

e
+

ADMINISTRAÇÃO

Saibam tudo sobre a Ata de condomínio, aqui esclarecemos sua função e seus principais pontos através de perguntas e respostas.

Página 4

SEGURANÇA

As telas e redes de proteção são permitidas em condomínios? Esse tema vem gerando muita polêmica em função da alteração de fachada. Tirem suas conclusões.

Página 4

DECORAÇÃO

O Natal se aproxima e os síndicos começam a deixar seus condomínios decorados para essa data tão importante e linda. Levamos a vocês dicas importantes de como decorar com segurança e beleza.

Página 5



CLASSÍNDICO

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

Distribuição Gratuita

30 de Novembro...
Nossa homenagem ao
Dia do Síndico
Página 7



ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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
armel@armel.com.br

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



PORTARIA VIRTUAL
A MAIOR ESTRUTURA DA AMÉRICA LATINA
PRIMEIRA EMPRESA DE PORTARIA VIRTUAL DO BRASIL



NÃO FECHÉ PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.

VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!



Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

(11) 5035-5300 | (11) 94700-3098 | www.portariavirtualreal.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 Guernicindo | 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

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
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

Em novembro temos a honra de celebrar o Dia do Síndico, no qual fazemos questão de ressaltar as grandes responsabilidades desse cargo e assim parabenizar a todos que assumem para si um compromisso de tal monta. Ser síndico é, antes de qualquer coisa, ser um líder e oferecer seu nome em prol de um bem coletivo, que é o condomínio.

Essa missão não chega a ninguém sem alguns percalços. As críticas são constantes e, quase sempre, superam os elogios e também a oferta de sugestões e auxílio. Quem se presta a ocupar a função de síndico deve estar ciente dos desafios. Porém, nem tudo são pedras, há de se lembrar também dos momentos de satisfação em ver o feito sendo bem feito, a boa sensação de se zelar pelo patrimônio e ver os frutos da boa gestão surgirem.

Quem faz um bom trabalho, cedo ou tarde, é reconhecido. Nós do Jornal do Síndico fazemos questão de manifestar nossas sinceras felicitações a todos os leitores que nos acompanham nessa história de mais de 28 anos que segue sendo trilhada. Nossa missão continua sendo prestar auxílio aos síndicos, fornecendo informações de qualidade atualizadas com as demandas da atualidade, sempre procurando facilitar a vida de quem serve ao

condomínio. A todos os síndicos, desejamos um excelente dia 30 de novembro!

Nesta edição, mais uma vez, trazemos a você um exemplar recheado de dicas práticas para resolução de problemas do dia a dia. Em nossa seção de "Administração" tiramos dúvidas frequentes sobre a ata do condomínio. O que é, quem escreve, como se guarda, o que contém, para que serve? Você sabe responder tudo isso? Essas e outras questões são respondidas nesse texto.

Também é importante lembrar que o fim de ano se aproxima e com ele a decoração de Natal dos prédios, nesta edição levamos algumas importantes dicas relacionadas a decoração natalina e a segurança de todos, afinal grande parte da decoração se faz também através da iluminação. Nosso jornal traz essas e outras matérias do setor condominial.

Novamente Parabéns a todos os Síndicos (as), a todos os nossos parceiros e leitores, desejamos um ótimo mês e uma agradável leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	NOV/17	DEZ/17	JAN/18	FEV/18	MAR/18	ABR/18	MAI/18	JUN/18	JUL/18	AGO/18	SET/18	OUT/17
IGP-M (%)	0,52	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	—
INPC (IBGE)	0,18	0,26	0,23	0,18	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	—
IPC (FIPE)	0,29	0,55	0,46	-0,42	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	—
CUB-SP	0,04	0,27	0,39	1,85	-0,02	0,22	0,55	0,63	0,34	0,32	-0,03%	—
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POUPANÇA	0,5000	0,5000	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	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00
TJLP (% a.a.)	0,5833	0,5833	0,5625	0,5625	0,5625	0,5625	0,5500	0,5500	0,5467	0,5467	0,5467	0,5817

CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.693,72.....	8,00
De 1.693,73 até 2.822,90.....	9,00
De 2.822,91 até 5.645,80.....	11,00

* vigente a partir de 01.01.2018

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

Obs.: Novamente até o fechamento desta edição não havia o índice de reajuste salarial



QUER CONSTRUIR BONS
E SÓLIDOS NEGÓCIOS ?

O CONVITE ESTÁ FEITO!

Um evento que o
síndico não pode faltar
e nunca falta.

25 DE MAIO 2019

400 SÍNDICOS TE ESPERAM!

Adquira já seu Patrocínio! Participe!

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

Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.
Evento totalmente gratuito para os síndico(as)



Patrocinadores Ouro:



Unisíndico um evento de prestígio, requinte
e tradição, no



Um produto:



Mídia Oficial:



Maiores Informações: (11) **5572-5250**

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

Ata de condomínio: tire suas dúvidas!

Quem vive ou acompanha indiretamente a rotina de um condomínio já ouviu falar nas atas de reunião.

As atas são documentos importantes de registro de tudo o que foi debatido e deliberado nas assembleias realizadas pelos condôminos. Embora sejam instrumentos corriqueiros da dinâmica condominial, as tais atas ainda são fonte de dúvidas práticas. Para esclarecer os principais pontos, trouxemos um jogo rápido de perguntas e respostas que esclarecem os menores. Confira!

Em que consiste a ata?

É o documento que reúne tudo o que foi deliberado em uma reunião de assembleia, o qual é válido como comprovante das decisões tomadas e base para as ações do síndico.

De que a ata trata?

O conteúdo varia de acordo com a pauta do dia, ou seja, aquilo que for levado à assembleia, por exemplo: eleições para cargo de síndico, assuntos gerais, prestações de contas, aprovação de obras, pre-

visões orçamentárias, queixas importantes, dentre outros temas pertinentes à rotina do condomínio.

Quem a redige?

Ao contrário do que muitos pensam, a função de redigir a ata não é uma atribuição do síndico, pois espera-se que esse estará ocupado conduzindo a reunião, de modo que essa tarefa é repassada a um secretário, previamente escolhido antes do início do encontro.

Que linguagem deve ser usada?

O linguajar erudito e extremamente técnico não é uma exigência, pelo contrário, deve-se prezar pela objetividade. Contudo, é preferencial que se evite a linguagem coloquial (adjetivos, palavras de baixo calão não são bem-vindas), mas isso não significa escrever "difícil".

Quais informações básicas deve conter?

Lembre-se: a ata é um documento oficial. Dessa forma,



não devem se esquecer de por o nome do condomínio, se é uma assembleia extraordinária ou ordinária, a data, bem como a hora e o lugar em que se realizou o encontro, os nomes do presidente e do secretário da mesa, a lista de condôminos presentes e ausentes (o quórum), a lista de pautas e deliberações.

Quem a assina?

Devem constar na ata as assinaturas do presidente da mesa, do secretário responsável pela redação do documento e também as assinaturas dos membros da assembleia presentes.

Em que prazo deve ser disponibilizada?

Essa questão pode ser variável de acordo com o condomínio. Antigamente, a Lei de Condomínios (nº 4591/64) determinava que a cópia da ata deveria ser distribuída a todos os condôminos em um prazo de até oito dias. Porém, isso foi modificado com a chegada do Novo Código Civil que deixa a cargo da Convenção a definição do prazo para encaminhar a ata. Caso a mesma seja omissa quanto ao assunto, é recomendável obedecer ao prazo da antiga Lei de Condomínios.

Como deve ser disponibilizada?

Isso também varia de acordo com o que prevê cada condomínio. Algumas opções são mural de avisos, por email ou por carta circular.

É preciso registrar a ata em cartório?

O Código Civil não determina essa obrigação, portanto o síndico deve realizar esse procedimento apenas se for exigido pela Convenção.

Por quanto tempo arquivar?

O síndico deve providenciar que as atas sejam guardadas no Livro de Atas por pelo menos cinco anos, ficando disponíveis a quem se interessar.

Esperamos ter ajudado a esclarecer dúvidas relacionados e este tema, e ainda colaborar e facilitar a vida em condomínios entre condôminos, síndicos, inquilinos e demais colaboradores.

*Redação

Telas protetoras de janela: permitidas ou proibidas?

A resposta para a pergunta que intitula este texto é: Depende.

Não existe na legislação brasileira um consenso sobre a permissão ou proibição das telas de proteção colocadas em aberturas como janelas e varandas. O que norteia essa discussão é, portanto, a Convenção do condomínio e cada um possui a sua, logo, as regras são variáveis e devem ser consultadas antes de uma possível instalação.

O que se sabe é que muitos regimentos internos vetam a instalação de telas com a justificativa de que esses equipamentos alteram a fachada dos prédios, o que vem a ser um ato ilegal. Outros, mais flexíveis, permitem a existência delas, desde que sigam um padrão de cor, formato e instalação já estabelecidos de modo a causar a menor alteração

possível. Por fim, há os condomínios que são omissos quanto a essa questão e seus moradores ficam livres para optar pelo que lhes convier.

No mês passado, uma decisão judicial proferida no Distrito Federal levou esse tema aos noticiários: uma moradora de Brasília foi obrigada a retirar as telas de proteção instaladas nas janelas do apartamento dela, na Asa Sul. É fundamental conhecer os argumentos das partes para se ter uma ideia do contexto geral do caso.

De um lado está a moradora Mairá Campos, que comprou o apartamento há um ano, e justifica a colocação de redes de proteção para evitar a queda de três crianças e três cachorros do terceiro andar. A mesma já havia sido informada que só



era permitida a colocação de grades maiores, o que ela recusou afirmando que esse tipo de trama só protege de invasões, mas não de quedas. A ação, em desacordo com as normas do condomínio, provocou a aplicação de multas mensais no valor de R\$ 400,00.

O caso foi parar na Justiça, com a moradora requerendo a anulação das multas expedidas, bem como que o condomínio

ficasse impedido de expedir novas multas. O condomínio, por sua vez, alegou que as telas de segurança não são proibidas, mas por convenção dos moradores, o padrão de segurança definido para o prédio é a colocação de telas e grades internas.

A decisão em juízo foi favorável ao condomínio, determinando a remoção das telas instaladas pela moradora. Segundo

a juíza Margareth Becker, as redes desrespeitam as regras internas do condomínio definidas em assembleia de que ninguém pode alterar o desenho da fachada sozinho. Por isso, precisariam ser removidas.

O desfecho foi motivo de polêmicas na mídia e nas redes sociais, sendo inclusive tema de posicionamento da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), que por meio do presidente da Comissão de Defesa da Criança, Herbert Cunha, manifestou discordância, afirmando que a criança precisa ter a segurança garantida de forma integral e que, segundo ele, o Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) se sobrepõe às regras do condomínio.

Redação com TJDF

Decoração Por: da Redação

Em clima de festa: ornamentação natalina embeleza o condomínio no fim do ano

Estamos nos aproximando do fim de ano, dezembro vem chegando, um mês de confraternizações em agradecimento ao ano que termina, além da celebração do Natal, para os cristãos. E para não atrasar, vamos a decoração temática que contribui para embelezar o condomínio e criar o clima de fraternidade para as festas de fim de ano.

Os enfeites natalinos e as instalações luminosas são a pedida para essa temporada festiva. Antes de iluminar ambientes, árvores de natal e fachadas, é preciso estar atento a orientações básicas e procedência de materiais utilizados na decoração para garantir a segurança e evitar acidentes que podem pôr fim à festa. Alguns cuidados devem ser adotados na hora da instalação, manutenção e operação dos artefatos luminosos, pois tanto a instalação incorreta quanto o uso de materiais de baixa qualidade são fatores de risco para acidentes e incêndios.



■ Vamos a decoração temática que contribui para embelezar o condomínio

A atenção à procedência e qualidade dos enfeites é fundamental e, nesse quesito, não é inteligente ponderar apenas o preço, optando pelos mais baratos. Segurança deve ser um item primordial, antes mesmo da economia. A escolha deve ser sempre por produtos avaliados e aprovados pelo Inmetro (órgão nacional que afere a viabilidade de produtos comercializados no Brasil). Procure o selo da instituição em tudo o que for ser adquirido.

Muita atenção deve ser dispensada à qualidade dos fios

e das tomadas. Deve-se evitar conectar vários artefatos elétricos em uma mesma tomada, com uso de extensões e benjamins (T), pois pode-se causar sobrecarga e um possível foco de incêndio. A orientação por parte de um electricista é aconselhável no momento de montar a ornamentação.

Para as áreas externas, como fachadas, guaritas e áreas de lazer, o recomendável é que se adquiram sempre enfeites e lâmpadas à prova d'água, já que a chuva é comum no mês de dezembro em muitas regiões.

Se o condomínio já possuir seus enfeites de anos anteriores, é comum que eles já tenham passado por reparos: preste atenção às emendas nas fiações, que, se existirem, devem estar protegidas com fita isolante de boa qualidade.

Observe também que enfeites de papel, papelão ou plástico não devem ficar junto a lâmpadas e os enfeites energizados devem ficar afastados de cortinas, tapetes ou sofás, diminuindo o risco de incêndio.

*Redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Mesmo dentro de casa, morador de condomínio não pode fazer o que quiser



Como explicar aos menos conscientes que da porta para dentro existem regras de boa vizinhança?

“Estou na minha casa, faço o que eu quiser.” “Ainda é cedo, posso fazer barulho.” “No meu apartamento eu fumo o quanto eu tiver vontade.”

Nos últimos dias, ouvi essas três frases e me deparei com casos comuns e de difícil solução. A maioria compreende tal etiqueta, baseada muito mais em bom senso do que em normas, mas alguns insistem em não entender a natureza da vida em condomínio, gerando desconforto ao vizinho.

No primeiro caso, uma moradora permite que seus filhos brinquem de bola dentro do apartamento assim que eles chegam da escola. O barulho dura longos 30, 40 minutos.

Depois, eles arrastam móveis e correm a tarde toda.

O vizinho de baixo, aposentado, fica extremamente irritado. A moradora diz que criança é assim mesmo, precisa gastar energia, e que o vizinho é rabugento.

Em outro caso, um pouco similar, um morador insiste em ouvir som alto o dia todo. Exatamente às 22h, ele baixa o volume e diz estar cumprindo rigorosamente o regulamento. Os vizinhos se incomodam com a música alta e esperam uma providência enérgica da administração.

Por último e, mais delicado, o caso de uma moradora que não aguenta mais o cheiro de cigarro que vem do imóvel vizinho. O morador diz que, dentro de casa, na janela ou na varanda, ele fuma o quanto quiser.

Casos delicados, mas em tese de solução fácil. Dureza é contar com o bom senso, educação e razoabilidade de algumas pessoas.

A administração pode e deve intervir, inicialmente buscando uma solução amigável entre os vizinhos e, num segundo momento, advertindo e multando o infrator, desde que existam provas materiais da conduta abusiva.

Quando nem a conversa nem as medidas administrativas surtem efeito, o morador incomodado deve agir, inclusive com boletim de ocorrência e ação judicial.

O ponto é que o direito de propriedade é sagrado, mas sujeito às normas previstas em convenção, regulamento e, nos princípios de bons costumes e boa convivência.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

Contrate seu NOEL para o natal em seu CONDOMÍNIO!

☎ (11) 3453-1104
☎ (11) 98241-6921
www.papainoeloficial.com.br
reservas@papainoeloficial.com.br



Conforto no banho, com economia na conta de luz?

Use Aquecedores Heliotek!
(11) 4166-4600

Heliotek
Bosch Group

A marca de aquecimento solar da Bosch

CreditCon

ACABE COM SUA DÍVIDA. CONVERSE COM ESPECIALISTAS!

AGENDE UM HORÁRIO CONOSCO
11 3862-3388
CREDITCON.COM.BR

COLOQUE UM FIM NA INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO.

COMPRAMOS SUA INADIMPLÊNCIA E PAGAMOS À VISTA

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2018 – Rodada de Perguntas e Respostas.

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

1 – A loja localizada no piso térreo do Edifício deve pagar condomínio?

R: Depende do previsto na Convenção do Condomínio, tem entendido a jurisprudência que a loja do piso térreo, ainda que com saída independente e relógio de água individualizado, deverá pagar o condomínio, desde que haja previsão expressa na Convenção e no documento de Especificação do Condomínio.

Tal entendimento se justifica, pois a loja se beneficia do condomínio como um todo, por exemplo: O condomínio ao pagar o seguro obrigatório sobre a área, paga pela área completa, inclusive a área da loja; havendo uma pintura ou reforma na fachada esse benefício alcança as lojas do piso térreo, inclusive na valorização da propriedade; havendo mudança ou conserto do telhado do edifício a loja automaticamente é beneficiada, isso sem contar que o zelador, porteiros e vigias zelam pela segurança do edifício como um todo.



2 – A cobrança do esgoto, quando não há a ligação entre o Condomínio e a rede de esgoto, é legal?

R: A cobrança de tarifa para serviços de esgoto feita na maioria dos condomínios comerciais e residências de São Paulo é ilegal, haja vista inúmeros condomínios não estarem ligados à rede de esgoto. Inexistente a rede de esgotamento sanitário, fica caracterizada a cobrança abusiva, sendo devida a repetição de indébito em dobro ao consumidor.

Se de um lado, o consumidor se vê obrigado a ligar sua saída de esgoto a uma rede coletora da concessionária, por outro lado, a concessionária é obrigada a deixar a disposição do consumidor seu entroncamento de rede de esgoto, e proceder à ligação, somente nestas circunstâncias é que se justifica a cobrança da tarifa de esgoto.

Portanto, a cobrança do esgoto não coligado a rede de tratamento, caracteriza o enriquecimento sem causa por parte da concessionária autorizada, e acarreta enormes prejuízos aos consumidores que tem pagado altos valores a esse título. Assim, inexistindo o serviço, inexistente igualmente a relação de consumo entre fornecedor e consumidor, o que torna tais cobranças indevidas.

3 – Posso solicitar a moradia do zelador de volta sem precisar demiti-lo?

R: A solicitação ao zelador residente no condomínio, para que desocupe o imóvel, considera-se alteração unilateral do contrato por parte do empregador e é considerada prejudicial ao empregado. Sendo assim, o empregador ficará vedado de tal prática ou no caso de agir dessa forma, ficará obrigado a indenizá-lo, de forma a providenciar um novo local para que o mesmo venha a residir ou pagar o preço equivalente ao seu prejuízo (aluguel do zelador em outro lugar). Entende-se por alteração do contrato de trabalho de forma unilateral e prejudicial, pois ao tempo da contratação, a proposta feita ao zelador seria que ele teria o imóvel para morar e isso pode ter sido o diferencial para que o mesmo viesse a aceitar tal proposta de emprego.

4 – Quem deve pagar o rateio de pintura do Edifício? Proprietário (Locador) ou o Locatário?

R: O rateio de pintura deve ser pago pelo proprietário Locador por ser considerado uma despesa extraordinária, já o inquilino (locatário) deve arcar com as despesas ordinárias (arts. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91).



5 – Como devemos entender o quorum de 2/3, seria dos presentes em assembleia ou da totalidade de todas as unidades?

R: Salvo disposição em contrário, sempre que o Código Civil ou a Convenção do Condomínio prevê um quorum qualificado, por exemplo, 1/4, 2/3, 3/4, será da totalidade das frações ideais e não dos presentes em assembleia. Neste caso no momento da votação deverá estar presente o quorum.

6 – Quando colocamos os inadimplentes no jurídico quem paga as despesas gastas?

R: No tocante aos débitos condominiais, prevê o Código Civil que é obrigação do condômino efetuar os pagamentos das despesas condominiais, bem como, obrigação do síndico cobrar os condôminos inadimplentes. 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 advocatícios serão devidos, quando do envio ao Jurídico (Advogado), pois prevê o Código acima referido que aquele que der causa, arcará com os honorários advocatícios.



7 – O zelador que não tem habitação no condomínio, tem direito de exigir ajuda de aluguel?

R: Se no ato da divulgação da vaga de emprego, recrutamento e seleção nada foi prometido quanto à habitação do zelador, este não pode exigir posteriormente, pois tal benefício não fez parte da promessa de emprego nas tratativas iniciais. O zelador não necessariamente deverá residir no condomínio.

8 – Qual a duração da jornada de trabalho de funcionários não terceirizados?

R: Prevê a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) que a duração normal do trabalho, para os empregados em qualquer atividade privada, não excederá a oito (8) horas diárias e quarenta e quatro (44) horas semanais, desde que não seja fixado expressamente outro limite em acordo ou convenção coletiva de trabalho.



9 – Posso ter qualquer tipo de animal no Condomínio?

R: Os animais de estimação em regra não são proibidos, pois se trata de Direito de Propriedade, porém, o condômino que desejar ter um animal deverá ter alguns cuidados para que este não venha a oferecer riscos à segurança, sossego ou salubridade dos vizinhos. Caso haja riscos, o Condomínio pode intervir, aplicando advertências ou multas.

10 – Posso adotar o desconto pontualidade no meu Condomínio?

R: Com o advento do Código Civil de 2002, a multa foi reduzida de 20% para 2%, isso causou um grande aumento da inadimplência nos condomínios.

Diante desse cenário, muitos condomínios admitiram a ideia do desconto pontualidade, que constitui em um benefício ao pagador em dia. Ocorre que após esse fato, muitos condôminos devedores se sentiram prejudicados e levaram as causas aos Tribunais, sendo que atualmente temos percebido que a Jurisprudência Majoritária tem entendido que o desconto pontualidade constitui em uma multa mascarada, tendo em vista que o objetivo é pura e simplesmente prejudicar o devedor.

Capa Por: da Redação

Dia do Síndico é celebrado em 30 de novembro

Conhecer a legislação brasileira e o que ela diz a respeito das competências e atribuições do síndico é fundamental para o exercício de um mandato mais justo e eficiente

Todos os anos, o último dia do mês de novembro é o escolhido para lembrar a importância daquele que é o gestor do patrimônio coletivo: o síndico do condomínio. Cargo essencial em todos os condomínios, a função de síndico requer conhecimentos diversificados. É difícil traçar o perfil ideal de síndico, pois cada um será melhor ou pior de acordo com as necessidades de seu condomínio.

Porém, algumas qualidades são sabidamente essenciais em quase todo contexto: jogo de cintura e organização, para administrar os interesses coletivos do condomínio. São obrigações do síndico: gerir os funcionários, controlar o caixa do condomínio, regular as receitas e despesas mensais, cuidar da manutenção do prédio, visando à valorização e preservação do mesmo, além de, muitas ve-



zes, também servir de conciliador para conflitos internos.

Não há muitas exigências legais para se ocupar o cargo de síndico, desde que se seja maior de 18 anos. Porém, aquele que oferecer seu nome a esse compromisso deve estar ciente das atribuições que ficam sob a responsabilidade desse cargo.

Para isso, é fundamental ter um conhecimento do que diz a legislação brasileira: o artigo 22 da Lei 4591/64 e o artigo 1348 do Novo Código Civil tratam dos direitos e das obrigações do síndico.

São nove as tarefas do síndico previstas no Código Civil, sendo que a Convenção própria de cada condomínio tem a prerrogativa de poder acrescentar mais pontos aos listados abaixo:

- I - Convocar a assembleia dos condôminos.
- II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.
- III - Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou admi-

nistrativo, de interesse do condomínio.

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.

V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano.

VII - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas.

VIII - Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

IX - Realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia delegar a outra pessoa, em lugar do síndico, os poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Nós do Jornal do Síndico São Paulo, concluímos que para ser um bom síndico serão necessários muitos esforços no que tange o profissionalismo, a dedicação, a honestidade e acima de tudo a plena consciência da importância e do valor do ser humano, ciente das falhas alheias e das suas próprias. É para vocês que trabalhamos com muita dedicação na publicação deste periódico, almejando levar a melhor informação e gostaríamos de enfim PARABENIZA-LOS por seus esforços, paciência e dedicação!

Da redação

Finanças Por: Redação com Assessoria

Mudança no CPC ajudou a diminuir inadimplência nos últimos 2 anos

Conforme foi amplamente noticiado pelo Jornal do Síndico à época, em 2016 o novo Código de Processo Civil alterou substancialmente a cobrança de taxas condominiais em atraso.

A mudança foi feita com o intuito de agilizar o processo contra os inadimplentes e diminuir as possibilidades de o devedor ganhar tempo, em uma tentativa de combater o maior problema enfrentado por síndicos que é gerenciar as finanças do prédio lidando com a inadimplência.

Como era antes? Para se cobrar o devido era necessário propor uma ação judicial na qual o juiz designava audiência de conciliação, instrução e julgamento e na ocasião da sua realização o réu apresentava a defesa e era proferida a sentença.

Contudo, a prática não era tão simples, pois as dificuldades em citar o réu resultavam

em constantes adiamentos de audiências e a situação se arrastava por muito tempo.

Como ficou após o novo CPC? Diferentemente de antes, com a alteração no Código tornou-se mais rápido o rito de cobrança judicial de cotas de condomínio atrasado, transformando as ações em títulos executivos extrajudiciais e eliminando a fase de instrução dos processos. A legislação permitiu, inclusive, a penhora de bens dos condôminos devedores.

Após mais de 2 anos em vigor, quais os ganhos efetivos dessa reformulação dos processos? Um levantamento recente realizado por uma gran-



■ É preferível que sejam esgotadas todas as tentativas de acordo.

de administradora de condomínios com 2,5 mil condomínios de São Paulo sugere que o saldo vem sendo bastante positivo: verificou-se um aumento em 27,4% o número de ações

movidas na Justiça para cobrar cotas condominiais em atraso nos últimos dois anos.

Segundo a pesquisa, entre os condomínios administrados pela empresa, onde vivem 190

mil famílias houve 1074 execuções judiciais de janeiro a julho deste ano, contra 952 no ano passado e 843 em 2016.

Ao mesmo tempo em que as ações de cobrança judicial cresceram, o índice de inadimplência, conforme o estudo, caiu 42,17% entre 2016 e 2018.

Para Angélica gerente de relacionamento com o cliente, a nova legislação representou um avanço na contenção da inadimplência, e pondera "é preferível que sejam esgotadas todas as tentativas de acordo amigável com os condôminos devedores antes da adoção da ação judicial de cobrança."

Redação com Assessoria

Classíndico®

NOVEMBRO | 2018

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



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



Administradora

COSTA Administração de Condomínios

• Venda • Locação • Administração de Imóveis

• Implantação de Condomínios Novos

• Atendimento VIP junto a Diretoria

• Depto Jurídico / RH

Av. Paulista, 1159 - CJ 301/2 e 401
www.costaimobiliaria.com.br

“(11) 3287-1478”



Auditoria

HJW CONTÁBIL AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS

✓ APOIO À AUTOGESTÃO

✓ SÍNDICO PROFISSIONAL

www.hjwcontabil.com.br

(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438

EMPRESA CHANCELADA

VALIDADE: NOV/2018



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



Lins Predial

Administração de Condomínios e Imóveis

Intermediações | Vendas | Locações

Depto Jurídico Próprio Especializado

CRECI 20.924-J

Tradição e qualidade em bons negócios

ESTACIONAMENTO NO LOCAL

www.linsmaispredial.com.br | (11) 3272-0033

Para anunciar ligue:

☎ (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



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



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.rimaadm.com | sac@rimaadm.com



Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

ATENDIMENTO 24 HORAS

BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

AGUA E VIDA. PRESERVE!

GRUPPOS, KSB, ABS, SIEMENS, BOMBA, SUD, etc.

PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595

Saiba mais sobre nossos 50 anos - Acesse: WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR



SERVIÇOS JURÍDICOS CONDOMINIAIS

J.HASSAN Sociedade de Advogados

• Cobrança e Execução de taxas condominiais

• Questões com construtoras

☎ (11) 3337-5584 / 3337-4542 | (11) 96750-3050

Rua Marquês de Itú, 266 5º And SP - jhassanadv@uol.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



ARTD

Contrato de manutenção de bombas

- Preventivo | Corretivo | Integral

(inclui limpeza de caixa d'água)

Painéis de comandos elétricos

Desentupimento em áreas comuns

ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA

thebe, Jacuzzi, SODRIMAR, STARMAC, DANCOR

☎ (11) 3911-0927 / 94763-6975

PLANTÃO 24 hs (11) 94763-6975 / 94761-3398 / 94761-5498



30 de Novembro Dia do Síndico!

Um companheiro de todos, zelando, cuidando e garantindo que tudo funcione corretamente.

Parabéns!

Jornal do Síndico



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

16 anos de bons serviços

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM
 VÁRIOS 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

Desentupidora

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

Encanador / Hidráulica

GP EMPREITEIRA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
 • Tubulação de gás • Esgoto
 • Hidrante • Recalque • Coluna
 • Desentupimento
 • Impermeabilização de Caixa d'água
 • Laje / cobertura • Forro de Gesso
 • Área de circulação • Piscina
 • Jardins • Quadras
 VISITE NOSSAS OBRAS EXECUTADAS
 ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 (11) 2609-7194 / 2609-7195
 www.empreiteiragp.com.br / contato@empreiteiragp.com.br

HIDRÁULICA HDL E CNN EMPREITEIRA DE OBRAS
 • Troca de colunas de água quente e fria
 • Serviços de Telhado
 • Barriletes • Desentupimento
 • Lavagem e Desinfecção de Caixas D'Água
 • Tubulação de Gás
 • Impermeabilização
 (11) 3207-5217 / 3277-2894
 grupocnn@outlook.com

HYDRACOR MANUTENÇÕES PREDIAIS
 • 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

FAÇA A SUA EMPRESA
 ANUNCIE! (11) 5572.5250
 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, 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

AVCB
 4053-2950 - 94019-0386
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

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
 Entrada de Energia / Centro de Medição
 Prumadas Elétricas / 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

Impermeabilização

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

TAMIRES EMPREITEIRA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA
 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA
 • Impermeabilização de laje | Telhado | Cortina
 • Piscina | Caixa D'Água | Poço de Elevador
 • Pintura Predial | Locação de Caçamba para entulho
 (11) 2947-6577 | (11) 99247-1865 / 9 8131-6814
 www.tamiresempreiteira.com
 tamiresempreiteira@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

Paulistana IMPERMEABILIZAÇÃO
 • Hidráulica • Pintura
 • Reformas
 • Lajes • Telhados
 • Vazamentos • Piscinas
 • Caixas D'Água
 (11) 2767.8700
 (11) 98368.2780 | 99292.3438
 atendimento@paulistana@gmail.com

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.maquinasdesentupidora.com

Molas para Portas

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

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

Pinturas

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

CREA

Tel.: (11) **5062.7790**

www.abrasileirapinturas.com.br E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

PACTUAL
SERVIÇOS

PINTURAS
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável

- * Pinturas Interna e Externa
- * Lavagem da Fachada
- * Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- * Tratamento de Trincas e Fissuras
- * Textura
- * Grafiato
- * 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 E-mail: 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

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 E-mail: uniquepinturas@uol.com.br

DUMONT
ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PINTURAS

www.dumontengenharia.com.br

PIRES
Pinturas

- ▶ Restauração de Fachadas
- ▶ Pinturas Externas e Internas
- ▶ Hidrojateamento | Retrofit
- ▶ Impermeabilizações

(11) **5506-9983 / 5631-0602**

www.pireseng.com.br E-mail: contato@pireseng.com.br

Orçamentos sem Compromisso

Pamebo
pinturas

- Pinturas Externas e Internas
- Tratamento de Trincas
- Rejuntamento de Pastilhas e Texturas

Fones: (11) **5549-7175** / (11) **99703-4509**

orcamentos@pamebopinturas.com.br

PRINT Especialista em Fachadas

- ✓ Lavagem e Restauração de Fachadas
- ✓ Pinturas Internas e Externas
- ✓ Tratamento de Trincas | Reposição de Pastilhas

(11) **4116-5252** ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO

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

Porta Corta-Fogo

camonteiro Portas Corta Fogo

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

www.camonteiro.com.br E-mail: vendas@camonteiro.com.br

☎ (11) **5562-0516 / 5562-0994** / (11) **9 5935-9083**

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

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

intelbras

Solicite uma visita sem compromisso!

ATENDEMENTO AVULSO DE SEGUNDA A SEGUNDA!

CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PEÇAS DE reposição!

Produtos de Limpeza e Piscina

IZALIMP
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.

☎ (11) **3794-0270 / 2269-2078**

www.izalimp.com.br E-mail: vendas@izalimp.com.br

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP

EMPREITEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT FACHADAS

PINTURAS CALÇADAS

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

ELÉTRICA HIDRÁULICA

MANUTENÇÃO PREDIAL

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

☎ (11) **2021-8814**

www.edificareconstrucoes.com.br
contato@edificareconstrucoes.com.br

MAXI
Desde 1994

Site: maxieletrica.com.br
engenharia@maxieletrica.com.br

PAGAMENTO FACILITADO

Reformas

Impermeabilização

Manutenção Predial

AVCB

Pinturas

Retrofit de Fachadas

Elétrica

Hidráulica

Manutenção de Geradores

(11) **5058-5858**

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

NVA
ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

- ▶ Reformas, Pintura e Retrofit
- ▶ Recuperação Estrutural
- ▶ Fachada
- ▶ Piso de Concreto
- ▶ Impermeabilização

Financiamento em 48x

(11) **5585.0933 / 95765.8234**

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

DESDE 1988

GRM
engenharia

- ✓ Construção | Reformas
- ✓ Impermeabilização | Pinturas
- ✓ Restauração de Fachadas

☎ (11) **3277-2830** / (11) **97163-8141**

www.grmengenharia.com.br
E-mail: grm@grmengenharia.com.br

LEÃO
REFORMAS

REFORMAS EM GERAL

Pequenos Reparos / Pinturas

Hidráulica / Gesso / Telhados

Caixas D'Água / Elétrica

Impermeabilizações

PAGO FACILITADO

Orçamento s/ Compromisso

(11) **5058.8218 / 96126.8159 / 98970.4312 / 96111.2176**

CONSTRUÇÕES & REFORMAS

Manutenção e Pinturas Prediais

Manutenção de Pastilhas

Impermeabilização e Telhados

Inspeção Predial com Drone (Avant)

Pago Facilitado

(11) **94565-4592 / (19) 99257-3566**

www.eagle.eng.br / isac@eagle.eng.br

FALB

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

☎ (11) **3895-9731**

falbconstrucoes@gmail.com

Reformas -continuação

REFORMAS E CONSTRUÇÕES
Parcelamos em até 16x

R.Y.R Empreiteira

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

(11) 2705-4612 / 97306-3788
ryr@superig.com.br

23 ANOS

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

CONTRATO DE MANUTENÇÃO E MONITORAMENTO 24H

PORT CON SECURITY

CFTV - Cerca Elétrica - Alarmes - Interfones
Controle de Acesso - Portões Automáticos

(11) 2620-8411
www.portconsecurity.com.br
contato@portconsecurity.com.br

ALARM-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

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

Pinots Segurança Eletrônica

• PORTÕES AUTOMÁTICOS
• INTERFONIA | CFTV
• ANTENA COLETIVA
• CERCA ELÉTRICA

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

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

Seguros

(11) 3331.1041
www.itelligence.com.br

Intelligence Group

• Seguro de Condomínio • Seguro Residencial
• Seguro Fiança Locatícia • Seguro de Automóvel
• Convênio Médico • Entre Outros Ramos

Serralheria

PORTÕES AUTOMÁTICOS E SERRALHERIA
Manutenção e Fabricação

PORT CON SECURITY

(11) 2620-8411
www.portconsecurity.com.br
contato@portconsecurity.com.br

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2791-7975 • 2023-2429
www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

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

www.elitetelhados.com.br
(11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885

5 Anos de Garantia

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

(11) 3805-9388
contato@telhadosvitoria.com.br | www.telhadosvitoria.com.br

SCHINDLER Technology for Buildings

TELHADOS PREDIAIS

(11) 2339-5006 / 9.4676-6000
visita@schindlergroup.com.br
WWW.SCHINDLERGROUP.COM.BR

ATÉ 36 MESES PARA PAGAR

25 anos

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

Terceirização

STARLIGHT TRABALHO NEGRO DE SERVIÇOS

Prestação de Serviços com Tradição e Excelência!

• Portaria Tradicional • Portaria a Distância
• Zeladoria • Copa • Manutenção Predial
• Recepção • Limpeza • Serviços Gerais

(11) 5666.6410 • 5666.2251
comercial@starlight.srv.br

Clean Work

✓ Recopção ✓ 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

Grupo AOX ORIGINAL

✓ Portaria Presencial 24hs
✓ Limpeza e Conservação
✓ Serviços Gerais | Zeladoria
✓ Portaria Remota | CFTV

(11) 2371-8376 / 97719-9000
comercial@segurancaparacondominio.com.br

JAPAN SERVICE

Terceirização de Serviços

1 Computador + 1 Software de gestão *Comodato

• Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais

(11) 4107-6246 (11) 98757-9678

Utilidade Pública

Por: Agência Brasil e Sociedade Brasileira de Urologia

Novembro Azul: mês mundial de combate ao câncer de próstata

O câncer de próstata, tipo mais comum entre os homens, é a causa de morte de 28,6% da população masculina que desenvolve neoplasias malignas.

No Brasil, um homem morre a cada 38 minutos devido ao câncer de próstata, segundo os dados mais recentes do Instituto Nacional do Câncer (Inca).

O que é a próstata?

É uma glândula do sistema reprodutor masculino, que pesa cerca de 20 gramas, e se assemelha a uma castanha. Ela localiza-se abaixo da bexiga e sua principal função, juntamente com as vesículas seminais, é produzir o esperma.

Sintomas:

Na fase inicial, o câncer de próstata não apresenta sintomas e quando alguns sinais começam a aparecer, cerca de 95% dos tumores já estão em fase avançada, dificultando a cura. Na fase avançada, os sintomas são:

- dor óssea;
 - dores ao urinar;
 - vontade de urinar com frequência;
 - presença de sangue na urina e/ou no sêmen.
- Fatores de risco:
- histórico familiar de câncer de próstata: pai, irmão e tio;
 - raça: homens negros sofrem maior incidência deste tipo de câncer;
 - obesidade.

Prevenção e tratamento:

A única forma de garantir a cura do câncer de próstata é o diagnóstico precoce. Mesmo na ausência de sintomas, homens a partir dos 45 anos com fatores de risco, ou 50 anos sem estes fatores, devem ir ao urologista para conversar sobre o exame de toque retal, que permite ao médico avaliar alterações da glândula, como endurecimento e presença de nódulos suspeitos, e sobre o exame de sangue PSA (antígeno prostático específico). Cerca de 20% dos pacientes com câncer de próstata são diagnosticados somente pela alteração no toque retal. A indicação da melhor forma de tratamento vai depender de vários aspectos, como estado de saúde atual, estadiamento da doença e expectativa de vida. Em casos de tumores de baixa agressividade há a opção da vigilância ativa, na qual periodicamente se faz um monitoramento da evolução da doença intervindo se houver progressão da mesma.

Bem Estar Por: Braulio Lalau de Carvalho

7 práticas para ajudar a lidar com dificuldades do dia a dia

Nos últimos tempos, a nossa rotina de trabalho virou sinônimo de estresse. O trânsito pesado, o excesso de informações e compromissos drenam a nossa energia, nossa capacidade de ter empatia e de pensar de forma criativa.

É muito importante que você cuide da sua saúde mental diariamente, antes que o estresse te leve a sofrer de exaustão. Com algumas mudanças de atitudes e novos hábitos, é possível manter o cérebro produtivo e um comportamento resiliente mesmo diante das pressões.

1. Tenha hábitos alimentares saudáveis

Os alimentos são o combustível para o corpo e também para o cérebro, de modo que o órgão precisa dos nutrientes adequados para funcionar em plena capacidade. A ciência já provou que o que comemos interfere no nosso humor, produtividade, capacidade de concentração e de tomada de decisão.

2. Tire um *break* de tempos em tempos

Não deixe que o volume de trabalho e a pressão te consuma, aumentando o seu estresse. Lembre-se de tirar pequenas pausas durante o dia para hidratar ou tomar um café e se atualizar com os colegas.

Constatou-se com base em estudos que funcionários que tiraram uma pausa a cada 90 minutos apresentaram um aumento de 30% na concentração, de 50% na capacidade de pensar de forma criativa e de 46% nos níveis de saúde e bem-estar.

3. Saia para almoçar com os colegas

Comer sozinho(a) na mesa de trabalho pode fazer você acreditar que está ganhando tempo, mas na verdade, vai te



deixar mais tenso(a) e menos produtivo(a).

4. Priorize uma boa noite de sono todos os dias

Todas as outras práticas ajudam, no entanto, para manter o cérebro em seu melhor desempenho e *stress free* só existe um caminho: descanso. Portanto, busque dormir o suficiente

5. Economize energia simplifi-

cando as suas escolhas

Mark Zuckerberg, o criador do Facebook, usa o mesmo tipo de roupa todos os dias. Já Barack Obama tinha apenas duas opções: temos nas cores cinza ou azul marinho. O motivo é simples. Eles não querem escolher. Ou melhor, eles simplificam as escolhas para, assim, preservar o poder de de-

cisão para o que é realmente importante e estratégico.

6. Converse com os colegas sobre suas dificuldades

Não se estresse sem necessidade tentando resolver tudo sozinho(a). Diante de uma dificuldade, converse com um colega e peça ajuda. Você pode se surpreender ao ver como as pessoas querem apoiar umas às outras.

7. Pratique a atenção plena

Inúmeros estudos já comprovaram a eficiência da prática de *mindfulness*, ou atenção plena, no gerenciamento do estresse cotidiano. A técnica de meditação, que ensina você a focar completamente a sua atenção no momento presente, vai te ajudar a ter uma mente mais calma.

* Braulio Lalau de Carvalho

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 nos informarem a preferência do recebimento dos nossos exemplares.

☐

IMPRESSO

☐

DIGITAL

SRs SÍNDICOS(AS) VAMOS ENCERRAR A PESQUISA RESPONDAM POR GENTILEZA



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