



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXI - Edição 253 - SETEMBRO / 2017 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e
+

É BOM SABER

O problema do consumo de drogas nos condomínios é antigo e de difícil solução, porém nosso colaborador Dr. Rodrigo Karpát leva aos senhores algumas orientações importantes de ajuda nessa questão.

Página 3

MANUTENÇÃO

Polêmica e estritamente necessária a impermeabilização é um item de grande "dor de cabeça" aos moradores e aos síndicos, mas quando necessária não há como escapar, se não executada poderá atingir a estrutura predial.

Página 3

COMPORTAMENTO

O síndico é sem dúvidas o presidente da comunidade chamada de "Condomínio" e deve saber lidar e exercitar seu lado como um grande líder. Liderar muitas vezes será um aprendizado. Leiam

Página 12



CLASSÍNDICO

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

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Quais recursos seu condomínio tem nas situações de emergência financeira?

Página 4

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

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

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

NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO É O COMPROMISSO COM O CLIENTE

SOLICITE UM REPRESENTANTE SEM COMPROMISSO

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

SEDE PRÓPRIA
Rua Teresina, 625 - Mooca

Deus é mais!

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 | Telefones: (11) 2385-1944 • (11) 5031-0663 | 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 Guercino | 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
Rodrigo Karpát

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
Cunitiba/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

Os problemas de manutenção, de funcionários e outros mais podem aparecer sem aviso prévio e ter recursos financeiros poderá fazer uma grande diferença na resolução desses problemas inesperados. Como principal tema de Capa levamos a vocês síndicos a importância do Fundo de Reserva, na atual situação que nosso país atravessa ser cuidadoso com a parte financeira e poupar o necessário pode fazer a diferença.

Nesta edição voltamos a escrever sobre um tema que aflige muitos síndicos, condôminos, enfim a todos que compartilham a vida em condomínios que são: As Drogas, o Dr. Rodrigo Karpát leva a vocês síndicos dicas importantes das principais atitudes a serem tomadas, quando e como fazer ou não fazer. Apesar dos incomodados exigirem uma atitude do síndico em algumas situações não haverá o que fazer, por isso a matéria poderá ajudá-los e muito por isso vale a pena a leitura.

Na coluna de Legislação falamos de um tema que gerou muita polêmica entre síndicos, mas que por hora parece resolvida, o Código de Defesa do Consumidor (CDC) é válido e poderá ser usado nas relações de condomínios e empresas, apesar da natureza jurídica peculiar os ministros do Supremo Tribunal de Justiça

(STJ) em sua terceira turma entenderam e julgaram que sim, ou seja, a aplicação é válida, e assim acreditamos que muitas brigas e discussões poderão ser resolvidas através do CDC.

Na coluna Comportamento levamos a vocês um conteúdo muito interessante que fala da postura do chefe, do administrador, do síndico e de todos que estão no topo da pirâmide administrativa, a matéria faz uma analogia muito rica em informações e conduta, onde, o bom chefe deve primeiro se conhecer, aceitar críticas e opiniões, onde é de fundamental importância saber ouvir, refletir e tirar conclusões para melhorar sua administração e a vida de todos que estiverem ao seu redor.

Setembro é o mês que finaliza o inverno e traz a primavera. Desejamos a todos os nossos leitores um excelente mês, com essa nova estação, com novos projetos e muita força em prol dos interesses coletivos do condomínio.

A todos, uma ótima leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17
IGP-M (%)	0,20	0,16	-0,03	0,54	0,64	0,08	0,01	-0,10	-0,93	-0,67	-0,72	—
INPC (IBGE)	0,08	0,17	0,07	0,14	0,42	0,24	0,32	0,08	0,36	-0,30	0,17	—
IPC (FIPE)	-0,14	0,27	0,15	0,72	0,32	-0,08	-0,14	-0,61	-0,05	0,05	-0,01%	—
CUB-SP	0,21	0,05	0,00	-0,03	0,05	0,03	0,06	-0,12	1,03	0,62%	0,03%	—
TR	0,1601	0,1790	0,1428	0,1849	0,1700	0,0302	0,1519	0,0840	0,0764	0,5336	0,0623	0,0509
POUPANÇA	0,6583	0,6930	0,6609	0,6435	0,6858	0,6709	0,5304	0,6527	0,5000	0,5768	0,5539	0,5626
SAL. MÍNIMO	880,00	880,00	880,00	880,00	937,00	937,00	937,00	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	0,5833	0,5833	0,5833	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

É bom saber

Por: *Rodrigo Karpát

Drogas dentro do condomínio

Não é raro dentro de condomínios haver problemas envolvendo o uso de drogas. Em alguns edifícios, há, inclusive, a reclamação de uso e descarte de entorpecentes na área comum, seja estacionamento e até mesmo o espaço destinado às crianças. O inconveniente traz dúvidas de como os gestores devem agir diante de tal situação.



O tema é polêmico e envolve alguns cuidados antes da tomada de providências. De forma geral, a utilização ou descarte de derivados de drogas no interior do condomínio é um caso de polícia. Dessa forma, o primeiro passo a ser tomado é lavrar um Boletim de Ocorrência, relatando o fato para que a autoridade policial possa investigá-lo. Tal medida é plausível uma vez que, apesar de o condomínio ser considerado uma área privada, cabe a polícia a repressão ao crime de consumo de droga, não cabendo ao particular.

Contudo, caso o consumo de entorpecente ocorra dentro da unidade condominial, a situa-



■ Cabe a polícia a repressão ao crime de consumo de droga, não cabendo ao particular

ção muda de figura. Ao síndico, não caberá inibir essa prática, exceto o infrator faça uso da droga a ponto de perturbar o sossego, segurança, saúde de acordo com o artigo 1.336, VI do Código Civil.

Nesses casos, o síndico deve pedir para que o morador que estiver reclamando relate a

ocorrência no livro específico ou documento o ocorrido por e-mail, para que, conseqüentemente, o infrator seja advertido de forma genérica, sem imputar o uso de entorpecentes. O condômino prejudicado em função da perturbação poderá ingressar em juízo em defesa de seus interesses independente das

medidas que serão tomadas pelo condomínio.

O condomínio somente deve atuar com aplicação de multa ou em juízo se for um caso de incômodo a várias unidades e, assim, atingir o direito coletivo. Da mesma forma, cabe multa ao condômino que, independentemente do tipo de fumo, arremesse ou deixe de forma negligente cair bitucas nas áreas comuns ou em outras unidades, desde que o infrator seja identificado.

Para inibir usuários de drogas ou mesmo de outros tipos de fumo proibido em áreas comuns desde 2014 por Lei Federal dentro de espaços comuns, inclusive espaços abertos nos

condomínios, o circuito interno de câmeras costuma funcionar. Arelado a isso, em alguns casos, é imprescindível que o condomínio solicite a intervenção da polícia a fim de coibir a prática de crime em áreas comuns.

Vale destacar que está no Supremo Tribunal Federal (STF) uma ação que pode descriminalizar do consumo da maconha. Contudo, enquanto tal ação não é votada e decidida, o condomínio deve seguir vigilante de forma que iniba o consumo dessa e de outras drogas, e do fumo de tabaco e similares em suas áreas comuns.

* Rodrigo Karpát é advogado e palestrante, especialista em Direito imobiliário e em questões condominiais, sócio do escritório Karpát Sociedade de Advogados.

Manutenção

Por: da Redação com assessoria Dino

Impermeabilização é necessária para preservar estrutura predial

A aparição de goteiras, infiltrações e mofo nas paredes ou teto é sempre sinal de dor de cabeça no condomínio, seja para o morador ou para o síndico

O morador se preocupa com os danos ao seu patrimônio e os prejuízos financeiros, para o síndico que se preocupa com a estrutura do prédio e, de quebra, frequentemente é chamado a resolver conflitos entre condôminos que não sabem de quem é a culpa para as avarias.

Essa "culpa", muitas vezes, precede até mesmo a ocupação do prédio pelos moradores. Ela está na gênese do projeto e execução da construção, uma vez que por negligência ou economia as construtoras não realizam a impermeabilização adequada de lajes, paredes e pisos. Isso acarreta problemas que chegam com o tempo e po-



dem até mesmo comprometer a segurança do prédio, pois a água oxida estruturas de ferro fundamentais para manter o prédio de pé.

Rachaduras, vazamentos, goteiras e infiltrações se tomam mais perceptíveis no período das chuvas e devem servir de alerta para mostrar que algo

está errado! A impermeabilização de lajes e coberturas é extremamente importante para proteger a alvenaria contra a umidade, é um erro pensar que azulejos ou cerâmicas protegem o piso contra a infiltração, pois a água continua a passar e a causar diversos problemas.

Somente o processo de impermeabilização é capaz de

selar e vedar superfícies fabricadas com materiais porosos e suas falhas, geradas por movimentos na estrutura ou por erros na execução da obra. Infelizmente, algumas construtoras não realizam esse processo corretamente e os ocupantes do prédio só vão perceber os prejuízos tempos depois. E as despesas não são baratas: recuperar os danos causados por falta de impermeabilização pode sair muito mais caro do que fazê-la no tempo correto.

De acordo com especialistas, o custo do processo durante a construção pode ser de 1% a 3% do valor da obra, mas a execução depois da obra concluída pode corresponder a 25%.

Existem dois sistemas de impermeabilização: rígidos e flexíveis. No primeiro, aditivos químicos são adicionados aos materiais de construção, reduzindo a porosidade dos mesmos. Este tipo é indicado para locais que não exista possibilidade de trincas ou fissuras como subsolos, piscinas internas e galerias de barragens. A outra opção é aplicável em áreas sujeitas a fissuras e possui duas subcategorias: moldados no local (membranas) e os pré-fabricados (mantas). Estas são ideais para telhados, terraços, reservatórios de água, entre outros.

Capa Por: da Redação

Planejando-se para a hora do aperto

Criação de fundo de reserva assegura recursos para o condomínio em situações emergenciais

O bom gestor é aquele que se antecipa aos problemas e cria um planejamento para agir em momentos de crise. Ter uma reserva financeira no condomínio é uma medida inteligente a ser tomada, uma vez que imprevistos ocorrem e geralmente exigem uma resolução rápida a fim de evitar maiores prejuízos.

Para grandes sinistros há a cobertura do seguro predial, porém há outros pequenos incidentes que podem causar grande dor de cabeça. Imagine um evento totalmente atípico ocorrer e pegar a todos desprevenidos? Exemplo: uma pane elétrica danificou o sistema de distribuição de energia e o problema precisa ser resolvido com urgência.

Como agir nessa situação?

Se o caixa do condomínio estiver zerado, o jeito é recorrer à cobrança de uma taxa extra emergencial. Porém, daqui que todos os condôminos sejam



comunicados disso e paguem suas respectivas contribuições leva-se muito tempo e os prejuízos se acumulam.

Por outro lado, se o condomínio já possuir um dinheiro guardado, o problema inicial pode ser sanado de imediato e depois se veem maneiras de ratear a despesa. É para situações imprevisíveis como essa que serve o fundo de reserva.

Trata-se de uma poupança alimentada com recursos recolhidos entre os condôminos fora a taxa condominial que banca as despesas ordinárias como água, energia, funcionários, manutenções.

A maioria dos condomínios já possuem, desde sua constituição, a previsão dessa arrecadação extra destinada ao fundo de reserva, bem como o percentual estabelecido para essa finalidade. Em geral, essa alíquota varia de 5% a 10% e é a única forma de arrecadação extra a figurar nas convenções, as demais taxas extraordinárias (visando um reparo ou uma benfeitoria) devem passar pelo crivo da assembleia de moradores.

O fundo de reserva guarda uma quantia que deve passar a maior parte do tempo parada, não deve ser acionada

por qualquer coisa. Por esse motivo, é interessante que o dinheiro seja aplicado em alguma alternativa que o faça render, mas ao mesmo tempo que possa ser resgatado a qualquer momento.

Por chegar a acumular grandes montantes, o fundo de reserva também pode servir como uma poupança forçada para posteriormente ser investido por exemplo em uma grande obra, cujo rateio pesaria muito no bolso dos moradores se fosse completamente parcelada durante a sua realização.

Seja qual for, ao final o objetivo para o qual venha a ser utilizado o dinheiro do fundo de reserva, é importante ressaltar sua importância e para qual motivo ele existe. O condomínio e o síndico precisam saber poupar para ter aonde recorrer na hora do aperto!

“

O problema inicial pode ser sanado de imediato e depois se veem maneiras de ratear a despesa

*Da Redação



Jornal do Síndico 28 anos.

22 cidades brasileiras
170.000 exemplares/mês
1.200 anunciantes
Franquia 5 estrelas

E você acha que ainda temos concorrentes?

Jornal do Síndico
A informação dirigida



Legislação Por: da Redação com STJ

Código de Defesa do Consumidor é válido para relação entre condomínios e empresas

Por muito tempo pairou sobre síndicos a dúvida se as leis do Direito do Consumidor eram válidas também para as relações entre empresas e condomínios, visto que esses últimos constituem uma natureza jurídica peculiar.

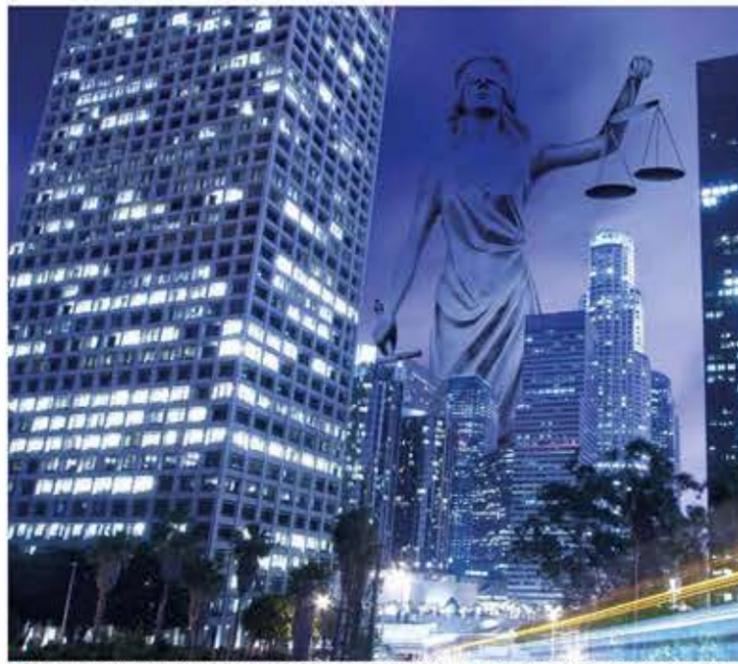
Recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ) se pronunciou sobre o tema considerando através de entendimento de ministros de sua Terceira Turma que, sim, a aplicação é válida.

Disputas entre um condomínio de proprietários e empresas podem caracterizar relação de consumo direta, o que possibilita a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC) para resolver tal litígio, uma vez que segundo o ministro Paulo de Tarso Sanseverino o conceito de consumidor previsto no CDC deve ser interpretado de forma ampla. Para ele, o condomínio representa cada um dos proprietários e a ação busca proteger esses proprietários.

No caso analisado pelo STJ, um condomínio questionou na Justiça uma alienação feita pela construtora do prédio e no rito da ação pediu a aplicação do inciso VIII do artigo 6º do CDC para inverter o ônus da prova, para que a construtora provasse a necessidade da alienação, bem como sua efetividade. Em primeira e segunda instâncias o pedido foi negado.

Isso porque, a priori, houve o entendimento de que a relação entre o condomínio e a construtora não configurava consumo de acordo com a definição do CDC. Com a negativa, o condomínio entrou com recurso no STJ.

De acordo com o ministro Sanseverino, relator do caso, uma interpretação diversa, como a adotada pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) ao negar a inversão do ônus da prova, significava que



Disputas entre um condomínio de proprietários e empresas podem caracterizar relação de consumo direta

cada proprietário teria que ingressar com uma ação individual, questionando o mesmo fato.

O magistrado julgou tal restrição sem sentido. "Ora, se o condomínio detém legitimidade para defender os interesses comuns dos seus condôminos, justamente por ser constituído da comunhão dos seus interesses (artigo 12, inciso IX, do CPC/73; artigo 75, inciso XI, do NCPC), não se pode restringir a tutela legal colocada à sua disposição pelo ordenamento jurídico", explicou. Sanseverino ressaltou ainda que o CDC ampliou o conceito básico de con-

sumidor para abranger a coletividade, ainda que composta de sujeitos indetermináveis.

Segundo os ministros da turma, mesmo que não fosse aplicado o CDC ao caso, a jurisprudência firmada no STJ possibilita a inversão do ônus da prova em casos como o analisado. O relator disse que o novo Código de Processo Civil ratificou a posição do tribunal e já prevê de forma expressa que o juiz pode determinar a inversão do ônus, dependendo das particularidades do caso.

*Da Redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Acerto de contas



Não me canso de exaltar a importância do trabalho dos síndicos. No entanto, é preocupante e assustador o número de casos em que eles literalmente assaltam os vizinhos, crime sorrateiro e revoltante, em que se aproveitam da confiança e da omissão dos moradores para obter vantagens financeiras e patrimoniais.

Criativos, os síndicos ladrões vivem inventando estratégias para lesar os vizinhos, desde o superfaturamento de preços e as famigeradas propinas até o uso de recibos e notas fiscais frias.

Eles devem ser retirados do cargo mediante um processo de destituição feito pelos moradores. Pela antiga legislação de condomínios, que vigorou de 1964 a 2002, isso só era possível com a manifestação de dois terços dos proprietários. Agora, nos termos do Código Civil, a destituição se faz mediante um abaixo-assinado assinado por um quarto dos moradores e uma votação de maioria simples dos presentes em assembleia.

A legislação atual permite também que o síndico seja intimado a prestar contas judicialmente, caso não as preste corretamente na esfera administrativa. Aliás, prestar contas aos moradores é a primeira obrigação do síndico.

Há mecanismos e procedimentos simples para evitar falcatrua nos condomínios. Acompanhar as contas de perto, mês a mês, é fundamental para compreender a dinâmica dos custos e a atuação do síndico e da administradora. Eis algumas dicas para evitar a atuação temerária do síndico:

- 1) Os gastos extraordinários, que fujam da previsão ordinária anual, devem ser aprovados pelos moradores em assembleia;
- 2) Compras ou contratações devem ser feitas após três orçamentos, se possível nos moldes de um processo licitatório; os contratos precisam ser assinados pelo síndico e ao menos um conselheiro, e é necessário guardar as notas fiscais, sempre como pessoa jurídica;
- 3) O síndico pode disponibilizar contas, caixa, balancetes e contratos a todos os moradores, em um portal, sistema ou aplicativo, com atualização em tempo real;
- 4) É preciso realizar auditorias preventivas nas pastas mensais de prestação de contas.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

Asta
Sociedade de Advogados

55 11 9.9561-7648
55 11 3112-0833
www.asta.adv.br
contato@asta.adv.br

ASSESSORIA E CONSULTORIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
Advogado especializado na área condominial, larga experiência, atento as demandas como a tributação incidente sobre a conta de energia elétrica.
Consultivo: assessoria direta ao síndico em análise de contratos, revisão de convenção, assembleias, controle de inadimplência.
Contencioso: ações cíveis e trabalhistas.

São Paulo: Av. Brig Luiz Antonio, 290, cj.31 - Centro/SP - CEP 01318-000
Alphaville: Calçada das Margaridas, 70, cj. 04 - Centro Comercial de Alphaville, Barueri/SP - CEP 06453-000

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.

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2017 – Rodada de Perguntas e Respostas

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

Posso individualizar a água e lançar a cobrança da água junto do boleto do condomínio, com o intuito de efetuar o corte do fornecimento da água caso o condômino não pague o condomínio?

R – A individualização do fornecimento da água nos condomínios é importante, partindo do pressuposto da economia, pois é fato que o consumo diminui e isso acarreta um bem a natureza como um todo, a diminuição do consumo se dá pelo fato que o condômino começa a pagar pelo que efetivamente usa e isso pesa um pouco no bolso, pois começaram a perceber exatamente o quanto gastam. No tocante ao corte do fornecimento da água, por não pagamento da cota de condomínio, está não tem sido vista com bons olhos nos Tribunais, por ser considerado uma afronta ao princípio da dignidade da pessoa humana e um meio de cobrança totalmente constrangedor. O Superior Tribunal de Justiça em uma decisão recente externou, que o Condomínio não pode utilizar de meios que não sejam os pecuniários, sendo eles, os juros, as multas, correções monetárias e etc.



Reiteradas cartas são enviadas aos condôminos e observações são feitas nas pastas de prestações de contas insinuando que o síndico desviou verbas pertencentes ao Condomínio, o que é absolutamente falso e pode ser provado a falta de veracidade. O Síndico pode contratar um advogado remunerado pelo Condomínio para entrar com uma ação contra esse condômino que insiste em manter essas acusações?

R – Primeira ponderação a ser feita é que o síndico, quando eleito ao cargo, está no estrito cumprimento das suas funções. Sendo assim, entendo que caso o síndico seja inocente das acusações a ele apresentadas é justo utilizar-se do suporte e infraestrutura do Condomínio, que muito provavelmente já deve ter um jurídico que lhe assessorar. Lembrando que é conveniente que o síndico busque uma autorização dos demais conselheiros para tal situação.

Sou síndico de um prédio que tem apenas 10 unidades, ocorre que uma unidade não paga o condomínio há muitos anos, já ajuizamos uma ação, porém, o advogado disse que o processo ainda vai demorar um tempo considerável. Precisamos fazer manutenção no revestimento e alguns consertos de reboco, porém, não temos um centavo, o que fazer?

R – Em um primeiro momento ressaltamos, que um condomínio composto de apenas de 10 unidades, necessita muito do pagamento em dia de todos os

condôminos, haja vista, o fato de uma única unidade representar 10% de toda a receita. Diante dessa situação, acertada foi a iniciativa de entrar com a ação judicial contra a unidade inadimplente. Agora no tocante as obras a serem feitas, o mais indicado é a convocação de uma assembleia e a aprovação de uma verba extraordinária para essa demanda. Lembrando também que é necessário instituir um fundo de reserva para emergências, visando proteger o condomínio de eventos incertos que podem ocorrer.

A administradora do meu condomínio, a partir de 60 dias de atraso no pagamento da taxa condominial, envia a dívida para um escritório de assessoria jurídica, que cobra, 20% sobre o valor do boleto. Então além da multa de 2%, juros e correção monetária do período, ainda temos que pagar os 20% do escritório. Isso é legal?

R – No tocante aos débitos condominiais, prevê o Código Civil que é obrigação do síndico cobrar os condôminos inadimplentes, bem como, obrigação do condômino efetuar os pagamentos das despesas condominiais. Importante ressaltar que o condômino que não paga as suas obrigações em dia, deve pagá-las acrescida de correção monetária, juros e multa, os honorários serão devidos, quando do envio ao Jurídico (Advogado), pois prevê o Código acima referido que aquele que der causa, arcará com os honorários advocatícios.

Tratando mais especificamente da questão levantada, podemos afirmar que a atitude da

Administradora em enviar as cobranças ao jurídico deve ser orientada e dirigida pelo Síndico, pois como explicado acima cabe a ele a cobrança dos inadimplentes.

Orientamos que, o envio das cobranças ao jurídico após um determinado período, seja ratificado em Assembleia, isso para trazer transparência e evitar dissonâncias.

Na condição de síndico sempre ouço comentários e indagações da seguinte forma: “moro sozinho no meu apartamento, trabalho o dia todo, não lavo roupa no apartamento, não cozinho, pois sempre compro a minha comida, saio cedo e volto tarde, caso a assembleia decida por não individualizar o gás e água tenho como recorrer, pois, acho um absurdo pagar por pessoas que ficam em casa o dia todo usando água e gás”. Como posso resolver isso de forma legal?

R – As despesas em condomínios são divididas, em regra pela fração ideal de cada apartamento, salvo disposição em contrário na Convenção, diante disso não há como utilizarmos dos argumentos de que “não utilizamos” ou “utilizamos com baixa frequência” para pagarmos valores menores ou até mesmo ficarmos isento do pagamento de tais despesas. A assembleia é soberana para decidir se a individualização de tais despesas deve ou não ocorrer, sendo assim, não há o que se fazer a não ser convencer os condôminos a decidirem de forma diferente em uma nova assembleia.



INSPEÇÃO PREDIAL – Ibape - SP

Podemos retirar as pastilhas da fachada sem o de acordo do arquiteto? Precisamos informar essa modificação para algum órgão (prefeitura, bombeiro, etc)?

R – Não, para qualquer reforma de fachada deverá existir um profissional responsável e habilitado. Para esta modificação deverá sim haver uma licença junto a Prefeitura Municipal.

Nosso condomínio possui 5 anos e estamos fazendo a restauração da fachada, já devemos fazer uma inspeção predial?

R – Com certeza. O ideal é fazer a inspeção predial antes da edificação completar 5 anos.

No prédio não temos janelas nas escadarias, deveria existir?

R – A escadaria não deve ter janelas por ser enclausurada, mas certamente deve ter um sistema de pressurização.



Quais ações o síndico pode tomar para cobrar as providências de uma estrutura predial abandonada por mais de 10 anos, com risco de desabamento e foco de insetos e pragas?

R – Sugiro que solicite uma inspeção predial que irá aferir as condições da estrutura no que tange ao estado de conservação e criticidade da mesma. Mediante a mesma, o senhor terá uma ferramenta orientadora de procedimentos a serem adotados.

Qual a durabilidade do concreto armado submerso em água ou aéreo protegido contra chuva ácida?

R – A vida útil de uma estrutura de concreto armado está diretamente relacionada à forma que a mesma foi concebida, edificada e preservada.

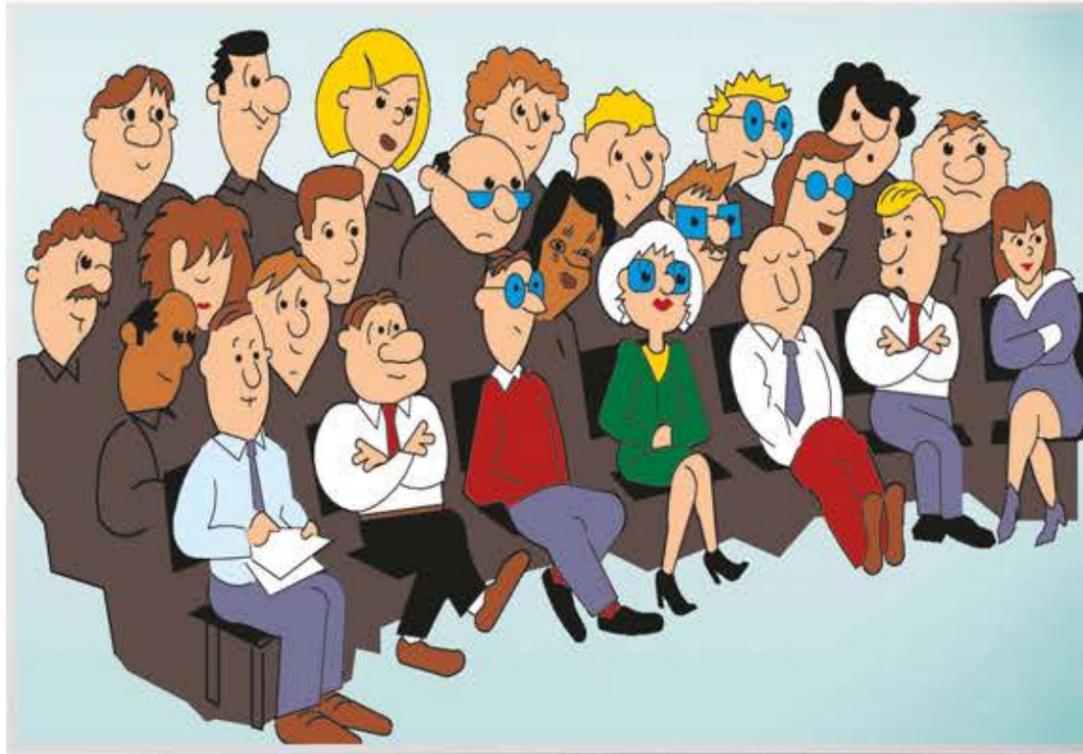
Repeteco Por: *Andréa Mattos

Bom senso e democracia devem ser prioridade em regulamentos internos

Na tentativa de manter a ordem e a tranqüilidade no condomínio, síndicos exageram nas proibições, cerceando o uso legal das áreas comuns. Regimentos internos muito rígidos podem provocar atritos e problemas até com a Justiça, no ponto de o síndico e os administradores não terem a confiança e a simpatia dos moradores.

A palavra democracia tem sido uma das mais usadas no Brasil nos últimos anos, já que, nunca em toda a sua história a liberdade e as garantias dos direitos civis da sua população estiveram na ordem do dia. Nas escolas, o processo de aprendizagem passa, inevitavelmente, pela construção do aluno-cidadão, conscientizando-o dos seus direitos no meio social em que vive e ensinando-o a lutar por eles e, acima de tudo, a respeitar a liberdade alheia. Os adultos, mais amadurecidos, buscam respeitar as leis, feitas por eles próprios, para que a convivência social se desenvolva num nível aceitável, mas muitas vezes, infelizmente, há abusos e exageros que vão além do senso comum, principalmente quando os direitos alheios são menosprezados. Exemplo disso são os regulamentos internos de condomínios que parecem mais uma lista interminável de proibições, cerceando a liberdade dos moradores e o uso das áreas comuns, como se já não bastasse a violência urbana, que exige o uso de grades, dando a sensação de prisão.

A maioria dos regulamentos que extrapolam o bom senso muitas das vezes é elaborada de maneira arbitrária e passam até por cima da Constituição Brasileira, sem nenhum pudor.



É o caso de barrar um visitante por motivos de discriminação social ou racial, quando o morador não pode receber, em hipótese alguma nenhum visitante na piscina. Ao buscar justificativas para tal decisão, muitos síndicos alegam que preferem pecar por excesso que por abrandamento, pois, ao seu ver, somente assim será possível preservar o patrimônio e garantir a segurança dos condôminos.

Está mais que provado que o excesso de proibições em condomínios pode fazer o efeito contrário, pois vai chegar o momento em que os condôminos não suportarão as res-

trições, e o síndico perderá o apoio necessário para administrar o condomínio. E quem mais sofre com as restrições são as crianças: elas não podem brincar em lugar nenhum, não podem gritar, não podem estar próximas ao seu animal de estimação, não podem isso, não podem aquilo. Há condomínios que até proibem que mães levem suas crianças de colo para tomar banho de sol porque o regulamento não permitia a presença de crianças no local. Outros não permitem, em hipótese alguma, a entrada de entregadores ou profissionais para atendimento a pessoas idosas. Revoltados com estas leis, muitos condôminos

optam pela mudança de moradia, e procuram um outro condomínio que seja regido por um regulamento mais brando e mais justo, não querem que eles nem seus filhos sejam privados de lazer e comodidade.

Cuidados

É preciso todo cuidado na hora de elaborar um regulamento interno, justamente para que não aconteçam excessos de proibições. Ele deve passar por um processo de discussão, para que todos tomem conhecimento das regras, deem opiniões e sugestões, e antes de ser votado, deve ser analisado por um advogado, que dará

respaldo legal ao documento ora apresentado, evitando que condôminos insatisfeitos levem a questão à justiça.

Recentemente, por exemplo, alguns condomínios já não fazem restrições ao uso do elevador social, permitindo que os funcionários domésticos também o utilizem por conta de leis municipais considerarem a proibição de caráter discriminatório. As crianças devem também participar desse processo de elaboração do regulamento para que o síndico possa também cobrar delas, posteriormente, o cumprimento das regras. E se há condôminos que simplesmente se acomodaram com as leis vigentes, achando-as naturais, muitas vezes se calam para não gerar inimizades e problemas, mas que em dado momento farão reclamações. Então, antes que isto aconteça, vale a pena propor as mudanças.

Se o regulamento do seu condomínio transcende o bom senso, nunca é tarde para mudá-lo. Convoque uma reunião e, com os votos da maioria, é possível fazer os ajustes necessários para que os moradores, sintam que estão sendo tratados iguais e justamente.

* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico

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



Jornal do Síndico
 A Informação Dirigida

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

SETEMBRO | 2017

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ANTENAS.....	Pág.08	INTERFONES.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
ART / LAUDOS.....	Pág.08	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.10	REFORMAS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO.....	Pág.10	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	MATERIAIS DE SERRALHERIA.....	Pág.10	SEGUROS.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.08	MEDICINA DO TRABALHO.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	MOLAS PARA PORTAS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	VIDROS / PELÍCULAS.....	Pág.11
ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	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.frssports.com.br

Advogados

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

Antenas

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

Administradora

COSTA Administração de Condomínios
 • Venda • Locação • Administração de Imóveis
 “Apoio e Solução ao seu Alcance”
 • 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

ADAPLAN CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
 Confiança é contar com quem te faz sentir seguro
 Desde 1979 cuidando do que é importante
 (11) 2189-2600 | www.adaplan.com.br

RLMAADM Assessoria na Gestão de Condomínios
 Serviços Contábeis e Financeiros, RH, Manutenção e Jurídico
 TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE
 (11) 3662-4268 (11) 9.8803-1836
 www.rlmaadm.com | sac@rlmaadm.com

ART / Laudos

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
 BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
 CBI, GARRAFINOS, Jowatt, KSB, abs, SIEMENS, DABCA, SUDV
 PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
 Saiba mais sobre nossos 50 anos - Aceso: WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

CONSERVADORA VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA
 PAULOISTA DE BOMBAS Desde 1966
 • 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

Calhas e Rufos

LEÃO GALHAS SUBSTITUIÇÃO DE CALHAS E RUFOS REFORMA DE TELHADOS Pagto. Facilitado
 (11) 2373.9067 / 97754-1021

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

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



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

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 - Tanques
 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

Impermeabilização

Sipan IMPERMEABILIZAÇÃO
 • LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
 • RAMPAS DE ACESSO À GARAGEM
 • RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
 • CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
 • HIDRÁULICA
 • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 15 ANOS DE MERCADO
 (11) 5515-6116 | 5515-6132
 (11) 99449-5914 | 99449-6474
www.sipan.com.br
 sipaninstalacoes@uol.com.br

LEÃO IMPERMEABILIZAÇÕES
 Telhados / Lajes
 Caixas D'Água
 Manta Líquida e Asfáltica
 Garantia de 60 Meses
 PAGTO. FACILITADO
 Orçamento s/ Compromisso
 Tels.: (11) 2373.9067 / 97754-1021

TAMIRES EMPREITEIRA IMPERMEABILIZAÇÃO
 26 ANOS de experiência no Ramo
 • Impermeabilização de laje | Telhados | Cortina
 • Piscina | Caixa D'Água e Poço de Elevador
 • Pintura Predial | Locação de Caçamba para entulho
 (11) 2947-6577 | 2948-0154 | (11) 9 8131-6814
www.tamiresempreiteira.com
 tamiresempreiteira@gmail.com

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA PINHEIROS
 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques / Hidrantes
 Desentupimentos e (11) 3667-7824
 Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 97049-6563
 PLANTÃO 24HS
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapinheiros@hotmail.com

Visite nosso site
Jornal do Síndico
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA
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

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

DUMONT ENGENHARIA
 4053-2950 - 94019-0386
AVCB
 AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
www.dumontengenharia.com.br

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](http://www.ffsalgado.com.br/comercial1@ffsalgado.com.br)

ênix Consultoria
 • Vistoria de AVCB; Elaboração de PPRA;
 • Treinamento de Brigada de Incêndio, CIPA e EPI;
 • Instalação e Manutenção de Porta Corta Fogo;
 • Sinalização de Emergência.
 (11) 4963-0789
 99472-7494
www.enixconsultoriaempresarial.com
infoenixconsultoria@gmail.com

Instalações Elétricas

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 Especializada em Condomínios e Indústrias
 • Projetos
 • Centro de Medição
 • Prumadas Elétricas
 • Cabine de Barramento
 • Cabine Primária
 • Entrada de Energia
 • Correção de Energia Reativa corrigimos multas
 • Modernizações, Reformas
exclusiva ENGENHARIA
 Anonima Instalações Eletropaulo CONTRU
 Tel. (11) 2971.1898 | 2959.7780
www.exclusivaengenharia.com.br
exclusiva@exclusivaengenharia.com.br

Sipan
 • PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ELETROPAULO
 • TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
 • LUZ DE EMERGÊNCIA COM AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
 • PROJETO DO CORPO DE BOMBEIROS
 Orçamento sem Compromisso
 (11) 5515-6116 | 5515-6132
 (11) 99449-5914 | 99449-6474
www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

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

TECNERGES INSTALAÇÕES ELÉTRICAS LTDA.
 PROJETO E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 ⚡ Laudo técnico para AVCB
 ⚡ Reforma e montagem de quadros de força
 ⚡ Quadro para bomba com reversão automática
 (11) 2936.5358 | (11) 9.9753.3526
joaopilona@hotmail.com

FFSalgado CREA 1907482
 ★ Quadro de Disjuntores • Fiação Elétrica, Etc
 ★ Entrada de Energia • Centro de Medição
 ★ Ar Condicionado • Luz de Emergência
 ★ Projeto de AVCB • Para Raios
 (11) 5183-6971 | (11) 99174-4489
www.ffsalgado.com.br
comercial1@ffsalgado.com.br

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

Interfones

LBS TELESONTEL TELEFONIA
 Assistência Técnica | Venda | Instalação
 • Interfones • Portão Automático • Porteiro Eletrônico
 (11) 2894-9229 / 98738-9666
telesontel2017@bol.com.br Amelco Intelbra HDL

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
Jornal do Síndico (11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Jardinagem / Paisagismo

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

Tivoli Plantas Ornamentais
Plantas | Gramas | Terras
Fertilizante | Acessórios Diversos
Entrega Direta no Condomínio
(11) 99386-7673 tivoliplantas@hotmail.com

Materiais de Construção

ROCHA
Depósito de Materiais para Construção
• ELÉTRICA • HIDRÁULICA • CADASTRE SEU CONDOMÍNIO E TENHA ATÉ 50% DE DESCONTO
• FERRAMENTAS
• ILUMINAÇÃO
• FERRAGENS
• PISOS E REVESTIMENTOS
• TINTAS
Yuri Freire Rocha
(11) 4339-5800
(11) 9 8619-0228 www.depositorocha.com.br

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

Materiais de Serralheria

ALADIM METAIS
- Aço p/Serralheria e Manutenção
- Tubo chapa telha perfil guia telas
- Peças p/corrimão e portão
- Fechaduras e Concertinas
- Porta aço pantográfica roldana
(11) 5613-5777 (11) 97563-6545
www.aladimmetais.com.br atendimento@aladimmetais.com.br

Medicina do Trabalho

(11) 3331.1041 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
DORMA Distribuidor Autorizado

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

Pára-Raios

PÁRA-RAIOS (SPDA)
• Análise de Risco • Vistoria especializada
• Vendas - Instalações - Manutenções
• DPS - Dispositivo Contra Surto
• Laudos Técnicos e Atestados
Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484
Whatsapp: (11) 94713-6485
Site: www.reconsultoriaempresarial.com.br
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
SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGAS ATMOSFÉRICAS (PÁRA RAIOS)
• Instalação • Manutenção • Medição Ôhmica
• DPS - Proteção para equipamentos eletrônicos

DUMONT ENGENHARIA
4053-2950 - 94019-0386
PARA RAIOS
www.dumontengenharia.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

DUMONT ENGENHARIA
4053-2950 - 94019-0386
PINTURAS
www.dumontengenharia.com.br

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

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

RC CONSULTORIA
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO
• Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
• Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
(11) 2533-1565 | 7867-8128 ID 55*38*213200
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portões Automáticos

KAIZEN Portões Automáticos Sede Própria
www.kaizenportoes.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

Radiocomunicação

MONTANA
VENDA, LOCAÇÃO E MANUTENÇÃO DE RADIOCOMUNICAÇÃO
Fale conosco e solicite o seu orçamento!
(11) 5523-0176
(11) 94444-7009
www.nanecom.com.br
contato@nanecom.com.br

ENCARTE FÁCIL
Agora você pode encartar a mala direta ou panfleto da sua empresa, é fácil, barato e chega na mão de quem decide:
O Síndico
Jornal do Síndico
(11) 5572.5250
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Reformas

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

LEÃO REFORMAS

REFORMAS EM GERAL

Pequenos Reparos / Pinturas
Hidráulica / Gesso / Telhados
Caixas D'Água / Elétrica
Impermeabilizações

PAGTO. FACILITADO

Orcamento s/ Compromisso

Tels.: (11) 2373.9067 / 97754-1021

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

RYR Empreiteira

(11) 2705-4612 / 97306-3788

ryr@superig.com.br

Segurança Eletrônica

BETEL SEG

VENDA • INSTALAÇÃO • CONTRATO DE MANUTENÇÃO

Controle de Acesso | Sistemas de Alarmes | CFTV
Interfones | Portões Automáticos | Elétrica

(11) 4235-5517 • 98191-3838 • 96895-0593

www.betelsegservice.com.br • contato@betelsegservice.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

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

TELHADOS COSTA

(11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

LEÃO TELHADOS

TELHADOS NOVOS E REFORMAS

COBERTURAS EM GERAL

Pagto. Facilitado

(11) 2373.9067 / 97754-1021

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

ACEITAMOS CONSTRUCARD

- Coberturas em Geral
- Estacionamentos
- Quadras Esportivas
- Condomínios Residenciais e Comerciais

(11) 3805-9388

contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

Terceirização

PACTUAL 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
- Receptionistas
- Limpeza e conservação
- Limpeza pós-obra
- Supervisão
- Treinamento
- Consultoria

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

www.hebromfacilitys.com.br

EMPS

- Portaria
- Limpeza
- Recepção
- Serviços Gerais
- Zeladoria
- Vigias Desarmados / CFTV

(11) 2373-8868 / 2373-8869

www.grupoemps.com.br | orcamento@grupoemps.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

JAPAN SERVICE

- Portaria
- Limpeza
- Zeladoria
- Recepção
- Serviços Gerais

Ética, preço justo e qualidade!

(11) 4107-6246 | (11) 94733-5495

www.japanservice.com.br | contato@japanservice.com.br

Visite nosso site

Jornal do Síndico

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Vidros / Películas

SUN FILM

Película de Controle Solar

PELICULAS: Linha Fumê / Reflexiva
Jateadas | Decorativas | Semi-Blindadas

APLICAÇÃO EM: Guaritas | Prédios
Residência | Indústria | Comércio

(11) 2995.5560 | 99916.6126

NEXTEL 77536964 ID 100*51500

www.sunfilmbrazil.com.br

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

Comportamento Por: *Chinghua Tang

Um bom líder deve aprender a aceitar críticas

Encontramos líderes em todos os setores de nossas vidas e no condomínio não poderia ser diferente, os síndicos e administradores tem "papel" fundamental na funcionalidade de toda esta estrutura e na boa convivência, mas sua postura e sua forma de administrar é correta? O que mudar?

Muitos empresários e governantes têm dificuldade para aceitar críticas e ouvir o que as pessoas têm a dizer sobre o seu comportamento, uma atitude que pode influenciar a administração dos negócios e prejudicar o trabalho em equipe. Na maioria das vezes, ser criticado não é uma situação agradável, mas pode servir para provocar uma auto-reflexão e ajudar a identificar problemas e falhas.

Ter a humildade suficiente para ouvir sugestões e reclamações era um dos segredos de administração do imperador Tang Taizong, um dos maiores líderes da história. Responsável por transformar a China em um dos países mais poderosos do

mundo, ele costumava dizer que um líder esclarecido escuta opiniões diferentes, dá atenção a diversos pontos de vista e escuta os conselhos dos outros.

No governo de Taizong, a tarefa de supervisionar os funcionários era do censor imperial, que tinha autoridade para investigar queixas e até remover do cargo qualquer homem que violasse a lei, não agisse com justiça, deixasse de implementar políticas públicas ou gastasse demais.

Mas não apenas os funcionários eram supervisionados: existia também o contestador, que tinha como função criticar o imperador por comportamentos impróprios e políticas equivocadas. Isso garantia que Taizong escutasse queixas e refletisse



sobre seus próprios erros, além de incentivar os funcionários a falar com franqueza.

Mas o que essas práticas de um longínquo império chinês podem nos ensinar em pleno século 21? Em tempos de democracia, a liberdade de expressão é valorizada e as leis protegem os direitos das pessoas de expressar sua opinião com franqueza. No entanto, há

muitos "feudos" em uma sociedade democrática (corporações, hospitais, escolas, faculdades, agências governamentais e organizações de caridade) nos quais os administradores têm um poder enorme sobre os administrados.

Um chefe exerce uma ampla influência sobre a vida de seus funcionários, já que tem o poder de contratar, demitir, promover ou rebaixar as pessoas, cujos meios de vida dependem dele.

Mesmo que os colaboradores saibam que o comportamento de seu empregador é ilegal ou antiético, eles podem realmente falar o que pensam? Podem expressar opiniões sem se preocupar com a reação de seus superiores e colegas? Podem ser

sinceros, independentemente de interesses próprios? Qual a probabilidade de fazerem denúncias?

Nos dias atuais, quantos chefes incentivariam seus subordinados a criticá-los, como Taizong fez, além de recompensar aqueles que se manifestavam?

Ao refletir sobre os abusos de poder de governos e de corporações com os quais nos confrontamos hoje, pergunto-me se um contestador não mereceria um lugar em nossa sociedade. Isso, certamente, ajudaria a reparar muitos dos males de nossas instituições.

*Chinghua Tang fez graduação na London School of Economics e foi o primeiro chinês a conseguir um MBA em Harvard. É autor do livro "O guia do líder", lançado em 2017 pelo selo Planeta Estratégia, da Editora Planeta.

Jornal do Síndico

Com a exclusiva finalidade de atualizar a forma de recebimento de nossos exemplares, atender as solicitações de síndicos e colaborar com nosso planeta, solicitamos a gentileza de todos nos informarem a preferência do recebimento dos nossos exemplares.

IMPRESSO

DIGITAL

SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO

NOVA PESQUISA



É fundamental aqueles síndicos que optarem pela via digital informarem o e-mail correto e legível de envio e a data do fim de mandato para nosso controle.



Nome do Condomínio: _____

Endereço Completo: _____

CEP _____ Cidade: _____ Tel. da Portaria (11) _____

Tel. do Síndico (11) _____ Síndico(a): _____

E-mail: _____ Data do Fim do Mandato ____/____/____

Preencher e enviar para Rua Eng. Americo C. Ramos, 193 - 04130-040 - São Paulo - SP, ou p/ saopaulo@jornaldosindico.com.br e se preferir ligue (11) 5572-5250 e informe sua opção