



# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XX - Edição 239 - JUNHO/2016 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

**Excellence Elevadores**  
*Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes*  
**Manutenção e Modernização de Elevadores e Escadas Rolantes**  
 Pág 08  
 (11) 2635-5757 / 2207-4578  
 11 98727-0028  
 www.excellenceelevadores.com.br

**e+**

## MANUTENÇÃO

Saiba porquê é importante que os síndicos invistam em bons geradores e na sua manutenção, afim de garantir a segurança e o conforto para os condôminos.

Página 3

## SEU CONDOMÍNIO

Decisões são tomadas a partir de certo número de votos o chamado "Quórum", que pode variar dependendo de fatores. Leia e saiba exatamente fatores e números.

Página 4

## FIQUE POR DENTRO

O Jornal do Síndico é premiado com 5 Estrelas! Com grande alegria que recebemos o prêmio e o reconhecimento de um belo trabalho desenvolvido com grande esforço, seriedade e respeito aos síndicos e clientes.

Página 12



**CLASSÍNDICO**  
 Classificados  
 PRODUTOS & SERVIÇOS

Páginas  
**8 à 11**

Distribuição Gratuita

**Furtos em áreas comuns.**  
**De quem é a responsabilidade?**  
 Pág. 05

**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](http://WWW.PORTARIAREMOTA.SRV.BR)  
[WWW.FOCUSMIND.COM.BR](http://WWW.FOCUSMIND.COM.BR)



Deus é Mais!

**HEBROM®**

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

[www.hebromfacilitys.com.br](http://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

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:

jornalismo@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

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Bandeirantes

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
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
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

# Nossa mensagem

O ano de 2016 chega à sua metade e nossa edição de junho traz uma reflexão sobre um tema delicado enfrentado por muitos síndicos em vários estados brasileiros: como lidar com condôminos antissociais, aqueles cuja conduta é prejudicial ao bom convívio coletivo e chega a colocar a segurança dos demais em risco?

Essa é uma pergunta difícil de responder, pois só quem passa por uma situação desse gênero sabe o quão desconfortável é ter de conviver com um vizinho que supera o adjetivo "problemático", chegando a ser até mesmo perigoso. A grande questão é que a legislação não prevê nenhuma medida severa a ser tomada nesses casos especiais.

As penalidades previstas em convenção são apenas de advertência e multas. Em nenhuma hipótese se prevê a exclusão dessa pessoa antissocial do condomínio, uma vez que ele tem a propriedade ou posse do imóvel e não pode ser alienado disso.

Os resultados disso às vezes são trágicos. Uma sequência de conflitos e insultos extremos entre vizinhos ou entre morador e funcionário ou morador e síndico não raro acaba em caso de polícia. Os desfechos mais trágicos, incluindo morte, também não são raros, infelizmente.

E diante de tais experiências fica a pergunta e a reflexão: se houvesse um mecanismo mais severo para proceder com moradores antissociais que oferecem perigo ao coletivo, seria mais seguro e teria como se evitar tragédias? Enquanto a legislação não caminha nesse sentido, é importante que o síndico esteja atento aos excessos no condomínio, agindo sempre no momento e não negligenciando atitudes reprováveis para não deixar que a história chegue a níveis extremos.

Outro ponto também abordado nesta edição são os furtos ocorridos internamente ao condomínio. De quem é a responsabilidade por esses incidentes? O síndico ou o condomínio podem ser considerados culpados e chamados a ressarcir perdas desse gênero? Você vai ver que não. A Justiça tem tomado várias decisões que apontam para o entendimento de que não é de responsabilidade do condomínio responder por furtos internos.

Esses e outros assuntos de interesse no universo dos condomínios você lê nesta edição de junho do nosso Jornal do Síndico.

Tenha uma boa leitura!

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16
IGP-M (%)	0,67	0,69	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	-----
INPC (IBGE)	0,77	0,58	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	-----
IPC (FIPE)	0,47	0,85	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	-----
CUB-SP	1,22	0,27	- 0,03	0,18	- 0,02	0,02	0,17	0,40	0,05	0,01	0,12	-----
TR	0,1813	0,2305	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533
POUPANÇA	0,6159	0,6822	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6541
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5000	0,5417	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350	0,6350	0,6250	0,6250

### 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

**Manutenção** \*Por Daniele Torres

# Conheça os benefícios da manutenção preventiva de geradores de energia em condomínios

Avaliações preventivas correspondem em aumentar a vida útil dos equipamentos, queda no desperdício de energia e garantia de bom funcionamento

A importância dos condomínios investirem em bons geradores está em garantir segurança e conforto para os condôminos, assim como os planos de manutenção preventiva asseguram confiança no bom estado e capacidade do equipamento. Segundo pesquisas entre os condomínios, cerca de 80% dos problemas de falta de energia dos geradores acontece pela ausência da manutenção preventiva por equipes especializadas em diagnosticar problemas e apresentar soluções.

A complexidade da manutenção de geradores requer profissionais capacitados para realizar tanto os reparos corretivos, quanto as análises preventivas, para garantir maior vida útil do equipamento, queda no desperdício de energia e máximo desempenho.



**A complexidade da manutenção de geradores requer profissionais capacitados**



■ Toda manutenção deve estar de acordo com o manual do fabricante, sendo fundamental a escolha de empresas especializadas em geradores

A manutenção preventiva tem objetivo de analisar as condições dos geradores e apontar os eventuais problemas, diferente da manutenção corretiva, que consiste em limpeza de tanque de combustível (que ocasiona a quebra da bomba injetora), troca de filtro de combustível, filtro de ar, lubrificante, entre outros.

“O check up preventivo reduz índices de problemas, zela pelo equipamento, alerta sobre períodos corretos para troca de óleo e filtro, substituição de peças, eventuais reparos e o cliente terá garantia de que o gerador funcionará quando necessário”, explica William Tadeu, Diretor Técnico de uma empresa de Grupos Geradores.

Toda manutenção deve estar de acordo com o manual do fabricante, sendo fundamental a escolha de empresas especializadas em geradores para garantir segurança ao condomínio na questão da garantia do equipamento e na qualidade no fornecimento de energia.

techgen@techgen.com.br

**Legislação** da Redação com TJSC

## Comportamento antissocial no condomínio: como lidar?

Em maio, a 5ª Câmara Civil do TJSC confirmou sentença da comarca de Balneário Camboriú para condenar o morador de um condomínio residencial ao pagamento de danos morais e materiais em favor de um vizinho, a quem deu constante sobressalto na vida cotidiana. O órgão julgador fixou a indenização em R\$ 9,5 mil.

Segundo os autos, os problemas surgiram quando o demandado, após passar uma temporada recolhido em estabelecimento prisional, retornou ao convívio social. De seu apartamento, a partir de constantes brigas e discussões com familiares, produzia balbúrdia e algaravia que atormentava os vizinhos mais próximos.

Um deles, em particular, foi mais atingido. Sua sacada era alvo costumeiro de arremesso de papéis, insetos mortos e restos de alimentos – quando não eram depositados na porta de sua ha-



bitação. Ao reclamar da situação, o autor acabou surpreendido pelo morador no interior de seu apartamento, com uma faca de cozinha nas mãos.

“É evidente que o comportamento relatado extrapola o normal uso da propriedade pelo réu e seus familiares, porquanto atenta contra o sossego e sensação de se-

gurança do autor. Nesse sentido, a dignidade do requerente foi afetada, na medida em que foi tolhido de seu direito à paz e tranquilidade em seu lar”, anotou o desembargador Luiz César Medeiros, relator da apelação em que o réu buscou, sem sucesso, eximir-se das responsabilidades ao argumento de que tudo não passou de mero dissabor ou pequenas escaramuças entre vizinhos.

Embora o vizinho lesado tenha obtido êxito em sua batalha judicial, o desenrolar do caso provoca reflexões sobre o que diz atualmente a lei brasileira no que tange

o comportamento antissocial de moradores. O atual Código Civil não prevê expulsão de condôminos com tais comportamentos - apenas uma multa de até 10 vezes o valor da taxa condominial. Mas será que isso é suficiente para garantir a paz e, principalmente, segurança dos demais moradores?

A compensação financeira (prevista no artigo 1337) é capaz de indenizar uma vítima de ameaças de morte ou grave agressão física e verbal, por exemplo? Não são raros os exemplos de atitudes antissociais em condomínios como

atentado violento ao pudor, uso explícito de drogas ilícitas, brigas ruidosas e constantes, bem como manifestações discriminatórias e preconceito.

A legislação não prevê banimento dessas pessoas em nenhum caso, apenas perdas pecuniárias. É importante, portanto, precaver-se com antecedência antes de desfechos mais trágicos. Sempre que houver algum excesso, este deve ser comunicado à Polícia através de boletim de ocorrência e a multa aplicada com rigor.

## Seu Condomínio da Redação

# Conheça os tipos de quórum para deliberações em assembleia

Por ser de natureza coletiva, o condomínio tem sua gestão baseada em consenso entre seus membros. A realização das assembleias condominiais (ordinárias e extraordinárias) constituem o mecanismo legal para deliberar sobre aspectos financeiros e operacionais referentes ao funcionamento deste bem conjunto que é o condomínio.



■ Assembleias condominiais e seus tipos de "Quórum"

As decisões são tomadas a partir de um certo número de votos o chamado "Quórum", o qual pode variar dependendo de dois fatores: o porte do condomínio (quantidade de condôminos) e a natureza da deliberação (a que ela diz respeito). Isso é o que justifica por que algumas decisões precisam de mais votos que outras.

Você está por dentro desses detalhes? É bom verificar a Convenção do seu condomínio para conhecer a fundo as exigências para cada pauta proposta em assembleia: aprovação de contas, ordem de obra, compra de algum produto, eleição e destituição de síndico, dentre outros temas. Confira:

### • Maioria absoluta/plena ou maioria do todo:

Partindo do número absoluto de unidades, considerando um voto por unidade, representa 50% mais 1 dos votos gerais. Geralmente é requerida para obras urgentes.

### • Maioria simples:

Trata-se da maioria dos condôminos que estão presentes na assembleia deliberativa. Considera-se 50% mais 1 voto da frequência do dia que assinou ata. Esse é o quórum necessário para eleger ou destituir novo síndico. Também é suficiente a maioria dos presentes

para a aprovação das contas de um mandato ou planejamento financeiro de uma nova gestão.

### • Dois terços do todo:

O próprio nome é autoexplicativo. Dividindo o total de votos do condomínio, esse quórum representa duas parcelas ou aproximadamente 66% dos votos. Trata-se de um quórum mais exigente, requerido para tomadas de decisão em questões de maior impacto como aprovação de grandes obras ou alteração da convenção, por exemplo.

### • Maioria qualificada:

É um tipo de quórum que varia de convenção para convenção. Cada condomínio possui autonomia para ditar quantos votos são necessários para aprovação de determinado tema.

### • Unanimidade:

Representa 100% dos condôminos. É quórum usado para deliberações mais sérias, como por exemplo mudar o próprio sistema de decisões e os quóruns necessários para cada aprovação. Para mudança da destinação de parte do terreno ou da coisa de uso comum, também se exige a anuência da unanimidade dos condôminos.

# “

**É bom verificar a Convenção do seu condomínio para conhecer a fundo as exigências para cada pauta proposta em assembleia**

## DICAS

### Instalações antigas

O cuidado com as instalações elétricas deve ser rigoroso em qualquer condomínio e, mais ainda, em se tratando de um prédio antigo. O perigo está no fato de que imóveis antigos às vezes não estão aptos a aceitarem uma carga tão grande de energia requerida por equipamentos como os que são utilizados com frequência nos dias de hoje. A sobrecarga pode resultar em incêndio e outros prejuízos.

Por isso, é fundamental que haja revisões periódicas na infraestrutura de todo o edifício para avaliar o comportamento das instalações que, como qualquer outro objeto, tem vida útil definida.

Para prédios com mais de 20 anos as instalações devem ser modernizadas, atendendo às normas vigentes e prevendo um dimensionamento para as novas demandas de energia dos equipamentos elétricos. Os circuitos elétricos deverão ser redimensionados, substituídos e seus painéis elétricos modernizados já prevendo uma folga para aumento de demanda.

### Reuniões produtivas

Realizar assembleias no condomínio com um número adequado de frequência é um desafio. A falta de assiduidade, na maioria das vezes, é justificada pelos condôminos pela falta de objetividade e resolutividade nas reuniões. Isto é, os debates desviam-se do foco e raramente se chegam a deliberações práticas.

Algumas medidas simples podem ajudar a tornar as reuniões mais produtivas e atraentes:

- 1) estabelecer um tempo limite de duração (com um prazo determinado, deve-se apressar a discussão dos pontos realmente importantes);
- 2) pauta bem definida (os participantes devem chegar à reunião sabendo o que será tratado ali e, para isso, devem ser escolhidos dois ou três tópicos, no máximo);
- 3) estabeleça um código para participação (para evitar o tumulto de várias vozes simultâneas, pode-se pedir que cada participante erga a mão antes de falar e aguarde a conclusão de seu antecessor. O tempo para cada intervenção também deve ser previamente acordado, por exemplo 1 minuto).

### Funcionários uniformizados

O uso do uniforme transmite maior organização e profissionalismo no ambiente de trabalho. A padronização da vestimenta de porteiros, zeladores, vigilantes, auxiliares de limpeza, recepcionistas e demais funcionários que venham a fazer parte do corpo de recursos humanos do condomínio é de obrigação do empregador. Portanto, caso deseje que seus trabalhadores usem uma determinada roupa específica, esta deve ser fornecida pelo condomínio, bem como a reposição das peças em caso de avario.

Entretanto, o condomínio não possui autoridade para exigir a uniformização de funcionários particulares que circulam no condomínio, como empregados domésticos, cuidadores de idosos, babás, motoristas, dentre outros contratados por condôminos. A exigência ou não disso deve partir do contratante, no caso, o morador e não diz respeito à gerência do condomínio.

## 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.



**Segurança** da Redação

## Furtos em áreas comuns: de quem é a responsabilidade?

Uma das principais razões pelas quais se procura viver em um condomínio é a segurança, geralmente maior que a verificada por quem mora em casa. No entanto, isso não quer dizer que os edifícios estejam imunes a ações criminosas como furtos ou mesmo os “arrastões”, assaltos de maior proporção.

**A**o ter um bem danificado ou roubado dentro do condomínio, é natural que o morador lesado queira culpar alguém e exigir ressarcimento, mas será que é procedente responsabilizar o condomínio? A legislação brasileira aponta para uma resposta negativa sobre esse assunto.

Os condomínios e seus síndicos não têm obrigação de responder pelos atos de condôminos e não podem ser responsabilizados por furtos ou danos ocorridos nas áreas comuns ou privativas do prédio. Salvo quando estiver claramente expresso na Convenção do condomínio que este se responsabiliza por ressarcir perdas e danos, o que é raro.

A Justiça vem dando reforço a esse entendimento em vários casos pelo Brasil. Em abril, o 6º Juizado Especial Cível de Brasília negou o pedido de indenização a um morador que teve o aparelho de som roubado na garagem de edifício em Águas Claras. O argumento foi de que o residencial só responde por furto ocorrido nas áreas comuns e autônomas se essa responsabilidade estiver prevista na convenção de condomínio.

Segundo o autor do pedido, a responsabilidade pela subtração do amplificador seria do edifício, pois esse se encontrava em uma sala na garagem. Contudo, a magistrada responsável pela análise do caso considerou que, no regimento interno do condomínio em questão, não há cláusula expressa acerca do dever de indenizar furtos. Além disso, anotou precedentes do STJ de que o edifício não deve ser responsabilizado por fato de terceiro.

Interpretação semelhante se dá em se tratando da responsabilidade de empresas contratadas para serviço de vigilância. Elas não podem ser responsabilizadas pelo furto de bens particulares dos mo-



radadores. Esse foi o tema de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), o qual julgou o caso de um casal que alegou ter sua motocicleta furtada nas dependências de um residencial.

Para eles, a responsabilidade seria da empresa de vigilância

# “

**Os condomínios e seus síndicos não têm obrigação de responder pelos atos de condôminos**

terceirizada contratada pelo condomínio, que falhou na prestação do serviço, uma vez que mantém portaria e câmeras de monitoramento 24 horas por dia no local. Em sua defesa, a empresa alegou que não foi contratada para proteger os bens particulares dos moradores, apenas as áreas de uso comum do condomínio. Para o desembargador relator da matéria não há responsabilidade contratual que imponha a obrigação de a empresa indenizar moradores em virtude de furto.

Embora não seja responsável pelo incidente, o condomínio pode e deve colaborar ajudando na resolução do caso, por exemplo, fornecendo imagens do circuito interno de televisão ou qualquer outra informação que possa ajudar a encontrar o verdadeiro responsável pelo dano.

\*Da Redação Master

**Colunado Dr. Marcio Rachkorsky**

## Condomínio de casas e loteamento fechado



**O**s loteamentos fechados e condomínios de casas não param de crescer e apresentam-se como uma deliciosa opção de moradia, aliando conforto, privacidade, qualidade de vida e, acima de tudo, segurança. Milhares de famílias planejam o sonho de morar numa casa e não se importam em deixar os grandes centros urbanos, ainda que o deslocamento para o trabalho fique maior. Afinal, tudo compensa o prazer de morar em casa, com mais espaço, mais áreas verdes e um belo quintal.

Na prática, todos acostumaram-se a chamar os empreendimentos imobiliários de casas como “condomínios fechados” ou “condomínios horizontais”. Mas, do ponto de vista jurídico, boa parte dos empreendimentos de casas são, na verdade, “loteamentos fechados”, com diferenças importantes em relação aos condomínios, tais como:

- loteamentos são regidos por lei específica, 6766/79
- loteamentos possuem estatuto ao invés de convenção
- loteamentos elegem Presidente e Diretoria, ao invés de síndico e corpo diretivo
- loteamentos possuem obrigações tributárias e fiscais mais complexas
- loteamentos possuem ruas públicas ao invés de áreas comuns privadas
- loteamentos podem conter lotes sem construção
- loteamentos não rateiam despesas por fração ideal, mas sim por unidade
- loteamentos podem nascer abertos e, posteriormente, ser fechados

Assim, antes de adquirir uma casa ou terreno, importante saber se é condomínio ou loteamento !! Apesar de tantas diferenças jurídicas, a administração de ambos é muito parecida, quase idêntica e, naturalmente, os problemas e desafios também se repetem. Assembleias muito vazias e falta de transparência nas contas ocorrem com frequência e falta muito planejamento para manutenção e conservação das ruas e áreas comuns. Nos condomínios de casas e loteamentos fechados, há que se ter atenção especial para dez pontos operacionais prioritários:

- segurança perimetral e monitoramento por câmeras
- controle de acesso para moradores e visitantes
- velocidade dos veículos e menores ao volante
- regras para animais domésticos
- paisagismo, jardinagem e questões ambientais
- iluminação das vias de circulação
- festas e som alto nas residências
- fixação de regras para reformas e construções e definição de padrões construtivos
- assembleias gerais mais frequentes
- eventos para integração dos moradores (já que não se encontram em elevadores)

De forma abusiva, muitos moradores de loteamentos lutam pelo direito de não participar da associação de moradores e assim não pagar as despesas mensais de manutenção. Como beneficiários diretos dos serviços do empreendimento, todos os proprietários são obrigados ao pagamento da taxa mensal, desde que aprovada em assembleia, com previsão orçamentária, nos moldes previstos nos estatutos sociais.

\*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial

**Administração** por Roberto Carvalho Cardoso - (Direito de Resposta)

# Administradoras de Condomínios e a obrigatoriedade de registro no Conselho Regional de Administração

Após ler o artigo assinado e publicado pelo advogado Dr. Rodrigo Karpat, neste conceituado jornal em março deste ano, sinto-me no dever de esclarecer aos leitores alguns pontos que dizem respeito à obrigatoriedade de registro na contratação de Administração de Condomínios. Por esse motivo, e como representante do Conselho Regional de Administração de São Paulo solicitei o direito de resposta.

O Conselho Regional de Administração é uma Autarquia Federal dotada de personalidade jurídica de direito público. É um órgão orientador, disciplinador e fiscalizador do exercício da profissão de Administrador, em cumprimento ao que determina a alínea “b” do artigo 8º da Lei nº 4.769, de 09 de setembro de 1965, regulamentada pelo Decreto nº 61.934/67.

O CRA-SP congrega hoje mais de 70 mil profissionais e 8 mil empresas registradas no Estado de São Paulo e tem atuado persistentemente no desenvolvimento da profissão de Administrador bem como divulgado as melhores práticas da administração, que impactam positivamente nas empresas públicas e privadas.

A atividade do Administrador, como profissional liberal ou não, compreende entre outros: a elaboração de relatórios, pesquisas, análises, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos, como administração de pessoal, organização, orçamento, administração de material e financeira e outros campos em que estes se desdobrem ou com os quais sejam conexos.

Não é diferente com os profissionais que atuam na Ad-

ministração de Condomínio, citada expressamente na Resolução Normativa CFA nº 463/2015 que determina que para exercer a profissão de Administrador é necessário o registro no CRA. A falta do registro torna ilegal e punível o exercício da profissão.

Na prática, quando a lei não é cumprida, os condôminos são os maiores prejudicados. Prova disso, são as várias denúncias que o CRA-SP recebe, decorrentes da falta de qualidade dos serviços prestados. A fiscalização dos CRAs alerta sistematicamente para a necessidade de administradores e empresas preparadas e com enfoque nas suas competências e conhecimentos.

A fiscalização não é só o instrumento de defesa da profissão, mas também dos condôminos quando falamos das Administradoras de Condomínio. Ela significa a minimização de riscos.

Assim, a afirmação do advogado Rodrigo Karpat que “a escolha por um profissional ou empresa para Administração de Condomínio, com ou sem o registro no CRA, em nada atinge ou prejudica o condômino” não é coerente.

Todos queremos e exigimos o trabalho de profissionais capazes de proporcionar condições



tro profissional e divulgação do fato para o conhecimento público.

Diante do exposto, reitero como equivocada a afirmação que “não existe regulamentação específica para a atividade de administração de condomínios, a qual poderá ser exercida por qualquer profissional.”

Para dar um exemplo, comparo à contratação de um engenheiro sem o devido registro no CREA, seu órgão de classe, ou de um advogado, sem sua OAB.

A administração de condomínios só apresenta resultados positivos com a adequada prestação de serviços profissionais.

Ressalto ainda que o próprio Código Civil denomina como “administração” as atividades do síndico. E mesmo quando estas são transferidas para uma empresa, chamada administradora e remunerada pelos serviços prestados é necessário o registro da empresa no CRA, devendo a mesma ter um Responsável Técnico Administrador devidamente registrado (Decreto n.º 61.934/1967, Art. 12 e §2º) nos CRAs.

organizacionais eficazes. É importante alertar que a contratação de uma administradora de condomínios deve contar com um Responsável Técnico registrado. Esse é o profissional que vai garantir a qualidade do serviço prestado, respondendo civil, penal e eticamente a possíveis danos que possam vir a ocorrer, uma vez caracterizado seu dolo e sua culpa (por negligência, imprudência, imperícia) e determina a obrigação do cumprimento das normas estabelecidas na Resolução Normativa CFA nº 463, de 22 de abril de 2015, que aprovou o Manual de Responsabilidade Técnica do Administrador registrado nos CRAs.

Só o registro profissional garante a aplicação de procedimentos que constam do Regulamento do Processo Ético do Sistema CFA/CRAs, entre eles a gradação e fixação de penas, que pode ir de uma advertência ao cancelamento do regis-

\*Adm. Roberto Carvalho Cardoso  
Presidente

Conselho Regional de Administração de São Paulo



**A fiscalização não é só o instrumento de defesa da profissão, mas também dos condôminos quando falamos das Administradoras de Condomínio**

**Srs. Síndicos**

(11) 5572.5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br

Qualquer atraso na entrega do seu

**Jornal do Síndico**  
A Informação Dirigida

nos comunique.



## Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas.

### JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

**Se um Condômino deve há um determinado tempo e está sendo processado pelo Condomínio, ele tem direito de fazer acordo?**

O acordo com o condômino inadimplente depende da vontade de ambas as partes, ou seja, credor (condomínio) e devedor (condômino). Acordo não é direito adquirido e sim uma expectativa de direito. Muitas das vezes o inadimplente tem a ideia errada de achar que o Juiz tem o poder de fazer acordo, o acordo pertence as partes e não ao juiz, o função do juiz é de apenas homologar o acordo feito entre as partes. O único parcelamento previsto pelo Código de Processo Civil é o do Cumprimento de Sentença, onde a dívida pode ser parcelada em até 6 vezes, desde que tenha uma entrada de 30% (trinta por cento) do valor da dívida.

**Quando colocamos os inadimplentes no jurídico quem paga as despesas gastas?**

No tocante aos débitos condominiais, prevê o Código Civil que é obrigação do condômino efetuar os pagamentos das despesas condominiais, bem como, obrigação do síndico cobrar os condôminos inadimplentes. Importante ressaltar que o condômino que não paga as suas obrigações em dia, deve pagá-las acrescida de correção monetária, juros e multa, os

honorários advocatícios serão devidos, quando do envio ao Jurídico (Advogado), pois prevê o Código acima referido que aquele que der causa, arcará com os honorários advocatícios.

**O síndico pode voltar atrás em decisões tomadas em uma assembleia? Exemplo: retorno de serviços, custo de serviços ou não realizar um item votado.**

Não. As decisões tomadas em assembleia devem ser inteiramente cumpridas pelo Síndico, pois a Assembleia é soberana. O Código Civil e as Convenções de Condomínios preveem o que compete aos Síndicos fazerem com e sem a necessidade de referendo da assembleia.

**RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL**  
Eng<sup>o</sup>. Carlos Britez

**Erros de projeto construtivos, onde fica a construtora? Quem paga o perito? O perito o que fornece? Laudos, relatórios?**

Inicialmente é necessário caracterizar bem a natureza do problema, através de um diagnóstico preciso, geralmente fundamentado por ensaios comprobatórios. A partir deste diagnóstico separam-se bem quais os problemas relacionados com a construção propriamente dita e quais relacionados com a falta de manu-

tenção, por exemplo. O melhor caminho sempre é a busca de um acordo com a Construtora, a fim de sanar as anomalias constatadas. Dependendo do contexto, a Construtora possui responsabilidade legal sobre o problema identificado e isso pode ser melhor elucidado com uma assessoria jurídica, pois envolve questões de prazos legais e de garantia ou ainda a questão de vícios ocultos (natureza jurídica). Sobre a questão de pagamento ao perito, dependendo do contexto, o Condomínio pode entrar num acordo com a Construtora na contratação de um profissional neutro. Caso isso não ocorra ou não seja possível, em geral, a parte interessada arca com as despesas pertinentes. Em geral, o perito fornece um Parecer Técnico fundamentado por um plano de inspeções e ensaios, indicando as possíveis causas do problema, bem como as indicações de intervenção corretiva.

**Infiltração de água no teto da garagem, não detectado de onde vem (água de chuva) no pátio. Como solucionar?**

É um problema de solução bastante complexa. Depende do contexto da obra e do tipo de impermeabilização que foi realizada na parte superior da laje (por onde ocorre a infiltração). Evidentemente, a água penetra por alguma falha no sistema de impermeabilização e infiltra por alguma descontinuidade (fissura, por exemplo) no concreto

e essa combinação pode não ser coincidente (a água pode migrar num ponto de falha da impermeabilização e vazar num ponto distante na falha do elemento estrutural. O ideal seria consultar um especialista a fim de usar equipamentos específicos de inspeção (não destrutivos), a fim de detectar esse tipo de falha (em ambos sistemas: impermeabilização e estrutural). A correção depende do resultado desse tipo de levantamento.

**O edifício tem 40 anos é revestido por pastilhas 2x2. Começou a apresentar queda de pastilhas. Qual a melhor solução neste caso?**

Trata-se de uma edificação com 40 anos. Caso o problema começou a ocorrer somente com essa idade, é conveniente que se faça uma inspeção detalhada na fachada, com profissionais habilitados em trabalho em altura, a fim de realizar um ensaio de percussão. O objetivo será o de identificar regiões com sons cavos (ocos), que possam indicar o revestimento solto. A partir dessa inspeção deve-se consultar um especialista para avaliar a necessidade de uma intervenção corretiva ou até a substituição total do revestimento. Paralelamente, a causa da manifestação patológica pode ser apurada por um especialista, a fim de identificar o diagnóstico do problema. Lembra-se que um revestimento deste tipo possui vida útil normalizada da ordem de 20 anos.

**INCÊNDIO, DICAS E ORIENTAÇÕES**

Tenente Coronel Casassá

**Hoje temos um condômino que instalou ar condicionado, e os outros estão reclamando que esta irregular. Neste caso o condomínio precisa fazer um laudo para o prédio todo (elétrica e estrutural) ou o condômino deve fazer o laudo só do ar condicionado dele?**

Esclarecemos que, para fins de regularização da edificação junto ao Corpo de Bombeiros para a obtenção do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombe-

ros), dentre as documentações exigidas pela Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros nº 01/2011 - Procedimentos administrativos, será necessária a apresentação de uma Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica, esclarecendo que as instalações elétricas estão dimensionadas conforme norma técnica em vigor com o referido Atestado de conformidade das instalações elétricas e que se encontra conforme o Anexo A da Instrução Técnica do Corpo de Bombeiros nº 41/2011 - Inspeção visual em instalações elétricas de baixa tensão. Para tanto, antes de agregar qualquer carga elétrica no apartamento ou no condomínio, como são os equipamentos de ar condicionado em questão, é fundamental que se contrate um responsável técnico especialista na área (elétrica), para que se faça um estudo conclusivo com documento comprobatório (ART ou RRT com a Anexo A da IT-41), que estas cargas elétricas adicionadas podem ser instaladas e que não sobrecarregam a instalação elétrica já existente. Oriente que não se faça qualquer aumento ou alteração de carga elétrica em edificações sem o parecer de um especialista, ou então se corre o risco da ocorrência de um curto-circuito pelo superaquecimento nas fiações elétricas provocando um princípio de incêndio.



**Cobertura sobre "clusura de portaria" acesso de pedestre tem que ser notificada na PMSP? Aumenta o valor do IPTU?**

Esta informação só a prefeitura poderá lhe passar, não temos como respondê-la.

# Classiñdico®

JUNHO | 2016

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal do Síndico  
A Informação é a Força

### Academia

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

### 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

### Cartão de Estacionamento

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

**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

### 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

### Bombas

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

### Desentupidora

**Desentupidora Império**  
• 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

### Advogados

**NATALIO DE SOUZA ADVOGADOS**  
• Parceria com Condomínios e Administradoras  
• Cobranças de Cotas de Condomínio  
• Assessoria Condominial e Trabalhista/ Auditoria  
Av. São João, 239 - 4º andar - Centro, São Paulo  
www.nataliodesouzaadvogados.com.br | ccj.advogados@uol.com.br  
(11) 3331.2225 | 3338.1582 | 99835.7055

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

### Elevadores

**Excellence Elevadores**  
Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes  
MANUTENÇÃO PREVENTIVA, SEGURANÇA E MODERNIZAÇÃO DE ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES  
• Biometria • Hidráulicos • Portas  
• Modernização • Totens  
(11) 2635-5757 / 2207-4578  
11 98727-0028  
www.excellenceelevadores.com.br

### Água / Tratamento

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

**CONSERVADORA**  
VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA  
• 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

**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**

### Antenas

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

### Capachos

**Fabricamos Tapetes e Capachos Personalizados**  
**TEKSIN**  
Tecnologia em Sinalização e Proteção  
teksin.com.br | teksin@teksin.com.br | facebook.com/tekcappapeles  
Rua Florêncio de Abreu, 314 - Centro - São Paulo - (11) 2636 1902

Para anunciar ligue:  
(11) 5572.5250

## Encanador / Hidráulica

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

## Gás / Instalações e Projetos

Empresa certificada padrão  
**Hidráulica Eficaz®** **COMGÁS** Natural  
Instalação e Manutenção Predial  
• Instalação, manutenção e desobstrução da rede de gás (GN ou GLP);  
• Teste de estanqueidade, emissão de laudo, ART e termo de responsabilidade;  
• Projeto e/ou dimensionamento. **ATENDIMENTO DE EMERGÊNCIA**  
(11) **5073-6425** (11) **97045-3011**  
[www.hidraulicaeficaz.com.br](http://www.hidraulicaeficaz.com.br) | [orcamento@hidraulicaeficaz.com.br](mailto:orcamento@hidraulicaeficaz.com.br)

## 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](http://www.techgen.com.br)  
[techgen@techgen.com.br](mailto:techgen@techgen.com.br)

**CGR DO BRASIL** Empresa credenciada no CREA-SP 1973017  
✓ Automação - Manutenção Grupo Geradores  
✓ Manutenção Preventiva e Corretiva  
✓ Venda - Instalação - Locação de Grupos Geradores  
**PLANTÃO 24HS**  
Pabx: (11) **4515-0016** | Nextel: (11) **7881-7404**  
(11) **95250-2002**  
[www.cgrdobrasil.com.br](http://www.cgrdobrasil.com.br) | [contato@cgrdobrasil.com.br](mailto:contato@cgrdobrasil.com.br)

## Instalações Elétricas

**ELLOS** instalações elétricas  
[www.ellosinstaladora.com.br](http://www.ellosinstaladora.com.br)  
[ellos.instaladora@uol.com.br](mailto: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**  
**2068-3882**  
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

## Interfones

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

## Incêndio / Segurança

**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](http://www.reconsultoriaempresarial.com.br)  
[contato@reconsultoriaempresarial.com.br](mailto:contato@reconsultoriaempresarial.com.br)

**itelligence® Group**  
(11) **3331.1041**  
[www.itelligence.com.br](http://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

**Décima Projetos e Consultoria**  
✓ Projetos, aprovações e Brigada;  
✓ Proteção Passiva contra fogo (CMAR);  
✓ Selantes, vernizes, tintas e firestop para shafts, forro, carpete, madeira e estrutura metálica.  
(11) **2296-0532**  
(11) **9831-15320**  
[decimaeng@gmail.com](mailto:decimaeng@gmail.com)

## 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](http://www.mfa3.com.br)

## Molas para Portas

**Designer Glass** FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA  
[www.designerglass.com.br](http://www.designerglass.com.br)  
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**

**FAÇA A SUA EMPRESA APARECER**  
ANUNCIE!  
(11) **5572.5250**  
[www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

## Pára-Raios

**PÁRA-RAIOS (SPDA)**  
• Análise de Risco • Vistoria especializada  
• Vendas - Instalações - Manutenções  
• DPS - Dispositivo Contra Surto  
• Laudos Técnicos e Atestados  
**RC CONSULTORIA**  
Contatos: (11) **2241-3298** | **2241-3484**  
Whatsapp: (11) **94713-6485**  
Site: [www.reconsultoriaempresarial.com.br](http://www.reconsultoriaempresarial.com.br)  
E-mail: [contato@reconsultoriaempresarial.com.br](mailto:contato@reconsultoriaempresarial.com.br)

**CGR DO BRASIL** Empresa credenciada no CREA-SP 1973017  
**DIVISÃO - PÁRA-RAIOS (SPDA)**  
✓ Projetos - Instalações - Adequação  
✓ Medição Ôhmica - Laudo Técnico-ART  
Pabx: (11) **4515-0016** | Nextel: (11) **7881-7404**  
(11) **95250-2002**  
[www.cgrdobrasil.com.br](http://www.cgrdobrasil.com.br) | [contato@cgrdobrasil.com.br](mailto:contato@cgrdobrasil.com.br)

**ASA PÁRA-RAIOS** INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS  
✓ Medição Ôhmica **Orçamento sem Compromisso**  
✓ Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD  
(11) **2208-0241** | [www.asapararaiois.com.br](http://www.asapararaiois.com.br)

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

## Piscinas

**ACQUALESTE** piscinas  
Linha completa de produtos, equipamentos e acessórios para piscina do seu condomínio.  
Entregamos em São Paulo - Capital  
Consulte-nos !!  
Tel: (11) **2691-8544** | (11) **94527-6549**  
[www.acqualestepiscinas.com](http://www.acqualestepiscinas.com) / [vendas.acqualeste@gmail.com](mailto:vendas.acqualeste@gmail.com)

## 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](http://www.limpiso.com.br) - [contato@limpiso.com.br](mailto:contato@limpiso.com.br)

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

## Poços Artesianos

✓ Perfuração de poços em espaços reduzidos  
✓ Limpeza e recuperação de poços  
✓ Resolução SS-65 da vigilância sanitária  
**ÁguaBrasil** Poços Artesianos  
**0800 7727702** [www.aguabr.com.br](http://www.aguabr.com.br)

## Pinturas

**Vertical** Manutenção Predial

Orçamento sem Compromisso

Pagamento Facilitado

Fornecemos água de reúso

CREA - SP

EMPRESA CREDENCIADA NO CREA Nº 2026157 ENGº. 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

Pagamento em 30 vezes

40 anos no mercado

CREA

Orçamento sem Compromisso

FORNECEMOS ÁGUA

Tel.: (11) 5062.7790

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

**RENOVAR** PINTURA PREDIAL

24 ANOS DE BONS SERVIÇOS

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

**Imperpint** PINTURAS PREDIAIS

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

Pintura de fachadas

Lavagem e rejuntamento de pastilhas

Hidrojetamento de fachadas

Limpeza de fachadas de vidro

Pintura de Hall's, escadarias e garagens

Orçamento s/ compromisso

Tel.: (11) 5675-5986

www.imperpint.com.br contato@imperpint.com.br

**UNIQUE** PINTURAS

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

Tratamentos de Trincas e Fissuras

Aplicação de Massa Texturizada em Geral

Pinturas em Geral / Interna e Externa

Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

Tratamento e Estucamento de Concreto Aparente

Seguro de Acidente

(11) 5631-2099

(11) 5631-0838

(11) 7785-5632

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

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

**LBMP** Pinturas

CREA-SP Eng. Civil: 5.060.117.969

Qualidade Garantia Segurança

EMISSION DE ART

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

TINTA ENTREGUE DIRETO DA FABRICA

Suvinil

Coral

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

## Pinturas - continuação

**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

CREA-SP

FUNCIONÁRIOS ASSEGURADOS

PORTO SEGURO Nº 5069392469

(11) 4357-3571 | 98423-5123

www.telepinte.com.br | telepintepinturas@hotmail.com

## Porta Corta-Fogo

**camonteiro** Portas Corta Fogo

✓ Fechaduras ✓ Dobradiças ✓ Molas Aéreas

✓ Barra Anti-Pânico ✓ Manutenção / Consertos

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

(11) 5562-0516 / 5562-0994 / 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

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 interfone

✓ Controles PPA / PECCININ / LINEAR

(11) 5594-1774 | 99827-2704

Contrato de conservação com plantões aos finais de semana

**S** PORTÕES / INTERFONES

Portões Automáticos | Central de Interfones

Instalações Elétricas e Prediais | Antena Coletiva

CFTV | Serviços de Pinturas e Serralheria

(11) 5562-4447 • 94985-4292 • 5562-1155

E-mail: rsintelpor@ig.com.br

## Projetores / Locação

**VISARTE** AUDIOVISUAIS

Locação de Equipamentos para Condomínios e Administradoras

Projeter | Tela | Caixas de Som

Microfone | Filmagem | Gravação

Mesas e Cadeiras para Reuniões

(11) 5643-6599

Suporte 94797-8483

www.visarte.com.br

sandra.gaspar@visarte.com.br

Conserto/Manutenção de Projetores

**ENCARTE FÁCIL** Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa, é fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico**

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Jornal do Síndico

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

Reformas e Pintura

Recuperação Estrutural

Fachada

Piso de Concreto

Impermeabilização

DESDE 1988

(11) 5585-0933 / 95765.8234

E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

**TGC** Engenharia

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

✓ GESSO / ACABAMENTO / PINTURA

✓ ELÉTRICA / AUTOMAÇÃO

✓ HIDRÁULICA / IMPERMEABILIZAÇÕES

EXECUÇÃO DE OBRA E DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS

(11) 2936-6745 / 94762-6706 / 95145-4848

www.tgcengenharia.eng.br

orcamento@tgcengenharia.eng.br

**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 Parcelamos em até 16x

20 ANOS

✓ Pinturas

✓ Hidráulica e Elétrica

✓ Impermeabilização

✓ Limpeza de Caixas D'Água

(11) 2705-4612

97306-3788

ryr@superig.com.br

Para anunciar ligue: (11) 5572.5250

## 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

**ELOFORTE**

URGÊNCIA 24 HORAS

✓ CFTV / Portões Automáticos / Interfones

✓ Especializado em Manutenção

Agora Fechaduras e Serralheria

(11) 5562-6318 / 97765-4216

eloforte.manutencoes@outlook.com

## Sinalização

**TEKSIN** Tecnologia em Sinalização e Proteção

Fabricamos Placas de Sinalização e Limpeza

Rua Florêncio de Abreu, 314 - Centro - São Paulo - (11) 2636 1902

## Síndico Profissional

**SÍNDICO PROFISSIONAL**  
• Conhecimento em Acessibilidade  
• Valorização Patrimonial • Contenção de Gastos  
*SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE*  
(11) 3284-4549 / 99756-7672  
carlostheodoro2@hotmail.com

**Gestão Profissional de Condomínios**  
\* Síndico Profissional \* Consultoria Financeira  
\* Assistente Administrativo (Outsourcing)  
Apoio a Fase de Implantação Condominial  
(11) 3477-6957 / 98826-2872  
www.inovargestao-profissional.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

## Terceirização

**AOX SERVIÇOS**  
EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
✓ Portaria e Monitoramento 24hs  
✓ Limpeza e Conservação  
✓ Serviços Gerais | Zeladoria  
✓ Vigias Desarmados | CFTV  
(11) 2371-8376 / 7819-3992  
comercial@segurancaparacondominio.com.br

**LEÃO SERVIÇOS**  
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS  
• Portaria • Recepção • Ronda • Limpeza  
• Jardineiro • Zeladoria • Manutenção  
Fone: (11) 4112-7598 (Plantão 24 horas)  
.....WhatsApp: 9 8715 - 0089.....  
WWW.LEAOSERVICOS.COM.BR

**HEBROM**  
• Porteiros • Recepcionistas  
• Limpeza e conservação  
• Limpeza pós-obra  
• Supervisão • Treinamento  
• Consultoria  
Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663  
www.hebromfacilitys.com.br

**Terceirização de Mão de Obra e Limpeza**  
• Zeladoria • Limpeza • Portaria • Síndico Profissional  
• Controlador de Acesso • Manutenção de Condomínio  
(11) 3101-0361 | 99661-5722 | 97044-7522  
www.pegasusterceirizacao.com.br

**SAT CONDOMÍNIOS**  
✓ Administração ✓ Síndico Profissional  
✓ Zeladoria / Portaria / Limpeza  
✓ Controlador de Acesso  
(11) 2021-6310  
WWW.SATCONDOMINIOS.COM.BR  
contato@satcondominios.com.br 2021-0069

## Vidraçaria

**VMD VIDROS**  
Vidros Temperados e Molas  
✓ Troca de Molas Hidráulicas para Porta de Vidro  
✓ Manutenção e Revisão  
✓ Desmontagem e Montagem de Vidros Temperados  
FALAR DIRETAMENTE C/ O TÉCNICO: 9.9178-8050  
vmdvidros@gmail.com (11) 4401-4088

## 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.sunfilmbrasil.com.br  
9 9916.6126 / 77536964 ID 100\*51500

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de **pautas, artigos, notícias** do segmento para:

**jornalismo@jornaldosindico.com.br**

Pula a fogueira iá iá... Pula a fogueira io io...

**Cansou?**

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

Aqui o Síndico te procura!

**Anuncie:**  
(11) 5572.5250

## Fique por Dentro

# O Jornal do Síndico agora tem 5 Estrelas

Recebemos a cotação do Guia de Franquias da Revista Pequenas Empresas Grandes Negócios da Editora Globo

Todos os anos a Editora Globo através de sua conceituada revista Pequenas Empresas Grandes Negócios juntamente com o Serasa Experian ranqueiam em uma edição especial, o Guia de Franquias as melhores franquias do Brasil. Este ano em especial o Jornal do Síndico recebe a cotação máxima de 5 estrelas acentuando aí a sua excelência.

No dia 14 de Junho na cidade de São Paulo, o Jornal do Síndico será homenageado e receberá a premiação pelo feito, o evento contará com empresários também congratados e será promovido pela Editora Globo.

Criado há 26 pelo Sr. Aroldo de Lima Marcelo (in me-

morian) o Jornal do Síndico surgiu da necessidade de formar um elo de informação e mercado para o setor condominial. Com o crescimento e a verticalização das cidades brasileiras os síndicos e administradores de condomínios sentiram a falta de informação técnica e detalhada, mas que ao mesmo tempo fosse de fonte confiável, com a chegada do jornal ao mercado os síndicos e administradores de todo o Brasil passaram a contar com o acesso rápido a essa informação e ainda puderam fazer a contratação de serviços e compra de produtos através dos anunciantes do Jornal do Síndico, já que se formou o elo que une informação e o mercado que atende ao setor para o público alvo.



O Jornal do Síndico atua em quase todas as regiões brasileiras, e com intenções de ampliação da Rede. Com o falecimento do nosso fun-

dador em 2006, seu filho Átila Gadelha Marcelo, advogado especialista em Direito Civil e do Consumidor, assumiu a rede de franquias, com ape-

nas 1 ano e 6 meses pulou de 13 para 23 franquias, abrindo novos horizontes e trazendo um conceito de participação mais ativa dos franqueados junto a marca. Sendo o maior veículo de comunicação do setor condominial no Brasil, o Jornal do Síndico alcança a 154.500 exemplares, com aproximadamente 990 anunciantes em 18 cidades, de certo com a equipe franqueada, que está sempre atenta ao mercado e que objetiva o sucesso é que o Jornal do Síndico conquistou importante e merecida cotação.

Parabéns a toda Rede de Franquias Jornal do Síndico!!

\*Guia de Franquias da Revista Pequenas Empresas Grandes Negócios da Editora Globo

## Jornal do Síndico

### SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

**ESTAMOS CHEGANDO AO FINAL DA ATUALIZAÇÃO DE NOSSO CADASTRO, PARA QUE SEU CONDOMÍNIO CONTINUE RECEBENDO NOSSOS EXEMPLARES DE FORMA TOTALMENTE GRATUITA, PEDIMOS A TODOS SÍNDICOS(A) QUE PREENCHAM O CUPOM ABAIXO E NOS ENVIE, 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](http://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**

