



# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XX - Edição 250 - JUNHO / 2017 • São Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**e**  
+

## LEGISLAÇÃO

O Dr. Lucas faz uma avaliação de como estão as ações de execução de quotas após um ano do NCPC. Será que as ações ficaram mais fáceis? Ou será que na prática não funcionou tão bem? Leiam

Página 4

## MANUTENÇÃO

O inverno está chegando e as plantas precisam de cuidados especiais, nesta coluna os síndicos terão boas dicas de como manter seu jardim belo e saudável. Afinal a beleza da natureza também tem que fazer parte de nosso cantinho no inverno.

Página 5

## ADMINISTRAÇÃO

O descuido com relação as horas extras pode gerar uma despesa não prevista na folha de pagamento do condomínio, por isso os síndicos devem ter atenção, principalmente nesta época de crise.

Página 12



## CLASSÍNDICO

Para facilitar sua consulta criamos o **ÍNDICE DE TÍTULOS** nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Em sua **11ª Edição** o evento repete o sucesso de tantos anos, mais de **400 síndicos** presentes!

Págs. 6 e 7



**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](http://WWW.ARME.COM.BR)

[ARMEL@ARMEL.COM.BR](mailto:ARMEL@ARMEL.COM.BR)

**SEDE PRÓPRIA**

Rua Teresina, 625 - Mooca



**GRUPO HEBROM®**

A marca da Qualidade e Eficiência em Terceirização de Serviços

Conheça mais do **GRUPO HEBROM** e saiba como podemos fazer a diferença para o seu condomínio e/ou sua empresa.

- ✓ CONTROLE DE ACESSO E RECEPÇÃO
- ✓ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- ✓ LIMPEZA PÓS OBRA
- ✓ LIMPEZA DE CARPETE E DE FACHADA
- ✓ COPA E MANUTENÇÃO
- ✓ JARDINAGEM
- ✓ MONITORAMENTO 24HS - CFTV



[www.hebromfacilitys.com.br](http://www.hebromfacilitys.com.br) | Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663 | [comercial@hebromfacilitys.com.br](mailto:comercial@hebromfacilitys.com.br)

## Jornal do Síndico

**ABRANGÊNCIA:**  
Toda a cidade de São Paulo

**(11) 5572-5250**

**SÃO PAULO | FRANQUEADO**  
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

**SÃO PAULO**  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

**SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:**  
jornalismo@jornaldosindico.com.br



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

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

**DIRETOR EDITORIAL**  
Márcio Paranhos

**GERÊNCIA COMERCIAL**  
Livia Simões de Macedo

**ASSESSORIA JURÍDICA**  
Natalio de Souza Advogados

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**  
Cecília Lima 3268 DRT/PB

**COLABORADORES**  
Marcio Rachkorsky  
Lucas Natálio

**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) 3066-9884
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

Esta edição é muito especial para nós que conduzimos o Jornal do Síndico de São Paulo, porque levamos a vocês síndicos, administradores e empresas toda a cobertura do evento que foi realizado em 13 de maio no Fecomercio, o Unisindico São Paulo 2017 em sua 11ª Edição, e podemos afirmar com todas as letras foi um SUCESSO!

Mais de 400 síndicos presentes, mostrando a força do Jornal do Síndico de São Paulo em realizar e levar ao Fecomercio esta quantidade de síndicos(as), empresas muito satisfeitas, a presença de nosso grande amigo e colaborador Dr. Márcio Rachkorsky, enfim estamos todos muito felizes com mais este ano de grande sucesso, vejam tudo, depoimentos, fotos, sorteios, foram muitas emoções.

Agora voltando ao nosso dia a dia nesta edição na coluna de Administração levamos a vocês síndicos o tema das horas extras, este tema requer muito cuidado e atenção, porque as vezes o funcionário passa do seu horário normal em função de muitos afazeres e a CLT é clara, um descuido e a folha de

pagamento terá um aumento difícil de pagar na atual situação de nosso país.

E por falar em nosso país na coluna Legislação nosso colaborador Dr. Lucas faz uma avaliação ou melhor uma reflexão do tema Execução de quotas depois do novo codex, o que melhorou e piorou com relação as expectativas dos síndicos e advogados, o que juizes e desembargadores vêm julgando.

Na Manutenção vamos falar das flores, plantas, paisagismo, afinal o inverno esta chegando e os jardins precisam de cuidados especiais, o inverno é uma época do ano para nós paulistas e paulistanos bem fria e as plantas tanto quanto nós, também precisam de tratamentos, deixar nosso jardim bonito no inverno poderá alegrar nossos olhos e nossos corações.

Confirmam essas e outras matérias nessa edição do Jornal do Síndico, um canal de comunicação objetivo e dinâmico com quem administra condomínios. Boa leitura!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17
IGP-M (%)	1,69	0,18	0,15	0,20	0,16	-0,03	0,54	0,64	0,08	0,01	-0,10	—
INPC (IBGE)	0,47	0,64	0,31	0,08	0,17	0,07	0,14	0,42	0,24	0,32	0,08	—
IPC (FIPE)	0,65	0,35	0,11	-0,14	0,27	0,15	0,72	0,32	-0,08	-0,14	-0,61	—
CUB-SP	3,41	1,15	0,01	0,21	0,05	0,00	-0,03	0,05	0,03	0,06	-0,12	—
TR	0,2043	0,1621	0,2545	0,1601	0,1790	0,1428	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	0,0840	0,0764
POUPANÇA	0,6541	0,7053	0,6629	0,6583	0,6930	0,6609	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	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	0,5833

### 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

**Bem Estar**

Por: Marco A. Mattiello

# Assessoria Esportiva em Condomínio vale a pena?

Foi se o tempo em que o médico tinha qualquer receio de usar atividade física como “medicamento” a ser prescrito.

Atualmente com o avanço da tecnologia e com a força e a abrangência das redes sociais a informação se propaga com velocidade suficiente para mudar o comportamento das pessoas, e as mídias mais abrangentes como redes de televisão já trazem diversos profissionais da área da saúde para unir benefícios da prática da atividade física para saúde física, mental e social de famílias inteiras.

Se sabemos que a atividade física traz a melhora em diferentes aspectos da saúde e bem-estar são tantos benefícios e, por que tantas pessoas desistem de praticá-la? Diversos estudos apontam que os principais motivos da desistência da prática de atividade física são a falta de tempo e distância da academia, não é surpresa, já que a rotina laboral paulistana esta cada vez mais exigente e sobra pouco tempo para cuidar de si mesmo.

Fatores como trânsito, violência, dificuldade em estacionar, ausência de espaço kids com recreadores inibem o acesso e adesão nas atividades físicas, e levam diversos condôminos a optarem por atividades orientadas na própria área de lazer do condomínio, que aliás, estão cada dia mais bem estruturadas, amplas e planejadas, deixando claro que a tendência é haver cada vez mais serviços agregados, apenas descendo para o térreo.

Já imaginou cuidar da sua saúde, praticando diferentes aulas de ginástica? Dança entre outras, enquanto seus filhos se divertem com recreadores, tudo isso há poucos metros de distância um do outro e na segurança do próprio lar? Uma ótima forma de conhecer esses benefícios é aproveitar o momento de férias escolares e contratar uma assessoria esportiva para transformar o condomínio em uma verdadeira colônia de férias, proporcionando atividades recreativas para as crianças e atividades físicas orientadas para os adultos. Va-



lendo a pena, é possível estender as atividades e realizar uma real mudança de hábitos, sem sair de casa o ano todo.

Outro fator interessante em ter uma assessoria esportiva no condomínio é o custo que chega a ser quatro vezes menor do que as mesmas atividades sendo praticadas por todos da família em um clube ou academia, detalhe, nas academias não há atividades para todas faixas etárias, o número de professores é insuficiente para auxílio, os vestiários precários e lotados.

Levando em consideração que nos últimos 20 anos a obesidade infantil quadruplicou entre crianças de 5 a 9 anos de idade, que o sedentarismo, ou inatividade para nós adultos acarreta as principais doenças,

como hipertensão arterial, diabetes, obesidade, ansiedade, aumento do colesterol e infarto do miocárdio, a escolha de ter hábitos ativos é nossa, servindo de exemplo aos nossos filhos, e influenciando eles desde cedo à praticarem atividades onde possam se socializar com outras crianças, mostrando que existem outros atrativos além do *ipad*.

Pois bem, as possibilidades de melhores hábitos para toda a família existem e já não são mais inacessíveis, basta colocar uma roupa confortável, chamar a família, e apertar o “T” do elevador para sentir a endorfina agir, sem mais desculpas, Vamos lá?!

\* Marco A. Mattiello  
Coach e CEO Mattiello Fitness



**Fatores como trânsito, violência, dificuldade em estacionar, ausência de espaço kids com recreadores inibem o acesso e adesão nas atividades físicas**

**AUTORIZADA VERIN**

**vistoria.Final**

PRESSURIZAÇÃO DE ESCADAS  
ALARME DE INCÊNDIO  
DETECÇÃO DE FUMAÇA

**11 947075945**      **13 981157045**  
**vistoriafinal.com.br**

**SIGMA elevadores**

**ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24 horas**

**MODERNIDADE**  
**SEGURANÇA**  
**CONFIANÇA**

SECUR CREA SECIESP ABNT

**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

**Legislação** Por: Dr. Lucas Natalio de Souza

## Execução de quotas – um ano do NCPC

Em março de 2016 entrava em vigor o atual Código de Processo Civil, o novo codex trouxe muitas mudanças e muita euforia. No âmbito do direito condominial o principal destaque se deu, notadamente, à possibilidade de se Executar o débito condominial, suprimindo assim, toda uma fase cognitiva das “antigas” Ações de Cobrança.



**D**eterminou o artigo 784, inciso X do NCPC, que é título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Assim, simplificando, o novo Código autorizou que os condôminos devedores sejam Executados, porém diferentemente das Ações de Cobrança os débitos aqui devem ser documentalmente comprovados para a Execução.

O próprio NCPC nos deixa a dica de como se fará esta comprovação, pois diz que o crédito deve estar previsto na convenção do condomínio ou ter sido aprovado em assembleia. De fato, na maioria dos condomínios os valores dos rateios são definidos nas assembleias de onde surgem as Atas de Previsão Orçamentária, as quais normalmente trazem uma previsão do que serão as despesas do condomínio para o próximo ano, e com base nestes dados é calculado o rateio dessas despesas entre os condôminos.

Até aqui, “tudo maravilhoso”, o condomínio tendo um caso de inadimplência contrata um advogado que munido das atas de previsões orçamentárias aprovadas (de todo o período devedor), ingressa com uma Execução tudo rápido e fácil correto? Nem sempre.

Temos notado que por diversas vezes juízes e desembargadores têm rejeitado estas “Atas de Previsão Orçamentária”, como comprovação do crédito exequendo, pois as mesmas não estão



■ Fatores como trânsito, violência, dificuldade em estacionar, ausência de espaço kids com recreadores inibem o acesso e adesão nas atividades físicas

tendo o condão de tornar o título líquido e certo, requisitos essenciais para a Execução.

Isso ocorre, pois muitas das vezes os condomínios ao realizarem a assembleia de aumento ou manutenção do valor da quota condominial, deixam de fazer constar o valor exato a ser pago pelos condôminos. Notamos que os aumentos às vezes ocorrem em percentuais (Ex. foi aprovado o aumento de 6%... etc.), ou em valores quebrados (Ex. foi aprovado o aumento de R\$ 50,00 na quota...), ou mesmo, ainda quando não há aumento, mas deixa-se de mencionar o valor no qual permaneceu a quota.

Além disso, quando há frações ideais diferentes nem sempre o valor da quota condominial fica totalmente clara para cada tipo de condômino, e por esses motivos, por muitas vezes o condomínio fica

impossibilitado de adotar a forma Executiva para cobrança de seus créditos.

Há ainda que se mencionem os casos dos condomínios que individualizaram e cobram separadamente pelo consumo da água. Nestes casos, normalmente, o valor do consumo da água vem cobrado no mesmo boleto da quota condominial, até para economizar, pois as despesas com os boletos estão cada vez mais caras.

Porém essa prática tira a característica da certeza do título executivo, tornando o valor da quota condominial incerto, ou seja, neste caso o condomínio também não poderá se valer da Execução para cobrança dos inadimplentes, como ocorreu no caso abaixo: Processo 101xxxx-xx.2016.8.26.00xx - Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais - Condomínio Residencial xxxxxx xxx xxxxxx – Condômi-

no xxxxxx – (...). Despesas de condomínio terão executividade apenas na restrita hipótese do art. 784, X, Código de Processo Civil de 2015, ora transcrito com negrito meu: Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: X- o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas; Ou seja, apenas quando há uma especificação de um valor na convenção ou aprovado em assembleia geral ordinária que as despesas de condomínio podem ser cobradas em direta execução. É o requisito genérico de liquidez de todo título executivo. Se é a hipótese de rateio de despesas mensais, por fração ideal ou por unidade, e muda mês-a-mês o quanto gasto, não há executividade direta. Dessa forma, deverá o condomínio trazer uma ata de assembleia geral que tenha determinado um valor fixo mensal de contribuição dos condôminos; ou, se não houver, aditar a petição inicial para cobrança. Até aqui, o quanto trazido não se amolda ao art. 784, X, Código de Processo Civil de 2015. Prazo de 15 dias, pena de indeferimento liminar da petição inicial. Intimem-se. São Paulo, 09 de fevereiro de 2017.

Fábio Henrique Falcone Gar-

cia, Juiz de Direito. - ADV: LUCAS NATALIO DE SOUZA (OAB 288547/SP).

Percebe-se, no entanto, que em muitos casos os condomínios se utilizam dessa cobrança conjunta com a água para pressionar os condôminos e diminuir assim a inadimplência, o que é ILEGAL, mas trataremos desse assunto num outro dia em uma matéria específica.

Outro ponto a se destacar, sobre a Execução de débitos condominiais é a impossibilidade da aplicação do art. 323, ou seja, caso o devedor/executado não efetue o pagamento das quotas que se vencerem no curso da demanda, estas não podem ser incluídas na mesma demanda, na fase de liquidação, sendo necessária uma nova ação para estas quotas.

Assim, após um ano e quase dois meses da vigência do novo Código de Processo Civil, em que pese os pontos acima expostos a realidade é muito positiva, salientando, que ainda estamos na fase de adaptação com muitas decisões conflitantes, mas a tendência, de agora em diante, é que os Tribunais de Justiça dos Estados sedimentem alguns entendimentos para uma melhor fluência das Ações Executivas.

\* Advogado da Natalio de Souza 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.



**Manutenção** Por: Da Redação

## Cuidados com as plantas no inverno

O inverno está chegando devagar no Brasil e essas mudanças na natureza devem ser incorporadas também ao paisagismo dos condomínios, essa atenção garante ainda mais beleza aos jardins sendo importante o planejamento nas manutenções, gerando assim também economia para todos.

**O**utono, que começou no final de março, segue trazendo transformações de várias maneiras na natureza, além da moda, é claro.

O inverno, que começa oficialmente no país em 20 de junho e vai até 22 de setembro, bate à porta com pouca chuva e queda de temperatura na maior parte do Brasil. Vale ressaltar que essas mudanças trazidas com as estações variam de intensidade em cada canto do extenso território nacional. O inverno, por exemplo, em geral, apresenta pouco volume de chuva em grande parte do Brasil e uma queda mais acentuada de temperatura nos termômetros do Centro-Sul do país.

Essas mudanças influenciam a saúde das plantas, é importante que o período seja de atenção na manutenção ou até mesmo no plantio de novas mudas, se assim for necessário. Por isso, é imprescindível a participação de profissional no planejar e executar do projeto de paisagismo, para que, a cada estação, surjam novidades e mais beleza nas áreas verdes e não problemas, como, por exemplo, os decorrentes da intensificação dos ventos.

As Azaleias, Magnólias, Camélias e Quaresmeiras são ideais para esse período mais fresco e podem resistir até mesmo as geadas, se bem cuidadas.



Com os cuidados certos e a orientação devida, o condomínio não perde em beleza nas áreas verdes

Em São Paulo, por exemplo, com as temperaturas bem mais baixas, as espécies, em grande parte, entram em dormência. É nesta época que se recomenda a cobertura de gramados com composto orgânico, visando proteger a grama do tempo mais frio e servindo também como um condicionador de solo, preparando o terreno para próxima estação com chuvas mais abundantes.

Vale ressaltar que profissionais experientes estão aptos a utilizarem defensivos organominerais contra as pragas de jardim. Esses materiais vêm da natureza e não prejudicam o local e nem animais ou pessoas que convivam no espaço. Contudo, é preciso agir com mode-

ração e sempre observando as instruções do fabricante para evitar excessos e não correr o risco de obter o efeito oposto ao desejado arruinando o jardim.

Como na moda, o outono-inverno é uma estação rica em detalhes na natureza. Com os cuidados certos e a orientação devida, o condomínio não perde em beleza nas áreas verdes.

Afinal, um caminho bem desenhado até de folhas caídas sugere o cuidado da administração. Além disso, é de se considerar também a redução nos gastos com a rega do jardim, que pode e deve ser reduzida nesse período em que as plantas necessitam de menos água.

\*Consultora: ADS Paisagismo

## Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

### Furto de bicicleta na garagem

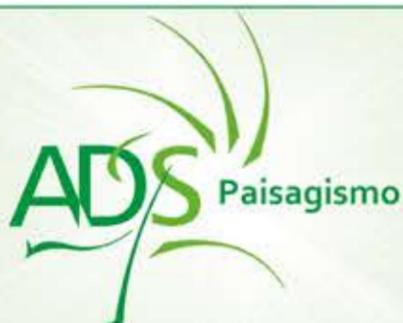


**A**penas nesta semana, atendi nove casos de furto de bicicletas nas garagens dos condomínios que trabalho. São situações parecidas, em que as vítimas ficam revoltadas, não só por conta do furto de sua *bike*, mas principalmente pelo fato do condomínio não reembolsar ou indenizar o prejuízo. Para piorar, as bicicletas furtadas eram especiais, caras, importadas... Na maioria dos casos, são condomínios sem bicicletário, em que os moradores resolveram deixar suas bicicletas na garagem, com trava, corrente e cadeado. A primeira reação do morador é fazer um boletim de ocorrência e solicitar ao síndico o reembolso dos prejuízos. Com a negativa do síndico, logo vem a ameaça de uma ação judicial, sob a alegação de que o prédio tem serviços de portaria, CFTV e segurança, portanto deve se responsabilizar pelas ocorrências nas áreas comuns.

Evidente que o síndico fica em maus lençóis e pode até mesmo perder a simpatia e amizade de seu vizinho, mas está apenas fazendo cumprir a convenção, que, invariavelmente, estabelece que o condomínio não se responsabiliza por furtos ocorridos nas áreas comuns do empreendimento. Em primeira análise, tal regra pode parecer injusta e até ilegal, mas ela é essencial para resguardar os interesses coletivos, evitar precedentes perigosos e preservar o caixa do condomínio. Imperioso frisar que o morador assume integralmente o risco, ao deixar sua bicicleta na garagem, ainda que com cadeado, trava ou corrente. Claro que o tema é polêmico e expõe a fragilidade na segurança dos condomínios, mas algumas providências importantes podem ser adotadas e ajudam a evitar litígios, valendo citar:

Distribuição de comunicado aos moradores, lembrando que o condomínio não se responsabiliza por furtos ocorridos nas dependências comuns, inclusive nas garagens;  
Investimento na construção de bicicletário, (se houver espaço), mediante aprovação em assembleia, sempre com regras claras de utilização e assunção de responsabilidades;  
Investimento em câmeras com sistema de gravação na área da garagem e seus acessos, mediante aprovação em assembleia, para coibir furtos e identificar meliantes;  
Debate dos casos concretos em assembleia geral, para que todos tomem conhecimento, colaborem com a solução e dividam a decisão com o síndico.

\*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial



(11) 3865.0880 / 3862.3922

www.adspaisagismo.com.br

adspaisagismo@adspaisagismo.com.br

- ✓ Projetos de paisagismo e áreas de lazer
- ✓ Reformas de jardins
- ✓ Consultoria em paisagismo
- ✓ Manutenção de jardins e áreas verdes
- ✓ Jardim vertical
- ✓ Cobertura de gramados com composto orgânico
- ✓ Comércio de insumos e materiais
- ✓ Comércio de espécies e gramas
- ✓ Comércio de vasos importados e nacionais



Contamos com uma equipe de profissionais treinados e equipados e sobre a supervisão direta dos sócios.

Rua Tonelero, 473 - Vl. Ipojuca — Cep: 05056-000 — São Paulo - S.P

## 11ª Edição do Unisíndico a cada ano mais Especial!!!

É com muita alegria que nós da ABM Editora responsáveis pelo Jornal do Síndico de São Paulo, levamos a todo o mercado de condomínios, a divulgação do sucesso que foi o evento que o síndico não falta, o Unisíndico São Paulo 2017.

Realizado no dia 13 de maio no Fecomercio o evento Unisíndico foi só alegria. Os síndicos sempre presentes e a cada ano superando nossas expectativas de comparecimentos, as fotos e os depoimentos não mentem.

A abertura do evento foi feita por nosso ilustre, sempre convidado e amigo Dr. Márcio Rachkorsky, as palestras foram da Engª Flavia Zoega e do Coronel José Elias de Godoy, muita informação e orientação foi passada aos síndicos presentes. Tivemos o esclarecimento das dúvidas no sucesso de sempre da "Rodada de Perguntas e Respostas" com a presença novamente do palestrante Coronel Elias, do Dr. Márcio e do escritório de advocacia Natalio de Souza através do Dr. Thiago Natalio, além do ótimo café da manhã de boas-vindas, do "coffee break", o delicioso almoço de relacionamento e os tão esperados sorteios que prestigiam os síndicos com boas lembranças!

Há 11 anos que o evento Unisíndico é realizado em São Paulo, com total foco em levar a informação de forma totalmente gratuita aos síndicos de toda região metropolitana de São Paulo, o Unisíndico acontece uma única vez ao ano (apesar de vários pedidos de bis), sua realização somente é possível graças a uma forte parceria entre a detentora da marca e o Jornal do Síndico de São Paulo que faz a divulgação e comercialização do evento e assim mostra sua força em alcançar os síndicos, através de um trabalho pautado em seriedade, de responsabilidade e compromisso.

Também não poderíamos esquecer as empresas patrocinadoras que trazem o suporte financeiro deste "gigante" em termos de público, organização e informação. São estas empresas que acreditam no evento e na presença dos síndicos, com esta combinação esperamos sempre alcançar o sucesso para todos e em todos os anos.

O Unisíndico é realizado com muito cuidado, respeito, carinho e toda seriedade que o mercado e as pessoas merecem, e assim esperamos todos novamente em 2018 na 12ª Unisíndico São Paulo que será muito especial!



### DEPOIMENTOS DE SÍNDICOS

Livia, boa tarde

Parabéns pela condução e apresentação do evento. Esclarecimento e as apresentações

Atenciosamente,  
Ruy Y Igami – Síndico

Agradeço seu convite e a oportunidade de participar do Unisíndico 2017, que mais uma vez foi um sucesso...e como sempre fonte de novos conhecimentos...

Obrigado,  
Jose Ferreira de Souza – Síndico

Livia, boa noite,

inicialmente perdoe-me por roubar-lhe a palavra no Unisíndico, na história da assembleia, o próprio Dr. Márcio também gostou, foi um momento de descontração. Foi tão bom momento que o Senhor me premiou com uma TV LED. Estou lhe escrevendo somente para parabenizá-los, excelente!  
Abraços,  
Edimilson Hornhardt.



**SORTEIOS**



TV'S LED • ELETRODOMÉSTICOS • KIT DE FERRAMENTAS  
BICICLETA • CAIXA DE SOM • CAFETEIRAS

**DEPOIMENTOS DE PATROCINADORES**



Bom dia,  
Quero parabeniza-los pelo evento, gostamos muito e estamos com muitas expectativas positivas em relação a nossa parceria.  
Carboroil



Boa tarde,  
Gostaria de parabenizar o evento Unisíndico 2017. Como minha primeira participação, me surpreendi pelo nº de síndicos que participam e pela organização e importância do evento. Realmente os assuntos são de cunho de grande importância, e despertam o interesse dos síndicos, assim como conhecer os envolvidos no evento. Mais uma vez, obrigada e, parabéns!!  
Abs, Condoc - Arquivamento de Projetos



O evento Unisíndico 2017 foi excelente e muito produtivo, parabéns! Nestes sete anos de evento a R&C tem levado informações de segurança e prevenção contra incêndio. O sucesso desse evento se deve aos ideais e organização que sempre nos surpreende, com um rico conteúdo de informações, trazendo palestrantes renomados e patrocinadores que como a nossa empresa está comprometida em solucionar os problemas que os síndicos encontram nas suas edificações. Agradeço a oportunidade de atender todos estes síndicos e inclusive patrocinadores que participaram conosco do evento Unisíndico. Aguardamos vocês no Unisíndico 2018.

Adriana Ribeiro  
Diretora Comercial



Boa tarde Livia,  
Tudo ótimo no evento, parabéns mais uma vez, você sempre muito competente no que faz. Obrigado!  
Abs, AOX Serviços

DVD

Uni Síndico

2017

# Classíndico®

JUNHO | 2017

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ACADEMIA / ASSESSORIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	POÇOS ARTESIANOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	GERADORES.....	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	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
ART / LAUDOS.....	Pág.08	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.09	SEGUROS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.09	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO.....	Pág.10	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	MEDICINA DO TRABALHO.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
DOCUMENTOS ONLINE.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		

#### 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

**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

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

#### 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

#### Administradora

**COSTA** Administração de Condomínios  
 • Venda • Locação • Administração de Imóveis  
 "Apoio e Solução ao seu Alcance"  
 (11) 3287-1478  
 Av. Paulista, 1159 - Cj 301/2 e 401  
 www.costaimobiliaria.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

**CASTRO VEIGA ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**  
 • Administração de Condomínios  
 • Venda / Locação / Administração de Imóveis  
 • Síndico Profissional • Atendimento Personalizado  
 (11) 5084.0018 / 5083.5228 / 5081.4773  
 www.castroveiga.com.br | gerencia@castroveiga.com.br  
 Rua Tenente Gomes Ribeiro, 212 - 7 andar - conj. 72 - Vila Clementino

#### 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

#### 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

**É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER**  
 ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.  
 Jornal do Síndico  
 (11) 5572-5250  
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

#### 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



FAÇA A SUA EMPRESA APARECER

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

Jornal do Síndico

## Bombas

**BOMBAS IPIRANGA**  
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO  
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO  
ATENDIMENTO 24 HORAS

50 ANOS  
1967-2017

AGUA E VIDA. PRESERVE!

PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595  
Saiba mais sobre nossos 50 anos - Aceso: 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

## Cartão de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**

VÁRIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA  
PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499  
WHATSAPP (13) 98822-2035  
www.crachadeestacionamento.com.br

## Condomínio Virtual

O portaldosindico.com agora chama-se Condomínio em Foco

NOVO NOME E UM VISUAL AGRADÁVEL

**Condomínio FOCO**

- 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

**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**  
PLANTÃO 24HS

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes  
Desentupimentos e (11) 3667-7824  
Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 97049-6563

Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapinheiros@hotmail.com

## 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

## Geradores

**Carboroil**  
Diesel Express

11-20678811 / 11-940009770  
comercial@carboroil.com.br

## Impermeabilização

**Tamires Impermeabilizações**

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

26 Anos de experiência no Brasil

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

## Incêndio / Segurança

**R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL**

**SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE**  
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO

- Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- Treinamento de Brigada
- Extintores, Mangueiras, Esguichos
- Placas de Sinalização
- Segurança do Trabalho
- 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  
www.itelligence.com.br

**itelligence** Group

- Projetos e Renovações de AVCB no Corpo de Bombeiros e Prefeitura
- Obras de Adequações - Prefeitura e Corpo de Bombeiros
- Atestados para Corpo de Bombeiros e Prefeitura

**AVCB (Vistoria do Corpo de Bombeiros) Elétrica** com CREA - Centro de Medição. Reduza em até 90% sua conta de luz. Reforma, Pintura, Impermeabilização, etc.

FFSalgado ★ CREA 1907482

Fones: (11) 5183-6971 / 9 9174-4489  
www.ffsalgado.com.br / comercial1@ffsalgado.com.br

**fenix Consultoria**

- Instalação e Manutenção de Porta Corta Fogo;
- Elaboração de PPRA;
- Treinamento de Brigada de Incêndio, Cipa e EPI;
- Venda e Instalação de Luz de Emergência;
- Vistoria de AVCB;
- Sinalização de Emergência.

(11) 98623-4987  
(11) 99472-7494  
www.fenixconsultoriaempresarial.com • infofenixconsultoria@gmail.com

## Instalações Elétricas

**LE ELLOS** instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br  
ellos.instaladora@uol.com.br

Entrada de Energia / Centro de Medição  
Prumadas Elétricas / Quadros de Força  
Para Raios / Laudo Técnico  
Análise para viabilidade de instalação de Ar Condicionado

(11) 2061-6415  
2068-3882

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

## Jardinagem / Paisagismo

**Jardim Vertical**

**LACO STUDIO**

Áreas Comuns e Terrços

(11) 3554-7136  
(11) 99553-5436  
(11) 97380-5231

www.lacostudio.com.br | lacostudio@uol.com.br

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



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

## Materiais de Construção

**ROCHA** Depósito de Materiais para Construção

- ELÉTRICA • HIDRÁULICA
- FERRAMENTAS
- ILUMINAÇÃO
- FERRAGENS
- PISOS E REVESTIMENTOS
- TINTAS

CADASTRE SEU CONDOMÍNIO E TENHA ATÉ 50% de DESCONTO

Yuri Freire Rocha  
 (11) 4339-5800  
 (11) 9 8619-0228  
 www.depositorocha.com.br

## Medicina do Trabalho

(11) 3331.1041  
 www.itelligence.com.br

**itelligence Group**

- PPRA | PCMSO | CIPA | Curso e Formação
- Brigada de Incêndio | Primeiros Socorros
- EPI | Laudos e Attestados

## Molas para Portas

Designer Glass 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

## Pára-Raios

**R&C CONSULTORIA** PÁRA-RAIOS (SPDA)

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

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.asapara-raios.com.br

(11) 3331.1041  
 www.itelligence.com.br

**itelligence Group**

SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)

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

**SRS(as) SÍNDICOS(as)**

Avise sua portaria que aguardam a chegada do exemplar do Jornal do Síndico sempre. Assim evitamos o extravio dos exemplares e caso não recebam nossos exemplares nos comuniquem imediatamente.

**Jornal do Síndico**

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

## Pinturas

**A BRASILEIRA** Pinturas

Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

FORNECEMOS ÁGUA

Tel.: (11) 5062.7790  
 www.abrasileirapinturas.com.br E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

**RENOVAR** PINTURA PREDIAL

25 ANOS DE BONS SERVIÇOS

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

SEGURO C/ TERCEIROS E RESPONSABILIDADE CIVIL E EMPREGADOS

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

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** Qualidade, Garantia, Segurança

Emp. Civil: 5.060.117.969  
 EMISSÃO DE ART

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

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

**PINTURA PREDIAL EM GERAL**

- Pinturas / Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas
- Restaurações

Pagto. em até 16 x

R.Y.R Empreiteira  
 ryr@superig.com.br (11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

## 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 - Granito - Concreto - Ardósia
- Assoalhos em Madeira - Piso em Garagem
- Polimento de Escadaria Predial

(11) 98095-8087 / 95605-3052  
 borgesoliveira287@gmail.com

**INTERCOM** RESTAURAÇÃO DE PISOS

- Polimento de Pisos e Escadarias
- Restauração e Impermeabilização com Aplicação de Resina

GRANILITE • MÁRMORE

intercompisos@hotmail.com  
 (11) 2367-9525 | (11) 99538-1726

## 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  
 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

intelbras Maxcom Peccinin

Solicite uma visita sem compromisso!

Arendimento Avulso De Segunda a Segunda

**PORTÕES AUTOMÁTICOS** Fabricação/Venda e Manutenção de Portões Automáticos

Cabo de aço no SEU PORTÃO JAMAIS!

Substitua por Corrente até 5 anos de garantia!

18 Anos na Zona Norte

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

**M. FREITAS** SEGURANÇA ELETRÔNICA E SERVIÇOS

CONTRATO DE MANUTENÇÃO 24 HORAS 7 DIAS POR SEMANA

Cerca Elétrica e Sensor Barreira IVA TUDO ISSO A PARTIR R\$350,00

Câmeras de Segurança AHD

Controle de Acesso e Biometria

Interfone Condominial

Solicite Um Orçamento

Antena Coletiva Digital  
 Portão Automático  
 Fechadura eletro ímã  
 Contrato de manutenção

(11) 2892-7618/  
 98650-6658 / 97386-7362  
 marcosfreitascftv@gmail.com / www.mfreitascftv.com

**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!

## Reformas

**MEGA SOLO ENGENHARIA**  
 ENG.º DAVID RIBEIRO DE CAMPOS - CREA 06050464-5  
 ✓ Elétrica ✓ Hidráulica (Individualização de Medidores de Água)  
 ✓ Pinturas ✓ Telhados ✓ Vistorias e Laudos  
 ✓ Reformas de Fachadas ✓ Reformas em Geral  
 A.R.T para todas as obras  
**ORÇAMENTOS SEM CUSTO**  
 ☎ (11) 4431-8555 | (11) 97014-6202  
 ✉ contato@megasoloeng.com.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  
 ✓ Pinturas  
 ✓ Hidráulica e Elétrica  
 ✓ Impermeabilização  
 ✓ Limpeza de Caixas D'Água  
**R.Y.R Empreiteira**  
 (11) 2705-4612 / 97306-3788  
 ryr@superig.com.br

## Seguros

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

## Segurança Eletrônica

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

## Síndico Profissional

SERVIÇOS ESPECIAIS S.A.C.: 55 11 94213.3012 (9:30am às 18:00pm SEGUNDA À SEXTA)  
**INSPEÇÃO, LAUDO, VISTORIA E MONITORAMENTO**  
 MANUTENÇÃO PREDIAL ESTRUTURAL, ELÉTRICA, HIDRÁULICA  
 CAÇA VAZAMENTOS (ÁGUA e GÁS)  
**SSPROFISSIONAL.COM** o melhor suporte para síndicos e condôminos  
 HABILITADO: 13206-4  
 whatsapp: 55 11 99572.8047 / 011.94357.8175 (24horas / TODOS OS DIAS)  
 SERVIÇO DE ATENDIMENTO EMERGENCIAL:

## Telhados

**SCHINDLER** Engenharia & Construção  
 Technology for buildings  
 Telhados - Calhas - Rufos - Dutos - Subcobertura  
 Até 30 meses sem juros para pagar  
 www.schindlerengenharia.com.br  
 (11) 2339-5006 / 2339-5016 / 3280-2525  
 VISITA@SCHINDLERENGENHARIA.COM.BR URGÊNCIAS 9.4676-6000

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

**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

**Calhas Universal**  
 TELHADOS E COBERTURAS  
 Instalação de Telhados em Geral  
 Calhas e Rufos | Encanamentos  
 Elétrica | Reformas em Geral  
 (11) 4112-6448 / 99891-5703  
 www.calhasuniversal.com.br  
 e-mail: calhasuniversal@ig.com.br

## Terceirização

**PACTUAL SERVIÇOS**  
**TERCEIRIZAÇÃO e SERVIÇOS**  
 \* Portaria \* Limpeza \* Serviços Gerais \*  
 \* Manutenção \* Jardinagem \* Zeladoria \*  
 \* Pintura em Geral \* Lavagem de Pastilhas \*  
 \* Textura \* Grafiato \* Impermeabilização \*  
**Consulte-nos** ☎ (11) 4308-3435 / 4308-3641  
 www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

**Grupo AOX ORIGINAL**  
 EMPRESA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
 ✓ Portaria e Monitoramento 24hs  
 ✓ Limpeza e Conservação  
 ✓ Serviços Gerais | Zeladoria  
 ✓ Vigias Desarmados | CFTV  
 ☎ (11) 2371-8376 / 97719-9000  
 ✉ comercial@segurancaparacondominio.com.br

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

**GRUPO EMPES**  
 • Portaria  
 • Limpeza  
 • Recepção  
 • Serviços Gerais  
 • Zeladoria  
 • Vigias Desarmados / CFTV  
 ☎ (11) 2373-8868 / 2373-8869  
 www.grupoempes.com.br | orcamento@grupoempes.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  
 #7 contato@proaspservicos.com.br

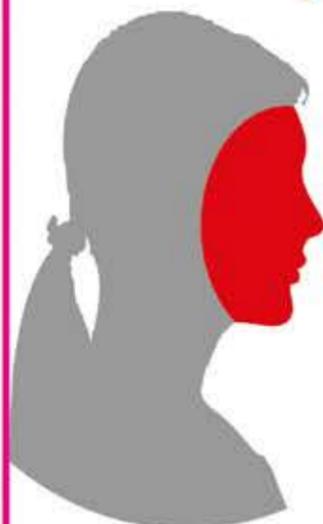
**Jornal do Síndico**  
**ESPAÇO Reservado para sua empresa**  
**ANUNCIE!**

## Vidros / Películas

**SUN FILM**  
 Película de Controle Solar  
**PELICULAS:** 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

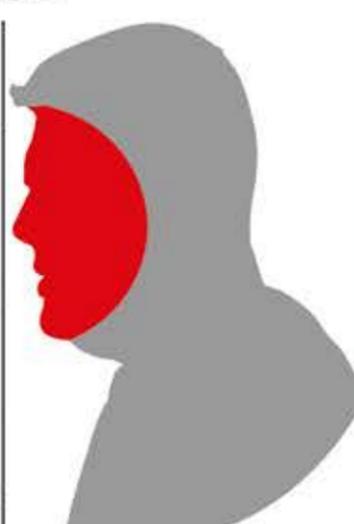
## Dica

### Agressão entre vizinhos



A dúvida em relação a casos de agressão entre vizinhos de sexos distintos foi gerada, porém já foi sanada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC): esse tipo de agressão, se vier a ocorrer em casos extremos, não se enquadra na Lei Maria da Penha.

Deliberando sobre um caso, o juiz não vislumbrou a presença de um dos requisitos para incidência da Lei Maria da Penha: a necessária convivência no âmbito da unidade doméstica, também conhecida como lar, de modo que a briga entre vizinhos não se configura como violência doméstica. Entretanto, tais incidentes entre vizinhos constituem exemplos de violência e podem ser levados à Justiça.



**Administração** Por: Da Redação

## Contabilizando horas trabalhadas

O funcionamento harmonioso de um condomínio requer uma atenção contínua na manutenção dos espaços comunitários e, principalmente, na segurança de todos os condôminos.

Para tanto, é comum aos residenciais, o investimento na contratação de funcionários que vão ficar encarregados de administrar a limpeza das áreas comuns aos moradores, o atendimento aos convidados e o monitoramento dos aparatos de segurança.

Em algumas situações, diante de uma demanda muito grande de serviços, o funcionário pode eventualmente precisar exceder o expediente normal de trabalho. Nesses casos, para cada hora a mais trabalhada, o funcionário receberá o valor da hora contratada, mais um adicional de 50% do valor. É a chamada hora extra, prevista na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT).

O advogado especialista em Direito do Trabalho, Alessan-



dro Batista Rau, explica que é preciso o empregador se informar antes de acertar o pagamento das horas extras, pois, pode haver um acordo coletivo na categoria em questão que regule as condições das horas extras. Existem categorias que limitam, por exemplo, o número máximo de horas extras que o trabalhador poderá fazer.

“A CLT estabelece que as horas extraordinárias devam ser pagas com o adicional de, no mínimo, 50%, sendo importante destacar que algumas categorias possuem normas coletivas que estabelecem o pagamento de horas extras com adicional superior ao previsto na Norma Consolidada”, explicou o advogado que atuou

em milhares de processos, nas mais diversas áreas do Direito, principalmente no que tange ao Direito do Trabalho.

A folha dos funcionários corresponde, na maioria das vezes, a uma parte majoritária no orçamento dos condomínios, uma vez que, conforme a CLT, além do pagamento da remuneração do empregado, o empregador precisa assumir os encargos trabalhistas, tal como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) do contratado.

Por isso, é preciso que o síndico fique atento aos gastos com horas extras dos funcionários e principalmente se não há desvio de função. Há casos de irregularidade no serviço dos funcionários, nos quais o empregado do condomínio

é designado por um condômino a exercer uma função particular, que não diz respeito às obrigações coletivas.

É fundamental que haja um acompanhamento rigoroso do responsável por administrar o condomínio.

Alessandro Batista Rau complementa explicando que o empregador precisa estar ciente da jornada excedente de trabalho. “Em regra, sempre que houver necessidade, o empregador pode exigir que o funcionário trabalhe além da jornada normal”, destacou.

Ainda de acordo com o advogado, a CLT exige que, no caso do condomínio ter mais de 10 funcionários, ter um registro da jornada de trabalho realizada por cada um dos funcionários.

*\*Da redação*

**Finanças** Por: Da Redação

## Boleto bancário: cobrança simples e eficaz

Em tempos de crise, mais do que nunca, a forma como se cobra é fundamental para aumentar as chances de receber o que é devido e diminuir os índices de inadimplência.

No condomínio, dentre as formas possíveis de cobrança, a emissão de boletos bancários ainda é a opção mais interessante.

Os mecanismos financeiros evoluíram com o tempo e hoje há condomínios que aceitam pagamento até com cartão de débito ou crédito. No entanto, o boleto ainda pode ser a forma mais eficiente e menos onerosa de cobrar os condôminos, uma vez que as taxas de operação são mais vantajosas que outros meios.

A rapidez na transferência do valor é outro ponto positivo. No boleto bancário o valor pago pelo condômino consegue chegar à conta do con-



**No boleto bancário o valor pago pelo condômino consegue chegar à conta do condomínio em cerca de 48 horas**

domínio em cerca de 48 horas após a confirmação, o que é uma grande vantagem quando o síndico precisa lidar com prazos apertados e orçamento limitado para honrar as despesas do prédio.

A forma como o boleto chega ao seu interessado por se dar de diversas maneiras: é possível deixar todos os boletos impressos na portaria do prédio para que cada morador retire o seu (assinando um protocolo

de recebimento), enviar o arquivo para o e-mail cadastrado do proprietário ou até mesmo deixar o boleto disponível para download em um website do condomínio. Essas são algumas vias utilizadas por síndicos em todo o Brasil.

**FIQUE ATENTO!**

A cobrança de taxa de emissão de boleto é considerada abusiva pelo Código de Defesa do Consumidor, ou seja, o condômino que optar por essa modalidade de pagamento deve pagar o mesmo valor que os demais que não optam, caso haja mais de uma possibilidade.

*\*Da redação*