



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XX - Edição 248 - ABRIL 2017 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SRS. SÍNDICOS(AS)
As inscrições para o
Uni Síndico
São Paulo 2016
estão acabando!
Página 3

e
+

FINANÇAS

Quando compramos um imóvel também compramos as dívidas dele? Alguns entendem que não, mas vejam o que a Lei representada pelos juízes entendem e julgam.

Página 4

SEU CONDOMÍNIO

Todo condomínio tem um padrão de estrutura e fachada, porém condôminos insistem em fazer alterações e algumas são absurdas. Leiam

Página 4

LEGISLAÇÃO

Muitos síndicos buscando diminuir a inadimplência em seus condomínios querem vetar os inadimplentes do uso das áreas de lazer, mas essa prática pode gerar um prejuízo bem grande ao condomínio.



Página 6

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

Distribuição Gratuita

Seu condomínio deve nomear um Conselho Fiscal, entenda.

Página 7

river designer



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.ARME.COM.BR
ARMEL@ARME.COM.BR

SEDE PRÓPRIA
Rua Teresina, 625 - Mooca



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: Mar Mar

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
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) 2210-2902
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

Você sabe qual é a finalidade de um Conselho Fiscal? O Conselho Fiscal é de fundamental importância no auxílio do síndico no dia a dia da administração do condomínio, ele poderá tanto fiscalizar as contas como também ajudar na contratação, na segurança entre outras coisas que envolvem a gestão condominial. Quando composto por pessoas para desempenhar a função de forma correta com eficiência, possibilitam ao síndico maior tranquilidade e transparência aos condôminos com referência principalmente aos números, ou seja, na vida financeira do condomínio.

Outro tema relacionado as finanças que abordamos é a proibição do acesso a áreas comuns do edifício para condôminos que não estão em dia com seus pagamentos. Embora seja uma penalidade muito aplicada em condomínios brasileiros, vetar o uso de espaços como forma de desabonar inadimplentes é ilegal e o condomínio, na pessoa do síndico, pode responder judicialmente por constrangimento.

A cobrança aos inadimplentes deve ser feita na forma prevista em convenção, com aplicação de multas e juros, negativação e protesto do nome, jamais com atitudes que exponham a identidade da pessoa.

Sabemos que a inadimplência é o maior dos desafios do síndico, contudo ele não pode cometer excessos na tentativa de cobrar os devedores e coibir mais inadimplência. O combate a esse mal não dá legitimidade para o síndico expor a identidade dos maus pagadores.

O Jornal do Síndico traz mais informações e dicas em linguagem objetiva sobre legislação, manutenção, administração e muito mais para facilitar a gestão do seu condomínio.

Estamos com você nessa jornada de fazer o melhor pela coletividade!

Boa leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17
IGP-M (%)	0,33	0,82	1,69	0,18	0,15	0,20	0,16	-0,03	0,54	0,64	0,08	—
INPC (IBGE)	0,64	0,98	0,47	0,64	0,31	0,08	0,17	0,07	0,14	0,42	0,24	—
IPC (FIPE)	0,46	0,57	0,65	0,35	0,11	-0,14	0,27	0,15	0,72	0,32	-0,08	—
CUB-SP	0,12	0,02	3,41	1,15	0,01	0,21	0,05	0,00	-0,03	0,05	0,03	—
TR	0,1304	0,1533	0,2043	0,1621	0,2545	0,1601	0,1790	0,1428	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519
POUPANÇA	0,7179	0,6311	0,6541	0,7053	0,6629	0,6583	0,6930	0,6609	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00
TJLP (% a.a.)	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250	0,6250

CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)	
Até 1.659,38.....		8,00
De 1.659,39 até 2.765,66.....		9,00
De 2.765,67 até 5.531,31.....		11,00

* vigente a partir de 01.01.2017

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\$ 859,88 = R\$ 44,09

De R\$ 859,88 a R\$ 1.292,43 = R\$ 31,07

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\$ 225,62
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!

ÚLTIMOS PATROCÍNIOS

Uniíndico[®]
São Paulo 2017

400
SÍNDICOS

13 de
Maio
2017



ADQUIRA JÁ
SEU PATROCÍNIO



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

FECOMERCIO
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

Patrocinadores
Ouro:



Mídia Oficial:

Jornal do Síndico
São Paulo - SP

APOIO:



Informações: (11) 5572.5250 e-mail: saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)*
***SEM DIREITO À ACOMPANHANTES - TUDO GRATUITO**



Condomínio: _____
Síndico(a): _____
End.: _____ Nº: _____
Apto.: _____ Bairro: _____ CEP: _____ Tel.: / Portaria: _____ Tel.: / Apto.: _____
Mandato / Data: _____ E-mail: _____

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

OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO



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

Finanças Por: Redação com TRF4

Novo dono, velhas dívidas

Ao comprar um imóvel com débitos, o novo proprietário adquire junto as dívidas do mesmo

Dívidas com o condomínio e com financiadoras são atreladas ao imóvel em questão e não apenas ao proprietário dele. Isso quer dizer que, mesmo passando para outras mãos, a unidade condominial não fica livre de suas dívidas. Se a casa ou apartamento muda de dono, as dívidas vão junto, e as cobranças também.

Esse foi o entendimento reafirmado pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região (TRF4): a dívida condominial adere ao imóvel, passando a ser de responsabilidade daquele que venha a adquirir o bem. A partir dessa premissa, o TRF4 deu provimento, a um recurso do condomínio Vitória Régia de Esteio (RS) e determinou a manutenção da penhora de um imóvel.

O apartamento em questão



Mesmo passando para outras mãos, a unidade condominial não fica livre de suas dívidas

foi retomado pela Caixa após o mutuário deixar de pagar as prestações do financiamento.

O banco, entretanto, não pagou os condomínios atrasados, o que levou a administração condominial do Vitória Régia a ajuizar ação requerendo a quitação.

Tentando eximir-se da dívida, a instituição financeira moveu o processo na Justiça Federal pedindo o levantamento da

penhora. A Caixa alegava que esta seria uma constrição de patrimônio de terceiro, devendo ser cobrada do mutuário.

Em primeira instância, a Justiça suspendeu a penhora e administração do condomínio recorreu ao tribunal contra a decisão.

O relator do processo na 3ª Turma, desembargador federal Ricardo Teixeira do Valle Pereira, reformou a sentença.

Conforme o magistrado, “é sabido que a taxa condominial se trata de obrigação propter rem, ou seja, que adere ao imóvel, transmitindo-se ao adquirente do mesmo. A responsabilidade do novo proprietário inclui a de adimplemento daquelas taxas anteriores à aquisição”.

SAIBA MAIS:

O que significa “Propter REM”? É uma obrigação real, que decorre da relação entre o devedor e a coisa. Difere das obrigações comuns especialmente pelos modos de transmissão.

Propter rem significa “por causa da coisa”. Assim, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue. A transmissão é automática, independente da intenção específica do transmitente.

* Redação com TRF4

Seu Condomínio Por: Da Redação

Morador não pode descaracterizar estruturas do condomínio

Os limites do que é coletivo e o que é privado muitas vezes se confundem quando a moradia em questão é um condomínio.

Por vezes, um morador tenta impor seu gosto pessoal e esbarra no contragosto de seus vizinhos (bem como as regras da convenção condominial) e é preciso que o síndico intervenha na questão.

O domínio privado se restringe ao que há da porta do apartamento para dentro, e mesmo assim, nem toda obra ou reforma é admitida, uma vez que pode danificar a estrutura de vigas e paredes fundamentais do prédio. A varanda, embora faça parte do apartamento, tem sua face voltada para a fachada externa e quase sempre é parte da fachada do condomínio, logo não é propriedade do condômino.

Instalação de vidraças, telas de segurança e varais são exemplos de interferências que muitos moradores optam por fazer, ainda que seja inapropriado. Antes de multar ou tomar alguma atitude mais agressiva para evitar a alteração, é válida uma conversa educada entre o síndico e o morador, na tentativa de conscientizá-lo de que aquela porção do apartamento é, na verdade, parte do condomínio.

O mesmo serve para intervenções nos corredores e hall do prédio, que muitas pessoas insistem em pintar de uma cor de sua escolha ou decorar ao seu gosto um ambiente que não lhe pertence e irá destoar



■ A varanda tem sua face voltada para a fachada externa e quase sempre é parte da fachada do condomínio

do padrão restante do prédio. Porém, há casos extremos em que a insistência do condômino em alterar uma parte do condomínio sem autorização ou legitimidade para isso só é resolvida entrando com uma ação formal na Justiça. Esse é o caso, por

exemplo, de uma moradora de condomínio residencial em Campo Grande que chegou a instalar um portão eletrônico no muro dos fundos do condomínio para facilitar o seu próprio acesso.

O juiz responsável pelo caso

na 11ª vara cível de Campo Grande declarou que a lei estabelece que é dever do condômino não alterar a fachada e as partes externas.

Além disso, a Convenção do Condomínio prevê que o morador “deve abster-se de modificar a área comum do condomínio, inclusive a fachada, podendo fazê-lo apenas com anuência dos demais condôminos em assembleia geral”, o que não existiu. Desse modo, a moradora desobediente foi condenada a demolir o portão eletrônico e restaurar o muro que foi danificado.

*Da Redação

Manutenção | Por: Da Redação

Cupim: uma praga a ser combatida

Quem já enfrentou uma infestação de cupins sabe a dor de cabeça que isso causa. No condomínio seu efeito pode ser devastador, não apenas destruindo móveis, como também comprometendo a própria estrutura básica do prédio, uma vez que esses insetos também destroem pisos, forros de teto e vigas de madeira.

Os cupins vivem em colônias, onde cada tipo de inseto desempenha uma função específica. Uma vez alojados num objeto de madeira, eles o vão destruindo de dentro para fora, de modo a manter a aparência externa normal, mas, com uma simples investigação, é possível perceber o interior oco, comido pelos cupins.

No Brasil, existem três espécies que causam prejuízos: o cupim de madeira seca, o cupim subterrâneo e o cupim arbóreo. Porém o mais agressivo que causa prejuízos enormes é o cupim subterrâneo ou *Coptotermes gestroi*. O cupim subterrâneo também é conhecido como cupim de solo, cupim de alvenaria e cupim de concreto, apesar de cupins não comerem concreto, mas eles se infiltram em fissuras da estrutura do concreto para ter acesso a madeira.

Existem alguns tipos de árvores, cujas madeiras são naturalmente mais resistentes à ação desses insetos e sempre que possível, é desejável dar preferência a elas: Maçaranduba, Ipê, Aroeira, Jacarandá e Peroba são exemplos.

É possível também proteger outros tipos de madeira utilizando para isso um tipo de verniz que combate cupins. No entanto, o uso de verniz só é eficaz se o objeto estiver limpo. Se já houver infestação de cupins, é necessário fazer antes um extermínio com uso de veneno apropriado e ações que podem resolver. Para isso, é aconselhável que se contrate uma empresa especializada em descupinização para que os produtos químicos sejam usados com responsabilidade e máxi-



ma eficácia, levando em conta que uma empresa séria terá um químico responsável, um especialista em insetos como um biólogo, engenheiro agrônomo, enfim uma boa estrutura para resolver o problema.

Lembre-se que inseticidas e venenos podem provocar riscos à saúde dos moradores e de animais de estimação, então é fundamental sempre avisar aos condôminos quando haverá alguma ação de combate a insetos. Também é importante orientá-los a combater essas pragas dentro de suas próprias unidades, uma vez que esses insetos podem se alastrar para todo o condomínio.

Outra dica é combater as condições ambientais nas quais eles gostam de se reproduzir. Cupins apreciam ambientes úmidos e escuros, portanto muito cuidado com vazamentos! Quanto mais arejadas e iluminadas puderem ser as áreas onde ficam os objetos de madeira, menores as chances de se formarem cupinzeiros.

“

Inseticidas e venenos podem provocar riscos à saúde dos moradores e de animais de estimação

*Da redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Casos extremos, de difícil solução



A esmagadora maioria das confusões em condomínios ocorrem em razão da falta de educação e respeito dos próprios moradores e a solução, quase sempre, se dá através de diálogo, advertências e multas. Mas o que fazer quando o problema é bem mais grave, envolvendo distúrbios psíquicos e abandono? É preocupante o aumento de casos extremamente graves e delicados e o condomínio não pode ficar inerte, deve buscar uma solução efetiva, sobretudo para resguardar a segurança, saúde e tranquilidade dos moradores.

Num pequeno condomínio de classe média, onde sempre reinou a paz, uma condômina que mora sozinha está com problemas psicológicos, provavelmente uma severa esquizofrenia. Sente-se perseguida o tempo todo, grita muito, enxerga vultos, ouve vozes e agora anda com uma faca nos corredores para se proteger. Os vizinhos estão apavorados e totalmente perdidos, sem saber quais medidas devem adotar. Noutro condomínio, também de classe média, mora um senhor doente, de idade avançada e que não recebe visitas. Ele está sempre sujo, mal trapilho e, de seu apartamento, exala um cheiro insuportável. Ninguém sabe como ele se alimenta, se está medicado e não há contato algum de familiares. A situação está se agravando e ninguém sabe o que fazer. Em outro caso, os vizinhos já notaram que a mãe de duas meninas novinhas chega bem tarde em casa e deixa suas filhas sozinhas, em situação de grande risco. Parece ser uma mulher esforçada, trabalhadora, mas é um absurdo deixar crianças menores de 10 anos de idade sozinhas em casa. Novamente os moradores estão perdidos, querem ajudar, mas não sabem como.

A solução para casos assim graves requer um esforço conjunto do síndico, dos conselheiros e da administradora, bem como um indispensável apoio jurídico. Os moradores devem colaborar e compreender que as vezes não existe solução rápida e efetiva, pois a responsabilidade é sempre dos familiares e, quando estes faltam, o Estado não está aparelhado para intervir.

Medidas importantes que devem ser adotadas pelo condomínio:

- Buscar insistentemente contato com os familiares e exigir providências imediatas;
- Conversar e oferecer apoio para o morador em situação de risco ou abandono;
- Contratar um assistente social ou psicólogo para um apoio técnico;
- Acionar o conselho tutelar, quando houver menores envolvidos;
- Acionar a delegacia do idoso, quando houver velhinhos envolvidos;
- Acionar a polícia militar em situações de risco;
- Ingressar com ação judicial e pedir tutela do Estado, para resguardar a segurança da coletividade e do próprio morador.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

Legislação Por: Da Redação com STJ

Inadimplência não justifica veto a áreas comuns do condomínio

O combate a esse mal não dá legitimidade para que excessos sejam cometidos, a exemplo do constrangimento de condôminos que não estão com suas obrigações em dia.

A inadimplência é, sem dúvidas, o pior problema enfrentado pelo síndico no exercício da sua função, uma vez que compromete desde o pagamento dos funcionários a despesas ordinárias como água e energia, bem como manutenções fundamentais para a conservação e segurança da estrutura predial.

A cobrança aos inadimplentes deve ser feita na forma prevista em convenção, com aplicação de multas e juros, negatificação e protesto do nome, jamais com atitudes que exponham a identidade da pessoa.

Uma dessas “punições” excessivas praticadas ilegalmente em alguns condomínios na tentativa de coibir novos inadimplentes e pressionar a regu-

larização dos que já estão devendo é a proibição de uso de áreas e equipamentos comuns do prédio. Ainda que isso esteja previsto na convenção do condomínio, é importante lembrar que se trata de uma conduta ilegal e o síndico pode responder na Justiça em nome do condomínio por isso.

No final do ano passado, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) negou por unanimidade recurso de condomínio que buscava impedir moradora em débito com taxas condominiais de utilizar as áreas coletivas de lazer do complexo habitacional.

A moradora em questão relatou que tinha débitos condominiais referentes aos anos de 2008 e 2009 e, por causa deles,



■ A cobrança aos inadimplentes deve ser feita na forma prevista em convenção

o condomínio havia emitido ordem para impedir que ela e seus familiares utilizassem as dependências do condomínio. Ela afirmou não possuir outras despesas em atraso, estando inclusive em situação regular em relação aos pagamentos mensais. Em face da situação constrangedora, ela buscou a declaração judi-

cial de direito ao uso das áreas comuns, além da condenação do condomínio ao pagamento de R\$ 100 mil a título de danos morais.

O pedido foi parcialmente atendido, uma vez o relator responsável pelo caso julgou que a indenização por danos morais não era plausível, mas con-

cedeu à moradora o direito de usufruir das áreas comuns do prédio. Contudo, atendendo ao pedido do condomínio no processo, o magistrado também condenou a mulher ao pagamento das parcelas condominiais vencidas.

O relator do caso, ministro Marco Aurélio Bellizze, ressaltou que o condômino tem o dever legal de contribuir com as despesas condominiais como forma de garantir a conservação e a manutenção do empreendimento. Todavia, ele afirmou a impossibilidade de o condomínio impor sanções diferentes das previstas pelo Código Civil como forma de cobrar débitos condominiais.

*Da Redação

Fique por Dentro Por: Da Redação

Uso privativo de corredores é irregular

É muito comum aos condôminos acharem que o corredor é privativo causando uma série de problemas ao síndico e a eles mesmos.

Um condomínio se divide basicamente em dois territórios: um privado e outro de uso comum. O primeiro consiste nas unidades pertencentes a cada proprietário ou inquilino que usufrui delas, já o segundo diz respeito a todas as áreas comuns do prédio e, portanto, de domínio coletivo daqueles indivíduos que compõem o condomínio. Nesse contexto, há limites rígidos que diferenciam e separam esses espaços e transgressões podem vir a ser punidas.

Partindo desse entendimento, percebemos que alguns hábitos comuns, sobretudo em condomínios residenciais são irregulares: pintar o hall do elevador em frente à porta do apartamento com cores que destoam do restante do prédio,

por exemplo. Em primeiro lugar, a pintura desses espaços comuns é de responsabilidade do condomínio e não do proprietário da unidade. Ele não pode pintar, texturizar, nem afixar quadros ou colocar móveis, vasos com plantas ou outro enfeite, uma vez que o espaço que há da porta para fora do apartamento não lhe pertence, é de uso coletivo.

O síndico Manoel Lins, de João Pessoa, precisou acionar a Justiça para resolver um problema desse gênero. “Nosso prédio é bem pequeno e uma moradora que vivia no apartamento do térreo resolver fechar um corredor lateral da garagem para colocar seus dois cachorros, mandou colocar um portão isolando a área”. O condomínio advertiu solicitando a retirada



do portão, alegando que - embora a área estivesse ao lado do apartamento, era de uso comum do prédio. Contudo, a questão não foi solucionada amigavelmente. “Ela se recusou a desfazer o canil e houve todo um desgaste com advogados para liberar o espaço”, afirma Lins.

Além da ocupação permanente dessas áreas a exemplo do cercamento para colocar ani-

mais de estimação ou decorar ao gosto de um morador um hall ou corredor, o uso temporário também é irregular. Um exemplo é o uso de hall e corredores por crianças. A brincadeira é permitida nos condomínios, desde que seja realizada nos locais apropriados, como playground, área de lazer ou brinquedoteca. Os pais ou responsáveis devem orientar suas crianças a não espalharem brinquedos por corredores, nem no

hall do prédio, dificultando a passagem de outros moradores.

A convivência em condomínio exige bom senso, tanto por parte dos condôminos que devem procurar seguir as regras e não causar transtornos nem ao próprio prédio nem aos vizinhos, quanto por parte dos síndicos na hora de chamar a atenção quando há pequenas infrações.

Na maioria das vezes uma conversa educada resolve o problema. Se não for suficiente, pode-se enviar uma advertência formal solicitando que a falta não se repita. Em último caso, a aplicação de multas é uma penalidade prevista nas convenções de condomínio para os que não obedecem as normas do Regimento Interno.

*Da Redação

Capa Por: Simone Gonçalves

Entenda porque seu Condomínio deve nomear um Conselho Fiscal

Com o passar dos tempos, a gestão condominial não pôde mais depender exclusivamente do síndico, sendo então criados os Conselhos.

Os Conselhos tratam-se de órgãos internos nos quais o síndico terá apoio para suas decisões e também poder para adotar medidas com segurança.

É notório que, mensalmente o síndico é responsável por administrar o dinheiro arrecadado a título de taxa condominial e com ele pagar a manutenção do condomínio, bem como manter reserva de valores. Estas movimentações produzem documentos tais como: notas, recibos, extratos, relatórios, etc, os quais devem ser guardados. Atualmente, a figura dos Conselhos está presente na maioria dos condomínios.

O Conselho Fiscal

A legislação atual traz, em seu Artigo 1.356 do Código Civil, que: "Poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico". Desse modo, cabe aos próprios condôminos a faculdade de nomear ou não um Conselho Fiscal, ou seja, a existência deste não é obrigatória por lei. No entanto, se a convenção do condomínio prever, torna-se obrigatório.

Mas por que seu condomínio deve nomear um Conselho Fiscal?

A importância de implantar o Conselho nos condomínios está no seu principal objetivo, ou seja, cuidar da saúde financeira destes. Fiscalizar!

Assim, irá conferir todas as contas do condomínio, emitir parecer sobre elas para aprovação ou não em assembléia geral. Ressalta-se que, para uma fiscalização eficiente, é fundamental o acesso a pasta de prestação de contas, a qual deve conter toda receita e despesa do condomínio mês a mês, assim como extratos bancários e conciliação bancária (conferência das contas bancárias com o controle financeiro interno).

Na prática, é de praxe a entrega da documentação ao presi-



dente do Conselho até o dia 15 do mês seguinte, sendo emitido o parecer em até 30 dias.

Atribuições do Conselho Fiscal

Muitas vezes, as atividades dos conselheiros geram confusão entre os condôminos referente ao que eles podem ou não fazer em relação à administração do condomínio. Desse modo, para melhor elucidar, vejamos algumas atribuições que podem ser desempenhadas pelo Conselho Fiscal do condomínio:

- Emitir pareceres que devem ser encaminhados à assembléia geral;
- Auditar e fiscalizar as contas do condomínio;
- Alertar o síndico sobre eventuais irregularidades;
- Eleger o presidente do Conselho;
- Escolher agência bancária e a seguradora do condomínio juntamente com o síndico.

- Fazer compras ou contrair dívidas em nome do condomínio;
- Tomar decisões administrativas em nome do condomínio, sem a autorização do síndico;
- Não registrar em livro próprio as atas de suas reuniões.

Assim, as atribuições do Conselho Fiscal são fiscalizar, auditar e dar parecer sobre as contas do condomínio, porém não tem poder decisório sobre a administração deste. Desse modo, não tem o poder de aprovar as contas e sim emitir parecer sobre elas, a fim de que a assembléia aprove-as ou não.

Portanto, somente a assembléia tem o poder de aprovar contas da administração do síndico.

Atenção....

Conselho Fiscal é diferente de subsíndico, pois a função do subsíndico não é prevista em lei e sim na convenção do condomínio e sua finalidade é auxiliar o síndico e substituí-lo em ausências eventuais.

Gostou? Então, visite nosso Blog e cadastre-se para receber gratuitamente conteúdos e atualizações. <http://simonegoncalves.com.br/blog/>

dente do Conselho até o dia 15 do mês seguinte, sendo emitido o parecer em até 30 dias.

E, como funciona o Conselho Fiscal?

Pela legislação, para ser membro do Conselho Fiscal não é necessário que os conselheiros sejam condôminos, assim como na lei anterior.

Portanto, qualquer pessoa inquilino, ocupante, procurador ou com alguma relação com a comunidade pode ser eleita para o Conselho.

A maioria dos condomínios dá preferência por membros que sejam contadores, contabilistas, administradores e advogados em razão de suas habilidades técnicas.

Sendo órgão fiscalizador, o Conselho Fiscal também tem responsabilidades?

Isso depende, pois a responsabilidade financeira do condomínio é do síndico, é ele quem responde civil e criminalmente pela gestão do local, po-



A maioria dos condomínios dá preferência por membros que sejam contadores, contabilistas, administradores e advogados em razão de suas habilidades técnicas

Atribuições que NÃO podem ser desempenhadas:



ASSISTÊNCIA TÉCNICA

24 horas

MODERNIDADE

SEGURANÇA

CONFIANÇA








NA SIGMA ELEVADORES, o 1º pagamento É somente no 3º mês de manutenção !

(11) 2849-3393 - São Paulo
(11) 2511-1350 - Jundiaí
(12) 3021-4893 - São José dos Campos

Classíndico®

ABRIL | 2017

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ACADEMIA / ASSESSORIA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	POÇOS ARTESIANOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ÁGUA / TRATAMENTO.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
ART / LAUDOS.....	Pág.08	MÁRMORES E GRANITOS.....	Pág.09	SEGUROS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	MEDICINA DO TRABALHO.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
DOCUMENTOS ONLINE.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		

Academia

RG Fitness *Assistência Técnica* *Manutenção Preventiva*
 movimento
 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

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

Academia / Assessoria

A PISCINA, QUADRA E A ACADEMIA DO SEU CONDOMÍNIO NUNCA MAIS SERÃO AS MESMAS
Equipe de Professores e Recreatores!
Mattielo
 • Zumba fit | Natação / Hidro • **TREINE ENQUANTO SEUS FILHOS SE DIVERTEM***
 • Circuito Funcional
 • Musculação / Esportes
 www.mattielofitness.com.br | 11 2364-6701 | 11 97377-8110

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

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

Advogados

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

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

Antenas

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

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

ART / Laudos

GENITUS Inspeções Prediais
 Engenharia Perícias Consultoria
 Laudos
 Parecer Técnico com ART
 (11) 94313-3576 | contato@genitusengenharia.com.br
 (19) 3201-5414 | www.genitusengenharia.com.br

ESPAÇO CONDOMÍNIO ART / LAUDOS
 IMPERMEABILIZAÇÕES
 FACHADAS
 EXECUTAMOS OBRAS DE IMPERMEABILIZAÇÃO, FACHADA E OBRAS EM GERAL
 (11) 5042-1639 | (11) 98104-2054
 E-mail: renatoengsistema@gmail.com

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
 CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
 ATENDIMENTO 24 HORAS
 50 anos 1967-2017
 CBI, GRUPO FOS, Jherzi, KSB, abs, WALEX, ROMA, GASTAL, AQUA E VIDA, PRESERVE!, KENNEDY, WEG, SIEMENS, DARKA, SKUDV
 PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
 Saiba mais sobre nossos 50 anos - Acesse: WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

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

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER
Jornal do Síndico
 (11) 5572.5250
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Cartão de Estacionamento

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

Condomínio Virtual

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

Desentupidora

LIMPJET ▶ 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

HIDROSUL DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
 ENTUPIU!!!
 Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas
 Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque
 (11) 5523.9000 | 5686.9000
www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

Documentos Online

Condoc Arquivamento de Projetos
 Modernize o arquivamento dos projetos do seu condomínio, garantindo as informações sempre atualizadas e com fácil acesso.
 (11) 98365.5015 | (11) 98202.4372
www.condoc.net • contato@condoc.net

Encanador / Hidráulica

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

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 **Jornal do Síndico**
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Elevadores

ELEVADORES E ESCADAS ROLANTES
 CENTRAL DE ATENDIMENTO 24 HORAS
 SEDE PRÓPRIA
 FROTA COM CARROS E MOTOS
 PARCELAMOS PEÇAS, EMBELEZAMENTOS E MODERNIZAÇÕES EM ATÉ 60 MESES
 (11) 2635-5757
 (11) 98727-0028
www.excellecelevadores.com.br
 • VISTORIA TÉCNICA SEM COMPROMISSO / GRATUITA
 • MODERNIZAÇÃO TECNOLÓGICA
 • PEÇAS ORIGINAIS
 FILIAL EM SANTO ANDRÉ
Excellence Elevadores

SIGMA elevadores 24 horas
 MANUTENÇÃO MODERNIZAÇÃO ASSISTÊNCIA TÉCNICA
ELEVADORES
 (11) 2849-3393 - São Paulo
 (11) 2511-1350 - Jundiaí
 (12) 3021-4893 - São José dos Campos
consultoria@sigmaelevadores.com.br

Impermeabilização

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, Esquichos
 ✓ 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

(11) 3331.1041 **itelligence Group**
www.itelligence.com.br
 • Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
 • Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
 • Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura

Jardinagem / Paisagismo

Jardim Vertical
LACO STUDIO
 Áreas Comuns e Terraços
 (11) 3554-7136
 (11) 99553-5436
 (11) 97380-5231
www.lacostudio.com.br | lacostudio@uol.com.br

Mármore e Granitos

DR. Limpá Tudo
 Sem pó, nem sujeira!
 Sem Obras ou quebra-quebra!
 ✓ PISOS ✓ CORRIMÕES
 ✓ PISCINAS ✓ COBRE
 ✓ PAREDES ✓ LUSTRES
 ✓ RODAPÉ ✓ VIDROS, etc
 VISITA GRATUITA (11) 97754-1021

Granivan POLIMENTO Sem Pó!
 ▶ Restauração de Pisos
 ▶ Limpeza de Mármore
 ▶ Granilite, Granitos e Ardósia
 Orçamento s/ Compromisso
 (11) 2647-0524
 (11) 96071-5935
 99667-7707
granivan2011@hotmail.com
 Falar com Vanderlei

Medicina do Trabalho

(11) 3331.1041 **itelligence Group**
www.itelligence.com.br
 • PPRA | PCMSO | CIPA | Curso e Formação
 • Brigada de Incêndio | Primeiros Socorros
 • EPI | Laudos e Atestados

Molas para Portas

Designer Glass FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA
www.designerglass.com.br
 Ligue agora e peça um orçamento!
 Molas p/ Piso
 Molas Aéreas
 Molas p/ Elevador
 Barras Antipânico
 3901.4530
 (11) 3902.7221
 3569.6750
Distribuidor Autorizado

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER
Jornal do Síndico ANUNCIE!
 (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
 E-mail: contato@reconsultoriaempresarial.com.br

ASA PÁRA-RAIOS
 INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- Laudo Técnico
- Medição Ôhmica
- DPS

WhatsApp (11) 94679-6757
 (11) 2208-0241 / www.asapararaios.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

Pinturas

LAUDOS / PROJETOS MAQUETES / EMISSÃO ART

- PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
- RESTAURAÇÃO E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS
- TRATAMENTO DE CONCRETO E TIJOLO AVISTA
- IMPERMEABILIZAÇÕES EM GERAL
- IMPERMEABILIZAÇÕES DE CAIXAS D'ÁGUA

Oliver Reformas
 LIGUE AGORA!
 (11) 99585-6977
 (11) 95208-5247

Engenheiro Responsável
 CREA 5069811916

PAGAMENTO FACILITADO ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO

www.oliverreforma.com.br
jkoliver_reforma@hotmail.com

A BRASILEIRA PINTURAS
 Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

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

Orçamento sem compromisso. FORNECEMOS ÁGUA.

Tel.: (11) 5062.7790
www.abrasileirapinturas.com.br | abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

RENOVAR PINTURA PREDIAL
 25 ANOS DE BONS SERVIÇOS

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

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

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

Imperpint 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 / contato@imperpint.com.br

Pinturas - Continuação

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE PINTURAS

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

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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br • uniquepinturas@uol.com.br

CREA-SP
 Eng. Civil: 5.060.117.969
 EMISSÃO DE ART

Qualidade Garantida Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.lbmpinturas.com.br (11) 5621-2910
contato@lbmpinturas.com.br CENTRAL DE ATENDIMENTO

ARTECOR
 EXPERIÊNCIA DE 22 ANOS

CONSTRUINDO E COLORINDO SEU IMÓVEL

- Lavagem de Fachada com Água de Reuso
- Pintura Interna e Externa
- Revestimentos
- Impermeabilizações
- Tratamento de Concreto Aparente
- Reposição e Rejuntamento de Pastilha

(11) 4357-6455 | 94796-8484 | 96458-7905
artecor.pinturas@hotmail.com Pagto. Facilitado

BLOWER
 LIMPEZAS ECOLÓGICAS

Limpeza é o nosso negócio, sem água o nosso diferencial

LIMPEZA DE:

- FACHADAS: pastilhas, cerâmicas, vidros, painéis metálicos ou de alumínio composto (ACM)
- PISOS e ESCADARIAS em: granilite, concreto, granito, mármore e pintado
- FORROS em: pvc, acústicos e pintados

www.blower.com.br
 (11) 3045-4473
 (11) 94191-1308

Utilizamos Produtos Biodegradáveis

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

Pisos / Tratamentos

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190
www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

MÁRMORES E GRANILITES
 Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

- Mármore - Granitos - Concreto - Ardósia
- Assoalhos em Madeira - Piso em Garagem
- Polimento de Escadaria Predial

(11) 98095-8087 / 95605-3052
roberto_d46@yahoo.com.br

Poços Artesianos

PERFURATRIZ COMPACTA

Para perfuração em locais de difícil acesso com passagem restrita.
IDEAL PARA CONDOMÍNIOS

POÇOS ARTESIANOS
 Instalação e manutenção
www.zezinhopocos.com.br
 19 3491-1397 | 19 99603-5234

zezinho
 POÇOS ARTESIANOS

Porta Corta-Fogo

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

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

www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br
 (11) 5562-0516 / 5562-0994 / 7754-9947 Nextel: ID 13*7864

CLIK PORTAS CORTA FOGO MANUTENÇÃO, VENDAS E INSTALAÇÃO

Porta corta fogo P60, P90 e P120
 Dobradiças e fechaduras, trincos, barra antipânico, mola aérea

Solicite Orçamento e Consulte nossos produtos pelo site
 (11) 3493-9318 | (11) 98287-4581 TIM | (11) 96100-9121 Oi
clikportascortafogo.com.br 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
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

intelbras Maxcom **Peccinin**

Solicite uma visita sem compromisso!

INSTALAÇÃO / VENDA E MANUTENÇÃO DE PORTÕES AUTOMÁTICOS

CABO DE AÇO NO SEU PORTÃO JAMAIS!
 Substitua por Corrente até 5 anos de garantia!

17 ANOS NA ZONA NORTE

(11) 2232-7025 / 2283-3739 - www.penaportes.com.br

KAIZEN Portões Automáticos

www.kaizenportes.com.br

Horário de atendimento: das 8:00h às 18:00h de Segunda a Sexta ou Segunda a Segunda para contratos de conservação predial.

(11) 5594-1774 | 99827-2704

Quebrou? Deixa que consertamos!

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

Jornal do Síndico

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

Reformas

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

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

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

Seguros

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

Segurança Eletrônica

ELO FORTE
URGÊNCIA 24 HORAS
✓ CFTV / Portões Automáticos / Interfones
✓ Especializado em Manutenção
Agora Fechaduras e Serralheria
☎ (11) 5562-6318 / 97765-4216
eloforte.manutencoes@outlook.com

Telhados

SCHINDLER Engenharia & Construção
Technology for buildings
Telhados - Calhas - Rufos - Dutos - Subcobertura
Até 30 meses sem juros para pagar
www.schindlerengenharia.com.br
☎ (11) 2339-5006 / 2339-5016 / 3280-2525
VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR

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

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

Terceirização

PACTUAL SERVIÇOS
TERCEIRIZAÇÃO
Com o Melhor Custo Benefício
* Portaria * Limpeza * Serviços Gerais *
* Manutenção * Jardinagem * Zeladoria *
OFERECEMOS SEM CUSTOS PARA O CONDOMÍNIO
Sistema de Câmeras c/ Manutenção e Monitoramento 24hs
Consulte-nos ☎ (11) 4308-3435 / 4308-3641
www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.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

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

BETTER TERCEIRIZAÇÃO
ADMINISTRADA POR GESTOR DE SEGURANÇA EMPRESARIAL E PATRIMONIAL
✓ LIMPEZA
✓ PORTARIA
✓ SERVIÇOS CONGENERES
Tel.: (11) 3034-5688
www.betterterceirizacao.com.br
E-mail: betterlc@terra.com.br

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

WWW.PROASPSERVICOS.COM.BR
SERVIÇOS
Porteiro - Recepcionista - Jardineiro - Zelador
Auxiliar de Limpeza - Auxiliar de Manutenção
☎ (11) 2642-7110 ☎ (11) 98580-0012
contato@proaspservicos.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

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

O Evento que o Síndico tanto espera está chegando !

As Vagas estão se encerrando, corra e faça sua inscrição !

400 SÍNDICOS

13 de Maio de 2017

A Participação dos Síndico(as) é Totalmente **GRATUÍTA** CADASTRE-SE!

11ª EDIÇÃO
Uniíndico
São Paulo 2017

PATROCINADORES OURO:
RC CONSULTORIA, SIGMA Elevadores, GRUPO PROHAC, Natalio de Souza ADVOGADOS, FRS SPORTS CONSULTORIA DE FITNESS

Um produto: **Prime** eventos inteligentes
Midia Oficial: **Jornal do Síndico** São Paulo - SP

APOIO: **ibape SP** Qualidade em perícias e avaliações

Maiores informações:
☎ (11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

É bom saber Por: Da Redação

Síndico deve fiscalizar uso de EPIs

Fornecimento dos equipamentos não é o suficiente, é necessário conscientizar para garantir o uso adequado deles

Acidentes de trabalho constituem um risco que todo trabalhador corre seja lá qual for a sua atividade, considerando é claro que algumas profissões oferecem mais perigo que outras. É por isso que, para cada tipo de ocupação, o Ministério do Trabalho preconiza o uso dos Equipamentos de Proteção Individual (EPI), sendo o oferecimento deles uma obrigação por parte do patrão.

O dado mais recente do Anuário Estatístico da Previdência Social (AEPS) mostra que, em 2015, mais de 612 mil acidentes de trabalho foram registrados no Brasil, colocando o país em quarto lugar no ranking mundial, perdendo apenas para China, Índia e Indonésia.

Quais seriam, então, os motivos que elevam o Brasil a uma



estatística tão negativa? A falta de fiscalização é um deles, seja ela por parte do Ministério do Trabalho quanto dos próprios empregadores que embora cumpram sua obrigação em fornecer os EPIs não cobram o seu

uso efetivo e não comprovam que seus funcionários estão fazendo uso deles.

Acidentes de trabalho com frequência são objetos de ações trabalhistas de empregados contra seus patrões. No condo-

mínio, o síndico deve estar alerta a essa fiscalização. Não basta entregar o material, é necessário treinar o funcionário para ele saiba usar adequadamente e também conscientizá-lo da importância desses equipamentos para sua própria segurança.

Quem lida com produtos de limpeza, quem faz a jardinagem do condomínio, os que trabalham com reparos elétricos ou hidráulicos, funcionários que desempenham atividade em altura como limpeza de varandas e fachadas, todos eles precisam estar munidos dos equipamentos pertinentes à sua função e que garantem sua integridade física.

Muitos empregados alegam desconforto e se recusam a usar o EPI e pode ser penalizado por isso. De acordo com a Norma Regulamentadora número 6 do

Ministério do Trabalho, os EPIs são um direito e um dever dos trabalhadores, que podem ser punidos pelo empregador caso não sigam as orientações dadas durante os treinamentos.

Se você é síndico em um condomínio com muitos funcionários, uma boa ideia é promover um dia de conscientização de prevenção aos acidentes de trabalho. Para isso, é interessante convidar um profissional da área de Segurança do trabalho para que faça uma explanação sobre a importância do uso de EPIs para evitar acidentes, quais são os comportamentos de risco que ameaçam a integridade do trabalhador, o uso correto dos equipamentos, bem como guardá-los e higienizá-los.

**Da Redação*

Jornal do Síndico

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO ÚLTIMA OPORTUNIDADE

CHEGAMOS AO FINAL DA ATUALIZAÇÃO DE NOSSO CADASTRO, PARA QUE SEU CONDOMÍNIO CONTINUE RECEBENDO NOSSOS EXEMPLARES DE FORMA TOTALMENTE GRATUITA, 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

A todos que já enviaram, agradecemos a colaboração! 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

