

e
+

LEGISLAÇÃO

Infiltrações são o motivo de muita discussão nos condomínios, quem deve arcar com os prejuízos? A falta de manutenção condenará o condomínio.

Página 4

SEGURANÇA

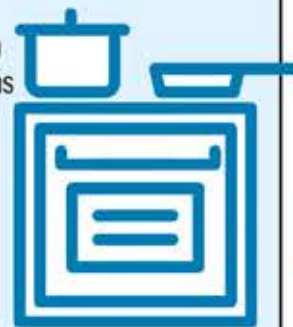
Vem chegando o verão, férias escolares, é tempo de muito sol, piscina e crianças. Acidentes graves podem acontecer na área das piscinas por isso todo cuidado nunca será pouco, atenção!

Página 4

É BOM SABER

Para complementar a matéria sobre a obrigatoriedade do gás encanado nos condomínios, o Coronel Marcel Casassa do Corpo de Bombeiros de São Paulo descreve regras e condições.

Página 5



CLASSÍNDICO

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

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Feliz Natal e um Ano Novo Maravilhoso a todos! Viva 2019!!!!

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.

REAL PROTEÇÃO

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

Dr. Thiago Natalio

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

O ciclo se fecha mais uma vez. Com o fim de dezembro é findado também o ano e é hora de fazer um balanço de tudo o que plantamos e colhemos neste 2018. Como você se comportou? Conseguiu alcançar os objetivos traçados em 2018? Traçou novas metas para 2019? O momento é de reflexão e avaliação.

No âmbito do condomínio, é válido fazer uma retrospectiva do ano, destacando os pontos positivos e também os negativos.

Quais foram as decisões acertadas? O que deixou a desejar? Administrar um condomínio não é uma tarefa simples, não possui manual de instruções, nem fórmulas mágicas.

Cada contexto é um contexto. E cada síndico é diferente. Cada um possui seus defeitos e virtudes, como qualquer outro ser humano. O bom síndico é aquele que tem humildade para reconhecer suas falhas e coragem para buscar corrigi-las. A busca por conhecimento é, sem dúvidas, um caminho para se minimizar os

erros. Quanto mais se sabe e se domina o que está fazendo, menor as chances de falhar.

E é nossa missão, como Jornal especializado para o público condominial, auxiliar nessa caminhada, servindo como fonte de informação. Em tempos de notícias falsas, as chamadas "fake news", nosso compromisso com a verdade e a credibilidade da notícia e da opinião é reforçado.

Seguimos com nosso trabalho de comunicadores e formadores de opinião, levando a você síndico ou condômino informações úteis, atualizadas e de qualidade. Buscando sempre melhorar a gestão e o funcionamento de condomínios e a convivência entre condôminos.

Aos nossos fiéis leitores, expressamos nossa gratidão e desejamos um ótimo Natal e um Ano Novo de muita prosperidade.

Tenham uma ótima leitura e um feliz 2019!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	DEZ/17	JAN/18	FEV/18	MAR/18	ABR/18	MAI/18	JUN/18	JUL/18	AGO/18	SET/18	OUT/18	NOV/18
IGP-M (%)	0,89	0,76	0,07	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	—
INPC (IBGE)	0,26	0,23	0,18	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	—
IPC (FIPE)	0,55	0,46	-0,42	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	—
CUB-SP	0,27	0,39	1,85	-0,02	0,22	0,55	0,63	0,34	0,32	-0,03%	0,15%	—
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	954,00	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	0,5625	0,5625	0,5625	0,5625	0,5500	0,5500	0,5467	0,5467	0,5467	0,5817	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

Gerente Condominial	R\$ 2.845,44
Zeladores	R\$ 1.442,24
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.381,55
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.320,86
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 278,00
Vale Refeição - Valor de R\$ 9,00	Por dia de trabalho

Dissídio vigente a partir de 01 de Outubro de 2018

Obs.: Reajuste de 4,15% estabelecido para as categorias acima



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

QUER CONSTRUIR BONS E SÓLIDOS NEGÓCIOS ?

O CONVITE ESTÁ FEITO!

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)

11ª EDIÇÃO

12ª EDIÇÃO

9ª EDIÇÃO

10ª EDIÇÃO



Patrocinadores Ouro:



Unisíndico um evento de prestígio, requinte

e tradição, no



Um produto:



Mídia Oficial:

Jornal do Síndico
São Paulo - SP

Maiores Informações: (11) 5572-5250

VISITE NOSSO SITE: www.unisindicoeventos.com.br

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

CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)*

***SEM DIREITO À ACOMPANHANTES - TUDO GRATUITO**



Condomínio: _____

Síndico(a): _____

End.: _____

Nº. _____

Apto.: _____

CEP: _____

Tel.: / Portaria: _____

Tel.: / Administradora: _____

Tel.: / Apto.: _____

Mandato / Data: _____ / _____ / _____

E-mail: _____

PREENCHER O CUPOM E NOS ENVIAR, VIA FAX: (11) 5572-5250, CORREIOS, E-MAIL COM OS DADOS DO CUPOM (inscricao@unisindicoeventos.com.br)
OU SE PREFERIR INSCREVA-SE DIRETAMENTE NO SITE: www.unisindicoeventos.com.br

OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO DE VAGA



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

Condomínio deve arcar com danos causados por infiltrações

As infiltrações constituem um item frequente na lista de elementos que geram conflito dentro do condomínio, seja entre moradores ou mesmo entre um deles e o próprio condomínio.

A grande pergunta que motiva as discussões de infiltrações, e que às vezes é estruturalmente difícil de responder quase sempre, de quem é a culpa pela infiltração? A resposta dessa indagação já nos diz quem será o responsável por arcar com os prejuízos.

Em que situações o condomínio deve assumir essa responsabilidade? Quando os danos decorrentes forem localizados em espaços comuns salão de festas, corredores, hall de entrada, banheiros sociais, etc ou quando dentro de uma unidade privada a infiltração for comprovadamente resultado de algum problema na estrutura do prédio.

Em outubro deste ano foi proferida sentença na 4ª Vara Cível de Campo Grande julgando como procedente ação movida

pela moradora D.S.B. em face de condomínio residencial por danos causados em apartamentos, em decorrência de chuvas. O condomínio réu foi condenado a realizar a reparação/manutenção nos imóveis pertencentes à autora, sob pena de multa cominatória fixa, no valor de R\$ 3.000,00, em caso de descumprimento.

A autora, que é proprietária de dois apartamentos do condomínio, alegou que desde dezembro de 2011, em razão das fortes chuvas, os apartamentos estão com vários vazamentos no teto e infiltrações nas paredes e nas janelas. A mesma assegura que os problemas ocorreram porque a cobertura da edificação do bloco em que reside está danificada, com telhas quebradas e calhas sem funcionamento.

Ela argumenta que os repa-



ros são indispensáveis e de responsabilidade do condomínio, conforme notificação endereçada à síndica na data de 26 de março de 2012. Perante à falta de manutenção, tornaram-se frequentes as goteiras, infiltrações, mofo e os alagamentos nos apartamentos, fatos esses que estão gerando graves prejuízos, danificando móveis e prejudicando qualquer reforma interna.

D.S.B. relatou que toda vez que chove, tem de empilhar seus móveis para que esses não sejam mais danificados, e por isso a maioria deles já se deteriorou. Ela relatou que já tentou resolver o impasse, procurando a síndica do condomínio, sem obter êxito. Assim, requereu determinação ao condomínio para que imediatamente adote as providências necessárias para que os apar-

tamentos sejam reparados, com adoção das precauções necessárias para que não ocorra novamente, sob pena de multa.

A juíza Vânia de Paula Arantes julgou procedente a condenação do réu. "Notadamente pelo conjunto probatório dos autos, vindo somente acontecer os reparos após o ajuizamento da ação, com realização de constatação pelo juízo, conforme mandado de constatação, sendo que a ré somente procedeu aos reparos durante a tramitação do feito, conforme demonstram os documentos, é de se impor a procedência do pedido, com a condenação da parte requerida na obrigação de fazer, consistente em consertar os defeitos nos apartamentos de propriedade da autora", afirmou a juíza.

*Redação com TJMS

Brigas no condomínio: a quem recorrer?

Viver em um condomínio tem suas vantagens e desvantagens. Um dos pontos negativos é o envolvimento, ainda que involuntário, em aspectos da intimidade dos vizinhos. Por ser um espaço restrito em que os domicílios se situam muito próximos um dos outros, às vezes é impossível não ser testemunha de discussões e brigas.

Segundo dados do site Extra, entre os anos de 2014 e 2017, um total de 4.914 pessoas foram vítimas de ameaças dentro de condomínios e fizeram registros na Polícia Civil no Rio de Janeiro.

Muitos desses conflitos são relacionados a assuntos da própria rotina do condomínio: excesso de barulho, desentendimentos por uso de espaços e equipamentos comuns, vagas de garagem, insatisfação com animais de estimação, dentre outros motivos.

Nesse contexto, quando a motivação da briga é algo relacionado ao próprio condomínio, é possível que se encontre um meio termo tendo como base a convenção do condomínio e

seu regimento interno, conjunto de normas que regem a conduta dentro do espaço coletivo. O síndico é a figura indicada para fazer essa mediação e agir como agente conciliador desses conflitos.

É válido ressaltar que, por vezes, as brigas dentro do prédio têm outras motivações que não envolvem os assuntos do condomínio, são temas de ordem privada. E, então, nesses casos, é possível intervir?

Até que ponto um assunto doméstico e íntimo deve ser respeitado como algo "intocável"? Até que ponto uma briga entre um casal, ou entre pais e filhos crianças ou entre filhos e pais idosos não deve sofrer intervenção?



Em julho deste ano, a morte da paranaense Tatiane Spitzner, 29 anos, chocou o Brasil inteiro. A advogada sofreu uma queda do 4º andar do edifício residencial que morava com o esposo Luís Marvalier no centro de Guarapuava (PR).

As câmeras de segurança do circuito fechado do condomínio mostraram sucessivas cenas de agressão na mulher prati-

cadas pelo marido, o que se somou a sons de discussão e luta física. Ninguém no prédio se manifestou.

A morte da advogada levantou o debate sobre se devemos ou não intervir em brigas domésticas ocorridas dentro dos condomínios. A discussão é complexa e requer várias reflexões, contudo o que prevalece é o bom senso, a defesa da vida sempre e a consciência de cada um.

Uma dica útil é que os números de telefone de emergência possam estar visíveis no quadro de avisos, por exemplo:

190 – Polícia Militar: é destinado ao atendimento da população nas situações de urgências policiais.

180 – Central de atendimento à Mulher: Serviço telefônico para denúncias de violência contra a mulher.

100 – Disque 100: Serviço telefônico para denúncias de diversos tipos de violência sejam contra crianças e adolescentes, pessoas idosas, pessoas com deficiência, pessoas em restrição de liberdade, violações ligadas a racismo, gênero, entre outros.

181 – Disque Denúncia: Serviço telefônico para denúncias diversas: homicídio, tráfico, porte ilegal de arma, roubo/furto, violência contra pessoas, foragidos, corrupção, etc.

*Redação com TJDF

Segurança Por: da Redação

Lazer de crianças na piscina deve ser monitorado

Dezembro marca a chegada do verão e das férias escolares e essa é a combinação perfeita para a criançada se divertir muito e ocupar os espaços de lazer do condomínio. A brincadeira é saudável e deve ser estimulada, porém, algumas precauções são necessárias para se evitar transtornos e possíveis acidentes.

Dentre os ambientes de uso comum do prédio, a piscina é o que merece mais cautela. Um bom banho de piscina pode ser uma forma relaxante e divertida de aplacar o calor e ocupar o tempo livre das crianças. Contudo, é preciso ter consciência de que a piscina pode oferecer alguns riscos: afogamentos e quedas, principalmente.

Além disso, a salubridade da água deve ser constantemente monitorada, a fim de evitar a proliferação de microrganismos que possam causar doenças, tais como fungos, vírus e bactérias. A dosagem de produtos químicos também deve ser adequadamente balanceada para que não provoque irritação na pele e mucosas.

O risco de afogamento é o principal temor na combinação dos pequenos com as piscinas.

Muitos são os relatos de crianças tendo roupas, os cabelos ou a pele sugadas por bombas de sucção mal calibradas.

Nesses casos, sendo comprovada a negligência nas manutenções, o síndico pode ser responsabilizado criminalmente pelo incidente. Como medida de precaução, é importante que haja uma sinalização indicando onde ficam os interruptores de desligamento da bomba de sucção, para serem usados em casos de emergência.

Outro fator que colabora para



■ Lugar de criança é na piscina infantil ou caso essa não exista no lado raso da piscina

os afogamentos é a profundidade da piscina. Lugar de criança é na piscina infantil ou caso essa não exista no lado raso da piscina. Em relação à profundidade, o recomendado é que a criança consiga tocar o pé no chão e não fique com a água acima do peito. As crianças devem ser avisadas para evitar as proximidades do ralo da piscina.

Outro motivo de preocupação é a queda nas proximidades da piscina. Sendo naturalmente uma área molhada, as bordas servem de armadilhas para os mais desatentos, causando quedas que podem ter consequências graves: dentes quebrados, ossos fraturados, cortes ou outros machucados.

Por isso, muito importante orientar as crianças sobre os riscos de se correr ao redor da piscina. A opção por pisos de revestimento antiderrapante no entorno da piscina pode ajudar a evitar acidentes.

Afora todos os cuidados e orientações necessários, é fundamental que o lazer das crianças nas áreas comuns do condomínio seja supervisionado por um adulto. Não deve ser permitido o uso da piscina por crianças menores de 12 anos sem a presença de um responsável. O monitoramento e a cautela são as melhores formas de minimizar o risco de acidentes.

*Redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Seja um vizinho agradável e faça do seu prédio o melhor lugar para se viver



Ufa, o ano está acabando! Nos prédios, assim como nos demais campos, o ano foi tenso, estranho e duro. Morar em condomínio requer habilidade extrema para compartilhar espaços e decisões com os vizinhos, que nem sempre têm a mesma educação, os mesmos hábitos e, pior, as mesmas expectativas que você.

No ano que se inicia, três palavras serão fundamentais para a busca da harmonia nos condomínios e vale fazer uma rápida reunião familiar para garantir que todos de casa estejam comprometidos.

A primeira palavra é gentileza, seja ao encontrar um vizinho (ou funcionário) e cumprimentá-lo, ao reclamar de algo sem ofender o síndico e os funcionários ou então ao oferecer ajuda e ideias à administração, em vez de apenas criticar.

A segunda palavra que devemos ter em mente é consciência. O morador precisa assumir o seu papel e participar das assembleias, respeitar a vontade da maioria e cumprir as regras do regulamento interno e os procedimentos de segurança.

Ser mais consciente inclui desde não fazer muito barulho, sobretudo após as 22h, até estacionar o carro direito na vaga, tomar cuidado ao abrir as portas do veículo e não segurar o elevador.

A última palavra de ordem para 2019 é tolerância. É preciso tolerar os barulhos normais que seu vizinho faz, porque uma família produz ruídos cotidianamente e muita sensibilidade também atrapalha.

Devemos ser compreensivos com síndicos e conselheiros, que têm uma dura missão e às vezes tomam decisões impopulares e indigestas. E temos que ter paciência com os porteiros, que estão sob constante pressão. Por fim, é necessário tentar entender os vizinhos mais fechados, que às vezes são apenas quietos, e não mal educados.

Parece tudo muito simples e óbvio, mas o turbilhão de preocupações do cotidiano nos faz esquecer dessas atitudes elementares, que nos tornam pessoas melhores e vizinhos mais agradáveis. Em 2019, faça do seu condomínio o melhor lugar para viver.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

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

Chegou!!!

Se não receber entre em contato conosco.

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

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

*Compra da inadimplência sujeita a análise

É Bom Saber Por: Coronel Marcel Casassa

O Gás encanado é obrigatório nos condomínios?

Sistema de abastecimento de gás em edificações pelas normas técnicas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

Com a exclusiva finalidade de complementar a matéria publicada na edição 265 de Outubro de 2018 deste periódico, aqui informamos ao público leitor todas as possibilidades e permissões do uso do gás nos condomínios e as não permitidas também. Para tanto procuramos o Coronel Marcel Casassa do Corpo de Bombeiros de São Paulo para que não fiquem dúvidas quanto ao conteúdo abaixo descrito e segue.

A legislação atual do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo que regula a proteção contra incêndio em nosso Estado é o Decreto Estadual nº 56.819, de 10 de março de 2011 com suas Instruções Técnicas (ITs) atualizadas em 2018.

As Instruções Técnicas são documentos técnicos, elaborado pelo Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo (CBPMESP), que regulamenta as medidas de segurança contra incêndio nas edificações e áreas de risco.

As duas instruções técnicas que tratam do assunto relacionado a gases inflamáveis para

uso doméstico, comercial e industrial são:

• **INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº 28** – Manipulação, armazenamento, comercialização e utilização de gás liquefeito de petróleo (GLP);

A Instrução Técnica nº 28 tem a sua aplicação às edificações e áreas de riscos destinadas a:

- a. Bases de armazenamento, envasamento e distribuição de GLP (gás liquefeito de petróleo);
- b. Áreas de armazenamento de recipientes transportáveis de GLP, destinados ou não à comercialização;
- c. Central de GLP (recipientes transportáveis, estacionários e abastecimento a granel);
- d. Instalações internas de GLP;
- e. Exigências para uso de recipientes até 13 kg (0.032 m³ ou 32 litros);
- f. Sistema de resfriamento para gás liquefeito de petróleo.

• **INSTRUÇÃO TÉCNICA Nº 29** – Comercialização, distribuição e utilização de gás natural.

A Instrução Técnica nº 29 tem a sua aplicação:



■ Duas instruções técnicas tratam do assunto relacionado a gases inflamáveis

- a. Instalações internas abastecidas por gás natural;
- b. Postos de revenda de gás natural veicular;
- c. Bases e estações de manipulação e distribuição de gás natural comprimido ou liquefeito.

Em se tratando de edificações residenciais multifamiliares, comerciais e industriais, destacamos que a legislação do Corpo de Bombeiros permite que sejam adotados os seguintes sistemas de abastecimento de gás:

- **CENTRAL DE GLP** com recipiente transportável;
- **CENTRAL DE GLP** com recipiente transportável abastecido no local;

- Abastecimento a granel;
- Para a utilização de botijões de 13 quilos deve ser consultado o item 5.5 da Instrução Técnica nº 28/2018 para verificação das excepcionalidades;
- Gás Natural.

A Central de GLP (Gás Liquefeito de Petróleo) é uma área devidamente delimitada que contém os recipientes transportáveis ou estacionários e acessórios destinados ao armazenamento de GLP para consumo.

a. **CENTRAL DE GLP COM RECIPIENTE TRANSPORTÁVEL**

- Recipiente transportável trocável: recipiente transportável com capacidade volumétrica

total igual ou inferior a 0.5 m³, abastecido por massa em base de engarrafamento e transportado cheio para troca;

• Recipiente transportável abastecido no local: recipiente transportável que pode ser abastecido por volume no próprio local da instalação, através de dispositivos apropriados para este fim, respeitando o limite máximo de enchimento de a 85% da capacidade volumétrica. Para fins de critérios de segurança, instalação e operação das Centrais de GLP adotam-se as normas NBR 13.523 e NBR 14.024, com adequações da Instrução Técnica nº 28 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo. As informações supracitadas foram retiradas da legislação de segurança contra incêndio do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, as quais estão disponíveis para consulta de forma gratuita pelo site www.corpodebombeiros.sp.gov.br

Coronel Marcel Casassa
Veterano do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo – Email: ajec@uol.com.br

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2018 – Rodada de Perguntas e Respostas.

JURÍDICO

Dr. Thiago (Natálio de Souza Advogados)

1 – É fato, que o condômino inadimplente não pode votar em Assembleia Condominial, mas, e impedi-lo de adentrar das dependências (local) das Assembleias, podemos?

R: O mesmo artigo que restringe o voto em Assembleia, restringe também, a participação nas dependências da Assembleia, conforme externa o Código Civil: Art. 1.335. São direitos do condômino: III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Não é comum nos Condomínios esse tipo de restrição, mas não por impedimento legal e sim por costume, cultura e etc.

Há quem defenda que o termo "participação" do artigo acima, diz respeito à manifestação, o que não nos parece o mais adequado, mas sim apenas uma linha de raciocínio que visa defender o condômino inadimplente.

2 – Quais são as medidas que podemos tomar antes de chamar uma Assembleia visando uma participação mais efetiva?

R: Existem diversas medidas que se observadas certamente à participação será maior e mais profícua, tais como: I - preparação e estudo do que será tratado; II - saber a necessidade ou a obrigatoriedade dos itens a serem discutidos; III - reunir antes com o Conselho e alinhar as diretrizes e pautas a serem discutidas; IV - resolver qualquer pendência que tenha ficado de Assembleias anteriores; V - pesquisar a necessidade e anseio dos condôminos; VI - se

utilizar dos meios eletrônicos para publicidade e pesquisa; VII - não colocar muitas pautas ou pautas complexas no mesmo dia dentre diversas outras.



Administração Por: Dr. Thiago Natalio de Souza

Quem tem acordo em dia, pode ou não votar em assembleia condominial?

Essa tem sido a grande pergunta dos síndicos e administradoras de condomínios



Síndicos se deparam com o artigo 1.335, inciso III do Código Civil Brasileiro, que traz a menção da palavra QUITTE em seu texto original Código Civil Brasileiro/2002 Art. 1.335. São direitos do condômino:

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Esse texto abre uma grande discussão e divide não só os síndicos e administradores, mas também, os operadores do direito, advogados, juizes, doutrinadores, em duas correntes/opiniões divergentes.



■ Fato é que devemos interpretar as leis de forma harmoniosa, visando evitar qualquer tipo de antinomia

Pontos de Divergência

Em resumo, parte deles entendem, que o condômino que faz acordo parcelado não tem o direito a voto, pois conforme o artigo acima, não está QUITTE com as suas contribuições e, além disso, dizem que o acordo não descaracteriza a inadimplência, já a outra parte, admite e considera que o acordo das cotas condominiais pressupõe novas condições de pagamento, desfazendo a dívida anterior e inclusive a condição de inadimplente, e rebatem dizendo que o condômino nessa condição, tem sim, o direito a voto.

Para dirimir a problemática acima, precisamos aprofundar um pouco mais o conhecimento e a linha de raciocínio de cada uma das hipóteses, a saber:

Argumentos a favor da impossibilidade do voto para quem tem acordo

Como dito anteriormente, os que defendem a impossibilidade do direito de voto, no caso de acordo em andamento, se resguardam na interpretação gramatical da palavra quite, constante do Código Civil, defendem ainda que esse condômino em acordo não está em "pé de igualdade" com o condômino que não tem parcelas de acordo em andamento, pois não tem nenhuma pendência, ainda que esteja a vencer.

Pontos fracos

De fato, a interpretação gramatical, é sem dúvida uma dos tipos de interpretação do texto legal, mas não podemos esquecer que não é o único tipo de interpretação, temos diversos outros tipos de interpretar as leis do nosso Ordenamento Jurídico, tais como, interpretação histórica, que visa o tempo em que a lei foi editada, in-

terpretação lógica, que visa buscar um significado coerente, temos a interpretação sistemática, que visa analisar as normas jurídicas entre si, visto que o ordenamento jurídico é um todo unitário sem incompatibilidades e diversos outros tipos de interpretações.

Fato é que devemos interpretar as leis de forma harmoniosa, visando evitar qualquer tipo de antinomia e há quem diz que uma das formas mais corretas de se interpretar, seria da forma sistêmica, pois conforme dito acima, o Ordenamento Jurídico é um todo unitário que se completa entre as diversas leis, artigos e incisos, um tem com o outro completa interligação.

Argumentos a favor do voto para quem tem acordo em andamento

As relações condominiais estão atreladas e reguladas pelo Código Civil, isso é fato, e

existe previsão no Código Civil, no Capítulo das Obrigações, que quando uma obrigação é descumprida, existem formas de pagamento indireto dessa obrigação, entre elas, a NOVAÇÃO, entende-se por novação, o ato do "Devedor contrair com o Credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior", conforme previsto abaixo:

Art. 360. Dá-se a novação:

I - Quando o devedor contrai com o credor nova dívida para extinguir e substituir a anterior;

Percebam que isso é exatamente o que ocorre nos acordos de dívidas de condomínio, os condôminos são cobrados pelo síndico/advogado que disponibiliza a eles um parcelamento que substitui a dívida anterior, normalmente nesse acordo, consta o objeto da dívida, ou seja, os meses que estavam em atraso, bem como a nova forma de pagamento, como novas datas a vencer.

Quando essa negociação ocorre, de forma automática, estamos diante de uma NOVAÇÃO, conforme previsão acima, ainda que do termo não conste a palavra "novação de dívida", mas sim, "Confissão de Dívida" ou "Acordo Extrajudicial".

Estando então, diante de uma novação, com todos os atributos a ela pertencentes, e interpretando as leis de forma sistemática, conforme relatado acima, e não de forma gramatical e isoladamente, se atendo tão somente a palavra quite, como os que defendem a teoria adversa, chegamos a conclusão de que os condôminos que tem acordo em andamento tem total condição de votar nas assembleias e delas participar, pois não tem débitos, mas sim parcelas a vencer.

Consenso

Apesar das divergências, nos parece pacífico que a resolução desse conflito pode se dar pela Convenção Condominial, que pode tratar do assunto, definindo se o Condômino em situação de acordo tem ou não o direito de voto em assembleia, isso com base no 1.334 do Código Civil, incisos I e IV, onde diz que a Convenção disporá sobre o modo de pagamento das contribuições e as sanções, as quais, estão sujeitos os condôminos.

Dr. Thiago Natalio de Souza
Advogado Sócio da Natalio de Souza Advogados, professor, articulista e palestrante, colunista de diversos jornais e revistas, Consultor na área condominial; Membro Efetivo da Comissão Especial de Direito Condominial de São Paulo

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



Jornal do Síndico
A informação dirigida

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Classíndico®

Dezembro/Janeiro | 2018/2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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

• 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 • AUDITÓRIAS

(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.rlimaadm.com | sac@rlimaadm.com



Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

ATENDIMENTO 24 HORAS

BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

AGUA E VIDA. PRESERVE!

GRUPPOS KSB abs BULZER ROWA SIEMENS SODAPAR SODRUMAR STARMAC DANCOR

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

thetabo Jacuzzi SODRUMAR STARMAC DANCOR

☎ (11) 3911-0927 / 94763-6975

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

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

Jornal do Síndico

☎ (11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Calhas e Rufos

Camila Calhas

• Calhas p/ Chuva

• Rufos sob Medida

• Instalação e Reforma de Telhados

• Coifas e tubos em chapa galvanizada

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

☎ (11) 3903-1974

95133-1375

www.camilacalhas.com.br

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.CARTAODEESTACIONAMENTO.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
 • Desentupimento
 • Barriletes
 • Lavagem e
 • Tubulação de Gás
 • Desinfecção de
 • Impermeabilização
 • Caixas D'Água
 (11) 3207-5217 / 3277-2894
 grupocnn@outlook.com

HYDRACOR
 MANUTENÇÃO PREDIAL
 • 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

Geradores

TWO
 GERADORES
 (11) 3828-0064
 Grupos Geradores & Moto Bombas
 two.comercial@hotmail.com
 • Manutenção, Instalação e Automação para todas as marcas
 • Comércio de novos e semi novos
 • Menor taxa mensal para contratos de manutenção preventiva
 • Grupos Geradores até 100kva c/taxa de R\$ 320,00 Mês c/ troca de óleo e filtros inclusos
 ATENDIMENTO 24hs p/ Contratos

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

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 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) 9 9247-1865 / 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
 atendimentopaulistana@gmail.com

ESPAÇO Reservado
 para sua empresa
 ANUNCIE!
Jornal do Síndico
 (11) 5572.5250
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA EMPRESARIAL
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO
 ✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
 ✓ Treinamento de Brigada
 ✓ Extintores, Mangueiras, Esguichos
 ✓ Placas de Sinalização
 ✓ Segurança do Trabalho
 ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
 ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
 CREA-SP
 (11) 2241-2847 | 2533-1565
 Whatsapp - 9 4713-6485
 www.reconsultoriaempresarial.com.br
 contato@reconsultoriaempresarial.com.br

AVCB
 DUMONT ENGENHARIA
 4053-2950 - 94019-0386
 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
 SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
 (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
 • ellosinstaladora@uol.com.br
 • www.ellosinstaladora.com.br
 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

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 Manutenção e instalações Especializada em condomínio
 (11) 2620-8411
 www.portconsecurity.com.br
 contato@portconsecurity.com.br

Laudos e Inspeções

LAUDOS DE ENGENHARIA E PERÍCIAIS
 • Vistoria Predial
 • Recebimento e Fiscalização de Obras
 • Cálculo e Recuperação Estrutural
 • Projetos | Renovação de AVCB
 MAR ENGENHARIA
 (11) 96401-5550 | marengenhariabr@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.maquinadesentupidora.com

Molas para Portas

Designer Glass
www.designerglass.com.br

FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

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

3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750

DORMA
Distribuidor Autorizado

Pára-Raios

R&C CONSULTORIA

PÁRA-RAIOS (SPDA)

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

Contatos: (11) 2241-3298 | 2241-3484
Whatsapp: (11) 94713-6485
Site: www.reconsultoriaempresarial.com.br
E-mail: contato@reconsultoriaempresarial.com.br

ASA PARA-RAIOS

Laudo Técnico
Medição Ôhmica
DPS

WhatsApp
(11) 94679-6757

☎ (11) 2208-0241 | www.asapara-raios.com.br

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PARA RAIOS

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

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 | vendas@izalimp.com.br

Pinturas

A BRASILEIRA PINTURAS

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 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 - pactual@pactualservicos.com.br

COLOR TRADE Pinturas Internas e Externas

RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

- * Pinturas e Lavagem de Fachadas
- * Tratamentos de Trincas e Fissuras
- * Textura e Grafiato
- * Impermeabilização de Fachadas
- * Concreto aparente
- * Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

SEGURO DE OBRA

Parcelamos em até 10x

(11) 2776-4573 | ORÇAMENTO S/COMPROMISSO
(11) 96467-1387 | colortrade1000@gmail.com

UNIQUE PINTURAS

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

- ✓ 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

Repinte

- Pintura de fachadas;
- Restauração predial;
- Sistema de Pintura Airless;

www.repinte.com.br | (11) 5575-5014

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
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

Pinturas -continuação

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

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

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 | Peccini

Solicite uma visita sem compromisso!

ATENDIMENTO AVULSO DE SEGUNDA A SEGUNDA!

CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PEÇAS DE reposição

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

☎ (11) 5058-5858

Reformas -continuação-

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

DESDRE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

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

GRM engenharia

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

(11) 3277-2830 | (11) 97163-8141

www.grmengenharia.com.br

grm@grmengenharia.com.br

LEÃO REFORMAS

REFORMAS EM GERAL

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

PAGTO. FACILITADO

Orçamento s/ Compromisso

(11) 5058.8218 / 96126.8159 / 98970.4312 / 96111.2176

leaoreformas@gmail.com

EAGLE ENGENHARIA

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

FALB

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731

falbconstrucoes@gmail.com

R.Y.R Empreiteira

REFORMAS E CONSTRUÇÕES

Parcelamos em até 16x

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

23 ANOS

(11) 2705-4612 / 97306-3788

ryr@superig.com.br

Segurança Eletrônica

BETEL SEG

• VENDA • INSTALAÇÃO • CONTRATO DE MANUTENÇÃO

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

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

www.betelseg.com.br • contato@betelseg.com.br

PORT CON SECURITY

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

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

Pinots

Segurança Eletrônica

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

- ✓ PORTÕES AUTOMÁTICOS
- ✓ INTERFONIA | CFTV
- ✓ ANTENA COLETIVA
- ✓ CERCA ELÉTRICA

(11) 2384-9318 / 2348-9317

www.pinots.com.br

comercial@pinots.com.br

MSA

Instalação e Manutenção

Instalação e Manutenção Preventiva e Corretiva

- Antena coletiva / Interfones
- Porteiro eletrônico / Portão automático
- Luz de emergência / CFTV
- Instalação elétrica / Cerca Elétrica

(11) 95769-2125 / 94761-7327

www.msatelecom.com.br

Serralheria

PORT CON SECURITY

PORTÕES AUTOMÁTICOS E SERRALHERIA

Manutenção e Fabricação

(11) 2620-8411

www.portconsecurity.com.br

contato@portconsecurity.com.br

Serralheria Cordeiro

Portões (Automatização e Fabricação)
Grades em Geral e Janelas
Portas / Venezianas
Corrimão Contínuo - Norma ABNT
Guarda Corpo Predial / Muro de Vidro

SEDE PRÓPRIA

(11) 2941-2980 / 2942-8080

www.serralheriacordeiro.com.br

Telhados

TELHADOS COSTA

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2791-7975 • 2023-2429

www.telhadoscosta.com.br

Elite Telhados

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS

A experiência que seu telhado necessita
Trabalhamos com todos os tipos de telhados e estruturas.

5 Anos de Garantia

(11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885

www.elitetelhados.com.br

TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

ACEITAMOS CONSTRUCARD

- Coberturas em Geral
- Estacionamentos • Quadras Esportivas

(11) 3805-9388 • Condomínios Residenciais e Comerciais

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

ROCHA TELHADOS E CALHAS

Construção e Reformas

Telhados | Calhas | Rufos

Barras de 7 metros sem emendas

Orçamento s/ compromisso

(11) 2753-6661 / 99281-4044

orcamento@telhadosrocha.com.br / www.telhadosrocha.com.br

Terceirização

STAR LIGHT

TERCEIRIZAÇÃO 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

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 + 1 Comodato

contato@japanservice.com.br

- Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais

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

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Srs. Síndicos(as)

Agora você pode fazer a sua inscrição, para participar do Unisíndico 2019, através do site:

www.unisindicoeventos.com.br

Evento totalmente **gratuito** para síndicos(as)



Unisíndico

Maiores informações ligue:

(11) 5572-5250

inscricao@unisindicoeventos.com.br

Bem Estar Por: Papa Francisco

Família, lugar de perdão...

O Natal é uma época onde as pessoas pensam mais no próximo, nas crianças, nos idosos, é uma época onde o Espírito da fraternidade está muito mais presente em nossas vidas e nas nossas atitudes.

O Ano Novo nos faz parar e pensar no que fomos, no que realizamos e o queremos ser e alcançar no Ano Novo quem vem chegando, por isso vamos refletir...E começar a praticar o amor e o perdão aproveitando o Natal e o Ano Novo dentro de nossas próprias casas, dentro de nossa própria família!

saudável sem o exercício do perdão. O perdão é vital para nossa saúde emocional e sobrevivência espiritual. Sem perdão a família se torna uma arena de conflitos e um reduto de mágoas.

Sem perdão a família adocece. O perdão é a assepsia da alma, a faxina da mente e a alforria do coração. Quem não perdoa não tem paz na alma nem comunhão com Deus. A mágoa é um veneno que intoxica e mata. Guardar mágoa no coração é um gesto autodestrutivo. É autofagia. Quem não perdoa adocece física, emocional e espiritualmente.

E por isso que a família precisa ser lugar de vida e não de morte; território de cura e

não de adoecimento; palco de perdão e não de culpa. O perdão traz alegria onde a mágoa produziu tristeza; cura, onde a mágoa causou doença.

Nós do Jomal do Síndico São Paulo aproveitamos para deixar aqui a todos nossos clientes, fornecedores, parceiros, síndicos(as), zeladores, porteiros, faxineiros, enfim a todas as famílias que de alguma forma fazem parte de nosso trabalho, nossos votos de um amoroso Natal de muita paz, um Ano Novo cheio de muita saúde a todos, novos planos, muitas realizações e bênçãos do céu! Salve o Natal, o menino Jesus, o Papai Noel e 2019!

* Papa Francisco



Não existe família perfeita. Não temos pais perfeitos, não somos perfeitos, não nos casamos com uma pessoa perfeita nem temos filhos perfeitos. Temos queixas uns dos outros.

Decepcionamos uns aos outros. Por isso, não há casamento saudável nem família sau-



Jornal do Síndico

Agradecemos a todos vocês síndicos que responderam a nossa pesquisa, nesta edição encerramos a mesma.

Quem ainda quiser responder dá tempo. É só nos informar a preferência do recebimento dos nossos exemplares.

☐

IMPRESSO

☐

DIGITAL

SRs SÍNDICOS(AS) ESTAMOS ENCERRANDO 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) _____ Nome do 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