



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXII - Edição 269 - Março - 2019 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SRS. SÍNDICOS(AS)
As inscrições para o
Uni Síndico
São Paulo 2019
estão abertas!
Página 3

e+

FINANÇAS

A inadimplência talvez seja um dos piores problemas na administração de um condomínio, por isso não espere muito para tomar as medidas necessárias para resolvê-la.

Página 5

MEIO AMBIENTE

Condomínios podem contribuir e muito na racionalização do uso de água. Vamos colaborar e fazer nossa parte, nosso planeta agradece e todos que dela dependem para viver, pensem nisso!

Página 6

SEU CONDOMÍNIO

Quem deve acompanhar uma obra no condomínio engenheiros ou arquitetos? Ambos, mas é sempre bom lembrar a ART é obrigatória e deverá ser emitida, e a obra acompanhada pelo profissional ou empresa. Saiba mais

Página 12



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

Distribuição Gratuita

Danos e furtos em garagens. Quem é o responsável?

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.

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 Guercino | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília 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
Coritiba/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 conhecimento jurídico é uma qualidade muito desejável em um síndico, embora não tê-lo, não seja um impedimento para assumir o cargo, porém é importante estar sempre em busca de informações atualizadas sobre os assuntos que envolvem o tema condomínios.

Esse conhecimento diminui as chances de cometer falhas que possam acarretar prejuízos ao condomínio, além de tornar a gestão mais eficiente. O Jornal do Síndico busca cumprir mensalmente a missão de trazer informações de qualidade aos seus leitores, a fim de auxiliar no exercício da sindicância.

Nesta edição, trazemos na matéria de "Capa" uma dúvida que perturba muitos síndicos e intriga moradores: quem é responsável por prejuízos ocorridos na garagem do residencial? O condomínio tem o dever de ressarcir danos materiais causados a bens guardados nessa área comum? Sim e não. A resposta é complexa e as explicações podem ser lidas na matéria especial deste mês.

A vida em condomínio, bem como a sua gestão, tem por menores que só quem estuda e trabalha com esse assunto vai entendendo aos poucos, de acordo com que adquire experiência. Bom senso, organização e jogo de cintura são qualidades imprescindíveis nesse cotidiano.

E aproveitando o bom senso, levamos a vocês um tema muito importante para nossas vidas e lógico nosso planeta a Água, na coluna Meio Ambiente temos muitas dicas de como utilizar de forma correta esse bem tão precioso, vamos aproveitar o Dia Mundial da Água que será 22 de março e fazer nossa parte contribuindo na economia e no uso correto do líquido tão precioso!

O Jornal do Síndico agradece a atenção de todo seu público e deseja mais um mês de muito sucesso. Tenham todos uma agradável leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAR/18	ABR/18	MAI/18	JUN/18	JUL/18	AGO/18	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19
IGP-M (%)	0,64	0,57	1,38	1,87	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-0,08	0,01	—
INPC (IBGE)	0,07	0,21	0,43	1,43	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,36	—
IPC (FIPE)	0,00	-0,03	0,19	1,01	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	—
CUB-SP	-0,02	0,22	0,55	0,63	0,34	0,32	-0,03%	0,15%	0,28	0,08	0,54	—
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	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	954,00	998,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5625	0,5625	0,5500	0,5500	0,5467	0,5467	0,5467	0,5817	0,5817	0,5833	0,5858	0,5858

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!

ÚLTIMOS PATROCÍNIOS! CORRA!

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 síndicos(as)



Patrocinador Ouro:



Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição, no **FECOMERCIO** CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

Um produto:



Mídia Oficial:



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

Administração Por: da Redação

Há limitação para uso de procurações em assembleia?

Condôminos podem ser representados por outras pessoas durante assembleias? Sim! A legislação brasileira garante esse direito. Contudo, há de observar cada uma das particularidades de cada Convenção condominial, a qual qualquer condômino pode ter acesso.

As procurações podem ser usadas como instrumentos de representação para qualquer finalidade: aumento de taxa condominial, aprovação de contas e orçamentos, aprovação de obras e aquisições e também eleições.

Sim, é possível votar em nome de uma outra pessoa.

De acordo com o Código Civil, Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002, em seu artigo 654, "todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante". O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o obje-

tivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

Fica a critério do terceiro - no caso, o condomínio - com quem o mandatário tratar a possibilidade de exigir que a procuração traga a firma reconhecida. Além disso, o condomínio tem competência para fazer maiores ressalvas, entretanto, essas devem estar previstas oficialmente na Convenção, não podem ser exigências criadas ao sabor do gestor.

Dentre as condições próprias de cada condomínio, é comum que a convenção limite o número de procurações que uma mesma pessoa possa apresentar, por exemplo. Outro fa-



to comum é a proibição de síndico, subsíndico ou membros do conselho consultivo do prédio poderem receber procurações de outrem. Às vezes, esse veto é estendido aos parentes de primeiro grau desses mesmos indivíduos. Isso é uma tentativa de coibir práticas coercitivas durante votações de eleição.

Em síntese, o uso da procuração em princípio é legal e abrangente a qualquer pessoa.

Porém, faz-se necessário observar o que diz particularmente a Convenção de cada condomínio, uma vez que ele possui a prerrogativa de criar suas próprias condições para uso desse instrumento de representação.

O que deve constar na procuração? Além das informações pessoais do outorgante e outorgado, o documento deve especificar claramente a finalidade para a qual foi escrito e a extensão dos poderes do portador: se ele pode votar em eleição, por exemplo.

Na hora de declarar presença, a assinatura na ata deve deixar claro quem participou da reunião: o procurador deve escrever na lista de presença o nome de quem está representando por procuração e o seu próprio. Por exemplo: "Maria Aparecida da Silva, por procuração de José Soares".

**Da Redação*

Manutenção Por: Eng Alberto Luiz de Souza CREA 187.266

Máquinas de Desentupimento

Muitos condomínios não avaliam a importância em ter uma máquina de desentupimento e qual o melhor equipamento para aquisição, em alguns casos o condomínio até a têm, mas não faz a manutenção necessária para seu bom funcionamento e na hora de resolver o problema acaba por arrumar um outro.

Com o passar do tempo o acúmulo de detritos ou objetos como plásticos, cabelos, entre outros, caem no vaso sanitário, pias, nas tubulações, tanques, e vão reduzindo a capacidade ou diâmetro útil das tubulações individualmente, em cada ramal ou coletivamente nas curvas das tubulações maiores como, garagens, caixa de inspeção e outros.

Por isso é importante que os condomínios tenham sempre a postos uma máquina de desentupimento com acessórios.

No caso de condomínios que já têm a máquina é importante mantê-la revisada, reformada e seus acessórios em perfeito estado de uso.

O entupimento na maioria das vezes não é resolvido de uma só vez, há necessidade de tempos em tempos passar a mola. A mola é um acessório que limpa as paredes da tubulação e leva a ferramenta correta até o entupimento (ponteiros) até que se devolva o diâmetro original da tubulação, este processo poderá ser repetido até que se consiga o resultado desejado, principalmente em pontos recorrentes de entupimentos.

Aqui se explica o porquê a máquina de desentupimento é uma importante aquisição para o condomínio, pois, ninguém sabe quando poderá ter um entupimento, ou quando ele será recorrente, porém pa-



ra a aquisição do equipamento serão necessários alguns itens e dicas importantes que seguem.

Na compra do equipamento e de seus acessórios tais co-

mo, mola e ponteiros a qualidade fará muita diferença, pois, do contrário poderá quebrar, estourar e até abrir na tubulação, causando um problema maior do que o já existente. A máquina e seus componentes

devem ter predominantemente o aço e não o ferro fundido, isso evita o desgaste mais rápido de ambos, por isso é importante comprar de uma empresa idônea, conhecida no mercado e que forneça garantia. Máquinas maiores tem maior qualidade, principalmente se for de dupla transmissão com todas as peças de aço, corpo e protetores de alumínio.

Quanto a utilização da máquina, poderá ser utilizada pelo zelador ou profissional de confiança desde que seguidas regras de utilização fornecidas pelo fabricante.

**Eng Alberto Luiz de Souza*

Finanças Por: da Redação

Os desafios em lidar com a inadimplência

A inadimplência é sem dúvidas o principal desafio com o qual um síndico precisa saber lidar e principalmente combater.

A receita base de um condomínio depende, quase sempre exclusivamente, do dinheiro arrecadado com a contribuição dos moradores.

Logo, as despesas cotidianas do prédio são custeadas com esse recurso. Se algum morador falha com seu compromisso, a balança financeira se descompensa.

Por isso, a melhor estratégia para se preservar o equilíbrio financeiro é manter uma rotina rígida de cobranças.

De um modo geral, recomenda-se que se siga um passo a passo a partir da identificação da dívida: primeiro, pode ser feito o envio de cartas e avisos de cobranças, logo após o vencimento original da despesa.

Após isso, não deve ser descartada uma tentativa de contato através de telefonemas e e-mails, com o intuito de fazer uma negociação amigável. Por fim, não obtendo sucesso nas alternativas anteriores, deve-se proceder com o ajuizamento de ação.

A conciliação não litigiosa é com certeza o melhor meio de resolver a questão, contudo, o síndico deve dosar até onde pode ser flexível e não pecar pelo "excesso" de benevolência. O recomendável é que não se permita chegar a longos períodos de inadimplência, estipulando um prazo de regularização que não promova o



■ A conciliação não litigiosa é com certeza o melhor meio de resolver a questão.

acúmulo de dívidas. Às vezes, uma flexibilização maior poderá abrir espaço para que outros moradores achem que não devem pagar a taxa condominial sem sofrer retaliações.

O controle rígido das finanças é necessário, porém é importante lembrar que essa cobrança deve ser feita pelos meios legais. Em qualquer que seja a situação, é expressamente proibida a exposição do inadimplente ao ridículo, ou mesmo a submissão a constrangimento ou ameaça.

Morador novo responde por dívida antiga? A quem pertence a dívida do não pagamento das taxas condominiais?

Essa pergunta pode surgir em algumas circunstâncias nas quais há a troca do proprietário do imóvel sem a devida quitação dos débitos condominiais. Como proceder?

O registro da Convenção de condomínio é o momento no qual a obrigação pelas taxas

condominiais passa a ter caráter propter rem, por isso as dívidas anteriores a essa data devem ser cobradas de quem era o proprietário do imóvel à época.

Esse foi o entendimento da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) que deu parcial provimento ao recurso de um atual proprietário, inscrito em cadastro de devedores por dívidas condominiais da época em que o imóvel ainda era do antigo dono (ele foi negativado pelo débito das cotas condominiais do período de outubro de 2008 a março de 2010, sendo que adquiriu o imóvel em 31 de março de 2010).

A decisão da ministra relatora destacou que, uma vez constituído o condomínio, a jurisprudência do STJ aponta no sentido de que todas as obrigações condominiais decorrentes têm caráter propter rem, isto é, existentes em função do bem e, assim, devidas por quem quer que o possua.

*Da Redação

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

A Regra da boa vizinhança



Solução de casos corriqueiros, como cachorro agitado e vizinho fumante, dependem do bom senso

A maioria dos conflitos entre vizinhos advém da falta de educação e consciência de alguns moradores, que optam por descumprir regras e importunar sua vizinhança. Felizmente, muitas infrações são facilmente detectáveis, e o síndico tem boas ferramentas para, com base no regulamento do prédio, notificar, advertir e multar qualquer condômino.

O problema é quando ocorre uma situação incômoda demais para um morador, por conta dos hábitos de um vizinho, mas que não necessariamente configura desrespeito ao regulamento.

Nesses casos, a solução é sempre mais difícil. Veja três exemplos:

1) Cachorro agitado, que late demais, especialmente quando fica sozinho. Não há um número máximo de latidos diários e controlar essa situação é tarefa impossível. O incômodo por vezes toma-se insustentável, gerando nervosismo extremo no vizinho;

2) Veículo mal estacionado, porém dentro dos limites demarcados da vaga. Normalmente, as garagens já são apertadas e estacionar os veículos é tarefa árdua. Pior quando o vizinho de vaga não coopera e insiste em parar justamente no limite lateral da vaga, talvez para facilitar sua saída do veículo, o que dificulta a vida do morador da vaga ao lado e gera um efeito cascata em todas as vagas laterais;

3) Vizinho que fuma na varanda ou na janela. Não há lei que proíba alguém de fumar nesses lugares. Aliás, é uma prática comum entre os fumantes, já que muitas vezes eles são proibidos de fumar nas áreas comuns. Muitos agem assim em respeito aos vizinhos. Ocorre que a fumaça pode adentrar diretamente no apartamento acima, causando grande irritação.

Coincidentemente, os temas polêmicos da vida em condomínio quase sempre começam com a letra "c". Acima, falamos de cigarro, cachorro e carro. Temos ainda cano, crianças, calote... Uma fórmula simples para ajudar na solução de casos assim, é a regra dos três "s".

Se alguma atitude fragilizou a segurança, a salubridade ou o sossego do vizinho, há a necessidade de algum ajuste, seja um simples acerto entre vizinhos ou então com atuação e mediação do síndico, mesmo que não exista proibição expressa na lei, na convenção ou no regulamento.

Novamente, nos deparamos com o velho bom senso, que deve nortear as relações entre vizinhos.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial



INSCRIÇÕES E INFORMAÇÕES:
extensao.fecap.br/ocondominio
(11) 3272-2222

LOCAL
Av. Liberdade, 532 – São Paulo/SP
Próximo à estação Liberdade do metrô

Realização



Apoio
OCcondominio
Society Software

Curso de Extensão

Administração de Condomínios e Síndico Profissional

Prof. Rosely Schwartz

Conquiste uma nova carreira e tenha sucesso na gestão!

MÓDULO I

Inícios
Turma I : 22/04/19
Segundas - das 19h às 23h

Turma II: 27/04/19
Sábados – das 8h às 13h

MÓDULO II

Início
Turma I : 24/04/19
Quartas – das 19h às 22h30

MÓDULO III

Início
Turma I: 04/05/19
Sábados – das 19h às 22h30
Com a participação de especialistas

Meio Ambiente Por: *Assessoria de Comunicação

Condomínios podem contribuir para racionalizar o consumo de água

Com uma reserva que representa 12% da água doce do mundo, o Brasil se formou com a ideia no imaginário popular de que a água é, e sempre será, abundante por aqui. A realidade, porém, resiste em obedecer ao senso comum, e algumas áreas em diversos estados têm sofrido com a seca.

Como grandes consumidores em áreas urbanas, os condomínios têm papel fundamental na mudança dessa mentalidade, e o Dia Mundial da Água (22/03) pode servir de impulso para que novas atitudes sejam tomadas por moradores e síndicos.

Num país em que cerca de 40% da água tratada é perdida, deve-se atentar ainda mais para os vazamentos. No caso de casas e edifícios, o recomendado é fazer inspeções periodicamente para checar os encanamentos, bombas d'água e torneiras. "Uma carpeta de torneira, pequena e de borracha, sai por apenas R\$ 1, mas representa a economia de dezenas de litros de água", aponta o gerente geral de condomínios Jean Carvalho. Em alguns casos, a seriedade do vazamento vai além do desperdício, chegando a causar infiltrações e comprometer a estrutura do imóvel. Outro "ralo" muito comum de água limpa são as mangueiras, usadas em limpezas e regar jardins, mais eficientes, são os velhos e baratos baldes e regadores, excelentes para usar somente o necessário de água. A fonte do líquido para essas tarefas não precisa ser o encanamento de água tratada, a chuva e a chamada "água cinza" proveniente das máquinas de lavar e banhos, por exemplo podem



■ Num país em que cerca de 40% da água tratada é perdida, deve-se atentar ainda mais para os vazamentos.

ajudar a reduzir o consumo e, de quebra, a conta de água também.

No caso das águas pluviais, condomínios com uma boa área para captação e armazenamento em sistemas podem sentir mais os benefícios econômicos das medidas, mesmo os menores, situados em áreas mais densamente ocupadas, podem utilizar tonéis tampados de 200 litros acoplados às calhas. A cidade também agradece. "Em áreas urbanas, com solo impermeabilizado por cimento e asfalto como no caso São Paulo, toda essa água seria despejada nas ruas, onde muitas vezes não encontra vazão e causa enchentes", explica Carvalho.

Um sistema mais robusto de aproveitamento de água da

chuva pode ser mais fácil de ser implementado nos condomínios mais novos, que podem até já dispor de uma estrutura prévia pronta. Com armazenamento em sistemas e um conjunto de filtros e peneiras para retirar as impurezas e uma pastilha de cloro para desinfecção, pode-se até colocar essa água à disposição dos condôminos, para descarga de sanitários, por exemplo. "Em prédios antigos, pode ser viável a separação da coluna de água sanitária", diz Jean Carvalho. Em Hong Kong, por exemplo, essa é a norma: 80% da população conta com sistemas semelhantes, só que com o uso de água salgada.

Um esquema semelhante pode ser aplicado para o reaproveitamento da "água cinza",

propícia para a limpeza de áreas comuns. Essas partes do condomínio, principalmente as de lazer (churrasqueiras, salões de festa, saunas, piscinas) também costumam originar grandes dispêndios de água e podem ter seu uso restringido em momentos de crise hídrica.

No entanto, as piscinas, por exemplo, podem ser uma fonte de água para reuso, outra dica é cobri-las, para evitar evaporação.

Os moradores também podem ter papéis ativos na mudança de mentalidade em relação à água. Em alguns condomínios a individualização de água, se viável, também é uma excelente opção, pois geralmente reduz o consumo de todos, fazendo compensar o investimento. Nos flexíveis das

torneiras e nos anéis dos chuveiros, pode-se colocar reduzidores de vazão, nas bicas, os arejadores, contribuem para uma grande economia. Voltando aos vasos sanitários, hoje existem no mercado descargas com dois tipos de vazão: 24 litros, para sólidos, e seis, para líquidos. Portanto, a cada uso, podem ser economizados até 18 litros de água limpa que iriam diretamente para o esgoto.

Segundo um relatório divulgado pela Organização das Nações Unidas (ONU), em 2015, cerca de dois terços da população mundial podem ser atingidas pela escassez de água até 2050. Os números alarmam para a gravidade do cenário atual. Jean Carvalho acredita que os condomínios têm tudo para contribuírem para o uso racional da água.

"Morar em coletividade otimiza não só a estrutura, como os recursos necessários para viver", diz. "Adensar as moradias nas grandes cidades também é uma necessidade de planejamento urbano, já que pressupõe a liberação de mais áreas com solo permeável, propícias à penetração da água da chuva até os lençóis freáticos", completa o gestor.

*Assessoria de Comunicação

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



Jornal do Síndico
A Informação é o Poder

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Capa Por: da Redação

Danos e furtos em garagens. Quem é o responsável?

Muitas pessoas buscam morar em edifícios com vagas de garagem com o intuito de oferecer maior proteção ao seu veículo, para não o deixar exposto aos riscos de ficar estacionado em via pública como, batidas, riscos e principalmente roubo. Porém, será que essa “proteção” é mesmo efetiva dentro do prédio?

É fato que as chances de ocorrerem danos ou furtos dentro do condomínio aos veículos são bem menores que do lado de fora. Contudo, quando esses incidentes desagradáveis acontecem, quem se responsabiliza pelo prejuízo? Essa é uma obrigação do condomínio?

A resposta para essas dúvidas tem uma certa complexidade. O consenso geral nos mostra que os condomínios residenciais, em regra, não possuem o dever de guarda e vigilância sobre os bens particulares dos condôminos, já que não há contrato de depósito que imponha tais obrigações.

A exceção se dá nos condomínios que possuem previsão expressa no regimento interno ou ata de assembleia convocada para essa deliberação de

que são responsáveis pelo ressarcimento de perdas sucedidas na garagem do prédio. O eventual prejuízo nesses casos é, portanto, dividido solidariamente entre os moradores e diluído na taxa condominial.

Entretanto, a interpretação da lei depende da situação que demanda arbitragem da Justiça e o entendimento dos juristas às vezes divergem. É o que ilustra uma decisão da 5ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) o qual confirmou sentença da comarca de Joinville condenando um condomínio ao pagamento de indenização por danos materiais em favor de um morador que teve suas duas motos furtadas da garagem do prédio, em 2014.

O condomínio, inconformado com a decisão, alegou que a



■ O sistema de vigilância em tempo integral, implica no dever de vigilância.

Convenção e o regulamento interno do prédio não preveem a responsabilidade de indenizar nesses casos, de forma que se considera isento de qualquer responsabilidade decorrente de atos ilícitos cometidos nas áreas de uso comum.

O desembargador relator da apelação chamou atenção para o fato de que, embora o regimento interno do condomínio não preveja indenização em caso de furto, o contrato celebrado com a empresa de seguros inclui a cobertura para

diversos sinistros, entre os quais “Responsabilidade Civil do Condomínio” e “Guarda Veículos – Compreensiva”, cujo pagamento do prêmio é rateado entre os condôminos.

Além disso, considerou que o condomínio possui sistema de vigilância em tempo integral, o que implica, também, seu assentimento quanto ao dever de vigilância. “Inegável, pois, que o condomínio, ao firmar contrato de seguro com cobertura para furto de veículo em suas dependências, assumiu o dever de responder civilmente pelos danos dele decorrentes”, anotou o relator. A câmara, em decisão unânime, manteve a indenização por danos materiais.

*Da Redação

Segurança Por: da Redação

Cuidados com crianças no elevador

Você sabia que o elevador é um meio de transporte? E mais: ele é considerado o meio mais seguro que existe, ficando na frente de aviões, trens, carros, barcos e todos os demais! Assim como todo equipamento que realiza o transporte seres vivos ou objetos, existem regras de segurança para o seu uso adequado.

Os elevadores são itens presentes na maioria dos condomínios verticais com mais de três andares e, com o progressivo aumento dessa categoria de edifícios, alcançando alturas cada vez maiores, o uso desse meio de transporte se torna indispensável.

É importante que todos os usuários saibam como usar corretamente os elevadores e como agir em casos de acidentes. Essas instruções devem incluir também as crianças do condomínio, as quais devem ser orientadas sobre o uso adequado do elevador, a fim de evitar possíveis acidentes.

Seguem algumas regras gerais que devem ser obedecidas para garantir a segurança:

1) Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas; elas devem estar sempre acompanhadas de um indivíduo adulto que se responsabilize.

2) Lembre: o elevador é um meio de transporte, não é local para brincadeiras. Portanto, é proibido gritar ou pular dentro dele. Os saltos podem ocasionar a interrupção do trajeto.

3) O interfone é uma ferramenta essencial de comunicação com o lado externo, caso o elevador pare. Então, é ter-



minantemente proibido que crianças brinquem com esse objeto tão importante.

4) Não é permitido que se apertem todos os botões do painel de uma só vez. Além de atrasar a viagem e com isso desperdiçar tempo e energia, a “brincadeira” pode danificar as teclas do painel e causar prejuízos.

5) Crianças devem ser orientadas a sempre se certificarem de que o elevador está nivelado com o andar antes de adentrar ou sair da cabine.

Essas são algumas das precauções necessárias para a condução de crianças no elevador, lembrando que a companhia de um adulto é fundamental. Além de todas

as dicas e recomendações, é válido lembrar que assim como um carro ou outro meio de transporte, os elevadores requerem manutenções periódicas, as quais devem ser feitas por profissionais especializados nessa função.

Vistorias de checagem de funções, troca de peças desgastadas, revisão mecânica, revisão elétrica são funções que devem ser realizadas por técnicos responsáveis regularmente.

Assim, evitam-se prejuízos maiores e, principalmente, os acidentes.

*Da Redação

Classíndico®

MARÇO | 2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	PORTARIA REMOTA.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ANTENAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.10
AUDITORIA.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	LAUDOS E INSPEÇÕES.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.09	SERRALHERIA.....	Pág.11
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.09	MOLAS P/ PORTAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CONDOMÍNIO VIRTUAL.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10		
CORRIMÃOS.....	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
"Apoio e Solução ao seu Alcance"
• Implantação de Condomínios Novos
• Atendimento VIP junto a Diretoria
• Depto Jurídico / RH
Av. Paulista, 1159 - CJ 301/2 e 401
(11) 3287-1478
www.costaimobiliaria.com.br

Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
52 anos 1967-2019
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

Advogados

Jaimé Tubarão ADVOCACIA
QUESTÕES CONDOMINIAIS EM GERAL
• 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

Lins mais Predial Administração de Condomínios e Imóveis
Intermediações | Vendas | Locações
Depto Jurídico Próprio Especializado
CRECI 20.924-J
Tradição e qualidade em bons negócios ESTACIONAMENTO NO LOCAL
www.linsmaispredial.com.br (11) 3272-0033

ARTD Contrato de manutenção de bombas - Preventivo | Corretivo | Integral (inclui limpeza de caixa d'água)
BOMBAS HIDRÁULICAS
Assistência Técnica Autorizada
Painéis de comandos elétricos
Desentupimento em áreas comuns
(11) 3911-0927 / 94763-6975
PLANTÃO 24 hs (11) 94763-6975 / 94761-3398 / 94761-5498

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

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

PORTO BOMBAS CONTRATO DE MANUTENÇÃO
VENDAS ASSIST. TÉCNICA
25 anos de Experiência
Manutenção de Bombas e Piscinas;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Limpeza e Impermeabilização de Caixas d'Água
SEDE PRÓPRIA
(11) 3911-4816 (11) 99547-1376
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

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

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável
www.fonteceleste.com.br contato@fonteceleste.com.br
(11) 5687-6000 3752-2080
Atendemos 24 horas
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

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

Antenas

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

Auditoria

HJW CONTABIL AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
APOIO À AUTOGESTÃO
SÍNDICO PROFISSIONAL
www.hjwcontabil.com.br
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438
EMPRESA CHANCELADA
VALIDADE NOV/2018
CIBADEL

Visite nosso site
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

Controle de Pragas

CONTROLE DE PRAGAS EM GERAL
Dedetijá ✓ DESRATIZAÇÃO ✓ DESCUPINIZAÇÃO ✓ DEDETIZAÇÃO À 11 PRAGAS ✓ LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA
 ALVARÁ AMBIENTAL: 4216-2/2018 dedetijadedetizacaoservicosdom@gmail.com
 (11) 99551-3523 / (11) 97674-6323

Corrimãos

TITANIA
Corrimãos
 Corrimãos de seu Condomínio de acordo com as normas ABNT em tubos redondos de 38mm, ininterruptos, articulados com altura específica p/ aprovação de AVCB.
 (11) 4368-6418 | (11) 96635-6824
 www.titaniacorrimaos.com | titaniacorrimaos@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL
DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
 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

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

Encanador / Hidráulica

GP
 HIDRAULICA
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
 • Tubulação de gás • Esgoto
 • Hidrante • Recalque
 • Coluna • Desentupimento
 ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO (11) 2609-7194 / 2609-7195
 www.empreiteiragp.com.br | contato@empreiteiragp.com.br

HYDRACOR
 MANUTENCOES PREDIAIS
 • Troca de Coluna D'Água e Esgoto
 • Barriletes • Prumadas
 • Desentupimento
 • Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água e Lajes
 VISITA GRÁTIS
 (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
 PLANTÃO 24HS
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@hotmail.com

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

Impermeabilização

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

GP
 IMPERMEABILIZAÇÃO
ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
 • Caixa D'Água • Laje de Cobertura
 • Área Circular • Piscina
 • Jardins • Quadras
 ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO (11) 2609-7194 / 2609-7195
 www.empreiteiragp.com.br | contato@empreiteiragp.com.br

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

Instalações Elétricas

ELLOS
 Instalações elétricas
 www.ellosinstaladora.com.br
 ellos.instaladora@uol.com.br
Entrada de Energia | Centro de Medição Prumadas Elétricas | Quadros de Força Para Raios e DPS | Laudo Técnico para Possibilidade de Instalação de Ar Condicionado.
 (11) 2061-6415 / 2068-3882
 Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

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
 ✓ PPR, PCMSO, ASO, PPP
 ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
 CREA-SP
 AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 (11) 2241-2847 | 2533-1565
 Whatsapp - 9 4713-6485
 www.reconsultoriaempresarial.com.br
 contato@reconsultoriaempresarial.com.br

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

RECONNSTEK
 SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
 (11) 3384-6538 / 94007-8681
 www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

Laudos e Inspeções

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

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
 DORMA Distribuidor Autorizado
 3901.4530
 (11) 3902.7221
 3569.6750

Aumente suas vendas
 Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!
 (11) 5572.5250
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo
Jornal do Síndico

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

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PARA RAIOS

www.dumontengenharia.com.br

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

Pinturas

SB Start do Brasil
 Fachadas Prediais

REVITALIZA 2019
 Sua Fachada em Boas Mãos!

PINTURA, LIMPEZA E REVITALIZAÇÃO ESTÉTICA DE FACHADAS PREDIAIS. Seguimos todas as Normas de Segurança do Trabalho

- Funcionários Próprios (CLT)
- Equipe de supervisão técnica: Engenheiro Civil, Técnico de Segurança do Trabalho e Técnico em Edificações;
- Seguro de vida em grupo - Porto Seguro
- Seguro de responsabilidade civil "Obras" Porto Seguro.

PAGAMENTO FACILITADO (11) 4976.2383 / 4976.1900
 www.startdobrasil.com.br / contato@startdobrasil.com.br

A BRASILEIRA
 Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

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

Orçamento sem Compromisso. CREA

*Funcionários próprios *Engenheiro responsável
 Tel.: (11) 5062.7790
 www.abrasileirapinturas.com.br • E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

PACTUAL SERVIÇOS

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

- Pinturas Interna e Externa
- Tratamento de Trincas e Fissuras
- Aplicação de Textura e Grafiato
- Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- 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

Pinturas -continuação

COLOR TRADE

RECUPERAÇÃO DE FACHADAS

Pinturas Internas e Externas

- 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

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE PINTURAS

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

(11) 5631-2099
 (11) 5631-0838
 (11) 7785-5632

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL
 www.uniquepinturas.com.br • uniquepinturas@uol.com.br

Repinte
 Especialista em restauração predial

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

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

Roma Pinturas

- Pinturas Prediais
- Restauração de fachada
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Pastilhas

PAGTO FACILITADO
 Tel.: (11) 5584.5650
 roma@romapinturas.com.br

DUMONT ENGENHARIA

4053-2950 - 94019-0386

PINTURAS

www.dumontengenharia.com.br

PIRES Pinturas

- Restauração de Fachadas
- Pinturas Externas e Internas
- Hidro-jateamento | 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

Cardoso PINTURAS

- Pintura Predial
- Restauração e Lavagem de Fachadas

(11) 3867-2484 / 3461-1743
 Orçamento sem Compromisso | www.cardosopinturas.com.br

Pisos / Tratamentos

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190
 www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

Porta Corta-Fogo

C.A. monteiro Portas Corta Fogo

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

www.camonteiro.com.br • vendas@camonteiro.com.br
 (11) 5562-0516 / 5562-0994 | (11) 9 5935-9083

RC CONSULTORIA

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA FOGO

- Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- Treinamento de Brigada • Placas de Sinalização

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 (11) 2533-1565 | 2241-3484
 www.reconsultoriaempresarial.com.br
 contato@reconsultoriaempresarial.com.br

Portaria Remota

PETER GRABER MAIOR SEGURANÇA MENOR CUSTO!

PORTARIA REMOTA

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

Portões Automáticos

CONCEPT WWW.CONCEPTSEC.COM

115626-3529 / 1199176-4627
 CONCEPT SECURITY

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

Atendimento Avaliação de Segurança à 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 • vendas@izalimp.com.br

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

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

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFIT FACHADAS

MANUTENÇÃO PREDIAL 20 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO PINTURAS CALÇADAS

ELÉTRICA HIDRÁULICA IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

(11) 2021-8814
www.edificareconstrucoes.com.br
contato@edificareconstrucoes.com.br

GRUPO **MAXI** Site: maxieletrica.com.br
engenharia@maxieletrica.com.br

Desde 1994 **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

Financiamento em 48x

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

(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
grm@grmengenharia.com.br

REFORMAS EM GERAL COM ART

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

FALB (11) **3895-9731**
falbconstrucoes@gmail.com

REFORMAS E CONSTRUÇÕES
Parcelamos em até 16x

R.Y.R. Empreiteira (11) **2705-4612**
97306-3788

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

ryr@superig.com.br

ESPAÇO RESERVADO
para sua empresa

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

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

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**

Serralheria

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

ART LESTE (11) 2098-1128 / 2294-0892
SERRALHERIA EM FERRO E ALUMÍNIO
ARTLESTE@TERRA.COM.BR

✓ Grades | Portões | Corrimões | Portas
✓ Fechamento com Telas em Quadras Esportivas
✓ Envidraçamento de Sacada | Reformas em Geral

Visite nosso site
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
5 ANOS DE GARANTIA

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

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS

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

Elite Telhados 5 Anos de Garantia
Construção • Reforma • Revisão
www.elitetelhados.com.br
(11) 3932-1792 / 3932-5693 / 9.5857-2885

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

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

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
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

JAPAN SERVICE

"Siga-nos nas redes sociais e acompanhe todas as nossas ações"

Terceirização de Serviços

• Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais

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

Srs. Síndicos(as)

Agora vocês podem fazer sua inscrição para participar do evento Unisíndico 2019, através do site:

www.unisindicoeventos.com.br

Garanta já sua vaga!

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

Uniíndico São Paulo 2019

Maiores informações ligue:
(11) **5572-5250**
inscricao@unisindicoeventos.com.br

Seu Condomínio Por: da Redação

Acompanhamento de obras e reformas também pode ser feito por arquitetos

Desde que foi lançada em 2014 a NBR 16.280 pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) estabelecendo diretrizes para a realização de obras em condomínios, uma dúvida pairou sobre os síndicos: quem procurar para fazer o acompanhamento no caso de reformas? Engenheiros ou arquitetos? A resposta é ambos, desde que seja um profissional devidamente habilitado e registrado junto ao seu respectivo Conselho de classe.

Embora seja pouco divulgado, empresas de arquitetura também podem ser contratadas para realização de manutenções ou obras em condomínios, conforme atribuições previstas pela Lei N.º 12.378 de 31 de dezembro de 2010, que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo no país. Qualquer intervenção deve ser obrigatoriamente acompanhada por empresas e profissionais que irão emitir a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), no caso dos Engenheiros e o RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) no caso dos Arquitetos e Urbanistas.

O documento deve ser feito antes do início do serviço e nele constarão detalhes como endereço da obra, dados do

contratante e do profissional, o serviço executado e quem são os responsáveis pelas atividades de Arquitetura e Urbanismo ou engenharia a serem realizadas. A NBR 16.280 da ABNT exige a elaboração prévia de laudo técnico e plano de reforma antes do início das obras, orientando as etapas de obras de reformas e lista os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade.

O laudo técnico é o resultado de uma vistoria acurada, trata-se de documento emitido após perícia técnica realizada no ambiente a ser vistoriado, a fim de se comprovar a condição de insalubridade ou periculosidade. Com um laudo técnico de vistoria predial em mãos, o síndico pode reivindi-



■ O laudo técnico é o resultado de uma vistoria acurada, emitido após perícia técnica.

car reparos junto à construtora responsável de maneira mais concreta. O laudo ainda auxilia nas etapas de negociação das obras e pode ser utilizado como laudo pericial caso não haja acordo entre o condomínio e a construtora.

O perito avalia problemas construtivos técnicos, e pode apontar falhas no projeto que não são reconhecidas por leigos. Com o laudo em mãos, o síndico tem uma análise técnica da situação, podendo refutar reclamações e cobranças

de seus condôminos. Para que uma reforma condominial seja segura e responsável do início ao fim, o laudo técnico de vistoria predial é a melhor opção para detecção de problemas, escolha e negociação de orçamentos.

A manutenção predial envolve uma série de serviços complexos, por isso, devem ser executadas por profissionais capacitados. Economizar nessa etapa pode ser perigoso, uma vez que projetos ou obras executadas por pessoas sem habilitação podem implicar no uso de materiais inadequados, no aumento do risco de acidentes, custos adicionais com reparos e até mesmo tragédias e prejuízos irreparáveis.

*Da Redação

Fique por Dentro Por: da Redação

Uso privativo de corredores é irregular

Um condomínio se divide basicamente em dois territórios: um privado e outro de uso comum.

O território privado consiste nas unidades pertencentes a cada proprietário ou inquilino que usufrui delas, já o de uso comum diz respeito a todas as áreas comuns do prédio e, portanto, de domínio coletivo daqueles indivíduos que compõem o condomínio. Nesse contexto, há limites rígidos que diferenciam e separam esses espaços e transgressões podem vir a ser punidas.

Partindo desse entendimento, percebemos que alguns hábitos comuns, sobretudo em condomínios residenciais são irregulares: pintar o hall do elevador em frente à porta do apartamento com cores que destoa do restante do prédio, por exemplo. Em primeiro lugar, a pintura desses espaços co-

muns é de responsabilidade do condomínio e não do proprietário da unidade. Ele não pode pintar, texturizar, nem afixar quadros ou colocar móveis, vasos com plantas ou outro enfeite, uma vez que o espaço que há da porta para fora do apartamento não lhe pertence, é de uso coletivo.

O síndico Manoel Lins, de João Pessoa, precisou acionar a Justiça para resolver um problema desse gênero. "Nosso prédio é bem pequeno e uma moradora que vivia no apartamento do térreo resolveu fechar um corredor lateral da garagem para colocar seus dois cachorros, mandou colocar um portão isolando a área". O condomínio advertiu solicitando a retirada do portão, alegando que embora a área estivesse ao lado



do apartamento, era de uso comum do prédio. Contudo, a questão não foi solucionada amigavelmente. "Ela se recusou a desfazer o canil e houve todo um desgaste com advogados para liberar o espaço", afirma Lins.

Além da ocupação permanente dessas áreas a exemplo do cercamento para colocar animais de estimação ou decorar ao gosto de um mora-

dor um hall ou corredor, o uso temporário também é irregular. Um exemplo é o uso de hall e corredores por crianças. A brincadeira é permitida nos condomínios, desde que seja realizada nos locais apropriados, como playground, área de lazer ou brinquedoteca. Os pais ou responsáveis devem orientar suas crianças a não espalharem brinquedos por corredores, nem no hall do pré-

dio, dificultando a passagem de outros moradores.

A convivência em condomínio exige bom senso, tanto por parte dos condôminos que devem procurar seguir as regras e não causar transtornos nem ao próprio prédio nem aos vizinhos, quanto por parte dos síndicos na hora de chamar a atenção quando há pequenas infrações. Na maioria das vezes uma conversa educada resolve o problema. Se não for suficiente, pode-se enviar uma advertência formal solicitando que a falta não se repita. Em último caso, a aplicação de multas é uma penalidade prevista nas convenções de condomínio para os que não obedecem as normas do Regimento Interno.

*Da Redação