



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XX - Edição 244 - NOVEMBRO/2016 - São Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

**Excellence Elevadores**  
Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes

Pág 09

**MANUTENÇÃO E MODERNIZAÇÃO**

(11) 2635-5757  
(11) 98727-0028

www.excelenceelevadores.com.br



## FINANÇAS

O pagamento do 13º salário dos funcionários deve ser planejado de forma prévia, principalmente nestes tempos em que o "cinto está bem apertado". Leiam algumas dicas.

Página 4

## MANUTENÇÃO

O vandalismo é sem a menor dúvida um problema real nos condomínios, aqui levamos alguns exemplos de como inibir esta prática, vivenciada por síndicos e síndicas.

Página 7

## ADMINISTRAÇÃO

Por determinação da Febraban, todos os boletos bancários serão obrigatoriamente registrados a partir de Janeiro de 2017, ou seja, se não estiverem atendendo as novas regras poderá gerar um problema sério no caixa do condomínio. Atenção

Página 7



**CLASSÍNDICO**

Para facilitar sua consulta criamos o

**ÍNDICE DE TÍTULOS**

nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

# 30 de Novembro

## "Dia do Síndico"



Pessoa fundamental em qualquer condomínio

Pag. 05

**ARMEL**  
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

**TROCAMOS SUA JANELA DE FERRO OU MADEIRA POR ALUMÍNIO SEM QUEBRA DE PAREDE, AZULEJOS OU DANOS NA PINTURA.**

Com pintura externa na cor existente, permite limpeza, rapidez e perfeição.

Há mais de **43 anos** atendemos condomínios, comércio, indústrias e hospitais. Empresa pioneira na troca de janelas em alumínio e janelas acústicas. Fazemos manutenção em janelas e portas de alumínio existente

NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO É O COMPROMISSO COM O CLIENTE

**SOLICITE UM REPRESENTANTE SEM COMPROMISSO**

(11) **2966-0966**  
**WWW.ARMEL.COM.BR**  
**ARMEL@ARMEL.COM.BR**

**SEDE PRÓPRIA**  
Rua Teresina, 625 - Mooca



Seus é Mais!

**HEBROM**

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

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

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

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



## Jornal do Síndico

### ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

### SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

### SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

jornalismo@jornaldosindico.com.br



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

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

### DIRETOR EDITORIAL

Márcio Paranhos

### GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

### ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Marcio Rachkorsky  
Dr. Rodrigo Karpát

### 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

Neste mês comemoramos uma data muito especial, homenageamos pessoas especiais, porque elas tiram parte do seu tempo para se dedicar ao bem comum, se preocupando com o conjunto, com uma melhor qualidade de vida, essa pessoa tão especial é o Síndico, vemos muitas vezes que a função do Síndico não é respeitada, muitos só fazem críticas, mas no fundo é porque não sabem da responsabilidade que existe nessa função. O dia 30 de Novembro deve ser marcado com festa, com satisfação pelos condôminos afinal o Síndico é sinônimo de doação e de cuidados, nós do Jornal do Síndico não podíamos deixar a data passar em branco e deixamos nesta edição nossa homenagem a todos os Síndicos(as).

Nesta edição teremos também na coluna Finanças o tema 13º salário, a primeira parcela deverá ser paga agora em Novembro, na matéria trazemos algumas dicas de como fazer os cálculos, etc...

Na coluna Administração levamos uma informação bastante importante aos síndicos referente aos boletos de cobrança das taxas de condomínio. A Febraban determina novas regras que terão de ser seguidas, do contrário haverá um problema sério de caixa em seu condomínio.

Esta edição também marca os 10 anos de ausência de nosso fundador o Sr. Aroldo de Lima Marcelo, porém a família Jornal do Síndico não tem motivos para lamentar e sim de compartilhar com vocês leitores e anunciantes a nossa vitória, a nossa alegria que dedicamos ao seu fundador, pois sempre procuramos levar a vocês informação, seriedade e um pouco de descontração, mesmo porque ninguém é de ferro!!!

Boa leitura a todos!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16
IGP-M (%)	1,52	0,49	1,14	1,29	0,51	0,33	0,82	1,69	0,18	0,15	0,20	-----
INPC (IBGE)	1,11	0,90	1,51	0,95	0,44	0,64	0,98	0,47	0,64	0,31	0,08	-----
IPC (FIPE)	1,06	0,82	1,37	0,89	0,97	0,46	0,57	0,65	0,35	0,11	- 0,14	-----
CUB-SP	0,02	0,17	0,40	0,05	0,01	0,12	0,02	3,41	1,15	0,01	0,21	-----
TR	0,1297	0,2250	0,1320	0,0957	0,2168	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621	0,2545	0,1601	0,1790
POUPANÇA	0,6799	0,6303	0,7261	0,6327	0,5962	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053	0,6629	0,6583	0,6930
SAL. MÍNIMO	788,00	788,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00
TJLP (% a.a.)	0,5833	0,5833	0,6350	0,6350	0,6350	0,6250	0,6250	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\$ 1.344,44
Porteiro - Vigia Cabideiro ou Ascensorista Garagista e Manobrista	R\$ 1.287,86
Faxineiro e demais	R\$ 1.231,29
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Cesta Básica	R\$ 255,62
Reajuste acima do piso sem diferencial	9,15%

Dissídio vigente a partir de 1º de Outubro de 2016.

Fonte: www.sindicios.com.br

ABRA as portas para sua EMPRESA!!  
PORQUE AQUI SEMPRE tem NEGÓCIO!



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

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

Unisíndico um evento de prestígio,  
requinte e tradição, novamente no

Um produto:



Patrocinadores  
Ouro:



Informações: (11) **5572.5250**  
e-mail: [saopaulo@jornaldosindico.com.br](mailto:saopaulo@jornaldosindico.com.br)

Mídia Oficial:  
**Jornal do Síndico**  
São Paulo - SP

Local de Realização:

Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - 1ª Andar - Bela Vista • São Paulo - SP.



**Finanças** Por: Redação com Assessoria

## Pagamento de 13º salário de funcionário requer planejamento prévio

Um direito pertencente a todos os funcionários formalmente contratados pelo condomínio, o 13º salário ou gratificação de Natal é o valor pago a todo trabalhador brasileiro que tenha o registro em carteira.

É garantido por Lei desde 13/07/1962, ano em que foi promulgado, tornando-se direito de cada cidadão contratado em regime CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) receber um salário extra no final de cada ano.

Esse pagamento, obviamente, gera despesas além das ordinárias no caixa do condomínio e o síndico deve estar preparado para arcar com este encargo trabalhista, caso contrário poderá ser responsabilizado na Justiça para ressarcir o prejuízo causado aos trabalhadores. O não pagamento ou atraso é considerado uma infração, podendo resultar em pesadas multas se o condomínio for autuado por um fiscal do trabalho. Assim, a melhor saída é planejar com antecedência o pagamento.

De acordo com o consultor trabalhista Fabiano Giusti, para se ter idéia, o valor é de 160 UFIRs (R\$ 170,25) por empregado, e esse é dobrado em caso de reincidência. “Lembrando que é uma multa administrativa em favor do Ministério do Trabalho e que, além dessa, terá que efetuar o pagamento e dependendo da convenção coletiva da categoria, pode ocorrer a correção do valor pago em atraso ao empregado”, alerta o especialista.

É válido ressaltar que a primeira parcela do 13º salário dos empregados deve ser paga até 30 de novembro do ano corrente, podendo ser antecipada caso o empregador tenha dinheiro em caixa. Já a segunda parcela deve ser paga até o dia 20 de dezembro do ano.



O ideal é que o síndico conte com um suporte de escritório de contabilidade para gerir esse e outros compromissos. Porém, fazer o cálculo do 13º salário é tarefa relativamente simples. Comece anotando o salário que paga mensalmente individualmente a cada funcionário. Por exemplo, para quem recebe R\$ 1.000,00, é só dividir por 12 para saber qual o valor correspondente a 1/12 (um doze avos) da remuneração por mês trabalhado, ou seja, 1/12 avos de R\$ 1.000,00 correspondem a R\$ 83,33. Para as pessoas

que trabalharam o ano todo, tem direito a 1 salário inteiro realmente, nesse caso é só multiplicar R\$ 83,33 por 12 para confirmar esse valor.

No entanto, para quem não trabalhou o ano inteiro, é diferente. O 13º é devido por mês trabalhado, ou fração do mês igual ou superior a 15 dias. Desta maneira, se o empregado trabalhou, por exemplo, de 1º de janeiro a 14 de março, terá direito a 2/12 (dois doze avos) de 13º proporcional, pelo fato da fração do mês de

março não ter sido igual ou superior a 15 dias. Desta forma, o cálculo é feito mês a mês, observando sempre a fração igual ou superior a 15 dias.

Fabiano Giusti alerta que as médias dos demais rendimentos como hora extra e comissões adicionais são também somadas ao valor do salário usado como base para o cálculo do 13º. “Caso a data máxima de pagamento do 13º caia em um domingo ou feriado, o empregador deve antecipar o pagamento para o último dia útil anterior. O pagamento da gratificação em uma única parcela, como feito por muitos empregadores, normalmente em dezembro, é ilegal, estando o empregador sujeito a multa”, acrescenta Giusti.

\*Da Redação

**Legislação** Por: Rodrigo Karpát

## Animais, regras específicas evitam brigas judiciais

A manutenção de animais em condomínios é uma das grandes causas de discórdias e brigas entre síndicos e condôminos.



Ter animais dentro de uma unidade é exercício do direito de propriedade garantido pelo artigo 1.228 do Código Civil, e a restrição pela administração condominial pode resultar em medidas judiciais. Foi o que aconteceu recentemente com um condomínio em Brasília, condenado pelo 1º Juizado Especial Cível do Distrito Federal a devolver para uma moradora o valor referente à multa cobrada em virtude da criação de um gato no imóvel.

O limite ao exercício do direito de propriedade é o respeito ao direito alheio e ao direito de vizinhança. Ou seja, a manutenção do animal no condomínio só pode ser questionada quando existir perigo à saúde, segurança, ou perturbação ao sossego dos demais residentes do condomínio. Conforme estabelece o artigo 1.336 do CC, são deveres 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”.

Assim, o condomínio por meio da sua convenção, regimento interno ou assembleias pode e deve regular o trânsito de animais, desde que não contrarie o que é estabelecido por lei. São consideradas normas aplicáveis e que não confrontam com o direito de propriedade:

- exigir que os animais transitem

pelos elevadores de serviços, no interior do prédio somente pelas áreas de serviço, sem que possa andar livremente no prédio;

- proibir que circulem em áreas comuns livremente, tais como piscina, playground, salão de festas;
- exigir a carteira de vacinação para comprovar que o animal goza de boa saúde;
- Circular dentro do prédio somente com a coleira;
- impor o uso de focinheira para as raças previstas em lei.

É anulável a decisão de assembleia que vise proibir a manutenção de animais, ou restrinja a circulação destes animais no colo ou com focinheira (salvo raças descritas em lei) nas dependências do condomínio. Exigir que o animal seja transportado apenas no colo, de focinheira, pode levar o condômino a situação vexatória, o que é punido pelo Código Penal.

A circulação de animais com focinheira no Estado de São Paulo é regulada pela Lei nº 11.531/03, restringindo-se as seguintes raças “pit bull”, “rottweiler” e “mastim napolitano”.

Imagine uma senhora com limitação de locomoção de 80 anos sendo obrigada a conduzir seu cão somente no colo. Nesse caso,

o condômino deve ingressar com ação de natureza cível objetivando garantir seu direito de circular com seu animal, com guia, de forma respeitosa, no trânsito de sua unidade a rua, sem que para isso seja obrigado a passar por qualquer situação humilhante.

\*Rodrigo Karpát é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpát Sociedade de Advogados

**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.



**Homenagem** Por: da Redação

# 30 de Novembro “Dia do Síndico”

Uma data muito importante para todos nós do Jornal do Síndico.

**D**ia 30 de Novembro é sem dúvidas uma data muito importante para todos nós do Jornal do Síndico e da Unisíndico São Paulo, desenvolvemos dia a dia um trabalho muito direcionado e ligado aos síndicos da cidade de São Paulo, e como marca de todo o Brasil. Podemos compartilhar e muito, alegrias e tristezas, dificuldades, dúvidas, desabafos, enfim sentimentos que estão diretamente ligados a este ser humano que desenvolve um trabalho que por muitas vezes é desmerecido por muitos, mas também valorizado por outros, alias como tudo na vida.

Ser síndico é ser sem duvidas uma vitrine, apreciado por alguns e criticado por outros... É um trabalho que requer do profissional que exerce essa função um pouco de advogado, contador, arquiteto, engenheiro, mecânico, pedagogo e o psicólogo então nem é bom falar!!!!

Viver e administrar uma pequena comunidade não é nada fácil, ser o ponto de equilíbrio de muitos é uma função extremamente complicada, tão difícil que as vezes o próprio síndico se torna uma pessoa difícil. Portanto Srs. Síndicos(as) lembrem-se que toda flor tem espinhos, que toda criança dá trabalho, que todo amor também um dia nós faz chorar, mas também que a flor tem perfume, a criança tem a pureza e alegria, e o amor nos encanta, nos enobrece, nós traz uma motivação de lutar e viver imensa.. Exerçam esta função aceita com alegria, firmeza, amor, humanidade e paciência, afinal nem Jesus agradou a todos, mas deixou uma lição que até hoje é lembrada por tantas gerações.



**O Síndico é uma vitrine, apreciado por alguns e criticado por outros**

Deixamos aqui um grande e forte abraço pelo dia em que as homenagens são para vocês ... Lembrando sempre que nosso trabalho é dirigido à vocês, estamos aqui para auxiliá-los sempre que precisarem, dúvidas, fornecedores, funcionários, enfim usem e abusem de nosso trabalho criado para vocês.

*\*Da Redação*

## Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

### Sobrou para o porteiro



**P**orteiro de condomínio sofre. Longas jornadas, frio, calor, interfone, buzina, câmeras, medo de assalto e, o pior de tudo, alguns moradores estressados e mal educados. Tudo bem, cada profissão tem lá suas vantagens e desvantagens, e os porteiros tiram tudo de letra.

Difícil mesmo, para o porteiro, é quando um morador o envolve em questões delicadas, que extrapolam suas funções e acabam por gerar situações desagradáveis e até delituosas. Não raramente, a culpa recai sobre o pobre do porteiro. Vamos então comentar alguns casos bem corriqueiros:

1) Chega um oficial de justiça no condomínio e pede ao porteiro para interfonar no apartamento X porque precisa entregar uma intimação. O morador atende e manda o porteiro dizer ao oficial que não está. E agora? O porteiro não deve atender ao pedido do morador, sob pena de cometer crime. Deve avisar ao oficial que o morador não quer atendê-lo, relatar o ocorrido no livro oficial e comunicar o síndico. O porteiro, a pedido do oficial de justiça (identificado e com um mandado judicial) pode até liberar a entrada para que ele suba ao imóvel;

2) Marido e mulher brigam e um deles sai de casa. Em seguida, o que ficou avisa o porteiro que o outro está proibido de entrar no condomínio. O que faz o porteiro quando o cônjuge chegar? Ele não deve acatar a ordem que lhe for dada, porque os dois residem lá, e deve liberar a entrada. A proibição deve acontecer só se uma das partes apresentar uma liminar ou outro tipo de decisão judicial. Se piorar, o porteiro pode chamar a polícia;

3) Um morador interfona na portaria dizendo que os vizinhos estão brigando feio, com gritos e talvez agressão física, e pede uma atitude do porteiro. O que fazer? Ele deve responder imediatamente ao morador que, nesses casos, qualquer cidadão pode e deve acionar a polícia, sem necessidade de pedir tal providência na portaria. Ao porteiro, cabe avisar o síndico e acionar a polícia, se julgar necessário.

Há outras situações delicadas em que o porteiro acaba envolvido. O segredo é treinar a equipe, assim como dar todo o apoio administrativo e jurídico, até mesmo para prevenir injustiças e retaliações.



*\*Marcio Rachkorsky - Advogado Especialista em Direito Condominial*



**Desde 1966**

Em **2016** completamos **50** anos de história, milhares de clientes atendidos, crescemos e muito...  
E tudo isso seria impossível sem vocês Síndicos do nosso lado.  
Por isso fica aqui nosso agradecimento e nossos **PARABÊNS!!!!**




**30 de Novembro**

**Dia do Síndico(a)**  
Vamos continuar crescendo junto com vocês...Obrigado

Atendimento **24 horas (11) 2692.2355**  
[www.conservadorapaulista.com.br](http://www.conservadorapaulista.com.br)

## Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2016 – Rodada de Perguntas e Respostas.

### JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

#### Qual é o quórum para aprovação das contas?

**R:** O quórum para aprovação das contas, eleição de síndico e previsão orçamentária segue a regra do Código Civil, artigo 1.352 e 1.353. Em 1º (primeira) convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e em 2º (segunda) convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes.

#### Quais são as atribuições do síndico?

**R:** As atribuições legais do síndico estão elencadas no Código Civil, artigo 1.348.

I - convocar a assembleia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da

receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação.



#### Qual é o quórum para locação da casa do zelador?

**R:** O quórum para aprovação nessa hipótese será de 2/3 dos condôminos (Art. 1.351 do Código Civil) e a assembleia deverá ter a pauta específica.

Há uma corrente doutrinária que defende sua aprovação pela unanimidade dos condôminos, baseada na alteração da área comum da edificação.

### RECUPERAÇÃO E REFORÇO ESTRUTURAL

Engº. Carlos Britez

#### Um prédio com 45 anos, o que fazer já que vários apartamentos já fizeram reforma sem trazer um engenheiro?

**R:** É uma situação bem delicada e complicada. Atualmente, o síndico é responsabilizado

criminalmente pelas reformas realizadas no interior dos apartamentos, inclusive se alguma delas interferir nas questões estruturais da edificação. O primeiro passo seria contatar cada proprietário, através de um termo de responsabilidade, a fim de que eles assumissem se houve ou não alguma reforma no interior do apartamento.

Em segundo lugar, naqueles que assumiram, realizar uma inspeção para avaliar se algo interfere ou não nas questões estruturais da edificação. O ideal seria colocar o assunto em pauta numa assembleia condominial e conscientizar todos sobre as consequências que uma modificação pode trazer, em termos até de colapso estrutural, como ocorrera naquele caso do Edifício Liberdade no Rio de Janeiro em 2012. Se for o caso, contratar um perito para realizar uma vistoria completa em todos os apartamentos comparando com o projeto original. Entretanto, deve se avaliar bem o contexto da situação: a quantidade de apartamentos em questão, se há ou não os projetos estruturais originais, se o escritório do projetista ainda está na ativa e se há indicadores reais nesses 45 anos sobre alguma movimentação estrutural de maior gravidade. Cada passo por vez.

A ABNT NBR 16280 sobre reforma de edificação versa inicialmente de 2014 e, portanto, a partir desta data torna-se muito mais importante o acervo, informações e registro das reformas realizadas. Por outro lado, é evidente que, por ética e bom

senso, todas as reformas anteriores deveriam ser no mínimo avisadas ao síndico e conselho da edificação, principalmente as que tange os elementos estruturais.

#### Colocar textura de pintura sobre a pastilha pode impactar no peso e estrutura do prédio?

**R:** Em geral, as pinturas texturizadas não possuem relevância na massa da edificação, pois se trata de um revestimento menor da ordem de 1,5kg/m², já bem considerado nas premissas de cálculo e dimensionamento. O maior agravante dessa solução é a questão de qualidade na aplicação, pois geralmente requer um tratamento de superfície específico, como fundos preparadores, por exemplo, para garantir as questões de aderência ao substrato.

Seria interessante avaliar o contexto para saber se a ficha técnica do fabricante permite aplicação sobre pastilhas, se há alguma particularidade quanto a esse tema, se houve garantia do fornecedor/fabricante da pintura texturizada com essas condicionantes, bem como, se atualmente há alguma manifestação patológica como desprendimento e destacamento da tinta. O ideal é a realização de uma vistoria com essa finalidade (avaliar eventuais falhas) e, se for o caso, proceder com ensaios de arrancamento. Trata-se mais de um problema de natureza estética e de qualidade de aplicação de que estrutural.



### INCÊNDIO / SEGURANÇA

Tenente Coronel Casassá

**M1. “Rotas de fuga nos pavimentos – 1. Sempre sinalizamos os vasos devem ser retirados do chão – Eles podem ser pendurados na parede?”**

**R:** Não. Na área de circulação comum (acessos às saídas de emergência) de uma edificação, não podem possuir qualquer tipo de obstáculo que venha prejudicar o abandono da edificação em caso de sinistro (incêndio). A previsão legal está no item 5.5.1.2 da Instrução Técnica nº 11/2014 – Saídas de Emergência.

“5.5.1.2 Os acessos devem permanecer livres de quaisquer obstáculos, tais como móveis, divisórias móveis, locais para exposição de mercadorias e outros, de forma permanente, mesmo quando o prédio esteja supostamente fora de uso.”

#### M2. “Quando é necessário ter Mapa? É importante mostrar a rota de fuga em pavimentos com mais de 10 unidades por andar?”

**R:** O “mapa” é denominado pelo Corpo de Bombeiros de Planta de Risco de Incêndio. Este tipo de planta visa facilitar o reconhecimento do local por parte das equipes de emergência e dos ocupantes da edificação e área de risco. É exigida pelo Corpo de Bombeiros para edificações com alta complexidade (hospitais, indústrias químicas, depósitos, centros comerciais, shopping center, hotéis, boates entre outros). Para edificações exclusivamente residenciais não há a exigência desta medida de segurança contra incêndio. Cabe ressaltar que a legislação do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo estabelece regras mínimas de segurança, possibilitando ao projetista, prever sistemas adicionais para melhorar a segurança dos ocupantes da edificação, sempre com vistas de proteção à vida.

Apesar de não ser uma exigência do Corpo de Bombeiros a Planta de Risco de Incêndio para prédios residenciais, por não se tratar de uma edificação com alta complexidade e também onde não há grande circulação de pessoas flutuantes (visitantes) nas suas dependências. Seria uma ótima iniciativa de afixar na entrada da edificação, portaria ou recepção, assim como nos demais pavimentos (quando houver longos corredores) a Planta de Risco de Incêndio.

**Manutenção** Por: da Redação

## Quando os excessos viram vandalismo

Os espaços e equipamentos de uso coletivo do condomínio existem para servir a todos os condôminos e a responsabilidade de zelar por eles é também de todos, entretanto, nem sempre é perfeitamente compreendido e há casos em que se negligenciam os cuidados com os bens de uso coletivo ou, pior, danificam-se os mesmos de propósito.

O vandalismo existe, sobretudo, nos condomínios de maior porte, com muitas unidades em que muitas ações ficam longe do olhar vigilante dos funcionários.

Paredes pichadas, mobília danificada, equipamentos quebrados e outros prejuízos se contabilizam e quem paga por isso? Quando não se identifica o autor da infração, o prejuízo é coletivo e sai dos cofres do condomínio.

A síndica Maria das Dores Felício conta que já teve muita dor de cabeça por causa de vandalismo. “Havia um grupo de adolescentes que fazia muita bagunça no condomínio, sujando espaços de convivência com pichações e danificando



■ Quase sempre o prejuízo fica para o condomínio

o playground das crianças, o qual eles não têm permissão para usar. A saída que encontrei foi fazer um boletim de ocorrência na polícia, uma vez que o patrimônio estava sendo

lesado. Isso intimidou os jovens, pois a maioria já tinha 18 anos”, relata.

Para o administrador de condomínios Juarez Silva, o caso

foi levado mais a sério do que geralmente é necessário. “O condomínio possui suas regras e para cada infração a elas, uma devida penalização. É importante observar o que diz a Convenção sobre esses delitos, encontrar os responsáveis e aplicar as penalidades cabíveis à sua unidade correspondente. Isso vem normalmente através de multa ou ressarcimento financeiro do dano causado. Também é válido ter uma conversa séria com os pais ou responsáveis. A questão só deve ser conduzida à Polícia ou Justiça em casos mais extremos, acredito”, opina o administrador.

Manifestações partidárias em áreas públicas também devem

ser analisadas com cautela. A publicitária Rebeca Neiva, moradora de um residencial reclama do uso de quadros de aviso e outros espaços para divulgação de ideologias. “Um dia, o hall e os elevadores do prédio estavam muito cheios de adesivos políticos sobre o impeachment da presidente. Não acho adequado, considero que é tão danoso quanto uma pichação. Primeiro porque é esteticamente feio e danifica as paredes e em segundo lugar porque não expressa um pensamento unânime.

As pessoas devem guardar suas opiniões no âmbito doméstico”, comenta.

\*Da Redação

**Administração** Por: da Redação

## Lançamento de boletos exigirá CPF dos condôminos

Por determinação da Febraban, todos os boletos bancários serão obrigatoriamente registrados a partir de janeiro de 2017

Manter um cadastro atualizado com os dados dos ocupantes do condomínio é fundamental para o síndico. Isso porque muitos documentos requerem informações acerca dos condôminos como nome completo, número de identidade e o Cadastro de Pessoa Física (CPF), além de um telefone ou email para contato.

Neste ano, a posse do número de CPF dos moradores se faz ainda mais necessária, uma vez que a Federação Brasileira dos Bancos (Febraban) determinou que a partir do mês de janeiro do próximo ano, 2017, não será mais permitida a opção de emissão de boleto bancário do tipo não registrado.

O sistema de lançamento de boletos será atualizado e a nova versão só permitirá emissão de boletos cujo espaço para CPF esteja devidamente preenchido. A nova medida é um alerta para todos os

que realizam cobrança ou aceitam pagamento por meio deste instrumento: bancos, empresas e também os condomínios, os quais deverão começar a emitir boletos com o CPF do condômino proprietário da unidade.

É importante que síndicos e administradores se mobilizem desde já para recolher os dados dos seus condôminos, já que terão até dezembro de 2016 para regularizar e migrar toda a plataforma para os termos exigidos pela Febraban. Caso contrário, sem os dados dos condôminos, o condomínio fica impossibilitado de emitir boletos, o que pode aumentar a inadimplência, consequência indesejável para todos os síndicos.

O administrador de condomínios Flávio Rocha afirma que é necessário correr para fazer essa atualização cadastral o quanto antes, pois deixar para a última hora pode ser um risco que trará

prejuízos. “O ideal é que sejam distribuídos entre os condôminos fichas de atualização cadastral para que sejam preenchidas com as informações dos proprietários, é importante frisar que seja dos donos e não inquilinos”, orienta.

Outra dica do administrador é o envio de formulário pela internet. “Hoje em dia muitos condomínios têm site, grupos de facebook ou whatsapp e esses meios servem para agilizar a comunicação ao invés de ir lá na unidade pessoalmente entregar um papel que depois deverá ser recolhido. Além disso, disparar um email automático para todos também é uma opção. No entanto, essa alternativa só funcionará se o síndico possuir todos os emails, aí está novamente reforçada a importância de se manter um cadastro em dia sempre”, afirma Rocha.

\*Da Redação

# escolha sem crise





**Feche AGORA**  
**Contrato de Manutenção**  
**só comece a pagar em 2017**

2849-3393

contato@sigmaelevadores.com.br



# Classíndico®

NOVEMBRO | 2016

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PORTARIA VIRTUAL/REMOTA.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ÁGUA / TRATAMENTO.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
ART / LAUDOS.....	Pág.08	LIMPEZA / CONSERVAÇÃO.....	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



#### Academia

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



#### Advogados

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



#### ART / Laudos

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

**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

**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.frssports.com.br



#### Antenas

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

**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 Mandar mensagem que retornaremos

**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

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

CREA 0601806138  
 Laudo Técnico  
 Laudo de Reforma NBR 16280  
 Inspeções e Vistorias  
 Engº Carlos Ribeiro Bacellar  
 (11) 9 7760 5833 | (11) 3022 7590  
 www.crblaudos.com.br | carlos@crblaudos.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

Para anunciar ligue:  
 (11) 5572.5250

**Auditoria**

**BBB BLUME**  
 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

## Bombas

**BOMBAS IPIRANGA**  
 VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO  
 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO  
 ATENDIMENTO 24 HORAS

49 anos  
 1967-2016

BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

ÁGUA E VIDA. PRESERVE!

CBI  
 CONSERVADORA DE BOMBAS

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

**CONSERVADORA**  
 PAULISTA DE BOMBAS  
 Desde 1966

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

## 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

## 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

**LIMPJET**  
 DESENTUPIDORA

- DESENTUPIMENTO EM GERAL
- LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA
- ENCANAMENTOS EM GERAL

PLANTÃO 24H

(11) 5621-6724 (11) 99150-5124  
 limpjetalcantara@gmail.com

A melhor técnica a serviço da higiene

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

## Elevadores

ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES

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

CENTRAL DE ATENDIMENTO 24 HORAS

SEDE PRÓPRIA

FRUTA COM CARROS E MOTOS

PARCELAMOS PEÇAS, EMBELEZAMENTOS E MODERNIZAÇÕES EM ATÉ 60 MESES

FILIAL EM SANTO ANDRÉ

- VISTORIA TÉCNICA SEM COMPROMISSO / GRATUITA
- MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA
- PEÇAS ORIGINAIS

**Excellence Elevadores**  
 Inovação no mercado de elevadores e escadas rolantes

Elevador | Comando | Cabines | Luz Led | In | Gongo | Displays

Motoras | Cabos / Apoio | Motores | Cabos / Manobras | Puxetes | Portas

Borcoas | Corrimão | Escada | Pisos

**SIGMA**  
 elevadores

O Mundo mudou. Seu Elevador também!  
**MODERNIZE**  
 Planos de Pagamento em até 24x s/ juros

contato@sigmaelevadores.com.br | 11 2849-3393

## Encanador / Hidráulica

"CURSOS GRATUITOS"

**HHS**  
 HIDRÁULICA SAPOEMBA  
 Materiais para Construção

FACILITAMOS O PAGAMENTO

TUDO EM:  
 ✓ Materiais Hidráulicos  
 ✓ Impermeabilização, etc...

(11) 2211.6080  
 www.hidraulicasapopemba.com.br  
 vendas@hidraulicasapopemba.com.br

PLANTÃO 24HS. **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 | hidraulicapineiros@hotmail.com

## Impermeabilização

Ao projetar sonhos não se esqueça da: **QUALIDADE**

A H-IMPER impermeabilização e revestimento trabalha com produtos de excelência, para você realizar a sua obra com qualidade e bom gosto.

- impermeabilização
- limpeza de caixa d'água
- pintura

**H-IMPER**  
 ESPECIALIZADOS EM REVESTIMENTOS

(11) 2379-9529 • (11) 99909-6204 / 96900-0088

**Tamires Impermeabilizações**

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

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

26 Anos de experiência no Ramo

## Incêndio / Segurança

**R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL**

**SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE**

**MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO**

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

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

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

**itelligence**  
 Group

(11) 3331.1041  
 www.itelligence.com.br

- Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
- Assessoria NBR 16280 - Obras e Reformas
- Para-Raios e Elétrica - Vistoria e Instalações
- Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- PPRA - PCMSO - CIPA | Primeiros Socorros | Brigada de Incêndio

## Limpeza / Conservação

**BIOWER**  
 LIMPEZA ECOLÓGICA

contato@blower.com.br  
 www.blower.com.br  
 (11) 3045-4473

**LIMPEZA SEM ÁGUA EM FACHADAS DE:**

- Pastilhas, Cerâmica, Vidros, Placas de Alumínio Pintadas;
- Pisos Pintados, Concreto, Granito e Pedras;
- Limpeza de Escadarias;
- Reparo e Rejunte de Pastilhas e Cerâmicas

Utilizamos Produtos Biodegradáveis

## Molas para Portas

Designer Glass  
 www.designerglass.com.br

FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

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

3901.4530  
 (11) 3902.7221  
 3569.6750

**DORMA Distribuidor Autorizado**

**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

Aqui o seu espaço se transforma rapidamente em negócios

(11) 5572.5250  
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Pára-Raios

**PÁRA-RAIOS (SPDA)**

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

Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484  
Whatsapp: (11) 94713-6485  
Site: [www.reconsultoriaempresarial.com.br](http://www.reconsultoriaempresarial.com.br)  
E-mail: [contato@reconsultoriaempresarial.com.br](mailto:contato@reconsultoriaempresarial.com.br)

**ASA PÁRA-RAIOS**  
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE PÁRA-RAIOS

- Medição Ôhmica
- Laudó Técnico e Projetos em AutoCAD

Orçamento sem Compromisso

(11) 2208-0241 | [www.asapara-raios.com.br](http://www.asapara-raios.com.br)

**itelligence**  
www.itelligence.com.br

**SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)**

- Instalação • Manutenção • Medição Ôhmica
- DPS – Proteção para equipamentos eletrônicos

(11) 3331.1041

## Piscinas

Linha completa de produtos, equipamentos e acessórios para piscina do seu condomínio.

**ACQUALESTE piscinas**

Entregamos em São Paulo - Capital Consulte-nos !!

Tel: (11) 2691-8544 | (11) 94527-6549  
[www.acqualestepiscinas.com/](http://www.acqualestepiscinas.com/) | [vendas.acqualeste@gmail.com](mailto:vendas.acqualeste@gmail.com)

## Pisos / Tratamentos

**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](http://www.johnsystem.com.br) | [johnsystem@uol.com.br](mailto: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](http://www.limpiso.com.br) - [contato@limpiso.com.br](mailto:contato@limpiso.com.br)

**MÁRMORES E GRANILITES**  
Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

- Mármore - Granito - Concreto - Ardósia
- Assoalhos em Madeira
- Polimento de Escadaria Predial

(11) 98095-8087 / 95605-3052  
[dasilvaoliveira\\_r@yahoo.com.br](mailto:dasilvaoliveira_r@yahoo.com.br)

## Pinturas

**PINTBRAS**

APRESENTE ESTE 2% DE DESCONTO

- Pinturas Internas e Externas
- Restauração / Recuperação de fachadas
- Hidro-jateamento, 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](http://www.pintbras.com.br) | [pintbras@pintbras.com.br](mailto:pintbras@pintbras.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 TJOLO À VISTA

Orçamento sem Compromisso

FORNECEMOS ÁGUA

Tel.: (11) 5062.7790  
[www.abrasileirapinturas.com.br](http://www.abrasileirapinturas.com.br) | [abrasileira@abrasileirapinturas.com.br](mailto: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](http://www.renovarpintura.com.br) | [renovar@renovarpintura.com.br](mailto:renovar@renovarpintura.com.br)

**Imperpint** PINTURAS PREDIAIS

SERVIÇOS EM CONDOMÍNIOS

- Pintura de Fachadas
- Lavagem e rejuntamento de pastilhas
- Pintura de Hall's, escadas e garagens

(11) 5675-5986 PAGTO FACILITADO  
[www.imperpint.com.br](http://www.imperpint.com.br) / [contato@imperpint.com.br](mailto: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](http://www.uniquepinturas.com.br) | [uniquepinturas@uol.com.br](mailto:uniquepinturas@uol.com.br)

**CREA-SP** Qualidade Garantida Segurança

Eng. Civil: 5.060.117.969  
EMISSION DE ART

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

(11) 5621-2910  
[www.lbmpinturas.com.br](http://www.lbmpinturas.com.br) | [contato@lbmpinturas.com.br](mailto:contato@lbmpinturas.com.br)

**RESNNER** PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

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

Em até 6x sem juros

(11) 2389-6935 / 94698-2302  
[www.resnnerpinturasereformas.com.br](http://www.resnnerpinturasereformas.com.br)  
[contato@resnnerpinturasereformas.com.br](mailto:contato@resnnerpinturasereformas.com.br)

## Porta Corta-Fogo

**c.a. monteiro** Portas Corta Fogo

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

[www.camonteiro.com.br](http://www.camonteiro.com.br) | [vendas@camonteiro.com.br](mailto: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](http://clikportascortafogo.com.br) | [comercial@clikportascortafogo.com.br](mailto:comercial@clikportascortafogo.com.br)

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

## Portaria Virtual / Remota

REVENDA AUTORIZADA INTELBRAS SHOPPING CENTER NORTE

**klaintell** Smart Security

Tel: (11) 3950-7682  
[www.klaintell.com.br](http://www.klaintell.com.br)

Se pudesse reduzir pela metade, o valor gasto em condomínio O que você faria?

**Portaria Virtual**

Manutenção Preventiva - Instalações - Interfonia  
CFTV - Sistema Perimetral - Antena Coletiva  
Controle de Acesso - Monitoramento 24h

## Portões Automáticos

**CONCEPT** www.conceptsec.com

- Portão Automático
- Serralheria
- CFTV
- Interfones
- Carca Elétrica
- Monitoramento de Alarmes e Imagens
- Antena Coletiva

11 5626 3529  
99176 4627

Atendimento Avulso De Segunda a Segunda

**intelbras** Maxcom **PBA** **Peccinin**

Solicite uma visita sem compromisso!

**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](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

DESDRE 1988

CREA - 0342100

(11) 5585-0933 / 95765.8234

E-mail: nva@nvaengenharia.com.br

## Terceirização

**AOX SERVIÇOS**

EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Portaria e Monitoramento 24hs
- Limpeza e Conservação
- Serviços Gerais | Zeladoria
- Vigias Desarmados | CFTV

(11) 2371-8376 / 7819-3992

comercial@segurancaparacondominio.com.br

## 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 (11) 9.4676-6000

**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

**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

**Telhados Novos e Reformas**

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

**FALB**

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731

falbconstrucoes@gmail.com

**HEBROM**

Porteiros • Recepcionistas

Limpeza e conservação

Limpeza pós-obra

Supervisão • Treinamento

Consultoria

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

www.hebromfacilitys.com.br

**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

**R.Y.R Empreiteira**

REFORMAS E CONSTRUÇÕES

Parcelamos em até 16x

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

20 ANOS

(11) 2705-4612 / 97306-3788

ryr@superig.com.br

**Pégasus**

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

## 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

**PJ** Serviços

- Portaria
- Zeladoria
- Recepcionista
- Limpeza e Conservação
- Manutenção
- Jardineiro
- Treinamento
- Monitoramento 24h

(11) 3473-5000 | (11) 3805-6404

www.pjservicos.com.br

## 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

**GRUPO PROHAC**

Cuidando bem dos seus bens!

PORTARIA | CONTROLE DE ACESSO

LIMPEZA PROFISSIONAL | ZELADORIA

(11) 2225-2165 / 2225-0594

grupoprohac.com.br | comercial@grupoprohac.com.br

## Sinalização

**TEKSIN**

Tecnologia em Sinalização e Proteção

Fabricamos Placas de Sinalização e Limpeza

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

**SETTER** Desde 1994

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

- Portaria e Zeladoria
- Limpeza
- Recepção
- Mão de Obra em Geral

(11) 4367-2710

www.setter.com.br

setter@setter.com.br

Consulte-nos sem compromisso!

**SOLUMARC** SERVIÇOS

- Portaria e Monitoramento 24Horas
- Controle de Acesso e Fiscais de Piso
- Recepção
- Jardinagem
- Limpeza e Zeladoria
- Segurança Eletrônica

(11) 3405-0349 | 3928-1902 | 94743-7965

www.solumarc.comunidades.net • solumarc@gmail.com

**Visite nosso site**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

**PARABÉNS**

**síndicos(as)**

30 de Novembro "Dia do Síndico"

O **Jornal do Síndico** parabeniza a todos os Síndicos(as) pelo seu dia.

**Dicas** Por: da Redação

## Pintura em gesso

O gesso é um material comumente utilizado em condomínios residenciais e corporativos, justamente pela versatilidade que proporciona. Com ele, é possível redefinir espaços, construir divisórias, texturizar e adornar paredes e painéis. Tudo isso com um custo relativamente baixo e com economia de tempo também. A superfície do gesso é semiporosa, bastante estável e não se danifica facilmente.

Embora o gesso seja uma ótima superfície para pinturas quando está completamente seco, jamais deve-se pintá-lo quando estiver molhado, uma vez que ele contém muita umidade, o que pode danificar qualquer tinta ou primer pintado sobre ele. É necessário deixar o gesso secar por alguns dias antes de pintá-lo. Após essa etapa, deve-se aplicar um fundo selador para uniformizar a absorção da superfície, garantindo durabilidade na pintura e economia de tinta. As áreas tratadas nas juntas entre as chapas e nas cabeças dos parafusos devem ser lixadas para eliminação de eventuais rebarbas de massa e pequenas irregularidades.

## Fusíveis e Disjuntores

O número de acidentes causados por curto circuito no Brasil cresceu quase 50% em 2015, um total de 441 casos de incêndio contra 295 registrados no ano anterior. Os dados são da Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade (Abracopel), e revelam também um salto de mais de 60% nos casos de

mortes causadas por esse tipo de acidente.

A vigilância deve ser constante e um dos sinais de que algo está errado são fusíveis e disjuntores queimando constantemente. Se você tem observado esse fato no seu condomínio, cuidado! Fusíveis e disjuntores são uma proteção da rede elétrica e quando car-



gas acima do limite de corrente (amperagem) projetado são ligadas nas tomadas de eletricidade ou na rede elétrica, podem ocasionar frequentemente a queima de fusíveis e desarme de disjuntores.

Há que se verificar as causas com um profissional qualificado a fim de evitar as consequências mais graves. Nunca subs-



titua os fusíveis ou disjuntores para os de maior capacidade. Isto poderá levar a um curto circuito e incêndios na instalação elétrica.

*\*Da Redação*

# 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](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo/#contato)**

**Agradecemos a todos ABM Editora Ltda**

Nome do Condomínio: \_\_\_\_\_

Endereço Completo: \_\_\_\_\_

CEP \_\_\_\_\_

Bairro: \_\_\_\_\_

Cidade: \_\_\_\_\_

Tel. da Portaria (11) \_\_\_\_\_

/ Síndico(a): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Seu prédio tem mais de 4 andares?  SIM  NÃO

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

