



# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXI - Edição 263 - Agosto - 2018 • São Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**e+**

## ADMINISTRAÇÃO

A obrigatoriedade desde 1 de julho do eSocial está deixando síndicos bem preocupados, mas eventuais falhas não serão penalizadas com multas. Saiba mais.

Página 3

## FINANÇAS

A inadimplência das quotas condominiais geram muitos problemas, já existem caminhos a serem estudados pelos síndicos e administradores para acabar com a inadimplência. Leiam.

Página 3

## SEU CONDOMÍNIO

Invasão de domicílio pelo síndico, pode ou não pode? O Dr. Rodrigo Karpat aborda o tema com detalhes e esclarece quando é possível ou não, quais podem ser as situações e o que a lei diz sobre o tema.

Página 7



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

Distribuição Gratuita

## Aumentam furtos e roubos aos condomínios residenciais

Seu condomínio está seguro? Página 5



**TROCAMOS SUAS JANELAS E PORTAS DE FERRO OU MADEIRA POR ALUMÍNIO SEM QUEBRA DE PAREDE, AZULEJO OU DANOS NA PINTURA.**

Seguimos o padrão mantendo o modelo e a cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de **45 anos**, somos certificados pelo **ISO 9001** e temos um departamento especializado em **janelas acústicas**.

Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

**Facilitamos o pagamento.**

**solicite um representante sem compromisso**

Central de Atendimento:  
**(11) 2966-0966**  
[www.armel.com.br](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto:armel@armel.com.br)

**SEDE PRÓPRIA:**  
Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

**COMPRAMOS A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO E PAGAMOS À VISTA. GARANTIMOS SEU RECEBÍVEL FUTURO**

**ENTRE CONTATO E RECEBA UMA PROPOSTA.**

\*COMPRA DA INADIMPLÊNCIA SUJEITA A ANÁLISE

✉ [contato@creditcon.com.br](mailto:contato@creditcon.com.br) ☎ 11 3862-3388 [www.creditcon.com.br](http://www.creditcon.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

### GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

### ASSESSORIA JURÍDICA

Natalio de Souza Advogados

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Rodrigo Karpat

Marcio Rachkorsky

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Aracaju	3.000	(79) 3022-1451
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
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

Cumprindo nossa missão de informar com qualidade, o Jornal do Síndico trouxe na edição de julho o alerta sobre a obrigatoriedade de adoção da plataforma eSocial, a qual passou a vigorar no dia 1º do mês passado. Nesta nova edição, atualizamos nossos leitores a respeito desse assunto que deixou muitos síndicos preocupados.

O eSocial é um sistema governamental que unifica dados da Receita Federal, Ministério do Trabalho, INSS e da Caixa Econômica Federal. O que mudou a partir de julho? Eventos da rotina entre contratante e contratado tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos que antes podiam ser notificadas retroativamente, agora precisam ser registradas em tempo real.

Em nota oficial publicada no site do eSocial, foi divulgado que a exigência se encontra em um primeiro momento em estágio experimental, ou seja, trata-se de um prazo para que os usuários se adaptem e, caso ocorram falhas, essas não serão penalizadas com multas e outros embargos.

Isso significa que os síndicos podem ficar relaxados e têm mais tempo para procrastinar à vontade e adiar a implementação do eSocial na rotina administrativa do condomínio? Não!, De modo algum, essa trégua não deve servir para descanso,

esse período experimental deve servir justamente para o aperfeiçoamento.

Aqueles que ainda não têm um bom domínio do uso da plataforma devem buscar com urgência as instruções para sua manipulação adequada, bem como alinhar o diálogo com advogados, contadores e administradores que prestam serviço ao condomínio.

Como destaque de capa levamos a vocês síndicos e administradores dados da Secretária de Segurança Pública do Estado de São Paulo que nos chama a atenção quanto a elevação dos furtos e roubos a condomínios residenciais no estado de São Paulo, leia e descubra o que fazer para aumentar a segurança de seu condomínio e nos apartamentos.

Tratando de relações trabalhistas, tema que muito preocupa os síndicos, na coluna Legislação abordamos os acordos entre empregados e empregadores. Isso consiste em um artifício válido quando há anuência por parte dos envolvidos e as cláusulas não ferem o ordenamento jurídico maior.

Desejamos a todos os nossos leitores um excelente mês de agosto e ótima leitura!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	AGO/17	SET/17	OUT/17	NOV/17	DEZ/17	JAN/18	FEV/18	MAR/18	ABR/18	MAI/18	JUN/18	JUL/18
IGP-M (%)	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57	1,38	1,87	—
INPC (IBGE)	-0,03	-0,02	0,37	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	0,21	0,43	1,43	—
IPC (FIPE)	0,10	0,02	0,32	0,29	0,55	0,46	-0,42	0,00	-0,03	0,19	1,01	—
CUB-SP	0,13	0,26	0,19	0,04	0,27	0,39	1,85	-0,02	0,22	0,55	0,63	—
TR	0,0509	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POUPANÇA	0,5626	0,5512	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	937,00	937,00	937,00	937,00	937,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00
TJLP (% a.a.)	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5833	0,5625	0,5625	0,5625	0,5625	0,5500	0,5500	0,5467

### 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\$ 189,59 por dependentes; 2) R\$ 1.903,98 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\$ 1.384,77
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.326,50
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.268,23
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 446,35
Reajuste acima do piso sem diferencial	3%

Dissídio vigente a partir de 01 de Outubro de 2017

**Administração** Por: da Redação

## Obrigatoriedade do eSocial passa a vigorar de forma experimental

Nota divulgada no site oficial informa que na fase inicial de implementação as eventuais falhas não serão penalizadas

Conforme informamos na edição passada, o uso da plataforma de escrituração digital eSocial passou a ser obrigatório para a gestão de funcionários de condomínios a partir do dia 1 de julho.

A novidade trouxe certa apreensão por parte dos gestores, sobretudo de condomínios de menor porte, os quais ainda não sabem manipular com desenvoltura a ferramenta e despertou o temor de sofrer penalizações por isso.

Considerando a necessidade de se ter um período de adaptação, de modo a evitar prejudicar aqueles que ainda estão aprendendo a usar o eSocial, foi informado que a primeira fase de implantação da plataforma para condomínio se dará de forma experimental, ou seja, priorizando o aspecto pe-

dagógico de aprendizado e prática com o aplicativo, sem haver, portanto, a aplicação de multas em um primeiro momento.

Isso foi explicitado através de nota oficial divulgada no site do eSocial no dia 5 de julho.

O texto afirma que a primeira fase de implementação do sistema “tem caráter experimental, direcionado prioritariamente às adequações dos ambientes tecnológicos dos empregadores e à homologação prática do sistema, e não gerará obrigações jurídicas para o empregador, nem prejudicarão direitos trabalhistas ou previdenciários, até que as obrigações acessórias originais sejam formalmente substituídas pela transmissão dos eventos do eSocial, por ato dos respectivos entes responsáveis”.



Isso deve servir para tranquilizar os gestores de condomínios no sentido de saber que há mais tempo para se capacitarem, mas de forma alguma deve ser um incentivo à acomodação. É preciso buscar orientações sobre o uso do eSocial e preparar-se para o uso efetivo deste, evitando as-

sim possíveis problemas com a justiça do trabalho.

### Saiba mais

O eSocial é um sistema governamental que unifica dados da Receita Federal, Ministério do Trabalho, Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e da

Caixa Econômica Federal, tendo como objetivo principal conectar, padronizar e unir a transmissão, validação, armazenamento e distribuição das informações fiscais, trabalhistas e previdenciárias dos trabalhadores contratados formalmente.

O que mudou a partir de julho? Eventos da rotina entre contratante e contratado tais como admissões, aviso e pagamento de férias, desligamentos que antes podiam ser notificados retroativamente, agora precisam ser registradas em tempo real. A observância em relação aos prazos passa a ser fundamental a partir de agora, pois, caso contrário, o condomínio pode ser penalizado com multas, mas não agora.

Redação

**Finanças** Por: Dr. Hadan Palasthy Barbosa

## Inadimplência, um problema que tem solução

Todos síndicos que têm grande inadimplência em seu condomínio sabem que sem dinheiro fica difícil honrar contas, planejar melhorias, o problema se resume no efeito “cascata” onde as consequências são muito nocivas a todos.

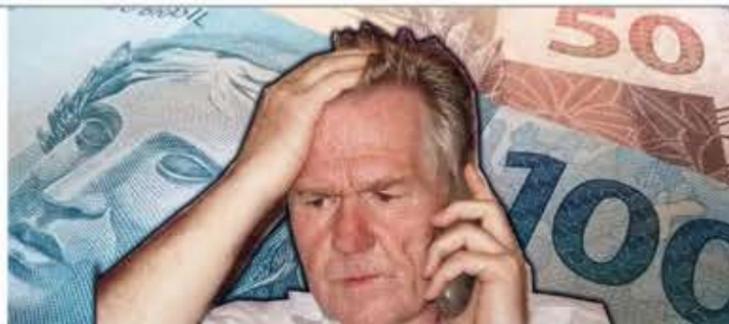
Nem sempre a falta de pagamento traz apenas problemas financeiros aos moradores do prédio, mas também traz aborrecimentos entre vizinhos, falta de melhorias no condomínio e obras que acabam não acontecendo, para acabar ou pelo menos amenizar as dívidas de taxas condominiais já existe solução que não se resume apenas a dicas para economia de energia, água, ações judiciais, corte de funcionários, etc.

O mercado imobiliário conta com soluções mais completas, como a cessão de crédito para condomínios residenciais ou comerciais, em outras palavras, trata-se da compra da dívida da inadimplência ou

ainda a garantia de recebimento da cota condominial.

### Veja como funciona e suas vantagens:

A cessão de crédito se faz através da compra da inadimplência à vista, entre suas vantagens está em acabar com o ônus de todo acompanhamento de processos judiciais relacionados às cobranças dos devedores, retira do síndico o problema de se indispor com o condômino, acaba com a questão do condômino adimplente precisar arcar com os custos do condômino inadimplente, além de gerar um fluxo de caixa garantindo mais sustentabilidade financeira ao condomínio, em resumo o con-



■ A cessão de crédito se faz através da compra da inadimplência à vista

domínio que optar por esta solução, também passa para a empresa a responsabilidade de cobrança do condômino devedor, além de todo o processo burocrático.

A solução da inadimplência oferece duas modalidades para o síndico, que são: a compra do passivo da inadimplência à vista e a garantia do recebimento total das cotas vincendas.

Da forma à vista, é adquiri-

do o passivo da inadimplência total, independente se ela for administrativa ou jurídica. Após a análise da documentação, o condomínio recebe uma proposta com valor de desconto sobre o valor atualizado da dívida, com multa, juros e correção monetária, o processo é bem rápido e simples.

Na modalidade garantido, a solução propõe a antecipação do recebível total mensal das

cotas condominiais por períodos renováveis de seis meses com desconto de 6% a.m, mas para a aquisição desse produto, o condomínio deverá obrigatoriamente haver optado pela cessão do passivo da inadimplência condominial.

É importante que síndicos e administradores avaliem a necessidade de ações para diminuir a inadimplência e viabilizar o bom andamento do condomínio como um todo, para isso as dívidas não podem acumular e por fim dificultar a gestão, então o uso da cessão de crédito poderá sem dúvidas auxiliar bastante na administração financeira do seu condomínio.

comercial@creditcon.com.br

**Legislação** Por: Redação com TJRS

## Acordos entre patrões e empregados têm limitações

A legislação trabalhista possui muitas regras visando a regulamentação da relação entre empregado e empregador, bem como a garantia de cumprimento de direitos e deveres de ambas as partes. Como tudo que envolve a Lei, ela é repleta de normas, prazos e outras burocracias, pelo qual muita gente torce o nariz e se queixa.

**A**s leis existem para serem cumpridas, fato. Contudo, quando se há consenso entre as partes envolvidas e interesse mútuo em simplificar processos, é possível que se firmem acordos entre patrão e empregado e isso não é, obrigatoriamente, um desvio às regras, desde que não fira pontos intocáveis e se negocie direitos que são invioláveis.

Você sabe o que não pode ser "mexido" na legislação trabalhista, aquilo que é assegurado por Lei e com o qual não é permitido fazer acordo para mudar ainda que exista interesse e concordância por parte do indivíduo "lesado"?

O advogado Felipe Franca afirma que um dos pontos inegociáveis é o direito ao descanso do trabalhador. "O repouso semanal remunerado não pode ser alterado. Ou seja, o trabalhador pode até querer inicialmente abrir mão dele e trabalhar ininterruptamente, mas isso não é permitido pela Lei, pois compreende-se que isso é essencial para sua saúde e bem-estar", explica.

Ainda com uma justificativa similar à anterior, também não é possível mexer nas férias anuais de 30 dias remuneradas com um terço a mais do valor. "O trabalhador até pode vender parcialmente suas férias, mas não totalmente, uma quan-



tidade de dias deve ser obrigatoriamente gozada", afirma o advogado.

Os direitos à licença maternidade, assim como à licença paternidade (5 dias), não podem ser negociados. O afastamento remunerado é de no mínimo 4 meses ou 120 dias corridos para as mães. Têm direito ainda as mulheres que

sofrem aborto espontâneo ou dão à luz um bebê natimorto e também aquelas que adotarem crianças.

O direito a receber o Aviso Prévio, bem como os adicionais de insalubridade, periculosidade e penosidade (quando forem devidos de acordo com a função desempenhada pelo empregado) também são pon-

tos intocáveis da legislação trabalhista.

O advogado faz mais uma orientação relativa aos possíveis acordos firmados entre patrões e empregados. "Tudo deve ser perfeitamente registrado de forma clara e objetiva, de modo a minimizar interpretações distorcidas. Tanto empregado quanto empregador devem evitar fazerem acordos 'de boca', ou seja, informais, pois isso pode ser facilmente revogado depois, uma vez que não há nada oficializado. Para tanto é fundamental contar com a assessoria jurídica de um bom advogado", recomenda Franca.

Redação com TJRS

**É bom saber** Por: Renato Weiss

## Governança condominial, o que é, como utilizar?

Na administração de condomínios o bom gestor deve ter múltiplas competências, necessita estar habilitado a gerenciar várias atividades diárias em diversas áreas "financeira, pessoal, fiscal, tributária, legal, normativa e administrativa," e necessita também de habilidades de relacionamento interpessoal para lidar com as demandas dos condôminos e os possíveis conflitos que surjam no ambiente condominial.

**O** principal desafio da função de síndico é buscar conhecimentos de administração para poder gerenciar, administrar e governar todas estas áreas. O síndico não pode imaginar que sozinho conseguirá administrar o condomínio, desta forma deve buscar parceiros que o aconselhem e ajudem nesta tarefa, dentre eles o conselho fiscal e consultivo, a administradora e trabalhar sempre voltado aos interesses da sociedade condominial.

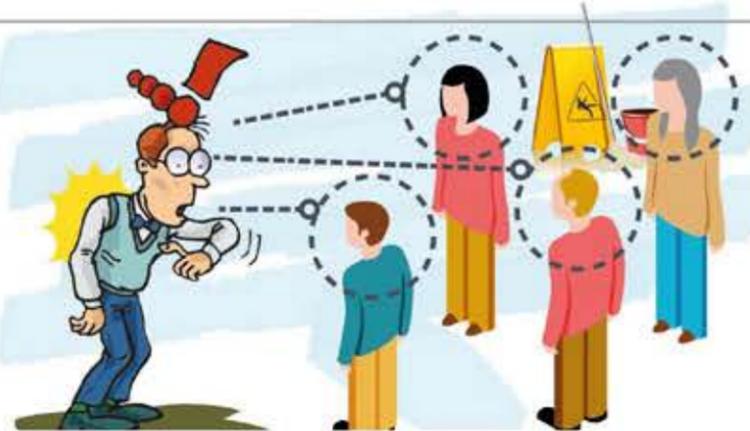
A Governança Condominial é composta por três pilares de sustentação que abrangem todos os aspectos administrativos para um bom gerenciamento condominial são eles, a governança; os controles internos e a compliance.

Governança: basicamente,

engloba conceitos e ferramentas de gestão visando aumento da segurança e qualidade das decisões e práticas condominiais, desta forma, ocorre transparência nos dados e processos decisórios garantindo um tratamento padronizado aos condôminos, empregados e prestadores de serviços. Seus principais elementos são Convenção do condomínio, assembleias gerais, síndico e conselho fiscal.

Controles Internos: conjunto de procedimentos e normas com o objetivo de proporcionar confiança no que diz respeito à eficiência dos recursos existentes no condomínio (humanos, materiais e financeiros).

Os meios de controle incluem as formas de organização, planos de contas, orçamentos, relatórios, registros, projetos, in-



ventários, treinamentos, entre outros. O controle interno também deve verificar e assegurar a proteção do patrimônio e a veracidade e fidedignidade das informações contábeis e não contábeis da organização, através de conciliação de documentos e planos de contas.

Um dos procedimentos que garantem maior transparência à administração é a contratação de auditoria de forma preventiva, ela vai analisar e ava-

liar as movimentações financeiras mensalmente favorecendo uma melhor governança ao condomínio.

**Compliance:** o termo compliance traduz a ideia de "agir conforme a regra", a adoção de procedimentos para que todas as leis e regulamentações sejam rigorosamente cumpridas em relação ao síndico, conselho fiscal, administradora, funcionários, prestadores de serviços, fornecedores e poder

público. A adoção de tais medidas garante transparência e lisura na gestão, prevenindo, via de consequência, a prática de iniciativas fraudulentas, ilegais ou simplesmente lesivas ao condomínio, ainda, melhora o nível de governança; reduz gastos com pagamentos de multas e outras penalidades, uma vez que o condomínio irá operar de acordo com as leis; dá ao condomínio maior credibilidade junto aos condôminos e fornecedores.

Concluimos que a existência de um bom processo de Governança Condominial fornece ao condomínio a segurança, confiabilidade e transparência na administração e no cumprimento das normas trabalhistas, legais e tributárias evitando contingências futuras.

renato@hijwcontabil.com.br

Capa Por: da Redação

# Aumentam os casos de roubos e furtos em condomínios

Muitas famílias vão morar em condomínios priorizando a segurança, mas infelizmente os números são claros e mostram um aumento preocupante no crescimento dos furtos e roubos que exigem medidas dos síndicos e condôminos.

A segurança nos condomínios é algo de grande importância e nunca deverá ser tratada como um assunto corriqueiro por um síndico, a violência está por toda a parte e só vêm crescendo nos condôminos, por isso o sinal de alerta deve estar sempre aceso, estes são os dados da Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo (lei de acesso à informação), onde infelizmente o alvo são condomínios residenciais em todo o Estado, e para se ter uma ideia, os números cresceram em 56% no período de janeiro/18 a abril/18 se comparado ao mesmo período de 2017, onde em 2017 os números de roubos e furtos em condomínios residenciais em todo o estado foram de 832 casos, contra 1.300 neste ano, e mais nos casos dos furtos, quando os objetos são subtraídos sem o uso de violência, os números são piores, no mesmo período de 2017 foram 781, contra 1.235 em 2018, ou seja, aumento de 58%. Em se tratando de roubos, ou seja, subtração com uso de violência, 51 casos no período já informado em 2017 contra 65 casos em 2018, aumento de 27%.

No caso dos furtos, o ladrão entra no condomínio em sua grande maioria pela portaria vai até o apartamento que não tem ninguém naquele horário, arromba a porta e leva pequenos objetos de valor em mochilas ou pequenas malas e sai



**Em se tratando de roubos, ou seja, subtração com uso de violência, 51 casos no período já informado em 2017 contra 65 casos em 2018, aumento de 27%**

também pela portaria, segundo José Elias de Godoy que é especialista em segurança em condomínios, a principal forma de evitar essas ações está no controle de acesso do condomínio, ele afirma que 90% dos casos, quem está na portaria é enganado e deixa entrar, ou seja, falha de procedimento.

Também vai existir a falha do condômino que por falta de atenção, acaba deixando o ladrão entrar enquanto vai sair do prédio ou quando vai entrando deixa o ladrão entrar junto pensando ser um condômino. Poderão existir os casos mais raros, mas não impossíveis, onde o condômino facilita a entrada do ladrão em função estar com dívidas de drogas

ou outras coisas para com este grupo.

Ainda segundo José Elias a segurança dos condomínios se faz em um triângulo que deve ser fechado a qualquer custo, onde o primeiro lado está nos equipamentos de segurança, barreiras para evitar a entrada, são elas: portas duplas, cancelas, clausuras, guaritas blindadas, CFTV, controle de acesso.

O segundo lado e de muita importância é o treinamento do funcionário, o síndico deve oferecer ao funcionário o treinamento, porque a falha de procedimento é muito grande, o funcionário acha que conhece a pessoa, que era morador, parente de morador e até mesmo se sentem intimidados

pela pessoa que quer entrar e acaba facilitando a entrada, e o terceiro e último lado é a conscientização do morador, ele deve participar e seguir as regras de segurança do condomínio, não basta pagar sua cota condominial.

É também importante lembrar que o morador deve manter porta de seu apartamento trancada, seu carro trancado, e se quiser blindar portas, fazer uso de equipamentos eletrônicos como câmeras e alarmes internos conectados ao celular será de grande valia, vai ajudar bastante e hoje já está se tomando muito comum o uso desses recursos assim evitando surpresas bem desagradáveis.

Da redação

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

**Jornal do Síndico** (11) 5572-5250  
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

**Conforto no banho, com economia na conta de luz?**

Use Aquecedores Heliotek!  
**(11) 4166-4600**

**Heliotek** A marca de aquecimento solar da Bosch

**CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA**

- ✓ PORTÕES AUTOMÁTICOS
- ✓ INTERFONIA DIGITAL E ANALÓGICA
- ✓ CFTV
- ✓ CONTROLE DE ACESSO
- ✓ ANTENA COLETIVA
- ✓ PROTEÇÃO PERIMETRAL
- ✓ PORTARIA INTELIGENTE

**PORTARIA VIRTUAL**

**Pinots** Segurança Eletrônica

11 2384-9318 / 2348-9317  
 www.pinots.com.br  
 comercial@pinots.com.br

MONITORAMENTO DE ALARME E IMAGENS 24 HORAS

*Com você, quando mais precisa!*

## Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2018 – Rodada de Perguntas e Respostas.

### JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

**1 – As vagas do condomínio são rotativas, mas foi aprovado em assembleia o sorteio de forma permanente, porém, tem um único condômino que está insatisfeito e solicita que o sorteio seja feito anualmente. Vale o que a Assembleia decidiu por caráter permanente?**

**R:** Se estiver constando da convenção condominial que o sorteio deve ser feito anualmente, não pode a assembleia decidir de forma diferente, sendo assim, tem razão o condômino que solicita o sorteio.

**2 – A convenção condominial é omissa quanto ao salário do síndico, a assembleia pode atribuir uma remuneração ao síndico?**

**R:** Partimos do pressuposto no ordenamento jurídico que tudo é permitido desde que a lei não proíba ou não imponha algum procedimento, sendo assim, pode a assembleia definir o valor para remuneração do síndico, seja ele orgânico ou profissional.

**3 – Na possibilidade de invasão no condomínio por falta na portaria (controlador de acesso) além da demissão por justa causa, caberá ressarcimento, ao morador prejudicado, por parte do condomínio?**

**R:** Quanto a dúvida do ressarcimento posso esclarecer que não necessariamente caberá, a responsabilidade do condomínio não é objetiva, devemos lembrar, caso de invasão é questão de crise de segurança pública, no caso concreto, seria analisado se de fato o preposto do condomínio, que é o porteiro, agiu de má-fé com dolo ou com culpa. Quanto a demissão por justa causa na próxima edição estaremos esclarecendo.

**4 – Os animais podem transitar nas áreas comuns do condomínio?**

**R:** Tudo dependerá do que foi estipulado no Regulamento Interno, sendo o RI omissivo, via de regra, não há impedimento algum. Grande parte dos condomínios tem o costume de proibir o passeio dos animais nas áreas comuns, salvo aquelas áreas necessárias ao acesso do portão de entrada do condomínio até o edifício. Não aconselhamos a proibição de animais e nem mesmo a exigência de carregar os animais no colo.



**5 – Existe uma Lei que impõe aviso sonoro para os portões de Condomínios?**

**R:** Entrou em vigor na Cidade de São Paulo a Lei Municipal nº 16.809/2018, que dispõe sobre o funcionamento dos portões e cancelas automáticas, essa lei diz que “os portões e cancelas automáticas pivotantes ou basculantes que permitem o acesso de veículos ou pessoas não poderão, em seu movimento de abertura, fechamento ou travamento, projetar-se para fora do alinhamento do imóvel, a fim de proteger a integridade física dos pedestres e evitar dano aos veículos que trafegam no local”, além disso, a lei prevê que os portões já existentes deverão ser adaptados, ou na impossibilidade, deverão fazer a instalação de sensor eletrônico capaz de detectar a passagem de pessoas e veículos. As penalidades podem ir de advertência até multa de R\$ 250,00, no caso de reincidência a aplicação da multa poderá ocorrer de 30 em 30 dias até o efetivo cumprimento.

**6 – O porteiro é obrigado a receber as intimações da justiça enviadas aos condôminos, ele pode recusar em algum caso?**

**R:** Importante ressaltar que a Justiça considera o porteiro como o preposto dos condôminos, o mesmo entendimento tem os Correios. As cartas oficiais, principalmente as citações postais, quando trazidas, não podem ser recusadas por simples pedido do condômino, que não quer receber para se

livrar de uma citação, a única hipótese de não recebimento se dará pelo motivo de ausência do condômino (mudança definitiva do condômino ou por longo período), hipótese em que poderá o porteiro recusar o recebimento.



**7 – A Convenção Condominial pode tratar sobre quais assuntos?**

**R:** Conforme artigo 1.334 do Código Civil, a Convenção determinará (I) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; (II) sua forma de administração; (III) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações; (IV) - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores e (V) - o regimento interno.

**8 – Quando o condômino poderá ser multado?**

**R:** Prevê o artigo 1.336 do Código Civil, que o condômino dará as suas partes a mesma destinação que tem a edificação e, além disso, não as utilizará de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança e aos bons costumes. Via de regra a não observação desses preceitos acarretará em infração ao Regulamento Interno e Convenção, hipótese em que será advertido e na reincidência multado.



**9 – Em um contrato de prestação de serviço entre o condomínio e qualquer empresa, quais são as principais cláusulas a serem observadas?**

**R:** As principais cláusulas que podem trazer prejuízos ao condomínio estão ligadas: ao tempo de fidelidade, que acaba por vincular o condomínio; multa pelo atraso de parcelas; multa de cláusula penal por apresentar rescisão contratual, motivos de justa causa que não ficam claros ou até nem existem, cláusulas genéricas que dão abertura para outros orçamentos no meio da própria prestação de serviço, dentre diversas outras. Sempre aconselhamos a análise minuciosa por profissional competente, digo advogado especialista em contratos.



**10 – Quais são os motivos que podem justificar a destituição de um síndico?**

**R:** Nos termos do artigo 1.349 do Código Civil, poderá ser destituído o síndico que não prestar contas, praticar irregularidades ou não administrar o condomínio de forma conveniente. Essa destituição poderá ocorrer pelo voto da maioria dos presentes em Assembleia especialmente convocada nos termos da Lei, digo, por ¼ (um quarto) dos condôminos e com pauta específica, respeitando sempre o contraditório e a ampla defesa.



**Seu Condomínio** Por: Dr Rodrigo Karpal

## Invasão de domicílio pelo síndico

É certo que cabe ao síndico fazer a guarda das áreas comuns e cuidar da edificação como um todo, e para isso em alguns casos ele precisaria adentrar em uma unidade.



**A**lgumas convenções trazem em seu bojo pré-autorizações perigosas, para que os síndicos entrem em residências alheias, uma vez que não contam com a prévia autorização do morador.

Lembrando que a pré-autorização da convenção, não pode se sobrepor ao que diz a lei, especificamente a Constituição Federal, a qual trata acertadamente o domicílio como asilo inviolável, salvo em situações taxativas devidamente explicitadas no texto da lei, quando o ingresso sem autorização ser permitido somente em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial. (art. 5º, inciso XI, Constituição Federal)

E adentrar em uma moradia sem prévia autorização poderá fulminar em invasão de domicílio por parte do síndico, zelador, ou de quem o fizer sem prévio consentimento do morador.

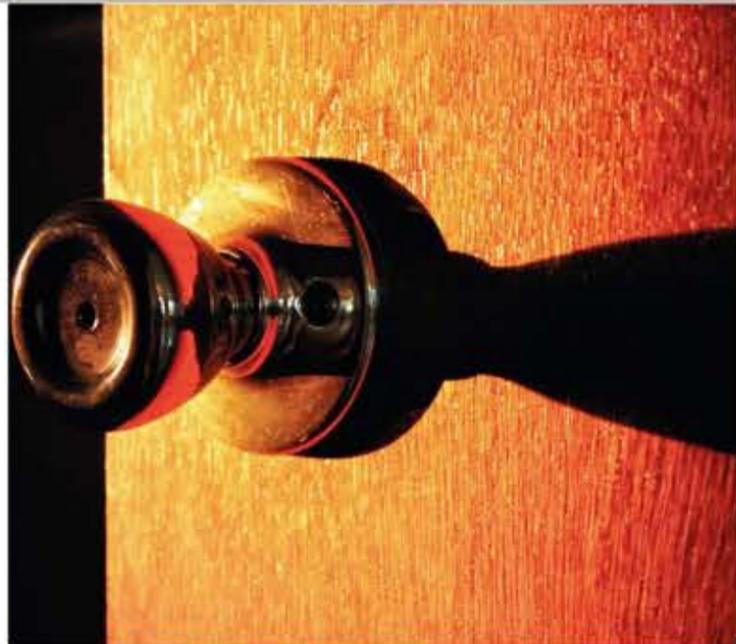
### Código Penal

Art. 150 - Entrar ou permanecer, clandestina ou astuciosamente, ou contra a vontade expressa ou tácita de quem de direito, em casa alheia ou em suas dependências:

**Pena** - detenção, de um a três meses, ou multa.

A situação em que o síndico se encontra no caso de querer penetrar em domicílio alheio sem prévia autorização, é a mesma do policial que quer cópia das imagens do circuito interno de TV ou do policial que quer adentrar no condomínio sem mandato judicial. O condomínio também é considerado domicílio nos termos do III, § 4º Art. 150 do Código Penal.

Assim, a Constituição assegura a moradia o asilo inviolável, do qual, sem prévia autorização do dono ou ocupante ninguém nela pode penetrar,



■ O síndico não pode adentrar em residência alheia

salvo por ordem judicial ou se ali estiver ocorrendo algum desastre ou crime, ou ainda para prestar socorro.

Desta forma, em caso de necessidade, por mais que ali esteja ocorrendo uma obra irregular, um vazamento ou qualquer outra situação, o síndico precisa de autorização do morador para ingressar na unidade.

Caso esta autorização lhe seja negada, ele não deve entrar em propriedade alheia, e sim notificar o ocupante e se necessário ingressar com medida judicial para que lhe seja autorizado o acesso ou paralisada a obra.

Se na unidade estiver ocorrendo um vazamento ou uma obra irregular, por exemplo; se o morador não permitir a entrada, este responderá pelos prejuízos causados na esfera civil e o síndico deverá ingressar com medida judicial para paralisar a obra se necessário ou obrigar o morador ao reparo.

Mas se ali estiver uma pessoa caída/acidentada, precisando de ajuda, ou se um crime estiver ocorrendo, respectivamente, o síndico e a polícia poderão adentrar a unidade, conforme autoriza a Constituição Federal, para esses casos específicos.

Para as unidades vazias, sem que se localize o morador e se

ali algo que poderá gerar dano, risco ou prejuízo a terceiros estiver ocorrendo, podemos encaixar nas hipóteses do instituto da gestão de negócios.

O Código Civil nos traz a figura do gestor de negócios que é a conduta de um estranho, síndico ou não, que interfere em negócio de terceiro, que pode ser em uma residência, a fim de evitar-lhe um prejuízo, agindo conforme o terceiro teria agido se tivesse conhecimento do fato.

É uma atividade excepcional. É exemplo desta gestão o vizinho que zela pela casa de quem se ausentou sem deixar notícias ou o síndico que ingressa na unidade vazia e fecha a torneira ou estanca um vazamento.

O Art. 861 do Código Civil, aduz: "Aquele que, sem autorização do interessado, intervém na gestão de negócio alheio, dirigi-lo-á segundo o interesse e a vontade presumível de seu dono, ficando responsável a este e às pessoas com quem tratar."

Lembrando que se o ato praticado for contra a vontade manifesta ou presumível do dono, o gestor responderá até mesmo pelos prejuízos imprevisíveis Art. 862 do CC.

\* Dr. Rodrigo Karpal é advogado e palestrante, especialista em Direito Imobiliário e questões condominiais

**Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky**

## Condomínios tendem a individualizar despesas universais



Deve prevalecer o interesse coletivo sobre o privado e respeito à vontade da maioria

**C**ondomínio quer dizer copropriedade, domínio comum. Quem opta por viver em condomínio adere ao modelo de moradia compartilhada, com áreas privativas e comuns, e rateio de despesas.

Em busca de segurança, economia e praticidade, famílias migraram de casas para apartamentos e tiveram que adaptar seus hábitos para um convívio coletivo, um ambiente com regras próprias. Surgiram, então, os grandes empreendimentos, curiosamente chamados de "condomínios clube", com uma infinidade de áreas de lazer, espaços comuns e serviços.

Diante de tal cenário, os custos de condomínio aumentaram bastante e, apesar do conceito de vida em ambiente coletivo, individualizar despesas virou uma meta, de forma a premiar as famílias mais conscientes e penalizar os gastões.

A cada ano, mais e mais condomínios passam a realizar a leitura individual do consumo de água e gás, gerando economia, consciência ambiental e, sobretudo, melhorando comportamentos.

Todavia, nota-se nos condomínios, de forma até preocupante, certa obsessão por individualizar despesas universais, conceitualmente coletivas, movimento que colide com a natureza da vida em condomínio.

Falo aqui de um pensamento egoísta. Num grande empreendimento, os moradores decidiram, no passado, estabelecer uma programação esportiva. Funcionou bem, até um grupo iniciar um movimento de "não uso o serviço, não devo pagar".

No raciocínio deles, quem faz esporte deve pagar os professores. Já os usuários entendem que o serviço está disponível a todos e, assim, natural ser uma despesa comum.

O barato de viver em condomínio é justamente o prevalecimento do interesse coletivo sobre o privado, de forma a prestigiar a finalidade social do empreendimento e promover entrosamento e convívio entre vizinhos e, nos limites da lei, respeitar vontade e decisões da maioria.

Daí a importância de comparecer às assembleias e colaborar para a elaboração de uma previsão orçamentária anual justa, equilibrada.

\* Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

**Chegou sim!**

**Srs. Síndico(as) cobrem sua portaria a entrega do seu exemplar do Jornal do Síndico**

Se não receber entre em contato conosco.

**Jornal do Síndico (11) 5572-5250**  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

# Classíndico®

AGOSTO | 2018

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTARIA REMOTA.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.11
ANTENAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
AUDITORIA.....	Pág.08	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.10	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	MOLAS P/ PORTAS.....	Pág.10	SEGUROS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	SERRALHERIA.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.08	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10		

### Academia

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

### Antenas

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

### Administradora - continuação

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**  
**única@** AUDITORIA | CONSULTORIA  
Reduza os custos do seu condomínio, entre em contato, nós temos a solução!  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS ☎ (11) 2325-4909 / 97219-4502  
www.unicapredial.com.br contato@unicapredial.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

### Instalação e Manutenção Preventiva e Corretiva

**MSA**  
Instalação & Manutenção  
• Antena coletiva / Interfones  
• Porteiro eletrônico / Portão automático  
• Luz de emergência / CFTV  
• Instalação elétrica / Cerca Elétrica  
☎ (11) 95769-2125 / 94761-7327  
www.msatelecom.com.br

### Assessoria na Gestão de Condomínios

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

### QUESTÕES CONDOMINIAIS EM GERAL

**Jaime Tubarão** ADVOCACIA  
• PARCERIAS COM CONDOMÍNIOS E ADMINISTRADORES  
• COBRANÇA DE COTAS • TRABALHISTA • AUDITORIAS  
☎ (11) 3798-1861 Rua Itapeva, 366 - CJ 62 - Bela Vista  
www.jaimetubarao.adv.br | jaimetubarao@gmail.com

### Administradora

**COSTA** Administração de Condomínios  
• Venda • Locação • Administração de Imóveis  
• Implantação de Condomínios Novos  
• Atendimento VIP junto a Diretoria  
• Depto Jurídico / RH  
Av. Paulista, 1159 - CJ 301/2 e 401  
☎ (11) 3287-1478  
www.costaimobiliaria.com.br

### Bombas

**BOMBAS IPIRANGA** VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO  
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO  
ATENDIMENTO 24 HORAS  
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS  
CBI, GILBERTO, JENNER, KOB, ABS SULZER, FOWA, SERRAVALLE, SIEMENS, BOMBA, SIKOBY  
☎ PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595  
Saiba mais sobre nossos 50 anos - Acesso: WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

### Auditoria

**HJW** CONTABIL  
• AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS  
• APOIO À AUTOGESTÃO  
• AUDITORIA E ASSESSORIA CONDOMINIAL  
www.hjwcontabil.com.br  
☎ (11) 95442-9715 | (11) 99113-9438

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

### VENDAS - INSTALAÇÃO - ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**CONSERVADORA**  
PAULISTA 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

**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

Leve a sua **empresa** para dentro do **CONDOMÍNIO!**



☎ (11) **5572.5250**

Jornal do Síndico

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Calhas e Rufos

**Camila Calhas**

- Calhas p/ Chuva
- Rufos sob Medida
- Instalação e Reforma de Telhados
- Coifas e tubos em chapa galvanizada

(11) 3903-1974  
95133-1375

www.camilacalhas.com.br

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

## Cartão de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**

VARIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA

PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499

WATSAPP (13) 98822-2035

email: atendimentoL3@yahoo.com.br

www.crachadeestacionamento.com.br

## Condomínio Virtual

O portaldosindico.com agora chama-se Condomínio em Foco

NOVO NOME E UM VISUAL AGRADÁVEL

- Informações Jornalísticas • Guia de Fornecedores
- Ajuda de Especialistas • Modelos Informativos
- Prestação de Serviços e muito mais...

www.condominioemfoco.com.br

## Encanador / Hidráulica

**GP EMPREITEIRA**

**ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

- Tubulação de gás • Esgoto
- Hidrante • Recalque • Coluna
- Desentupimento
- Impermeabilização de Caixa d'água
- Laje / cobertura
- Área de circulação • Piscina
- Jardins • Quadras

VISITE NOSSAS OBRAS EXECUTADAS

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(11) 2609-7194 / 2609-7195 | (11) 94634-2198

www.empreiteiragp.com.br / contato@empreiteiragp.com.br

**HYDRACOR**

- Troca de Coluna D'Água e Esgoto
- Barriletes • Prumadas
- Desentupimento
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água e Lajes

(11) 2274-5606  
2063-2033

www.hydracor.com.br | contato.hydracor@outlook.com

**HIDRÁULICA POMPÉIA**

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839

Hidrantes / Desentupimentos e (11) 95109-3273

Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

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

**HIDRÁULICA ALMEIDA**

- Troca de Colunas | Barriletes | Recalques | Hidrantes
- Desentupimentos | Caça Vazamentos

Eliminação de Vazamentos em Geral

(11) 4811-2888 / 96673-9594

hidraulicaalmeida@hotmail.com

## Desentupidora

**HIDROSUL**

ENTUPIU!!!

**DESENTUPIDORA DE ESGOTOS**

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br

Atendimento 24hs

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

**Jornal do Síndico**  
jornalismo@jornaldosindico.com.br

## 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, 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 | 2533-1565

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

4053-2950 - 94019-0386

**AVCB**

DUMONT ENGENHARIA

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

www.dumontengenharia.com.br

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

- Renovação / Regularização do AVCB
- Equipamentos de Incêndio
- Projeto de Combate a Incêndio
- Inspeção Predial • Atestados / Laudos

RECONNSTEK

(11) 3384-6538 / 94007-8681

www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

## Impermeabilização

**Sipan**

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA 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

**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

**THOR IMPERMEABILIZADORA**

Reservatórios / Caixas D'Água

Poço de Elevador

Impermeabilização de Laje (11) 4685-0008

Cobrimos Orçamentos (11) 94823-5858

Parcelamentos Especiais | thordetizadora@gmail.com

**IMPERATEC**

IMPERMEABILIZAÇÕES E PINTURA

- Laje • Cobertura
- Piscina • Jardim
- Subsolo
- Poço de elevador

- Caixa d'água e reservatórios
- Restauração de fachada

(11) 3831-3761 / 3836-2214 | imperatec@uol.com.br

## Instalações Elétricas

**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

ellosinstaladora@uol.com.br

www.ellosinstaladora.com.br

Entrada de Energia / Centro de Medição

Prumada Elétrica / Quadros de Força

Para Raios / Laudo Técnico / Sistema de CFTV

DPS para quadro de força dos elevadores

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

(11) 2061-6415  
2068-3882

**PORT CON SECURITY**

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Manutenção e instalações Especializada em condomínio

(11) 2620-8411

www.portconsecurity.com.br

contato@portconsecurity.com.br

**Aumente suas vendas**

Leve a sua **empresa** para dentro do **CONDOMÍNIO!**



**Jornal do Síndico**

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Máquinas Desentupidoras

**BRUTA** MÁQUINA P/ DESENTUPIMENTO

- ✓ Máquinas novas, usadas, nacionais e importadas
- ✓ Manutenção, Peças e Acessórios para qualquer marca e ano de fabricação

☎ (11) 5841.0245 | 📞 (11) 97713.9000  
www.maquindesentupidora.com

## Molas para Portas

Designer Glass FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

3901.4530  
(11) 3902.7221  
3569.6750

**Distribuidor Autorizado**

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

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

## Pára-Raios

**MEGA JACK** Engenharia

- ✂ Projetos e Instalações de Para-Raios - DPS
- ✂ Renovações de Laudos e Vistorias
- ✂ SPDA Para-Raios ✂ Instalações Elétricas (Laudos)

**Atendemos todas as normas vigentes**  
NBR 5419/15 (1.2.3 e 4)

**ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
(11) 99821-2334  
megajack.engenharia@outlook.com

**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

4053-2950 - 94019-0386

**PARA RAIOS**

www.dumontengenharia.com.br

## Pinturas

**HYDRACOR** ESPECIALIZADA EM PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- Tratamento de Trincas e Fissuras
- Pinturas Externas e Internas
- Reposição de Pastilhas • Retrofit

Funcionários Treinados e Registrados  
Seguros de Vida e Terceiros  
Facilidade no Pagamento

☎ (11) 2274-5606 / 2063-2033  
www.hydracor.com.br | contato.hydracor@outlook.com

**A BRASILEIRA** Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

\*Funcionários próprios  
\*Engenheiro responsável

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

Orçamento sem compromisso

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

**PACTUAL** PINTURAS

Funcionários Próprios Eng.º Responsável

- \* Pinturas Interna e Externa
- \* Lavagem da Fachada
- \* Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- \* Tratamento de Trincas e Fisuras
- \* Textura Grafite
- \* Impermeabilização de Fachada
- \* Impermeabilização de Concreto Aparente

Pagamento em até 10x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

Consulte-nos ☎ (11) 4308-3435 / 4308-3641  
www.pactualservicos.com.br | pactual@pactualservicos.com.br

**SB Start do Brasil** ESPECIALISTA EM PINTURA, RESTAURAÇÃO E LIMPEZA DE FACHADA PREDIAL

- ▶ Seguimos NR-35
- ▶ Funcionários Próprios (CLT)
- ▶ Registro no Crea
- ▶ Seguro de Vida e Responsabilidade Civil

PAGAMENTO FACILITADO  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
(11) 4796.2383 / 4976.1900  
www.startdobrasil.com.br

**COLOR TRADE** RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

SEGURO DE OBRA Parcelamos em até 10x

**PINTURAS EM GERAL - INTERNA E EXTERNA**

- ✓ Tratamentos de Trincas e Fissuras
- ✓ Aplicação de Massa Texturizada em Geral e Grafite
- ✓ Impermeabilização de Fachadas e Concreto Aparente
- ✓ Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

☎ (11) 2776-4573 | (11) 96467-1387  
colortrade1000@gmail.com

**PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL**

**UNIQUE** Pinturas

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

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

☎ (11) 5631-2099  
(11) 5631-0838  
(11) 7785-5632  
www.uniquepinturas.com.br | uniquepinturas@uol.com.br

## Pinturas - continuação

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

## 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 | (11) 9 5935-9083

**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 | 2241-3484  
www.reconsultoriaempresarial.com.br  
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

## Portaria Remota

**PETER GRABER** PORTARIA REMOTA

TECNOLOGIA EM SEGURANÇA

**MAIOR SEGURANÇA | MENOR CUSTO!**

(11) 3080-1000 / (11) 2500-0500  
vendas@graberalarmes.com.br  
www.graberalarmes.com.br

## Portões Automáticos

**CONCEPT** WWW.CONCEPTSEC.COM

115626-3529 / 1199176-4627  
CONCEPT SECURITY

PORTÃO AUTOMÁTICO | SERRALHERIA | CFTV  
CERCA ELÉTRICA | ANTENA COLETIVA | INTERFONES  
MONITORAMENTO DE ALARMES E IMAGENS

Atendimento avulso de segunda à segunda  
Contrato de manutenção com peças de reposição

intelbras | Peccinini

Solicite uma visita sem compromisso!

Visite nosso site

Jornal do Síndico

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Produtos de Limpeza e Piscina

**Produtos de Limpeza e Piscina**  
para condomínios  
ATENDEMOS TODA A GRANDE SÃO PAULO E ABC  
Melhores preços, entrega rápida sem cobrança de frete.  
**IZALIMP**  
PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA  
(11) 3794-0270 / 2269-2078  
www.izalimp.com.br vendas@izalimp.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

## Telhados

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

## Reformas

**EDIFICARE**  
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO  
20 anos  
REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO  
PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFITTS FACHADAS  
MANUTENÇÃO PREDIAL PINTURAS CALÇADAS  
ELÉTRICA HIDRÁULICA IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS  
(11) 2021-8814  
www.edificareconstrucoes.com.br  
contato@edificareconstrucoes.com.br

**CONTRATO DE MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO 24H**  
CFTV - Cerca Elétrica - Alarmes - Interfones  
Controle de Acesso - Portões Automáticos  
(11) 2620-8411  
www.portconsecurity.com.br  
contato@portconsecurity.com.br

**CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS**  
A experiência que seu telhado necessita  
Trabalhamos com todos os tipos de telhados e estruturas.  
**Elite Telhados**  
Construção • Reforma • Revisão  
(11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885  
www.eitettelhados.com.br  
5 Anos de Garantia

**ALARMA-LINE**  
Segurança Eletrônica  
• CFTV • CÂMERAS • BIOMETRIA  
• CERCAS ELÉTRICAS E SENSORIZADAS  
• MONITORAMENTO 24H • ALARMES  
• CONTROLE DE ACESSO 25 Anos  
vendas@alarmline.com.br (11) 2950-7170

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

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

**SCHINDLER** TELHADOS PREDIAIS  
Technology for Buildings  
(11) 2339-5006 / 9.4676-6000  
visita@schindlergroup.com.br  
WWW.SCHINDLERGROUP.COM.BR  
ATÉ 36 MESES PARA PAGAR  
25 anos

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA  
Financiamento em 48x  
▶ Reformas e Pintura  
▶ Recuperação Estrutural ▶ Fachada  
▶ Piso de Concreto ▶ Impermeabilização  
(11) 5585.0933 / 95765.8234  
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br  
DESDE 1988

## Seguros

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

**ROCHA TELHADOS E CALHAS**  
Construção e Reformas  
Telhados | Calhas | Rufos  
Barras de 7 metros sem emendas  
(11) 2753-6661 / 99281-4044  
orcamento@telhadosrocha.com.br / www.telhadosrocha.com.br  
Orçamento s/ compromisso

**CONSTRUÇÕES & REFORMAS**  
Manutenção e Pinturas Prediais  
Manutenção de Pastilhas  
Impermeabilização e Telhados  
Inspeção Predial com Drone (Avant)  
Pagto Facilitado  
(11) 94565-4592 / (19) 99257-3566  
www.eagle.eng.br / isac@eagle.eng.br

**REI DO SEGURO**  
Temos todos os Seguros que seu Condomínio precisa!  
GASTANDO MUITO COM PLANO DE SAÚDE DE SEU CONDOMÍNIO?  
Consulte-nos: Plano de saúde Amil Next á partir de R\$ 77,69  
(11) 2309-8786 / 94205-4223  
www.reidoseguro.com.br

## Terceirização

**STARLIGHT**  
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS  
Prestação de Serviços com Tradição e Excelência!  
• Portaria Tradicional • Portaria a Distância  
• Zeladoria • Copa • Manutenção Predial  
• Recepção • Limpeza • Serviços Gerais  
starlight.srv.br  
(11) 5666.6410 • 5666.2251 • comercial@starlight.srv.br

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

## Serralheria

**PORT CON SECURITY**  
PORTÕES AUTOMÁTICOS E SERRALHERIA  
Manutenção e Fabricação  
(11) 2620-8411  
www.portconsecurity.com.br  
contato@portconsecurity.com.br

**Clean Work**  
✓ Recepção ✓ Limpeza  
✓ Zeladoria ✓ Portaria  
✓ Copeira ✓ Jardinagem  
✓ Lavagem de Fachadas / Vidros  
Terceirização (11) 5641-9601 25 anos No mercado  
www.cleanwork.com.br | comercial@cleanwork.com.br

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

**Chegou sim!**  
Srs. Síndico(as) cobrem sua portaria a entrega do seu exemplar do Jornal do Síndico  
Se não receber entre em contato conosco.  
**Jornal do Síndico** (11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Meio Ambiente Por: da Redação

## Queimar lixo é crime e condomínio pode ser responsabilizado

Você sabia que o condomínio é responsável pela destinação do lixo produzido por seus moradores e que cada tipo de lixo possui um descarte adequado o qual deve ser obedecido?

O lixo proveniente de obras e reformas popularmente conhecido como "metralha" ou "caliça" é um exemplo de resíduo que não pode ser descartado misturado aos demais, devendo ser transportado e conduzido a locais específicos.

Outro exemplo de mau procedimento em relação à manipulação de resíduos é o costume que muitas pessoas ainda têm de queimar o lixo. O que muitos indivíduos não sabem é que isso configura um ato criminoso, mesmo quando realizado dentro de propriedade particular (a atmosfera é um bem comunitário!), segundo a Lei de Crimes Ambientais (Lei federal 9.605 de 1998, artigo

54), cuja punição pode ser de multa e detenção de 6 meses a um ano.

O que se argumenta é que, com a incineração, são jogados na atmosfera resíduos dos materiais queimados, causando poluição e possíveis danos à saúde humana. Há, ainda, o risco de se provocar um incêndio, colocando em perigo a vida, a integridade física e o patrimônio de outrem, com previsão de punição no código penal de reclusão de três a seis anos, além de multa.

O mesmo se aplica para o lixo considerado "natural", ou seja, que não é proveniente de materiais sintéticos: galhos, folhas secas, grama, troncos de madeira, serragem? Sim, a



■ Queimar lixo configura ato criminoso

queima é igualmente proibida, pois também gerará fumaça que, independentemente da origem, sempre é danosa ao organismo humano, podendo desencadear reações alérgicas, doenças respiratórias, dentre outros prejuízos.

O que deve ser feito com os

resíduos, então? O primeiro passo é estabelecer um modelo de coleta seletiva no condomínio, separando os materiais orgânicos, plásticos, metálicos e papéis, que devem ser acondicionados e recolhidos pela coleta de lixo urbana. Lixo tóxico como baterias, produtos

eletrônicos, pilhas, dentre outros, merecem atenção especial, uma vez que não podem ser descartados junto do lixo comum.

Mas se o seu condomínio possui grandes áreas verdes e há intensa produção de lixo orgânico proveniente de podas e jardinagem, conforme citamos anteriormente, há outras alternativas a considerar: enterrar em cova rasa, que permita oxigenação e decomposição aeróbica, fertilizando o solo; usar em compostagem; para pequenas quantidades, fragmentar os ramos e, com as folhas, ensacar para o lixeiro levar. Por fim, em caso de grande quantidade, alugar uma caçamba.

*Da Redação*

### Jornal do Síndico

Ainda 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 nos informarem a preferência do recebimento dos nossos exemplares.

IMPRESSO

DIGITAL

### SRs SÍNDICOS(AS) ATENÇÃO RESPONDAM A 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