



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XX - Edição 241 - AGOSTO/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 09

(11) 2635-5757 / 2207-4578
11 98727-0028
www.excellenceelevadores.com.br

e+

ADMINISTRAÇÃO

Vocês sabiam que o inquilino pode ser síndico? Sim, é o que diz o Código Civil sobre o tema. Este assunto é bem polêmico portanto fiquem por dentro.

Página 3

COTIDIANO

Barulho... O que fazer? Como lidar com este grande problema nos condomínios, como podemos identificá-lo, que medidas tomar para tentar resolver ou diminuir as queixas.

Página 4

MANUTENÇÃO

Um condomínio com falta de energia elétrica nenhum síndico merece. Confirmam algumas orientações para minimizar o problema.

Página 5



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

Distribuição Gratuita

Agora é lei: Medição individualizada de água. A natureza agradece!

Pág. 04



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



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

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. 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

Uma discussão bastante antiga no meio condominial finalmente ganhou forma e texto na legislação brasileira: a individualização de hidrômetros. No dia 12 de julho deste ano, o atual presidente da República em exercício, Michel Temer, sancionou a Lei 13.312, a qual foi publicada em edição extra do Diário Oficial da União (DOU).

E qual é mesmo a relevância disso para quem vive em condomínio ou administra um? Ela altera a Lei 11.445, de 2007, que estabelecia as diretrizes nacionais para o saneamento básico. Com a novidade, a medição individualizada do consumo marcado pelos contadores de água passa a ser obrigatória. Cada condômino deverá receber uma fatura própria, cobrando o consumo de água praticado na sua unidade domiciliar.

O consumo de água em áreas comuns como piscina, salão de festas, churrasqueira, dentre outros espaços, permanece compartilhado, sendo cobrado na taxa condominial mensalmente paga.

A mudança prevista na Lei 13.312 sancionada pelo presidente Temer, no entanto, só passa a valer a partir de cinco anos a se-

rem contados da data de sua publicação. A normativa é válida para projetos de condomínios novos, não sendo obrigatória aos que já existiam anteriormente à sanção da lei. Veja detalhes sobre essa novidade.

Nossa edição de Agosto do Jornal do Síndico traz na coluna Manutenção, um problema muito comum em condomínios que gera uma enorme dor de cabeça aos síndicos, a falta de energia elétrica. Através desta matéria tentamos direcionar os síndicos por quais caminhos será possível contornar o problema, levamos explicações e uma nova alternativa disponível no mercado que ainda não é conhecida pela maioria dos síndicos. Na Administração uma grande polêmica; inquilinos podem ser síndicos, é o que diz o código civil. Confirmam estas e outras importantes matérias nesta edição.

Desejamos a todos os nossos leitores um excelente mês de agosto.

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16
IGP-M (%)	0,28	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	1,69	-----
INPC (IBGE)	0,25	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	0,47	-----
IPC (FIPE)	0,56	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	0,65	-----
CUB-SP	- 0,03	0,18	- 0,02	0,02	0,17	0,40	0,05	0,01	0,12	0,02	3,41	-----
TR	0,1867	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621
POUPANÇA	0,7317	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5417	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350	0,6350	0,6250	0,6250	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

Inquilino pode ser síndico? O novo Código Civil diz que sim!

Escolher um síndico nunca é uma tarefa fácil. O eleito precisa ser de confiança e ter disponibilidade para tratar dos interesses do condomínio, além da responsabilidade no trato com o dinheiro coletivo. Em muitas ocasiões, uma dúvida pode agravar a indecisão na hora de definir o novo responsável.

Inquilino pode ser síndico? Segundo o novo Código Civil, sim! O trabalho de administrar os interesses do condomínio pode ser, sim, delegado a pessoas que não sejam proprietárias do imóvel em que vivem.

Esse é o caso de Maria Lídia Moura, que há seis meses administra o condomínio em que mora. Ela conta que, no momento da eleição, a dúvida foi levantada por alguns condôminos, mas o consenso prevaleceu. “Nós não tínhamos certeza se era possível, mas a eleição era bastante informal. Nesse caso os presentes concordaram que não haveria problemas e eu fui eleita. É bom saber que também existe amparo legal para isso”, afirmou.

Esse amparo está no artigo 1.347 do novo Código Civil, que prevê que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio”. A única restrição prevista diz respeito ao período de mandato, que não pode superar os dois anos de vigência. A regra, no entanto, é a mesma para os síndicos que são proprietários de seus imóveis.

E não é só à chefia do condomínio que o inquilino tem acesso permitido. De acordo com a legislação, também é permitida aos não proprietários a participação no Conselho Fiscal do condomínio, quando houver um. “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros,



O eleito precisa ser de confiança e ter disponibilidade para tratar dos interesses do condomínio

eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”, diz o artigo 1.356 do Código Civil.

Outro direito previsto é o direito ao voto nas assembleias, mas esse poder só é garantido na ausência do proprietário e com posse de uma procuração. “Qualquer cláusula de Convenção que negue estes direitos aos inquilinos não possui validade legal, já que convenções não podem contrariar leis municipais, estaduais ou federais”, explicou o advogado Lincoln Mota.

DEVERES – Mas independentemente de quem for eleito para o posto de síndico, os deveres são os mesmos, e muitos! Entre estas obrigações estão a de convocar a assembleia dos condôminos; representar o condomínio, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns; dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio; e cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

do síndico o papel de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembleia anualmente; e realizar o seguro da edificação. Tudo previsto no Código Civil, em seu artigo 1.348.

Além disso, também fica a cargo

*Redação



É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

A Informação Dirigida

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Capa da Redação

Hidrômetros particulares: Agora é lei!

O Presidente da República em exercício sanciona legislação para que condôminos tenham medição de consumo de água individualizada

No último dia 12 de julho o atual presidente da República em exercício, Michel Temer, sancionou a Lei 13.312, publicada em edição extra do Diário Oficial da União (DOU). A mesma vem a alterar a Lei 11.445, de 2007, que estabelecia as diretrizes nacionais para o saneamento básico. A novidade é que agora a medição individualizada dos contadores de água passa a ser obrigatória.

O texto da nova lei explicita a nova regra: "As novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária". A nova legislação, contudo, apenas entra em vigor cinco



A novidade é que agora a medição individualizada dos contadores de água passa a ser obrigatória.



anos após a publicação e não atinge condomínios construídos antes dela. Ou seja, há tempo suficiente para que as devidas adaptações sejam realizadas.

Embora ainda divida opiniões no meio condominial, a normativa é vista como uma perspectiva positiva, uma vez que promoverá uma cobrança mais justa. Além de incentivar economia no consumo, o objetivo da individualização dos hidrômetros é que os condôminos

paguem um valor mais justo na taxa de água, correspondente ao que realmente é consumido em cada apartamento, dividindo apenas o consumo de áreas comuns.

Na prática, o cotidiano do condômino não muda muito. Ele passará a receber uma fatura exclusiva referente ao que gastou de água no mês, assim como já acontece com seus demais serviços como energia, telefone, internet. A conta, enviada pela companhia de

abastecimento de sua localidade, discriminará em litros o consumo mensal.

Para bancária Cátia Morais, 32 anos, moradora de um residencial em Porto Alegre (RS), a nova legislação é vista como uma boa nova. "Eu vivo em um apartamento sozinho com um animal de estimação apenas. Não é justo que eu pague o mesmo valor que paga um apartamento no qual vive uma família com pai, mãe, filhos e outros familiares. No nosso condomínio já havia a reivindicação por parte de alguns moradores a favor da individualização dos hidrômetros e, agora com a lei, isso ganhará força e espero consigamos esse feito", declara Cátia.

**Da Redação*

Cotidiano da Redação

Como lidar com a poluição sonora no condomínio

O barulho é um problema muito comum para síndicos, sendo necessário identificar e saber quais as medidas devem ser adotadas pelo condomínio para inibir este abuso, mantendo a paz entre os condôminos.

Ficar em casa pode significar, para muita gente um momento de descanso e fuga da agitação da rotina. Mas imagine quando, bem na hora do sossego, aquele barulho que incomodava na rua, começa a soar da parede ao lado. O ruído é um dos casos mais clássicos de conflitos em condomínios, e mais que um simples incômodo seu excesso pode levar a problemas de saúde. Por isso, se o vizinho está insistindo na infração, não tem jeito: o síndico precisa entrar em cena.

O registro da ocorrência junto ao administrador é o primeiro passo nesse tipo de situação. A partir daí, o síndico pode encaminhar uma advertência ao apartamento que desrespeitou as regras de poluição sonora. No caso de reincidência, o síndico deve aplicar a multa prevista no regimento interno do condomínio, que não pode ultrapassar os limites previstos no Código Civil. O recomendado é que a reclamação seja feita já nas primeiras ocasiões, evitando que o ato se torne recorrente.

Foi o que fez Tereza Alves, que mora no mesmo condomínio há 20 anos. "Moro em uma área muito procurada por estudantes pela proximidade com a universidade e por isso temos problemas constantes com barulho. A rotatividade nos apartamentos é constante e sempre que novos moradores chegam, temos alguns problemas até conscientizá-los sobre o barulho, principalmente quando decidem fazer festas de final de semana. Na primeira ocorrência relato ao síndico para que a solução venha o mais rápido possível", contou.

A intervenção é prevista em Lei, já que o Código Civil determina, em seu artigo 1.336, que é dever do condômino "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego,

salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes". É preciso, no entanto, estar ciente dos limites de poluição sonora considerados legais, o que muda de acordo com cada cidade e pode ser verificado de acordo com a Lei Orgânica do Município ou de seu Código de Postura.

Como referência, podemos citar o previsto na Norma Brasileira (NBR) 10.151/2000, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). De acordo com esta normatização, o ruído em áreas residenciais não pode ultrapassar os 55 decibéis para o período diurno, das 7h às 20 horas, e 50 decibéis para o período noturno, das 20h às 7 horas.

Se os ruídos ultrapassarem constantemente os 180 decibéis, é preciso se preocupar ainda com os problemas que ele pode causar à saúde. De acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS)

a exposição frequente a sons muito altos podem levar a casos de estresse ou mesmo de aumento de pressão, já que o som produz efeitos sobre o sistema cardiovascular. A situação é ainda mais grave quando há histórico de hipertensão.

Para evitar os efeitos danosos deste tipo de exposição, especialistas recomendam o uso de prote-

tores auriculares, que diminuem o impacto das ondas sonoras sobre os ouvidos. O equipamento pode ser encontrado facilmente em farmácias e está disponível em uma variedade de opções, que vão dos mais econômicos, feitos de espuma, até aqueles que são feitos sob medida e garante o encaixe ideal no canal auditivo do usuário.

**Da Redação*

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.



Luz, Energia Elétrica, não há mais como viver sem ela!

Quando pensamos em uma casa sem a energia elétrica já ficamos preocupados, então o que falar de condomínios sem luz, sem energia.

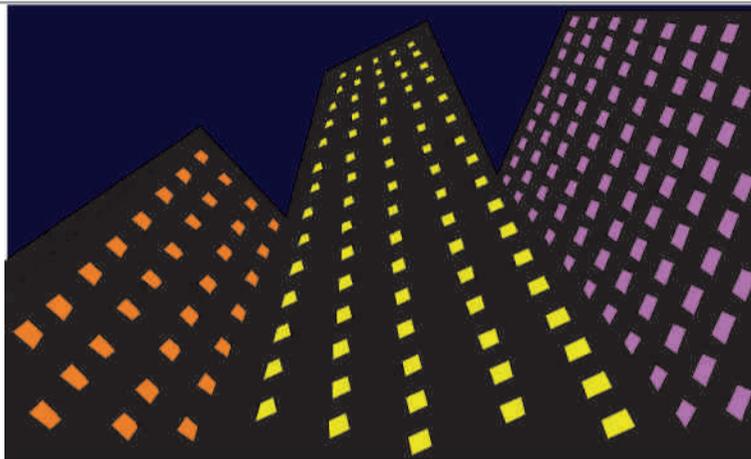
Durante os últimos dois anos em especial, todos brasileiros sofreram e acabaram por pagar um preço muito alto pelo descaso que o governo federal teve com o tema energia elétrica.

A falta de investimentos, as justificativas absurdas e mentirosas dos representantes do governo, o agravante relacionado às poucas chuvas nas regiões dos reservatórios, culminou na geração de energia elétrica comprometida. Tivemos diversos apagões por todo país, um valor altíssimo de contas e os condomínios não fugiram a esta regra, então quando falamos em particular da cidade de São Paulo e região metropolitana podemos sim afirmar, foi literalmente um caos. Aqui as chuvas no verão foram verdadeiros temporais, árvores caindo e arrancando fiações dos postes, isso quando os postes não eram derrubados também, a todo o momento a concessionária de energia era chamada e não dava claramente conta da demanda deixando muitos bairros durante algumas horas e até mesmo dias sem energia elétrica.

Quando um síndico se depara com a falta de energia no condomínio tudo se complica, sem energia elétrica são tantos os problemas. Eles começam na entrada do condomínio que envolve sem dúvidas a segurança de todos e seguem por todo o prédio chegando até os apartamentos.

É muito importante que síndicos não sejam pegos de surpresa e tenham no condomínio formas de suprir a falta de energia elétrica em áreas críticas pelo menos. No caso de condomínios que possuem área disponível e um valor em caixa razoável, os grupos geradores garantem a autonomia da estrutura e serão muito bem indicados, porém é importante lembrar que para o bom funcionamento do gerador é necessária a manutenção preventiva e corretiva, afinal de nada vai adiantar tê-lo se não funcionar na hora necessária.

Para condomínios menores e sem condições de ter um gerador



uma boa opção para corredores e escadarias são as luzes de emergência ou luminárias de emergência que hoje já existem em led também, funcionam através de baterias e podem garantir por algum tempo a iluminação para o trânsito das pessoas, mas também precisam de manutenção porque dependem da bateria que deverá estar carregada. No caso das portarias convencionais ou remotas / virtuais, existe um equipamento novo lançado recentemente os

chamados "geradores elétricos" que são bancos de energia silenciosos e compactos, têm fácil instalação, não utilizam combustível, o valor é muito interessante quando avaliamos o custo x benefício e podem dar autonomia para iluminação de entrada, funcionamento dos portões da garagem e entrada de pessoas e câmeras de segurança. Estes geradores elétricos são conectados ao quadro de força da portaria energizando em caso de queda de energia os disjuntores previamente escolhidos por um período médio de 10 horas variando de instalação para instalação, autonomia que chega a ser 100 vezes maior que de um nobreak comum.



Quando um síndico se depara com a falta de energia no condomínio tudo se complica, sem energia elétrica são tantos problemas

Hoje podemos afirmar que existem muitas alternativas para minimizar a falta de energia elétrica nos condomínios e suas "dores de cabeça", portanto cabe aos síndicos estarem equipados quando a energia elétrica da concessionária não se fizer presente e lembrar que o verão não tarda a chegar com as chuvas.

**Da Redação Master*

GERADOR ELÉTRICO PARA PORTARIA FÍSICA E VIRTUAL

Keep On
Geradores Elétricos

- PORTÃO ELÉTRICO
- CLAUSURA MAGNÉTICA
- CFTV • CÂMERA DE SEGURANÇA
- ILUMINAÇÃO
- INTERFONE
- TELEFONE
- INTERNET

COMPACTO - SILENCIOSO - SEGURO

(11) 4612-9225 (11) 99359-6494
keepongeradores@gmail.com

Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

Festa com Moderação



A cada ano, aumenta bastante a utilização dos salões de festas – ou dos chamados espaços gourmet – nos condomínios. Por vezes, a agenda de reservas é concorrida e as festas precisam ser planejadas com antecedência. Infelizmente, em razão de abusos e falta de regulamentação, muitos eventos acabam em confusão. Quase sempre os motivos da briga são barulho e descumprimento do horário.

É fundamental que os condomínios insiram no regulamento interno um capítulo especial sobre reserva e uso do salão, com todas as regras, condições e penalidades, de forma a preservar os direitos de quem faz a festa, o sossego dos vizinhos e a conservação do espaço.

A aprovação das normas pode ser feita em assembleia específica, com maioria simples dos presentes. É importante frisar que o salão serve para abrigar festas e reuniões de natureza familiar e não megaeventos. Afinal, há limitações quanto a barulho e número de convidados. Para nortear a elaboração de um bom regulamento, eis algumas dicas:

- 1) O salão não pode ser usado para fins religiosos, políticos ou comerciais e não podem ser realizados eventos com cobrança de ingresso;
- 2) A utilização só pode ser feita mediante reserva e concordância às condições estabelecidas;
- 3) O dono da festa se responsabiliza por qualquer prejuízo causado pelos convidados. Deve haver vistoria do local depois do evento;
- 4) O valor da locação do espaço deve ser cobrado oficialmente pela administradora;
- 5) O condomínio deve controlar o número de convidados e o horário, incluindo os minutos de tolerância;
- 6) DJs e bandas não devem ser permitidos. O som ambiente deve ficar em volume moderado;
- 7) Os convidados ficam proibidos de usar outras áreas comuns;
- 8) É bom recomendar o uso moderado de bebidas alcoólicas e proibir o fumo em áreas fechadas.

Esse montão de regras garantirá a plena utilização do salão de festas sem prejuízos e sem perturbar o sossego do vizinho. Nos casos extremos, que coloquem em risco a segurança e a salubridade dos condôminos, o síndico pode adotar medidas drásticas, como suspender a energia elétrica ou chamar a polícia.



**Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial*

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas.

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

Quais são as funções do auxiliar de serviços gerais?

Conforme prevê a própria Convenção Coletiva dos Empregados de Condomínios, os Serventes ou Auxiliares são os empregados que ajudam os demais empregados do edifício, substituindo-os por ordem de seus superiores hierárquicos nos casos de ausências eventuais, férias, refeições e outros impedimentos.

Quem deve pagar o rateio de pintura do Edifício? Proprietário (Locador) ou o Locatário?

O rateio de pintura deve ser pago pelo proprietário Locador por ser considerado uma despesa extraordinária, já o inquilino (locatário) deve arcar com as despesas ordinárias (arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91)



Havendo apartamentos no condomínio em fase de leilão, quem tem direito de usar as vagas do estacionamento desses apartamentos, já que cada apartamento tem direito a 1 vaga?

O direito do uso da vaga pertence sempre ao possuidor do apartamento, ainda que esse apartamento seja objeto de leilão. Esse direito de utilização da vaga de garagem é transferido ao arrematante do imóvel no ato da arrematação e se consolida com a posse do arrematante.



RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL Eng.º Carlos Britz

Infiltrações gostaria de saber sobre as aplicações de injeção de poliuretano. Qual a eficácia deste procedimento?

Em se tratando de infiltrações de água através de fissurações, há uma variedade de soluções e produtos candidatos com o intuito de promover estanqueidade. Precedentemente, a qualquer indicação para tratamento de fissuras torna-se necessária uma avaliação técnica sobre a sua natureza e comportamento.

As fissuras podem ser ativas (vivas) ou inativas (mortas), estacionárias ou progressivas e ainda com uma tipologia estrutural onde a solução envolve até inserção de armadura ou um reforço de outra natureza. A injeção de selantes de base poliuretano é bastante eficaz para um determinado tipo de fissura: ativas (até um nível determinado de movimentação/alongamento) e não progressivas. Ocorre que é um material nobre e dispendioso, ou seja, é importantíssimo que haja um diagnóstico correto para que seja empregado esse tipo de produto. Depende muito do contexto, as vezes a fissura é morta e basta somente a injeção de um material rígido tipo microcimento para resgatar a monoliticidade do elemento estrutural. Em outras palavras, deve se investir pesado no diagnóstico para empregar o produto mais adequado ao tratamento.



INCÊNDIO, DICAS E ORIENTAÇÕES

Tenente Coronel Casassá

No condomínio foi liberada pela construtora duas vagas de garagem que tem dois hidrantes, quando os veículos estão estacionados não temos como utilizar o hidrante, se houver um sinistro o que fazer?

Os hidrantes devem permanecer sem qualquer anteparo ou obstrução que impossibilite ou dificulte sua utilização. No caso em questão, pode-se, dentro do bom senso, deslocar estes hidrantes centralizados dentro do pavimento à uma distância máxima de 5,00 metros da sua posição original, para que não haja interferência dos automóveis no seus acessos. Exceção desta situação os hidrantes localizados a não mais de 5,00 metros das saídas de emergência (acessos às escadas de segurança e próximos às entradas das edificações), que não podem ser deslocados. Sempre que houver alguma alteração no projeto original aprovado pelo Corpo de Bombeiros, o ideal é que se formalize junto ao Corpo de Bombeiros para avaliação. Lembrando que a sinalização de solo existente nos pisos de garagem com 1 metro quadrado de área tem a finalidade da manutenção daquele espaço livre e sem obstáculos.

A construtora deve entregar o prédio já adequado às normas? Desde quando (ano Lei)? Qual sua responsabilidade com prédios antigos?

A construtora deve entregar o prédio já adequado quanto aos sistemas de prevenção e combate a incêndio, uma vez que para a liberação do "Habite-se" junto às prefeituras municipais, geralmente, o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) é parte fundamental e integra o conjunto de documentos necessários para seu licenciamento. Atualmente, a legislação para a exigibilidade desta documentação é municipal. Quanto à responsabilidade da construtora sobre a manutenção dos AVCBs válidos para prédios antigos, o Corpo

de Bombeiros do Estado de São Paulo não tem legislação que trata especificamente deste assunto. Esclarecemos que todas as edificações, exceto residenciais unifamiliares, devem possuir AVCBs válidos independentemente da sua idade de construção. O Item 6.8.9 da Instrução Técnica 01/2011 - Procedimentos administrativos, estabelece que: "6.8.9 - O proprietário e/ou responsável pelo uso da edificação ou área de risco é responsável pela manutenção e funcionamento das medidas de segurança contra incêndio sob pena de cassação do AVCB, conforme previsto no Regulamento de Segurança Contra Incêndio."

Um condomínio sem brigada e sem segurança, qual a punição?

A Brigada de Incêndio é fundamental para o licenciamento da edificação, no caso específico os prédios residenciais com área total superior a 750 m² ou altura superior a 12 metros, junto ao Corpo de Bombeiros, exceto quando a edificação estiver vazia (sem ocupantes). A Lei Complementar nº 1.257 de 06 de janeiro de 2015 que Institui o Código de Estadual de Proteção Contra Incêndios e Emergências, que dá o poder de polícia ao Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo (fiscalização), trará a graduação das penalidades por meio de sua regulamentação. Por enquanto, a falta da Brigada de Incêndio, na edificação já ocupada com moradores, inviabiliza o licenciamento da edificação junto ao Corpo de Bombeiros.



Repeteco Por Andréa Mattos

Novos ambientes nas áreas comuns

Nos prédios antigos, os apartamentos possuem grande área privada, mas precisam dar novos ares às áreas comuns. Aos condôminos garantem bem-estar, as crianças podem conquistar um espaço para brincar e os imóveis são valorizados.

As áreas comuns passaram a ser mais valorizadas nos últimos anos pelas construtoras e isso levou a uma tendência de modernização e embelezamento dos prédios pela cidade. Edifícios construídos em décadas nas quais predominavam o cinza e a parede quase sem textura de reboco hoje não parecem tão sóbrios. Espaços verdes também não estavam nas propriedades dos arquitetos de outras épocas e o concreto predomina em contraste com lançamentos mais recentes, nos quais essa preocupação é uma constante.

Agora, quem mora nos edifícios mais antigos busca uma modernização no visual, na tentativa de encontrar no ambiente familiar e de trabalho um bem-estar, que cada vez mais está longe das cidades.

Mas, quais as demais vantagens de uma reforma nas áreas comuns proporcionam?

Os condomínios que investiram em melhorias garantem a valorização dos imóveis na hora da venda, e alguns condôminos até desistiram de procurar um imóvel mais “moderno”. “Houve um bom detalhe que provocou reformas nas áreas de exteriores nos últimos tempos e as pessoas passaram a enxergar que o hall de entrada também tem de estar bem apresentado”. **Reformas** - E aí nem sempre é preciso quebrar paredes, juntar



entulho de obra em frente ao condomínio. Uma pintura na parede, alguns vasos de plantas, flores e folhagens, espelhos para ampliar a sensação de espaço e moveis e tapetes podem resolver o problema. Mas tudo deve levar em conta que no edifício vive uma comunidade de gostos diferentes e que devem ser satisfeitos. O profissional tem de saber conciliar gosto e vontade de todos com o custo com o qual os condôminos estão dispostos a arcar.

Alem disso, o projeto das áreas comuns deve levar em conta como os moradores querem estabelecer o convívio dentro do prédio. Há casos em que os pedidos são para que não haja assentos no hall, para que ninguém pare ali. A vontade nesse caso é que a entrada não seja mais que uma área de passagem. Em outras circunstâncias, o que se quer é justamente o contrario. Há casos em que os moradores não querem a permanência de ninguém ali e, em outros, que são na verdade me-

nos comuns, eles querem uma área de convivência para todos.

Em outros casos, a proposta do condomínio exige uma transformação mais radical, o que significa transtornos temporários, mas compensatórios. Nestes projetos, está inclusa a troca de piso antigo por um mais moderno e também mais resistente e menos escorregadio, principalmente quando no prédio residem crianças e idosos. Não se deve esquecer a instalação de acesso para deficientes físico, hoje obrigatório nas construções recentes. Muitas dessas reformas garantem, até, um espaço de recreação para crianças.

Outro detalhe que pode ser previsto pelo condomínio para mudar a imagem do prédio – além da limpeza e pintura da fachada – são os uniformes dos funcionários, primeiro contato de visitantes. Essa é outra boa sugestão.

*A autora é Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

DICAS

Lâmpadas LED

Na tentativa de enxugar as despesas, a procura por lâmpadas LED tem aumentado também em condomínios. Esses produtos registraram uma significativa redução de preço nos últimos anos: em janeiro de 2014, por exemplo, uma lâmpada LED A60 custava R\$ 49,90, enquanto que hoje o produto pode ser encontrado a partir de R\$ 12,90, o que representa um decréscimo de quase quatro vezes no valor inicial.

A economia no bolso do consumidor é expressa em números impressionantes: as lâmpadas LED economizam em até 85% de energia, quando comparada a uma lâmpada incandescente comum. O produto também se destaca pela durabilidade, com vida útil que pode variar de 15 a 25 mil horas. Um dos motivos para este baixo consumo da LED se dá pelo fato de ela conseguir converter grande parte da energia elétrica em luz.

Pintura de parede

Você sabe quais as vantagens e desvantagens dos tipos de acabamento que as tintas podem ter? É importante ter esse conhecimento prévio antes de escolher como fazer a pintura de tetos e paredes. O mercado oferece produtos dentre os quais é possível optar entre o acabamento fosco, brilhante ou acetinado. O primeiro disfarça imperfeições, já o brilhante impregna menos sujeira, enquanto o acetinado brilha menos, esconde falhas, mas tem preço menos acessível.

A pintura só deve ser feita após um preparo preliminar na superfície desejada. Focos de umidade devem ser eliminados e para isso existem produtos antimofa. Depois de controlada a umidade, deve-se lixar a parede para retirar o que estiver descascando. Imperfeições como rachaduras, orifícios feitos por parafuso ou prego e outras irregularidades podem ser minimizadas com uso de massa corrida.

Prevenção contra incêndios

Toda prevenção é válida quando o assunto é evitar incêndio. Para isso, algumas medidas de segurança devem ser adotadas na rotina do condomínio por seus usuários: Materiais inflamáveis devem ser armazenados na posição vertical, sempre na embalagem original e em lugar à prova de fogo; Os materiais de limpeza também devem ser acondicionados em locais apropriados; Corredores, escadas e passagens de incêndio do condomínio devem estar sempre livres, jamais armazene qualquer tipo de objeto por menor que seja o intervalo de tempo (nunca se sabe quando precisará usar essas vias); Nunca faça improvisos nas instalações elétricas; A orientação anterior serve para quem costuma sobrecarregar plugues do tipo T (benjamins); Coloque uma placa legível impedindo a aproximação de crianças e fumantes próximos a locais inflamáveis (quadro de força, armário de produtos químicos, depósito de lixo etc); Mantenha o alvará de licença do Corpo de Bombeiros do prédio sempre em dia.

SRS(as) SÍNDICOS(as)

Avisem sua portaria que aguardam a chegada do exemplar do Jornal do Síndico sempre.

Assim evitamos o extravio dos exemplares e caso não recebam nossos exemplares nos comuniquem imediatamente.

Jornal do Síndico
A informação dirigida

(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

AGOSTO | 2016

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	POÇOS ARTESIANOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	GARAGEM.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	GÁS / INSTALAÇÕES E PROJETOS.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.11
ÁGUA / TRATAMENTO.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PROJETORES / LOCAÇÃO.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
ART / LAUDOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
AUDITORIA.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SEGUROS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	LAUDOS / PERÍCIAS.....	Pág.09	SINALIZAÇÃO.....	Pág.11
CAPACHOS.....	Pág.08	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.10	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PISCINAS.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
ELEVADORES.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10		

Academia

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

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

Auditoria

Consultoria | Assessoria | Rh | Auditoria | Jurídico Próprio
20 anos de experiência
(11) 2503-6783 / 2503-6784 / 2503-6829 / 2503-6830
www.blumeconsultoria.com.br / contato@blumeconsultoria.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

Antenas

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

Bombas

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

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

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

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

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

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

Capachos

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

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



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

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

Desentupidora

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

Aqui o seu espaço se transforma rapidamente em negócios
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

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

"CURSOS GRATUITOS"
TUDO EM:
✓ Materiais Hidráulicos
✓ Impermeabilização, etc...
FACILITAMOS O PAGAMENTO
HIDRÁULICA SAPOEMBA
Materiais para Construção
(11) 2211.6080
www.hidraulicasapopemba.com.br
vendas@hidraulicasapopemba.com.br

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

Garagem

VIBRA - STOP
AMORTECEDORES DE IMPACTO E VIBRAÇÃO
Batentes de Estacionamento
Evita danos e riscos nas paredes e colunas | Muito resistente | Borracha 100% natural
Não estraga na chuva | Fácil instalação | Proteção p/ os veículos
(11) 5562-9362 | 5566-2975 www.vibra-stop.com.br

Gás / Instalações e Projetos

Empresa certificada padrão
Hidráulica Eficaz • **COMGAS** 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 | orcamento@hidraulicaeficaz.com.br

Geradores

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

Impermeabilização

IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
✓ Lajes ✓ Cobertura e Telhado
✓ Piscina ✓ Jardineira
✓ Caixa D'Água e Reservatório
✓ Infiltração em Cortinas e Poço de Elevador
✓ Recuperação Estrutural
IDRAULICO Impermeabilizações
www.idraulico.com.br (11) 2365-2777 (11) 97474-9012

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
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br
itelligence Group
• 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 de Incêndio
✓ Hidrantes, sprinklers e detecção e alarme
✓ Brigada de incêndio / Revestimento anti-chama
✓ Segurança do Trabalho
www.incendioavcb.com.br
decimaeng@gmail.com (11) 9831-15320

Instalações Elétricas

ELLOS Instalações elétricas
www.ellosinstaladora.com.br
ellosinstaladora@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

Laudos / Perícias

GENITUS (11) 94313-3576
Engenharia Perícias Consultoria
Marcelo Nogueira
Membro titular IBAPE-SP
• Inspeções Prediais
• Plano de Manutenção Preventiva
• Laudo e Parecer Técnico com ART
www.genitusengenharia.com.br

Qualquer atraso na entrega do seu **Jornal do Síndico** nos comunique.
Srs. Síndicos
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Molas para Portas

Designer Glass
www.designerglass.com.br

FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

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

3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750

DORMA Distribuidor Autorizado

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

Pára-Raios

R&C CONSULTORIA

PÁRA-RAIOS (SPDA)

- Análise de Risco
- Vistoria especializada
- Vendas - Instalações - Manutenções
- DPS - Dispositivo Contra Surto
- Laudos Técnicos e Atestados

Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484
Whatsapp: (11) 94713-6485
Site: www.reconsultoriaempresarial.com.br
E-mail: 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 | contato@cgrdobrasil.com.br

ASA PÁRA-RAIOS
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS

- Medição Ôhmica
- Laudos Técnicos e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem Compromisso

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

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

itelligence Group

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 / vendas.acqualeste@gmail.com

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Pinturas

Vertical
Manutenção Predial

Orçamento sem Compromisso

Pagamento Facilitado

Fornecemos água de reúso

- 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
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

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

FORNECEMOS ÁGUA

Tel.: (11) 5062.7790

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

RENOVAR
PINTURA PREDIAL

25 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
SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

PINTURAS PREDIAIS

- ✓ Pintura de fachadas
- ✓ Lavagem e rejuntamento de pastilhas
- ✓ Hidrojateamento 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

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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

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

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

SC
Sampa Construções

VALORIZE SEU IMÓVEL

PAGTO FACILITADO

- Pinturas Prediais Internas e Externas
- Restauração e Manutenção de Fachadas
- Impermeabilização, Limpeza e Vedação de Vidros

☎ (11) 3159-4435 / 99897-5281
www.sampaconstrucoes.com / contato@sampaconstrucoes.com

Pinturas - Continuação

CREA-SP
Eng. Civil: 5.060.117.969

EMISSION DE ART

Qualidade
Garantia
Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.lbmpinturas.com.br
contato@lbmpinturas.com.br

(11) 5621-2910
CENTRAL DE ATENDIMENTO

Pisos / Tratamentos

John System "FIQUE COM OS MELHORES"

Seu condomínio precisa conhecer o melhor **LIMPA PEDRAS** e o mais eficaz **REMOVEDOR** até hoje desenvolvidos

LIMPA em PROFUNDIDADE ALTO DESEMPENHO

REMOVE SUJEIRA ACUMULADA RESINA / CERA VELHA

EXECUTAMOS RECUPERAÇÃO E TRATAMENTO DE PISOS

(11) 3873-1899 / 3864-4415 / 99613-4290

www.johnsystem.com.br | johnsystem@uol.com.br

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

Poços Artesianos

ÁguaBrasil
Poços Artesianos

- ✓ Perfuração de poços em espaços reduzidos
- ✓ Limpeza e recuperação de poços
- ✓ Resolução SS-65 da vigilância sanitária

0800 7727702 | www.aguabr.com.br

Porta Corta-Fogo

C.A. monteiro **Portas Corta Fogo**

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

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

☎ (11) 5562-0516 / 5562-0994 / 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

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 Locação de Equipamentos para
 AUDIOVISUAIS Condomínios e Administradoras
 (11) 5643-6599
 Suporte 94797-8483
 www.visarte.com.br
 sandra.gaspar@visarte.com.br
 Projetor | Tela | Caixas de Som
 Microfone | Filmagem | Gravação
 Mesas e Cadeiras para Reuniões
 Conserto/Manutenção de Projetores

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
 Financiamento em 48x
 REFORMAS E PINTURA
 RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL
 PISO DE CONCRETO
 Impermeabilização
 (11) 5585-0933 / 95765.8234
 E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

TGC CONSTRUÇÕES E REFORMAS
 Engenharia
 ✓ 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

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

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

Seguros

(11) 3331.1041
 www.itelligence.com.br
itelligence Group
 Seguro de Condomínio • Seguro Residencial
 Seguro Fiança Locatícia • Seguro de Automóvel
 Convênio Médico • Entre Outros Ramos

Segurança Eletrônica

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

Sinalização

TEKSIN Fabricamos Placas de Sinalização e Limpeza
 Tecnologia em Sinalização e Proteção
 Rua Florêncio de Abreu, 314 - Centro - São Paulo - (11) 2636 1902

Síndico Profissional

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

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

HEBROM
 Deus é Mais!
 • 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

Terceirização - Continuação

PJ Sanitário
 ✓ Portaria ✓ Zeladoria ✓ Recepcionista
 ✓ Limpeza e Conservação
 ✓ Manutenção ✓ Jardineiro
 ✓ Treinamento ✓ Monitoramento 24h
 (11) 3473-5000 | (11) 3805-6404
 www.pjservicos.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

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 URGÊNCIAS 9.4676-6000

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

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

Finanças Por *Luís Fernando Teixeira de Andrade

Renegociação do valor do aluguel em tempos de crise

A crise pela qual passa o país afeta todas as áreas e, como não poderia deixar de ser, também faz cair o valor dos aluguéis.

Nesse cenário de crise, especialmente nos casos de inquilinos com contrato de locação antigo e não renovado (geralmente acima de 30 meses), é cada vez mais comum que o locatário, percebendo que o valor de seu aluguel está maior do que o dos imóveis semelhantes no mercado, solicite a redução de seu valor.

Para o proprietário do imóvel, é necessário saber que entrará na negociação o fato de o inquilino poder se mudar para um semelhante e mais barato, sem imposição de multa. Ou seja, ou aceita a redução do aluguel ou pode perder o inquilino.

Na tomada de decisão, o locador deve avaliar se vale mais

“

O locador deve avaliar se vale mais a pena manter o imóvel locado, mesmo que por um valor menor



■ Imóveis vazios oneram os proprietários

a pena manter o imóvel locado, mesmo que por um valor menor, evitando, com isso, gastos com o imóvel vazio ou se vale arriscar a chance de encontrar outro inquilino que aceite o valor desejado.

Como forma de se evitar ou reduzir o risco de que essa situação venha acontecer, o ideal é sempre que, nos casos em que o prazo do contrato já tenha passado, o locador solicite a assinatura da renovação, para

que ele passe a vigorar novamente por prazo determinado. Para tanto, é essencial o auxílio de um advogado especializado na área.

*Luís Fernando Teixeira de Andrade é advogado especializado em Direito Imobiliário do Setor Imobiliário do escritório Karpas Sociedade de Advogados

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, SRS SÍNDICOS(A) PREENCHAM O CUPOM ABAIXO E NOS ENVIE, VIA E-MAIL, FAX, CORREIOS, ACESSE NOSSO SITE PELO ENDEREÇO ABAIXO E ENVIE OS DADOS SOLICITADOS NO CUPOM, OU LIGUE (11) 5572-5250 E SOLICITE A ATUALIZAÇÃO.

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**

