



SEU CONDOMÍNIO

Um dos grandes problemas que o síndico enfrenta nos condomínios são as assembleias sem quórum. Aqui damos algumas orientações para que os condôminos compareçam nas assembleias. **Página 3**

LEGISLAÇÃO

Dívida de condomínio pode comprometer bens de família? Vejam o que dizem os advogados com relação a este tema. **Página 4**

FINANÇAS

Em tempos de crise toda inadimplência se torna preocupante, sendo natural que os síndicos façam as cobranças das cotas, mas devem ter cuidado na forma que cobram os devedores. **Página 7**



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

Distribuição Gratuita

Portaria remota ou virtual... funciona ou não?

Pág. 05



Srs.
Empresários

Vem
aí...



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.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	FONE/FAX:
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 boa gestão financeira hoje é sem dúvidas um diferencial muito importante nos condomínios, afinal toda economia é bem-vinda. Nesta edição trazemos uma matéria bem interessante que envolve o tema economia e ao mesmo tempo a segurança nos condomínios, abordamos a tão falada Portaria Virtual ou Remota, a economia que poderá gerar na folha pagamentos do condomínio, seus prós e contras, vale a pena ler e estar por dentro de um tema muito atual como este.

E por falar de economia hoje todos nós sabemos que nosso país atravessa mais uma crise. Índices de desemprego crescendo, inflação nas alturas e falta de perspectiva para muitos trabalhadores. Tal contexto resvala imediatamente sobre as finanças do condomínio. Mas por quê? Porque quando as contas apertam e falta dinheiro para pagar tudo, a maioria das pessoas deixa as taxas condominiais de lado para priorizar outros compromissos "mais urgentes". Mas esse também é um

pagamento urgente. Ele existe para suprir toda uma estrutura da qual o condômino é usuário diariamente, porém o síndico deve ter muito cuidado ao cobrar os inadimplentes para não acabar onerando mais ainda o condomínio, vejam o que diz a coluna Finanças.

Em "Administração" leia sobre a questão dos atestados médicos, até que ponto devem ser considerados, quando se tornam abusivos e ou fraudulentos e como o síndico poderá questionar os mesmos.

Saiba mais sobre este tema e outros assuntos diversos nesta edição do Jornal do Síndico.

A todos, uma boa leitura e um ótimo mês de Setembro!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16
IGP-M (%)	0,95	1,89	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	1,69	0,18	-----
INPC (IBGE)	0,51	0,77	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	0,47	0,64	-----
IPC (FIPE)	0,66	0,88	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	0,65	0,35	-----
CUB-SP	0,18	- 0,02	0,02	0,17	0,40	0,05	0,01	0,12	0,02	3,41	1,15	-----
TR	0,1920	0,1790	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621	0,2545
POUPANÇA	0,6876	0,6930	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053	0,6629
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5417	0,5833	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350	0,6350	0,6250	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

Seu Condomínio Da Redação

O desafio de atrair quórum para assembleias condominiais

Uma queixa bastante recorrente entre síndicos de todo o Brasil é a baixa frequência durante as assembleias condominiais.

Cerca de 70% dos moradores de São Paulo não comparecem às assembleias marcadas para debater e deliberar sobre assuntos de seus condomínios. Pouca gente se dispõe a reservar alguns minutos do seu tempo para ir discutir assuntos pertinentes ao interesse coletivo como eleição do síndico, melhorias a serem implantadas na estrutura, aprovação da previsão orçamentária e das contas do exercício anterior. Isso rapidamente gera insatisfações, pois, embora não tenha participado das deliberações, o faltoso está igualmente sujeito a obedecê-las independentemente de ter comparecido ou não à reunião.

Essa é, portanto, a reclamação padrão por parte de muitos condôminos: “Eu não sabia, eu não fui consultado acerca disso, logo, não vou seguir essa regra”. O argumento é facilmente rebatido, uma vez que as decisões tomadas em assembleia legalmente constituída são, sim, legítimas e válidas para absolutamente todos, desde que, obviamente, tenham sido atendidos critérios como convocação prévia e quórum mínimo para a realização de tal encontro.

Contudo, bater de frente com o condômino e informá-lo de que é obrigado a se submeter a regimentos sobre os quais ele não opinou não é uma forma muito diplomática de gerenciar os assuntos do condomínio. O melhor síndico é aquele conciliador, não o inimigo dos condôminos.



Os síndicos devem trabalhar para mobilizar os moradores, visando ampliar o número de participantes nas assembleias

Então, melhor que assumir tal postura de “carrasco”, mais interessante é atrair as pessoas a participarem das assembleias e convencê-las de que aquele momento é importante e pode ser agradável.

“Os síndicos devem trabalhar para mobilizar os moradores, visando ampliar o número de participantes nas assembleias, uma vez que as decisões tomadas nesses encontros afetam a todos os condôminos”, afirma Angelica Arbex, gerente de relacionamento com o cliente de uma grande administradora de condomínios. Ela sugere 6 dicas para essa finalidade. Confira:

- 1) Procure mesclar temas importantes com outros que atraiam interesse dos condôminos. Assim, a presença será maior.
- 2) Coloque na pauta apenas assuntos realmente relevantes. Desta forma, as assembleias ficam mais curtas e menos cansativas.
- 3) Promova a integração dos condôminos com eventos extra-assembleia. É mais fácil ter adesão dos moradores em um condomínio com clima mais amistoso.
- 4) Para condomínios muito grandes, vale fazer um peque-

no evento após a assembleia, como um coquetel, um lanche ou mesmo um eventual sorteio de prêmios.

5) Estimule a gestão participativa no condomínio. Uma boa dica é criar comissões específicas para que os condôminos participem, como comissão de decoração, de obras e de síndicos-mirins, entre outros.

6) Acerte no horário. Cada síndico deve conhecer bem os seus moradores e procurar agendar a assembleia num horário positivo para a maioria deles.



Cerca de 70% dos moradores de São Paulo não comparecem às assembleias marcadas

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico
A Informação Dirigida

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

*Redação

Legislação Por Dr. Ben Hurr Natalio de Souza

Dívida de Condomínio x Bem de Família

Pode o condomínio representado na pessoa do síndico indicar a penhora do único imóvel, bem de família, por falta de pagamento das despesas condominiais?



Embora possa parecer, num primeiro momento, uma maravilha viver em um condomínio edilício, seja horizontal ou vertical, a falta de conhecimento de suas regras pode gerar um grande desconforto futuramente. Ventila o vigente Código Civil brasileiro em seu artigo 1.336: São deveres dos condôminos:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

A prima face, a partir do momento que se inicia uma relação jurídica em condomínio, o principal e mais importante, dever do condômino, é arcar com as despesas condominiais, independe se utilizou a estrutura oferecida diretamente ou indiretamente, sob pena de serem tomadas medidas extrajudiciais como, protesto do título com o pedido de restrição do nome nos órgãos de proteção ao crédito; restrições de voto em participações em assembleia; ou ser acionado judicialmente, sendo que por esse último, além da cobrança de



O principal e mais importante, dever do condômino, é arcar com as despesas condominiais

juros e correção monetária, poderá ocorrer ainda a condenação por honorários advocatícios e pagamento das custas judiciais, e, por fim, caso não venha a satisfazer a obrigação em pecúnia, terá seu imóvel garantidor de suas dívidas.

No direito brasileiro também existe um Instituto chamado BEM DE FAMÍLIA, positivado na Lei nº 8.009, de março de 1990, a qual conceituou, em seu artigo 1º, o que vem a ser bem de família, dispondo: “O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”.

Daí surge o seguinte questionamento: Pode o condomínio representado na pessoa do síndico indicar a penhora do único imóvel, bem de família por falta de pagamento das despesas condominiais? SIM, pois trata-se de uma exceção à regra prevista no artigo 1.715 do Código Civil brasileiro,

dispondo que: “O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de DESPESAS DE CONDOMÍNIO.”

Não obstante, nesse mesmo sentido, a própria lei que regula o Instituto do Bem de Família, em seu artigo 3º, inciso IV, entende da mesma forma. Vejamos:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...) Inciso IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.”

Vale ainda lembrar, o posicionamento do Supremo Tribunal Federal, acerca do tema em: Recurso Extraordinário nº 439.003 – SP – 2ª Turma – Rel. Min. Eros Grau – DJ 02.03.2007. Vejamos:

EMENTA: RECURSO EXTRAORDINÁRIO. BEM DE FAMÍLIA. PENHORA. DECORRÊNCIA DE DESPESAS CONDOMINIAIS.

1. A relação condominial é, tipi-

camente, relação de comunhão de escopo. O pagamento da contribuição condominial [obrigação propter rem] é essencial à conservação da propriedade, vale dizer, à garantia da subsistência individual e familiar – a dignidade da pessoa humana.

2. Não há razão para, no caso, cogitar-se de impenhorabilidade.

3. Recurso extraordinário a que se nega provimento.

Diante do exposto, embora haja entendimento minoritário diverso sobre o tema acima anotado, entendemos e defendemos a penhorabilidade do bem ainda que protegido pelo Instituto do Bem de Família, não podendo mais o condômino devedor, alegar em sua defesa, que seu imóvel é um Bem de Família, e que por tal motivo, este não servirá como garantia de suas dívidas, pois como vimos, será levado a hasta pública sim.

*Dr. Ben Hurr Natalio de Souza
OAB SP. 384099

Email: drbenhurr@nataliodesouzaadvogados.com.br

Administração Por Da Redação

Atestados médicos justificam ausência

Além de ter de lidar com as finanças e executar as atividades necessárias ao pleno funcionamento do condomínio, uma das obrigações do síndico é administrar os recursos humanos, isto é, administrar a tarefa desempenhada pelos funcionários.

Seja pequeno ou grande o condomínio, sempre tem de haver profissionais realizando a limpeza, vigilância, manutenção do prédio.

O equilíbrio na rotina é quebrado quando algum desses funcionários falta ao trabalho. Para justificar a ausência, muitos apresentam um atestado médico, meio formal através do qual o empregado justifica sua falta, fazendo com que o empregador seja obrigado a abonar a mesma nos casos determinados pela lei.

O atestado para abono de faltas no trabalho sofre limitações, essas muitas vezes esquecidas tanto por empregados quanto por empregadores. O Decreto 27.048/49 que

aprova o regulamento da Lei 605/49, em seu artigo 12, §1º e 2º, dispõe sobre as formas de abono de faltas mediante atestado médico.

Primeiramente, diz que a doença será comprovada mediante atestado passado por médico da empresa ou por ela designado e pago. Não dispondo a empresa de médico da instituição de previdência a que esteja filiado o empregado, por médico do Serviço Social da Indústria ou do Serviço Social do Comércio, por médico de repartição federal, estadual ou municipal, incumbido de assunto de higiene ou saúde, ou, inexistindo na localidade médicos nas condições acima especificados, por médico do sindicato a que pertença o empregado ou por profissional da escolha deste.

O que ocorre com alguma frequência nas relações de trabalho é o mau uso do atestado, muitas vezes fraudulento ou que não corresponde à real situação de saúde do trabalhador. Isso para que ele possa se ausentar do trabalho por motivos alheios à saúde, o que vem a ser ilegal e antiético.

A advogada Miriam Fabri explica que “quando o afastamento ultrapassar os 15 dias, o empregador pode solicitar avaliação da perícia médica da Previdência Social”.

Ela ressalta que no documento de atestado deve constar o tempo de dispensa concedida, por extenso e de forma numérica, bem como o diagnóstico conforme CID (Código Internacional de Doença).

É importante lembrar que o acompanhamento de familiares pelo empregado, não obriga o empregador a abonar a falta, mesmo com atestado, ou seja, poderá ocorrer o des-

conto da remuneração a critério do empregador.

*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.



Portaria remota ou virtual... Funciona ou Não?

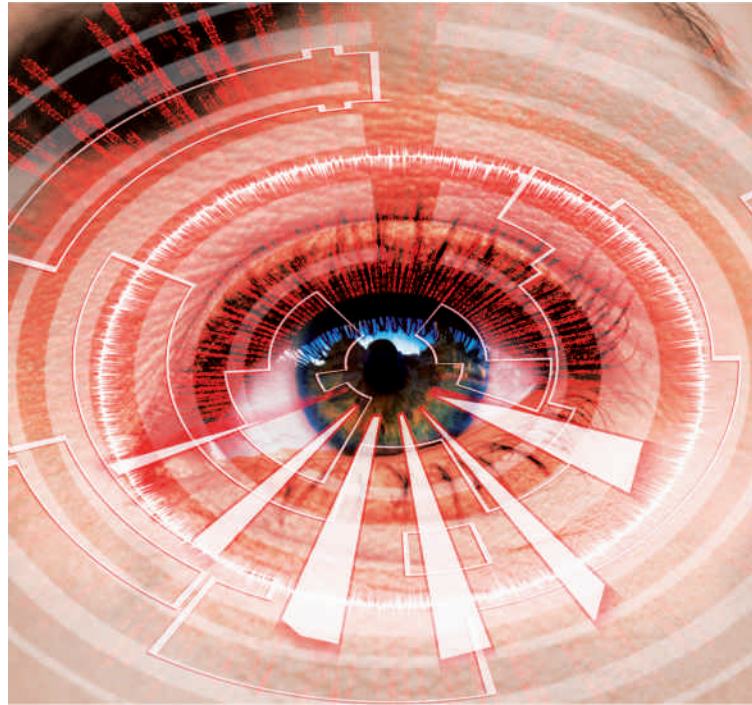
Há muito já vem sendo discutida a viabilidade deste novo conceito em segurança, uns dizem que funciona bem, outros dizem que não e outros que depende do condomínio. Vamos agora analisar os prós e contras do conceito na prática.

A portaria remota ou virtual é uma realidade que funciona em outros países da Europa, Estados Unidos, etc. É um sistema onde o porteiro será eliminado do local e em seu lugar será colocada uma pessoa de segurança que estará de forma remota, ou seja, em outro local cuidando da portaria, controlando a entrada e saída de pessoas estranhas ao condomínio, podemos dizer que é um monitoramento bem mais completo, que além de monitorar imagens interfere sempre que necessário filtrando as entradas e saídas.

Para o funcionamento da portaria remota ou virtual é necessária tecnologia, ou seja, a instalação de um sistema remoto que envolve câmeras, acionamento de portões, clausura, contato direto com zelador e condôminos, sistema de biometria e ou tecnologia para entrada e saída de pessoas previamente cadastradas de forma autônoma, aparelhos que garantam a autonomia da portaria em caso de falta de luz, etc, ou seja, haverá um custo além do "monitoramento remoto", estes equipamentos terão que ser contratados junto à empresa que fará este trabalho, em outros casos o condomínio que já tenha um sis-



Para o funcionamento da portaria remota ou virtual é necessária tecnologia



■ Portaria virtual: Um novo conceito

tema de segurança a depender do mesmo, poderá ser aproveitado na implantação da nova portaria remota ou virtual.

Avaliando a questão que envolve a economia gerada ao condomínio relacionada aos funcionários da portaria, esta será sem dúvida muito grande, considerando que a folha de pagamento e seus encargos são responsáveis por cerca de 50% a 60% da despesa ordinária

do condomínio, sem contabilizarmos as horas extras. Então talvez o tema mereça pelo menos o devido estudo, afinal estamos em tempos financeiros bem difíceis e toda economia será bem-vinda.

Agora vamos à segurança, é possível afirmar que a portaria remota ou virtual pode funcionar muito bem, levando em consideração que nos casos de assalto o primeiro a ser rendido é o porteiro e neste

caso o porteiro nunca será rendido afinal ele não está in loco, mas é preciso atender a outras variáveis como: quem será a empresa contratada, os equipamentos que envolvem o sistema, a conduta dos condôminos, e principalmente o tamanho do condomínio.

Alguns condomínios são muito grandes, com muitas torres, verdadeiros clubes, estes terão sem dúvidas maiores problemas para adaptação e funcionalidade, devido ao volume de pessoas que entram e saem a todo o momento, principalmente nos "horários de pico", finais de semana, festas, etc.

É muito importante frisar a que redução de custos onde a segurança das pessoas seja afetada não é funcional, não é indicada e poderá ser sem dúvida perigosa. O síndico deverá estudar a possibilidade com todo cuidado, visitando condomínios onde o sistema esteja funcionando, visitar empresas que prestam esta modalidade de serviço, colher opiniões e entender que o novo conceito pode sim ser implantado e ter funcionalidade aliada à economia, desde que com todos os cuidados necessários.

**Da Redação*

klaintell
Smart Security

**REVENDA AUTORIZADA
INTELBRAS SHOPPING
CENTER NORTE**

**Ligue:
(11) 3950-7682**

**PORTARIA VIRTUAL
INSTALAÇÃO
MONITORAMENTO 24H
BACKUP DE EQUIPAMENTO
MANUTENÇÃO PREVENTIVA
CONFIRA!**

intelbras
Revenda Autorizada

www.klaintell.com.br

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

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 é o Poder

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

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas.

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

Qual a duração da jornada de trabalho de funcionários não terceirizados?

Prevê a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) que a duração normal do trabalho, para os empregados em qualquer atividade privada, não excederá a oito (8) horas diárias e quarenta e quatro (44) horas semanais, desde que não seja fixado expressamente outro limite em acordo ou convenção coletiva de trabalho.



Qual a finalidade do fundo de reserva?

Sua finalidade é atender a despesas inadiáveis e imprevisíveis, ou seja, trata-se de uma garantia para casos de emergência. O fundo de reserva não pode e não deve ser distribuído aos condôminos, nem restituído proporcionalmente ao que alienar sua unidade autônoma.

Quantas horas de descanso deve haver entre uma jornada de trabalho e outra?

Prevê a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) que entre duas jornadas de trabalho haverá um período mínimo de onze horas consecutivas para descanso.

RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL

Engº. Carlos Britez

Mofo na estrutura danifica? Qual o procedimento? Quais os danos causados ao ultrapassar 5 anos sem pintura?

Em geral, o mofo ou bolor está presente num ambiente úmido, com pouca ventilação e com pouca (ou nenhuma) radiação solar, propício para a proliferação de micro-organismos, que necessitam de compostos orgânicos como fonte de alimento. Dão origem a uma microrregião úmida e de natureza ácida que é prejudicial às pinturas, às argamassas e aos concretos.

Em se tratando de estruturas de concreto armado também é indesejável a presença de umidade, pois o ambiente se torna mais agressivo e mais suscetível à carbonatação, acidificação e consequente risco de corrosão de armaduras. É comum nesses ambientes com mofo e bolor dar origem a futuro deslocamento do revestimento por deterioração do revestimento e até por corrosão de armadura (reação química expansiva). O ideal, portanto, é identificar a fonte da proliferação do micro-organismo e extingui-la, seja por ventilação, exposição direta a radiação solar (se possível) ou com apoio de alguma empresa especializada no controle e combate de pragas. Não obstante, do ponto de vista da engenharia é interessante proceder com ensaios de potencial de corrosão e de resistividade

elétrica na estrutura de concreto armado, a fim de avaliar o eventual grau de comprometimento das armaduras, no que tange a corrosão das mesmas e se for o caso realizar os devidos procedimentos de reparação, com a colaboração de um consultor especializado no tema.

Sobre a não renovação do sistema de pintura de uma fachada e limpeza em prazos previstos tecnicamente no manual de manutenção preventiva predial seja de 3 a 5 anos por exemplo para renovação, dependendo do tipo de pintura (conferir no memorial descritivo da edificação e ficha técnica do produto), além do provável comprometimento estético, o problema reside no aumento da suscetibilidade de manifestações patológicas relacionadas com a estrutura de concreto armado.

O revestimento em pintura é a primeira barreira dos agentes agressivos e pode prevenir o ingresso dos mesmos mantendo ou até aumentando a vida útil da edificação. Vale lembrar que até as edificações em concreto aparente possuem proteções superficiais transparentes do tipo hidrofugantes e/ou vernizes para esta finalidade. Algumas até com propriedades anti-pichação.



Após esta excelente apresentação, fico pensando se os síndicos profissionais e funcionais têm a verdadeira noção de suas responsabilidades civil e criminal! Poderia comentar sobre isto?

Agradecemos o reconhecimento. Iniciativas como essa promovida pela UNISÍNDICO/Jornal do Síndico São Paulo, são excelentes e servem justamente para esta finalidade.

Além disso, conforme comentado em palestra há três formas básicas do síndico se resguardar: a) possuir todos os documentos (plantas, projetos, laudos, mensagens eletrônicas, cartas, informações sobre modificações nas unidades, laudos, ART's, etc.) bem arquivados no acervo do condomínio e deixar bem claro a responsabilidade de cada condômino em proceder, à revelia, modificações e intervenções em sua unidade que impactem na estrutura da edificação; b) exigir que qualquer profissional prestador de serviço cumpra a normalização brasileira vigente e que forneça a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço prestado; c) se resguardar por uma boa equipe técnica de consultores e conselheiros (engenheiros, arquitetos e até advogados, se for o caso).

Acreditamos que se cumprindo esses três passos, os riscos diminuem. Não obstante, é altamente recomendável, quer seja síndico profissional ou funcional, que o mesmo se atualize através de cursos e palestras destinadas ao tema, pois, de fato, o síndico responde civil e criminalmente pela edificação e precisa estar bem resguardado.

Qual a segurança que necessito ter com uma empresa que faça a recuperação estrutural, ou seja, como escolher? Qual o melhor produto para recuperar a armadura? Pintar a armadura não deve, então qual o produto deve ser colocado?

A escolha de uma empresa para a prestação de um serviço em qualquer ramo sempre é complexa. Em geral, recomenda-se que a prestadora de serviço tenha solidez de mercado (que pode ser pesquisada por serviços anteriores prestados),

que forneça nota fiscal, que posua empregados devidamente registrados conforme prevê a legislação trabalhista, que forneça a devida ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do serviço prestado e ainda que, de fato, tenha engenheiros especializados em seu quadro técnico. Infelizmente, ocorre que, como em todo ramo, há muitos "aventureiros" no mercado e pessoal com pouca qualificação para a solução de um determinado problema patológico, daí é desavença na certa. É de suma importância também que o contrato do serviço seja bem elaborado e resguarde o condomínio em caso de negligência, imperícia ou imprudência referente ao prestador de serviço.

Em se tratando de corrosão de armadura, depende do contexto da mesma, se causada por carbonatação ou por íons cloreto. Em geral, um profissional qualificado (especialista) deve determinar o tipo e o grau de comprometimento da corrosão.

Sobre o procedimento propriamente dito, basicamente, deve se realizar a limpeza mecânica da barra de aço, avaliar a quantidade de perda (verificar a necessidade de recomposição da barra de aço, se for o caso) e proceder com a reparação com uso de uma argamassa industrializada especial de reparo (com ou sem inibidor de corrosão, dependendo do contexto).

Há boas e acessíveis opções no mercado. Agora, cuidado. Cada caso é um caso e sempre o serviço deve ser amparado por um especialista, pois o sucesso da reabilitação depende de um diagnóstico preciso e do procedimento de tratamento, há toda uma metodologia de reparação envolvida e detalhada para solucionar ou minimizar ou postergar o problema. O serviço, portanto, sempre deve ser acompanhado por um especialista, pois em casos específicos pode ser até necessário o reforço estrutural, não somente a reparação pontual.



Finanças Da Redação

Cobrança vexatória é ilegal

A inadimplência está crescendo de forma generalizada. Segundo levantamento de uma grande administradora de condomínios de São Paulo, o índice de devedores subiu, em média, 12% nos residenciais no período de um ano. A realidade na maior cidade brasileira é uma amostra do que vem ocorrendo também no restante do país.

Com a inadimplência, o dinheiro começa a rarear nos caixas do condomínio. As dívidas e compromissos a serem pagos, entretanto, não param de chegar. Esse desequilíbrio financeiro leva muitos síndicos ao desespero. Em momentos de crise e revolta, muitos terminam cometendo excessos que podem ter repercussões negativas no futuro.

Para pressionar os condôminos devedores a honrarem seus débitos, é necessário realizar a cobrança. Contudo, deve-se ter cautela no modo como se vai proceder, uma vez que levar o inadimplente ao constrangimento é algo ilegal.

A legislação brasileira condena qualquer tipo de coerção considerada abusiva. Esta ressalva está devidamente prevista no art. 42 do Código de Defesa do Consumidor, onde expressamente menciona que “na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça”.

A advogada Miriam Fabri explica que alguns hábitos considerados “inofensivos” devem ser evitados por parte do síndico. “Ele não deve jamais expor o nome dos condôminos inadimplentes em vias públicas como painel de avisos, cartaz



dentro de elevador, email circular coletivo, grupos de whatsapp ou facebook”, alerta. Expor o nome e a dívida perante vizinhos ou familiares constitui a cobrança vexatória e o morador lesado pode entrar com

ação contra o condomínio e o síndico.

O caso pode ser levado à esfera Cível, na qual o condômino ofendido pode pleitear através de processo judicial indenizatório, reparação pelos danos morais e/ou materiais suportados e as chances de sair vencedor de uma causa como essa é grande.

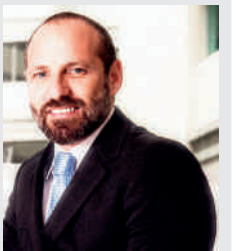
O síndico não deve abrir mão da cobrança, pois evidentemente essa é a estratégia lógica para receber os dividendos. No entanto, isso deve ser feito da maneira correta, interagindo diretamente com o inadimplente, colocando-o a par da situação e das penalidades previstas, mas sem ridicularizá-lo ou expor sua identidade publicamente.

A legislação brasileira condena qualquer tipo de coerção considerada abusiva

**Da Redação*

Colunado Dr. Marcio Rachkorsky

Animais são bem-vindos



Até que ponto uma regra disposta na convenção de condomínio pode proibir a permanência e circulação de animais domésticos em prédios residenciais? Essa proibição é legal? De tempos em tempos, essa antiga discussão renasce, e um assunto aparentemente simples se transforma em uma verdadeira batalha entre os donos de cachorros e aqueles que se incomodam com os animais. Não raramente, os embates acabam no Judiciário.

Na verdade, não há lei específica que proíba a permanência e circulação de animais domésticos como cães e gatos nos condomínios, desde que os mesmos não causem riscos ao sossego, à saúde e à segurança dos moradores.

O que há, são convenções e regulamentos internos mal elaborados, com cláusulas abusivas, que avançam na liberdade individual dos proprietários e acabam provocando intermináveis discussões.

Afinal, um condomínio não pode simplesmente proibir que uma família tenha seu bichinho de estimação, isso é inconstitucional. O ideal é que o condomínio mantenha seu regulamento interno sempre atualizado, com um capítulo dedicado integralmente a regular e regulamentar a questão dos animais domésticos, de forma a propiciar uma convivência harmônica entre os vizinhos e fornecer ferramentas jurídicas para que o síndico atue nos casos mais delicados.

As regras sobre animais domésticos podem ser criadas ou alteradas via regulamento interno e não necessariamente por meio da convenção de condomínio, o que facilita a vida do síndico. Nesse caso, o quórum em assembleia passa ser de maioria simples dos presentes, em vez de dois terços dos proprietários.

Um bom regulamento interno deve conter as chamadas regras gerais, reforçando que cada condômino é responsável por cuidar de seu animal, sempre em prol da tranquilidade, saúde, segurança e sossego dos vizinhos, responsabilizando-se por todos os danos causados aos moradores ou ao condomínio.

Um bom regulamento precisa ainda definir claramente as regras mais específicas, tais como: número máximo de animais por apartamento, limitação quanto ao porte do animal, forma de transporte nos elevadores, escadarias e áreas comuns, uso de equipamentos de segurança (guia e focinheira), forma de cadastramento dos animais etc.

É essencial ainda uma campanha efetiva sobre regras de higiene e posse responsável, sobretudo para evitar mau cheiro e latidos constantes. Por fim, o regulamento interno deve conferir poderes de fiscalização aos gestores e determinar punições aos infratores, inclusive multas aos condôminos que colocarem em risco a saúde e a segurança dos vizinhos.



**Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial*

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar

Sugestões de
pautas, artigos,
notícias do segmento
para:

jornalismo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

SETEMBRO | 2016

Jornal do Síndico
Informação para Síndicos

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



Academia



Advogados



ART / Laudos

RG Fitness
movement
Revenda e Assistência Técnica Autorizada
Equipamentos Novos e Usados
✓ Assistência Técnica
✓ Manutenção Preventiva
(11) 5102-4015 | 5506-0252 | (11) 95065-5010
www.rgfitness.com.br | contato@rgfitness.com.br

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

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

PRIME FITNESS
EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA
Esteiras - Bikes - Elípticos - Muscular
Garantia 5 ANOS
vendas@primfitness.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

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

FRS SPORTS
Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!
Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica
(11) 3487-1093 / 2659-2951
www.frsports.com.br

Antenas

Administradora

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

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

INTEL SISTEMAS ELETRÔNICOS
• Projetos • Instalação • Manutenção
• Antenas Coletivas Digitais
• Sensor de Presença • Luz de Emergência
(11) 2622-9113 / 99207-1144
intel.imagem@hotmail.com

NAKA ENGENHARIA www.naka.eng.br
contato@naka.eng.br
Laudos Técnicos | Vistorias | NBR 16280
ART | Acompanhamento de Obras
Engº Responsável CREA: 5060778243
(11) 97546-7946 Mande mensagem que retornaremos

Auditoria

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

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

Bombas

BOMBAS IPIRANGA
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

49 anos
1967-2016

AGUA É VIDA. PRESERVE!

VENDE - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS

PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

CONSERVADORA
PAULISTA DE BOMBAS
Desde 1966

VENDE - 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

Capachos

TEKSIN
Tecnologia em Sinalização e Proteção

Fabricamos Tapetes e Capachos Personalizados

teksin.com.br | teksin@teksin.com.br | facebook.com/tekcap.tapetes
Rua Florêncio de Abreu, 314 - Centro - São Paulo - (11) 2636 1902

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

Alvará da Vigilância Sanitária: 355030890-812-000113-1-2

PABX: (11) 3983-1006
WWW.DSENTUPIDORAIMPERIO.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

Encanador / Hidráulica

"CURSOS GRATUITOS"

TUDO EM:

- ✓ Materiais Hidráulicos
- ✓ Impermeabilização, etc...

FACILITAMOS O PAGAMENTO

HIDRÁULICA SAPOEMBÁ
Materiais para Construção

(11) 2211.6080
WWW.HIDRAULICASAPOEMBÁ.COM.BR
vendas@hidraulicasapopemba.com.br

HIDRÁULICA VL. MADALENA

PLANTÃO 24HS

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

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.CGROBRASIL.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

Tamires Impermeabilizações

- Lajes • Telhados • Piscinas • Caixas D'Água
- Cortinas • Poços de Elevadores, Etc.

26 Anos de experiência no Ramo

Locação de Caçambas para Entulhos
(11) 2947-6577 / 2948-0154 / 98131-6814
WWW.TAMIRESEMPREITEIRA.COM | tamiresempreiteira@gmail.com

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL

SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO

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

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

(11) 2241-2847 | 7867-8128 ID 55*38*213200
Whatsapp - 9 4713-6485
WWW.RECONSULTORIAEMPRESARIAL.COM.BR
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

itelligence Group

(11) 3331.1041
WWW.ITELIGENCE.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
- PPR - 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

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 Moladas

- ✓ 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

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER

Jornal do Síndico
A Informação Única

(11) 5572.5250
WWW.JORNALDOSINDICO.COM.BR/SAOPAULO

Pinturas

PINTBRAS

- ✓ Pinturas Internas e Externas
- ✓ Restauração / Recuperação de fachadas
- ✓ Hidrojateamento, reposição e rejuntamento de pastilhas
- ✓ Departamento de Segurança do Trabalho
- ✓ Seguro de Responsabilidade Civil e acidentes pessoais
- ✓ Emissão ART

PAGAMENTO FACILITADO EM ATÉ 24x

☎ (11) 2304-1846 ☎ (11) 98795-7278

www.pintbras.com.br ✉ pintbras@pintbras.com.br

A BRASILEIRA PINTURAS

Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

FORNECEMOS ÁGUA

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

Orçamento sem compromisso

Tel.: (11) **5062.7790**

www.abrasileirapinturas.com.br ✉ abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

RENOVAR PINTURA PREDIAL

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

DE BONS SERVIÇOS

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
- ✓ 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

LBMI PINTURAS

Eng. Civil: 5.060.117.969

EMIÇÃO DE ART

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.lbmpinturas.com.br (11) **5621-2910**

contato@lbmpinturas.com.br CENTRAL DE ATENDIMENTO

Pinturas - Continuação

RESNNER PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- Construção Civil
- Elétrica / Hidráulica
- Impermeabilização
- Divisórias de Gesso / Drywall

Em até 6x sem juros

www.resnnerpinturasereformas.com.br

contato@resnnerpinturasereformas.com.br

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

Pára-Raios

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
- ✓ Laudo Técnico e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem compromisso

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

(11) **3331.1041**

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 / vendas.acqualeste@gmail.com

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

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

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 Oi

clikportascortafogo.com.br ✉ comercial@clikportascortafogo.com.br

RC CONSULTORIA MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

- Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

☎ (11) **2533-1565 / 7867-8128** ID 55*38*213200

www.reconsultoriaempresarial.com.br

contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

CONCEPT www.conceptsec.com

- *Portão Automático • Serralheria
- *CFTV • Interfones • Cerca Elétrica
- *Monitoramento de Alarmes e Imagens
- *Antena Coletiva

11 **5626 3529**
99176 4627

Atendimento Avulso De Segunda a Segunda

Solicite uma visita sem compromisso!

PORTÕES / INTERFONES

Portões Automáticos | Central de Interfones

Instalações Elétricas e Prediais | CFTV

Serralheria | Manutenção em Geral

(11) **5562-4447 • 94985-4292** Atendimento 24hs

E-mail: rsintelpor@ig.com.br

Projetores / Locação

VISARTE
AUDIOVISUAIS
(11) 5643-6599
Suporte 94797-8483
www.visarte.com.br
sandra.gaspar@visarte.com.br

Locação de Equipamentos para Condomínios e Administradoras
Projetor | Tela | Caixas de Som
Microfone | Filmagem | Gravação
Mesas e Cadeiras para Reuniões
Conserto/Manutenção de Projetores

Sinalização

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

Terceirização - Continuação

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

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
Financiamento em 48x
▶ Reformas e Pintura
▶ Recuperação Estrutural ▶ Fachada
▶ Piso de Concreto ▶ Impermeabilização
(11) 5585-0933 / 95765.8234
E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL
• Conhecimento em Acessibilidade
• Valorização Patrimonial • Contenção de Gastos
SEU CONDOMÍNIO NA MÃO DE QUEM ENTENDE
(11) 3284-4549 / 99756-7672
carlosteodoro2@hotmail.com

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

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

Terceirização

FIVE STAR
Ha mais de 30 anos, oferecendo praticidade e qualidade para o seu negócio.
Controladoria de Acesso, Recepção, Jardinagem
Aux. de Manutenção Predial, Limpeza, Copeiragem, Manobristas, Zeladoria.
Participe o Evento do Dia do Síndico e concorra um Veículo Zero KM.
(11) 3129-3000
www.fstar.com.br

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

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

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

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

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

Vidros / Películas

SUN FILM
Película de Controle Solar
PELÍCULAS: Linha Fumê / Reflexiva
Jateadas / Decorativas / Semi-Blindadas
APLICAÇÃO EM: Guaritas • Prédios
• Residência • Indústria • Comércio
(11) 4063.8199 / 2995.5560
www.sunfilmbrazil.com.br
9 9916.6126 / 77536964 ID 100*51500

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

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

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

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

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

Repeteco Por *Andréa Mattos

A boa política de vizinhança

Depois que o novo código civil entrou em vigor, já não vale mais o ditado popular os incomodados que se mudem. Aqueles condôminos que não seguem as regras previstas no regimento interno e não colaborarem com a paz entre os vizinhos podem perder o direito de residir no local.

Uma das mudanças inseridas nos condomínios com o novo código civil atinge, em cheio, as relações de vizinhança. O morador que infringir as regras impostas pelo Regimento Interno pode ser “convidado” a se retirar do condomínio. Mas, boa parte deles, de alguma forma, não leva sério a responsabilidade na preservação dos bens comuns, nem respeitam os direitos alheios.

É dever de todos conservar as escadas, corredores, jardins, praça e vias públicas de seu conjunto, pois todas estas áreas são extensão da propriedade condominial. Mas, como preservá-las? E, mais ainda: como convencer os condomínios a assumirem a sua responsabilidade neste trabalho?

Muitos síndicos tentam obter



É dever de todos conservar as escadas, corredores, jardins, praça e vias públicas de seu conjunto

êxito nestas campanhas, mas apenas poucos conseguem resultados significativos; outros desistem e torcem por uma mudança “natural” dos moradores. Mas, caso o síndico insista nesta campanha, o que ele pode sugerir para os moradores?

Abaixo, algumas sugestões que podem fazer diferença na convivência e na qualidade de vida proposta pelo condomínio:

Não jogar lixo ou qualquer objeto na rua ou áreas de uso

comum (jardins, calçadas, corredores). O lixo deve ser recolhido em sacos plásticos ou em depósitos adequados e depois colocados no local correto de coleta;

Não estender roupas, tapetes, toalhas nas janelas, parapeitos das varandas, terraços ou em qualquer outro local visível do exterior, ou permitir que as circulações internas dos blocos sirvam de áreas para colocação dos varais;

Não realizar serviços domésticos nas áreas de uso comum;

Ser um bom vizinho, evitando perturbar o sossego com brigas, discussões e festas barulhentas, aparelhos de som e televisão em volume alto;

Evitar animais, aves ou qualquer tipo de criação nas unidades que causem incômodo aos vizinhos;

Conservar o imóvel, assim o condômino estará cooperando com a comunidade e valorizando o seu imóvel.

Costumes errados

Cuspir, jogar lixo ou qualquer objeto na rua ou áreas de uso comum (jardins, calçada, corredores);

Jogar papel higiênico, absorvente feminino ou qualquer outro detrito no vaso sanitário;

Ter em casa explosivos, drogas, ácidos inflamáveis ou equivalentes.

*Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

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