofrido por ser mulher, como sei que é possível que alguma no papel de síndica tenha sofrido. Mas é preciso que ela se mantenha firme e que tenha um objetivo maior: Ser uma gestora com probidade e que quer sempre o bem das pessoas que moram no condomínio", finalizou.

*Jornalista

Seu condomínio Por Cecília Lima

Uma questão de saúde pública

Após os surtos recentes de dengue, do vírus da zika e da febre chikungunya, o Brasil inteiro está mobilizado no combate ao vetor *Aedes Aegypti*. Conforme dados divulgados pela Funasa (Fundação Nacional de Saúde), 90% dos focos da dengue estão nas residências, nas quais se incluem os prédios. Condomínios são locais muito propícios à proliferação da dengue, por dois motivos: grande concentração de pessoas e diversidade de locais para criadouros do mosquito.

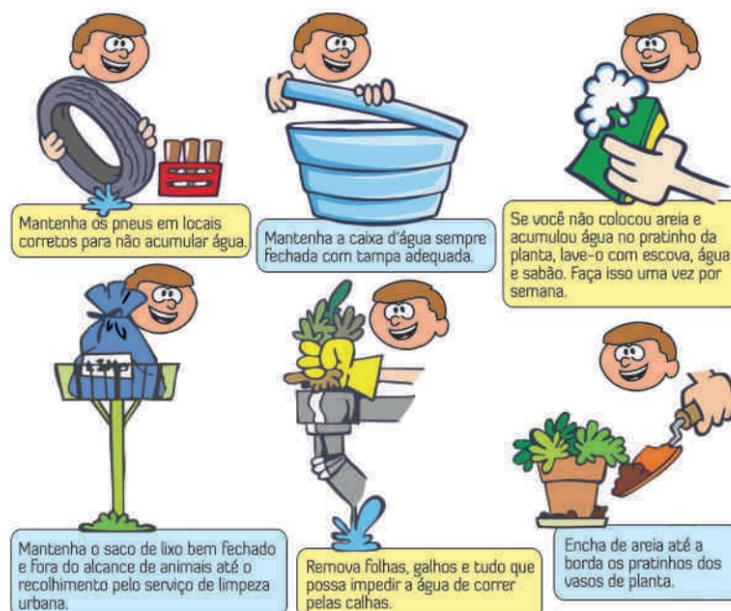
Força-tarefa - Por isso, promover ações para erradicar locais que concentrem água parada no seu condomínio pode ser muito efetivo para proteger não só os condôminos, mas também a comunidade local. Tendo em vista que um prédio pode ser o principal criadouro de um bairro. Além de deixar sua região mais segura, uma força-tarefa no condomínio pode trazer, de um modo geral, uma ajuda relevante para conter a expansão da doença.

É importante destacar ainda que a falta de cuidado pode representar um gasto a mais para o condomínio. Isso porque em muitos municípios, a Vigilância Sanitária tem efetuado vistoria nos condomínios, com possibilidade de aplicação de multas quando são constatadas irregularidades que possam contribuir para a proliferação do mosquito transmissor.

Dicas - Algumas dicas simples para conservar o seu prédio sem



promover ações para erradicar locais que concentrem água parada no seu condomínio pode ser muito efetivo



risco dele se tornar um criadouro do *Aedes aegypti* é cuidar das áreas que entram em contato direto com água, seja ela limpa ou suja, parada ou corrente. Algumas das dicas para os ralos externos e canaletas é usar telas de nylon para proteção, ou aplicar sal regularmente. Para os ralos internos

de esgoto uma tampa de plástico pode ser a solução.

No caso da laje e da marquise, é importante manter o escoamento da água, verificando se há acúmulo de água e eliminando eventuais poças. As calhas devem se manter sempre limpas para não

acumular água. Os fossos dos elevadores precisam ser verificados, semanalmente, caso haja acúmulo de água, deve-se providenciar o bombeamento.

Manter os vasos sanitários sem uso diário sempre tampados, acionando a descarga semanalmente. Caso não possua tampa, vedar com saco plástico aderido com fita adesiva. Não sendo possível a vedação, acionar a válvula semanalmente, adicionando a seguir duas colheres de sopa de sal. As caixas d'água, por sua vez, precisam ser mantidas vedadas (sem frestas), providenciando a sua limpeza periódicamente.

Por fim, no caso das piscinas em período de uso, efetuar o tratamento adequado com cloro. Piscinas sem uso frequente, reduzir o máximo possível o volume de água e aplicar, semanalmente, cloro na dosagem adequada ao volume de água.

*Jornalista

Administração Rodrigo Karpat

Administradoras condominiais e a obrigatoriedade do CRA

Os conselhos fiscais de profissões regulamentadas são criados por meio de lei federal, em que geralmente se prevê autonomia administrativa e financeira, e se destinam a zelar pela fiel observância dos princípios da ética e da disciplina da classe dos que exercem as respectivas atividades profissionais



Quando o tema envolve a profissão 'administrador', há que se observar em detalhe a interpretação da lei. Estando definidas as atividades exclusivas do "técnico em administração" nos artigos 2º da Lei nº 4.769/1965 e 3º do Regulamento aprovado pelo Decreto nº 61.934/1967, não se vê a regulamentação da profissão específica de "administração de condomínios", mas de "administrador em termos gerais".

Exclusividade - A menção de exigência do registro ao Conselho Regional de Administração (CRA) por administradora condominial, na realidade, não parte em função de uma lei. Parte de uma portaria, de 2011, quando membros do Conselho Federal de Administração, por unanimidade, acordaram em julgar obrigatório o registro de empresas de administração de



A escolha por um profissional ou empresa com ou sem o registro junto ao CRA em nada atinge ou prejudica o consumidor final, ou seja, o condomínio

condomínios nos conselhos estaduais, em razão da prestação de serviços de assessoria e consultoria administrativa para terceiros, notadamente, nos campos de Administração Patrimonial e de Materiais, Administração Financeira e Administração e Seleção de Pessoal/Recursos Humanos, privativos do Administrador.

É importante ressaltar que a portaria é um ato administrativo especial, ou seja, uma declaração concreta de vontade, opinião, juízo e ciência de um órgão administrativo do Estado ou de outro sujeito de direito público administrativo no desdobramento da atividade de administração. Sua validade já foi foco de discussão nas mais altas cortes, como no Supremo Tribunal Federal, que em algumas decisões chegou a considerar as portarias fora das fontes do direito

administrativo, incapazes de revogar a lei.

Reforça-se ao argumento a consideração que o Tratado de Direito Administrativo faz acerca da portaria, ao analisar que a mesma não inova, não cria nem extingue direitos, bem como não modifica, por si, qualquer impositivo da ordem jurídica em vigor.

Contestação - Dessa forma, a obrigatoriedade da inscrição da empresa no CRA pode ser contestada. Ela trata dos "técnicos em administração" e não das administradoras que exercem as mais variadas atividades, como a gestão de pessoal, prestação de contas, orientação jurídica, entre outras.

Pelo fato de ainda não existir regulamentação específica para a atividade de administração con-

dominial, na prática, são poucas as empresas atuantes nesse setor que têm o registro no conselho.

Diferentemente do que acontece, por exemplo, na profissão de corretor de imóveis, em que a obrigatoriedade de inscrição junto ao respectivo conselho – sob risco de crime de exercício ilegal da profissão – é regida em lei, a atividade de administração de condomínios pode ser exercida por qualquer profissional, como por contadores, advogados, engenheiros, entre outros, conforme se verifica no mercado de forma geral. A escolha por um profissional ou empresa com ou sem o registro junto ao CRA em nada atinge ou prejudica o consumidor final, ou seja, o condomínio.

*Advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados

Área comum da Redação

Moradores ignoram reuniões de condomínio

Número de membros necessários, existentes e/ou representados, numa assembleia para que as decisões tomadas sejam válidas permanece baixo

Número de membros necessários, existentes e/ou representados, numa assembleia para que as decisões tomadas sejam válidas permanece baixo.

Uma aferição com moradores de prédios residenciais na cidade de São Paulo, feita pela empresa Lello, especializada na administração imobiliária, apontou que as assembleias em condomínios são ignoradas por 60% dos condôminos. É um dado preocupante, mas que não é exclusivo dos paulistas. Pelos quatro cantos do país não é preciso aferir situação similar, há registros significativos desse afastamento das reuniões de condomínio, em nível igual e até maior; salvo as exceções.

Prevalece, entre os brasileiros, a cultura da aversão aos encontros deliberativos, que deveriam interessar as coletividades pelo caráter sempre importante das decisões. Entretanto, uma variedade de motivos geram essa baixa assistência no assemble-

ismo, necessário para que as questões sejam validadas em entidades e organizações. Registra-se, como exemplo, a postura de pessoas que se cansam da prevalência de meia dúzia de espertalhões que acabam fazendo o que bem entendem diante da facilidade proporcionada pela quantidade mínima de pessoas presentes numa assembleia.

Têm também aqueles que argumentam que o mau síndico desmotiva muito os condôminos ao não dar exemplos na gestão e de se postar como um manipulador das discussões, nem sempre voltadas para o interesse comum. A falta de mobilização, o desinteresse da relação com o vizinho, o desleixo na defesa dos interesses, a transferência de obrigações para outros compõem tantas e quantas justificativas utilizadas – ou decorrentes – para acrescer os muitos motivos que levam a frustrada participação dos condôminos. Até mesmo as Assembleias Gerais

Ordinárias, que discutem temas estratégicos para o condomínio, como eleição do síndico, aprovação orçamentária e avaliação de contas, a presença de condôminos raramente supera os 40% de comparecimento. O mesmo se repete com Assembleias Gerais Extraordinárias, cujos encontros são deliberativos para garantir o funcionamento cotidiano do prédio, que diz respeito à segurança, obras, benfeitorias, regulamentação condominial, entre outros itens preventivos e emergenciais.

A pesquisa feita na cidade de São Paulo aponta que as assembleias "campeãs de audiência" acontecem quando o número de presentes chega a 80% dos condôminos. São aquelas que têm em sua pauta temas polêmicos como o sorteio de vagas de garagem porque, nesse caso, quem não comparece acaba ficando com os piores lugares para estacionar seu veículo no condomínio.

Os condomínios realizam, em mé-

24 SIGMA elevadores

Valorize com
Mais Segurança
Maior Economia
Melhor Conforto

MODERNIZE
A SIGMA faz do seu ELEVADOR um lugar melhor a cada dia

2849-3393
www.sigmaelevadores.com.br
contato@sigmaelevadores.com.br

dia, duas assembleias por ano, sendo uma ordinária e outra, extraordinária. "Mas os empreendimentos novos, recém-entregues, fazem em média quatro reuniões no primeiro ano, em razão das diversas decisões que precisam tomar como aprovação do regimento

interno e definição de comissão para decoração do prédio, dentre outras", diz Angélica Arbex, gerente de relacionamento da Lello Condomínios.

*Da redação

Classíndico®

MARÇO | 2016

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal do Síndico

Academia

PRIME FITNESS
EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA
Esteiras • Bikes • Elípticos • Muscular
Garantia 5 ANOS
vendas@primfitness.com.br
(11) 4556-0751 (11) 94728-2642

Comando Fitness
ESTEIRAS • BIKES • ELIPTICON
MUSCULAR • ACESSÓRIOS
(11) 2307-4616
(11) 96728-4295
Agende uma revisão grátis
contato@comandofitness.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

Advogados

NATALIO DE SOUZA ADVOGADOS
12 anos no mercado
Parceria com Condomínios e Administradoras
Cobranças de Cotas de Condomínio
Assessoria Condominial e Trabalhista/Auditoria
Av. São João, 239 - 4º andar - Centro, São Paulo
www.nataliodesouzaadvogados.com.br / ccj.advogados@uol.com.br
(11) 3331.2225 | 3338.1582 | 99835.7055

Água / Tratamento

ACABE COM A FERRUGEM NA ÁGUA SEM TROCAR AS TUBULAÇÕES
AQUALITY - ÁGUA COM QUALIDADE
(11) 5062-0449
www.aquality.com.br | aquality@acquality.com.br

Antenas

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

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

ART / Laudos

ESPAÇO CONDOMÍNIO
ART / LAUDOS
PROJETOS
ÁGUA DE REUSO / AVCB
PLANOS E PACOTES ESPECIAIS PARA SEU CONDOMÍNIO
(11) 5042-1639 / 4562-2281
www.espacocondominio.com.br

ENG. ANDRÉ LUIZ FANECO PEREIRA CREA 5061038907/D
Laudo de Reforma, segundo a NBR 16280
Acompanhamento de Obras
Inspeção Predial / Laudos de Vistorias
(11) 2645-0934 (11) 97441-2125 ID: 117*11021
andrefaneco5@gmail.com

Bombas

CBE
44 Anos
CONTRATO DE MANUTENÇÃO
E CONSERVAÇÃO DE BOMBAS
PREVENTIVA E CORRETIVA
Especializada em bombas de incêndio
SEM ÁGUA? Fale conosco.
Sistema de reaproveitamento de água
Atendimento 24 Horas
5565-5565
7723-0474 / 9 7139-6901
www.bombascbe.com.br
cbe@bombascbe.com.br

BOMBAS IPIRANGA
VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
49 anos 1967-2016
CBI
ÁGUA E VIDA. PRESERVE!
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

CONSERVADORA
VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA
Paulista de Bombas Desde 1966
Contrato de Manutenção
Painéis de Comando / Inversores
Bombas e Filtros para Piscinas
Válvulas Redutoras de Pressão
Atendimento 24 horas (11) 2692-2355
www.conservadorapaulista.com.br

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
(11) 3903-2328
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM
TRADICIONAL ou com VENTOSA
ARTE PERSONALIZADA
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499
www.crachadeestacionamento.com.br

Condomínio Virtual

O portaldosindico.com agora chama-se Condomínio em Foco
NOVO NOME E UM VISUAL AGRADÁVEL
Informações Jornalísticas • Guia de Fornecedores
Ajuda de Especialistas • Modelos Informativos
Prestação de Serviços e muito mais...
www.condominioemfoco.com.br

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

Desentupidora

Desentupidora Imperio
Desentupimento • Desinsetização
Desratização • Descupinização
Limpeza de Caixas D'Água
Contrato de Manutenção
Alvará da Vigilância Sanitária: 355030890-812-000113-1-2
PABX: (11) 3983-1006
www.desentupidoraimperio.com.br

Elevadores

elevador tem que ser sinônimo de segurança conservadora também
SIGMA elevadores
solicite VISTORIA grátis
contato@sigmaelevadores.com.br
2849-3393

CHEGA DE PROCURAR
A solução para o seu elevador.
Manutenção • Modernização • Assistência Técnica 24h
Solicite Vistoria Gratuita
11 2942-7479
www.primac.com.br
VOCÊ SABIA?
A manutenção ou reforma do seu elevador não é exclusividade da montadora.
ELEVADORES PRIMAC

Encanador / Hidráulica

SAYONARA HIDRÁULICA DESENTUPIDORA
CAÇA VAZAMENTOS IMPERMEABILIZAÇÃO
ELETRÔNICO Identificamos se o vazamento pertence ao Condomínio ou Apartamento.
 Sem quebra de pisos ou paredes (Tecnologia Japonesa)
 (11) 2017-1940 96945-3252 98150-7082
 www.cacavazamentossayonara.com.br
 g.caetano2012@hotmail.com

HIDRÁULICA VL. MADALENA
 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes
 Desentupimentos e Eliminação de Vazamentos em Geral
 (11) 3667-7824 (11) 97049-6563
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapinheiros@hotmail.com

Geradores

tech gen Grupos Geradores
 ✓ Automação - Manutenção
 ✓ Manutenção Preventiva e Corretiva
 ✓ Locação de Grupos Geradores
Plantão 24hs
 PABX (11) 4542-2336
 (11) 97240-2136
 www.techgen.com.br
 techgen@techgen.com.br

Impermeabilização

Paulistana IMPERMEABILIZAÇÃO
 (11) 5622-2746
 (11) 98280.7732 | 96490.3602
 atendimento@degpaulistana.com.br
 • Hidráulica • Pintura
 • Troca de Coluna
 • Lajes • Telhados
 • Vazamentos • Piscinas
 • Caixas D'Água

Instalações Elétricas

ELLOS instalações elétricas
 www.ellosinstaladora.com.br
 ellos.instaladora@uol.com.br
 Entrada de Energia / Centro de Medição
 Prumadas Elétricas / Quadros de Luz / Força / Pára Raios
 Laudo Técnico / Troca de Fiação / Luz de Emergência / CFTV
 Aprovação na AES Eletropaulo
 (11) 2061-6415
 (11) 2068-3882
 Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

Interfones

LADS
 MANUTENÇÃO | PROJETOS | INSTALAÇÃO
 *SISTEMA DE CFTV *INTERFONE
 *CONTROLE DE ACESSO *INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 *FECHADURAS ELÉTRICAS *ALARME
 (11) 3596-6454
 www.ladscomercial.com.br

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO
 ✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
 ✓ Treinamento de Brigada
 ✓ Extintores, Mangueiras, Esguichos
 ✓ Placas de Sinalização
 ✓ Segurança do Trabalho
 ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
 ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 (11) 2241-2847 | 7867-8128 ID 55*38*213200
 Whatsapp - 9 4713-6485
 www.reconsultoriaempresarial.com.br
 contato@reconsultoriaempresarial.com.br

itelligence Group
 (11) 3331.1041
 www.itelligence.com.br
 • Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
 • Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
 • Assessoria NBR 16280 - Obras e Reformas
 • Para-Raios e Elétrica - Vistoria e Instalações
 • Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
 • PPRA - PCMSO - CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

EXQUADRO Laudos de Segurança
 Inspeção de Reformas
 • AVCB • Projeto • Perito Judicial • Extintores
 • Brigada e Bombas de Incêndio • PPRA
 www.exquadrolaudos.com.br
 (11) 3522.6203/99976.9667
 seguranca@exquadrolaudos.com.br

Jardinagem/Paisagismo

G7 Gardens
 • Serviços em Condomínios Residenciais e Comerciais
 • Criação de Jardins • Orçamento sem Compromisso
 Execução, Reforma e Manutenção de Áreas Verdes
 (11) 5511-6863 www.g7gardens.com.br | g7@g7gardens.com.br

Laudos / Perícias

✓ Inspeções e Laudos técnicos / Avaliações estruturais
 ✓ Projetos e Obras de Recuperação e Reforço Estrutural
 ✓ Licenças (AVCB, Acessibilidade e AVS).
MFA 3 ENGENHARIA CONSULTIVA
 CONTATOS (11) 5093-4566
 www.mfa3.com.br

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
 INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS
 Medição Ôhmica Orçamento sem Compromisso
 Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD
 (11) 2208-0241 www.asapara Raios.com.br

itelligence Group
 (11) 3331.1041
 www.itelligence.com.br
SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)
 • Instalação • Manutenção • Medição Ôhmica
 • DPS - Proteção para equipamentos eletrônicos

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

LIM Tratamento e Restauração de Escadas e Pisos de Granilite
POLIDORA DE MÁRMORES E GRANITOS
 www.limpolidora.com
 (13) 3021-0950 | 98820-0801 | 7802-1824 - ID 662*19329

Porta Corta-Fogo

ca/monteiro Portas Corta Fogo
 ✓ Fechaduras ✓ Dobradiças ✓ Molas Aéreas
 ✓ Barra Anti-Pânico ✓ Manutenção / Consertos
 www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br
 (11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947 Nextel: ID 13*7864

CLIK PORTAS CORTA FOGO MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO
 Porta corta fogo P60, P90 e P120
 Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea
 Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site
 (11) 3493-9318 | (11) 98287-4581 TIM | (11) 96100-9121 OI
 clikportascortafogo.com.br comercial@clikportascortafogo.com.br

RC CONSULTORIA MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO
 • Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
 • Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 (11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200
 www.reconsultoriaempresarial.com.br
 contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

KAIZEN AUTOMAÇÃO E MANUTENÇÃO EM PORTÕES AUTOMÁTICOS
 Portões Automáticos
 www.kaizenportoes.com.br
 ✓ Cerca elétrica ✓ Controle de acesso linear
 ✓ CFTV & Sistema de interfonia
 ✓ Controles PPA / PECCININ / LINEAR
 (11) 5594-1774 99827-2704 vivo
 Contrato de conservação com plantões aos finais de semana

Pinturas

Vertical
Manutenção Predial

- Pintura Predial;
- Impermeabilização;
- Restauração de Fachadas;
- Tratamento de Tijolos Frisados e Concreto
- Reposição e Rejuntamento de Pastilhas;
- Seguro de Obras e Acidentes / NR 35

EMPRESA CREDENCIADA NO CREA Nº 2026157
ENG. RESPONSÁVEL, TOSHINOBU YAMAGUCHI

Fone: 55 11 2062-1626 / 3476-9036
www.verticalpinturas.com.br
contato@verticalpinturas.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

FORNECEMOS ÁGUA

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

RENOVAR
PINTURA PREDIAL

- ✓ Restauração e Pintura de Fachadas
- ✓ Tratamento de Trincas
- ✓ Lavagens, Grafiatto
- ✓ Letreiros ✓ Logomarcas e Desenhos

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

(11) 4048-1929
www.renovarpintura.com.br | renovar@renovarpintura.com.br

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE
PINTURAS

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

(11) 5631-2099
(11) 5631-0838
(11) 7785-5632
www.uniquepinturas.com.br | uniquepinturas@uol.com.br

CREA-SP Qualidade Garantia Segurança

Eng. Civil: 5.060.117.969
EMISSION 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

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

TELEPINTE Pinturas e reformas em geral

- ✓ Pintura Predial | Restauração de Fachada
- ✓ Reposição de Pastilhas | Tratamento de Trincas
- ✓ Impermeabilização em Geral
- ✓ Manutenção de Telhado e Encanamento

(11) 4357-3571 | 98423-5123
www.telepinte.com.br | telepintepinturas@hotmail.com

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

- ▶ Reformas e Pintura
- ▶ Recuperação Estrutural ▶ Fachada
- ▶ Piso de Concreto ▶ Impermeabilização

Financiamento em 48x

(11) 5585-0933 / 95765.8234
E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

BOMPORTO
CONSTRUÇÕES e EMPREENDIMENTOS LTDA

SEGURANÇA, AGILIDADE E COMPROMISSO NA REALIZAÇÃO DE OBRAS / REFORMAS NO SEU CONDOMÍNIO

(11) 4302 3495 / 4302 3496
www.bomporto.biz / www.facebook.com/bomportoconstrucoes

FALB

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731
falbconstrucoes@gmail.com

R.Y.R Empreiteira

REFORMAS E CONSTRUÇÕES EM GERAL

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

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

Seguros

itelligence Group

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

- Seguro de Condomínio
- Seguro Residencial
- Seguro Fiança Locatícia
- Seguro de Automóvel
- Convênio Médico
- Entre Outros Ramos

Segurança Eletrônica

PROTEK SISTEMAS DE SEGURANÇA

Soluções em segurança para condomínios

- Câmeras - Alarmes - PABX
- Rede - DVR - Cerca Elétrica
- Monitoramento - Manutenção

(11) 3992.8232 - 3904.0028
www.proteksp.com.br

ELO FORTE

URGÊNCIA 24 HORAS

- ✓ CFTV / Portões Automáticos / Interfones
- ✓ Especializado em Manutenção

Agora Fechaduras e Serralheria (11) 5562-6318 / 97765-4216
eloforte.manutencoes@outlook.com

Serralheria

Genesis
Vidraçaria e Serralheria

ESPECIALIZADO EM CONsertos e FABRICAÇÕES

- ✓ Grades de Proteção
- ✓ Portões ✓ Gaiolas
- ✓ Coberturas
- ✓ Reformas em Geral

CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE PORTÕES, A PARTIR DE R\$ 200,00 MENSAIS

(11) 5931-6506 / 98500-4388
genesisserralheria@hotmail.com

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL

- Conhecimento em Acessibilidade
- Valorização Patrimonial
- Contenção de Gastos

SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE

(11) 3284-4549 / 99756-7672
carlosteodoro2@hotmail.com

INOVAR
Gestão Profissional

Gestão Profissional de Condomínios

- * Síndico Profissional
- * Consultoria Financeira
- * Assistente Administrativo (Outsourcing)
- Apoio a Fase de Implantação Condominial

(11) 3477-6957 / 98826-2872
www.inovargestaoprofissional.com.br

Qualquer atraso na entrega do seu **Jornal do Síndico** nos comunique.

Srs. Síndicos

(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br

Telhados

SCHINDLER Engenharia & Construção
Technology for buildings

Telhados - Calhas - Rufos - Dutos - Subcobertura

Até 30 meses sem juros para pagar

www.schindlerengenharia.com.br

(11) 2339-5006 / 2339-5016 / 3280-2525
VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR

TELHADOS COSTA

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

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

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

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

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



(11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Terceirização

COLTRI & COLTRI **TERCEIRIZAÇÃO**

- ✓ PORTARIA
- ✓ CONTROLADOR DE ACESSO
- ✓ ZELADORIA
- ✓ LIMPEZA

18 ANOS

☎ (11) 3691-4871 / 3694-4719

www.coltricoltri.com.br | coltricoltri@uol.com.br

FALCON MONITORAMENTO E SERVIÇOS

PORTARIA
LIMPEZA / RECEPÇÃO

15 ANOS

RELACIONAMENTO DIFERENCIADO E ESPECIAL

(11) 3721-2296 / 3721-2917

www.grupofalcon.com.br | comercial@grupofalcon.com.br

Terceirização de Mão de Obra e Limpeza

- Zeladoria • Limpeza • Portaria • Síndico Profissional
- Controlador de Acesso • Manutenção de Condomínio

Pegasus

(11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97044-7522

www.pegasusterceirizacao.com.br

Vidros / Películas

SUN FILM

Película de Controle Solar

PELÍCULAS: Linha Fumê / Reflexiva
Jateadas / Decorativas / Semi-Blindadas

APLICAÇÃO EM: ☑ Guaritas ☑ Prédios
☑ Residência ☑ Indústria ☑ Comércio

(11) 4063.8199 / 2995.5560

www.sunfilmbrazil.com.br

9 9916.6126 / 77536964 ID 100*51500

O Evento que o Síndico tanto espera está chegando!

Última Chamada!

Inscrevam-se!

16 de Abril de 2016

10ª EDIÇÃO

Uniíndico
São Paulo 2016

Informações:
(11) 5572.5250

Síndico também ri

CARTELA PREMIADA

O casal era feliz e vivia tranqüilo, até o dia em que a esposa começou a chegar tarde da noite em casa. Desconfiado, o marido foi mexer nas coisas da mulher e encontrou um colar de diamantes. Foi, então, conversar com ela:

— Você pode me dizer o que significa isso?

— Amor, esse colar eu ganhei no bingo!

Ele não se convenceu, mas, como não queria encrenca, resolveu engolir a desculpa.

Como a esposa continuava chegando tarde em casa, o homem voltou a revistar suas coisas. E encontrou um anel caríssimo de esmeraldas. Foi, novamente, questionar a mulher, que respondeu:

— Mais um prêmio do bingo, querido! Acho que estou numa maré de sorte!

O marido ficou indignado, mas não discutiu com a mulher. Cada dia ela chegava mais e mais tarde e com jóias mais e mais caras. A desculpa era sempre a mesma: o tal bingo.

Um dia, justamente na hora em que a esposa estava tomando banho para ir ao bingo, acabou a água. Ainda no chuveiro, ela gritou:

— Meu bem, traz água para eu acabar o meu banho! Sem demora, o marido entrou no banheiro com um copo de água e entregou para ela.

— Mas como eu vou tomar banho só com um copinho de água?

E ele respondeu:

— Simples, querida, lava só a cartela!



CÃO INTELECTUAL

Um indivíduo vai com o seu cão ao cinema. O sujeito da cadeira ao lado, começa a ficar espantado ao ver que o cão ria e batia palmas, como se tivesse realmente a compreender o filme.

Diz o sujeito para o dono do cão:

— Estou admirado, o seu cão percebe o filme todo.

— Ai está admirado?! Mais admirado estou eu!

— Então... mas por que?

— É que o meu cão... leu o livro e não gostou!

JOÃOZINHO

Irritado com seus alunos, o professor lançou um desafio.

— Aquele que se julgar burro, faça o favor de ficar de pé. Todo mundo continuou sentado. Alguns minutos depois, Joãozinho se levanta.

— Quer dizer que você se julga burro?

— Perguntou o professor, indignado.

— Bem, para dizer a verdade, não! Mas fiquei com pena de ver o senhor aí, em pé, sozinho!!!



ORAÇÃO DO BEBUM

Whisky e Vodka que estão no bar, Alcoolatrado seja o nosso fígado, Venha a nós o copo cheio, nunca apenas pelo meio. Seja feita a nossa cachaçada. Assim no buteco como na calçada. O mé nosso de cada dia nos dai hoje. Perdoai as nossas bebedeiras. Assim como nós perdoamos a quem não tenha bebido. Não nos deixai cair na Coca Diet. E livrai-nos da água gasosa Bar-mem...



DESAFIO

Um homem aceitou um desafio de beber 1.000 latinhas de Coca-Cola de uma vez, ele tomou 999 latas e não agüentava mais. Qual o nome do filme?

MIL SÃO IMPOSSÍVEL

É bom saber por TJGO

TJGO reafirma permissão para criação de animais em condomínio

Recentemente, a polêmica que envolve a permissão ou não de animais em condomínios ganhou um novo capítulo favorável aos que defendem a permanência dos pets

Em decisão monocrática, um desembargador do Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) manteve sentença que permitiu que um morador mantivesse no condomínio seu animal de estimação e declarou nula uma cláusula do Regulamento Interno do residencial, que proibia “a permanência ou trânsito de quaisquer espécies de animal”.

Assim como em vários outros imóveis no Brasil, o Condomínio Villa Verde impunha tal restrição justificando ser a vontade da maioria dos moradores dita em assembleia. O magistrado, no entanto, refutou os argumentos e frisou que os condôminos optaram pela proibição da permanência de animais no edifício, sendo irrelevante que o animal seja ou não inofensivo.



Proibição - Esse fato, contudo, é de total importância para determinar se um animal pode ou não circular no ambiente condominial, uma vez que ele sendo inofensivo não justifica a proibição. “O juiz entendeu que a proibição genérica da presença de animais em condomínios tem sido flexibilizada pela jurisprudência, principalmente quando se trata de animal de estimação de pequeno porte e que não seja nocivo nem afete

a tranquilidade dos demais condôminos. Posto isto, a meu sentir, em que pese os argumentos despendidos pelo condomínio, tenho que seu inconformismo não merece prosperar”, considerou o desembargador Kisleu Dias.

De acordo com o mesmo, é “incontroverso” nos autos que a convenção do condomínio, no qual o autor é proprietário de unidade autônoma, traz expressa proibi-

ção sobre a permanência de animais de qualquer espécie. Para ele, apesar da regra que rege a relação entre os condôminos é constituída na vontade da maioria, essa limitação não pode ser verdade absoluta.

Prejuízo - O desembargador destacou que, para que prevaleça a proibição inserida no regulamento do condomínio quanto à manutenção de animais no edifício, há de ser demonstrado o efetivo prejuízo à saúde e à segurança dos demais moradores, situação que não se identificou no caso levado à Justiça.

Além disso, o magistrado lembrou que quando há esse tipo de conflito, prevalece, no caso, o maior peso relativo, que, na demanda, é o de se resguardar o direito de

propriedade do morador, sem impingir qualquer dano a direito de terceiros.

“O direito de propriedade do autor de manter animal doméstico de pequeno porte em sua unidade não pode ser tolhido em razão de norma prevista em convenção de condomínio, quando o exercício de tal direito não causa nenhuma perturbação, desconforto ou risco aos demais condôminos, sob pena de implicar restrições ao uso da sua propriedade. Daí, não se evidenciam motivos suficientes para proibir a permanência do animal no condomínio, pois não se está diante de uso anormal da propriedade, conforme previsto no artigo 1.277, do Código Civil de 2002”, enfatizou o jurista.

*Fonte: TJGO

Jornal do Síndico

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

CONTINUAMOS ATUALIZANDO NOSSO CADASTRO, PARA QUE SEU CONDOMÍNIO CONTINUE RECEBENDO NOSSOS EXEMPLARES DE FORMA TOTALMENTE GRATUITA, PEDIMOS A COLABORAÇÃO DE TODOS EM PREENCHER O CUPOM ABAIXO E NOS ENVIAR, VIA E-MAIL, FAX, CORREIOS OU ACESSE NOSSO SITE PELO ENDEREÇO ABAIXO E ENVIE OS DADOS SOLICITADOS NO CUPOM.

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo/#contato

Agradecemos a todos ABM Editora Ltda



Nome do Condomínio: _____

Endereço Completo: _____

CEP _____ Bairro: _____ Cidade: _____

Tel. da Portaria (11) _____ / Síndico(a): _____

E-mail: _____ Seu prédio tem mais de 4 andares? SIM NÃO

Preencher e enviar para Rua Eng. Americo C. Ramos, 193 - 04130-040 - São Paulo - SP, ou para saopaulo@jornaldosindico.com.br e se preferir via fax: (11) 5572-5250