



REPETECO

O trabalho em altura exige equipamentos de segurança tanto para funcionários próprios, como para terceirizados, cabe ao síndico exigir, fiscalizar e não permitir a execução sem os equipamentos.

Página 4

MANUTENÇÃO

Reduções nos custos dos condomínios passam por várias ações, entre elas está a Portaria Virtual ou Remota, mas em quais casos ela deve ser contratada? O que ela oferece?

Página 5

FIQUE POR DENTRO

O que é necessário para se tornar um líder? O que é ser um líder? Edivaldo Rocha faz uma boa explanação do tema e leva boas ferramentas a vocês síndicos para uma interessante reflexão. Leiam

Página 12



CLASSÍNDICO

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

Páginas 07 à 11

Distribuição Gratuita

Tributação na remuneração, ou isenção do síndico e seus efeitos.

Página 5



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

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

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) 2966-0966
www.armel.com.br
armel@armel.com.br

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



PORTARIA VIRTUAL

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



NÃO FECHÉ PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.

VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!



Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

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

Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA: jornalismo@jornaldosindico.com.br



R. Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guercino | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
I.S. Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Marcio Rachkorsky
Vander Ferreira de Andrade
Matheus Cunha

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
Barra da 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

Eaqui chegamos ao segundo semestre de 2019. Meio ano já se passou e rumamos agora para a segunda metade desta jornada, firmes e focados no nosso objetivo de informar com qualidade. O Jornal do Síndico segue sendo seu melhor guia no segmento condominial!

Nesta edição levamos a vocês síndicos como capa, o tema tributos. Ele vêm incomodando aqueles síndicos que exercem sua função de forma colaborativa, onde sua remuneração é a isenção da taxa de condomínio e ou recebimentos pequenos. O Dr. Vander esclarece o que já deveria estar sendo recolhido, e agora com o eSocial como ficarão aqueles que não recolhiam os impostos incluindo síndicos que já exercem a função de forma remunerada. A leitura é de grande interesse e esclarecimento, vale muito a pena.

Outro tema de muita importância são quóruns para nova destinação de área já construída, nossa como é confuso, uns dizem uma coisa e outros dizem outras. Na coluna Legislação o Dr. Matheus explica quais os quóruns e o que deve ser feito para evitar problemas futuros relacionados ao tema.

Na coluna de "Administração" uma reflexão sobre até onde

vai a participação do inquilino nas decisões do condomínio, o que costuma ser uma dúvida de muitos síndicos. Eles votam em assembleias, podem ajudar a eleger um síndico, eles próprios podem ocupar o cargo de síndico? Leia essas respostas na nossa matéria.

Na coluna Repeteco voltamos a publicar uma matéria relacionada aos cuidados que os síndicos devem ter para trabalhos em altura, esse tipo de trabalho é muito comum por se tratar de edifícios, mas a atenção e a cobrança dos síndicos para o uso de equipamentos de segurança deve ser obrigatório, pois um acidente poderá acarretar problemas sérios tanto para o condomínio, como para a vida do síndico.

As atribuições do síndico são realmente muitas e cada uma encerra múltiplos desafios. A caminhada é árdua, mas é possível ser trilhada com dignidade quando existem pessoas bem-intencionadas e a qualidade na informação disponível.

O Jornal do Síndico coloca-se à disposição do bom serviço, informando e apoiando seus leitores sempre. Desejamos a todos um excelente mês de julho!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/18	AGO/18	SET/18	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19	MAR/19	ABR/19	MAI/19	JUN/19
IGP-M (%)	0,51	0,70	1,52	0,89	-0,49	-0,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	—
INPC (IBGE)	0,25	0,00	0,30	0,40	-0,25	0,14	0,36	0,54	0,77	0,60	0,15	—
IPC (FIPE)	0,23	0,41	0,39	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	—
CUB-SP	0,34	0,32	-0,03%	0,15%	0,28	0,08	0,54	0,29	0,16	0,22	0,07	—
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	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5467	0,5467	0,5467	0,5817	0,5817	0,5833	0,5858	0,5858	0,5858	0,5217	0,5217	0,5217

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

Manutenção

Por: Humberto Davelli

Portaria Virtual ou Remota trazendo solução, economia e aumentando a segurança

A portaria virtual/remota a cada dia que passa, se torna uma excelente solução para os condomínios com até 80 unidades, os benefícios são inúmeros, mas cuidado na contratação.

No começo, como toda novidade, houve bastante desconfiança e resistência por parte de síndicos e condôminos de como ficaria o prédio sem os porteiros, porque a portaria virtual ou remota é um porteiro a distância. Afinal portaria que se preze tem que ter porteiro dentro da guarita, certo? Não necessariamente!

Podemos, sim, manter uma portaria eficiente e segura mesmo à distância. O segredo está na escolha da empresa que vai prestar o serviço.

Hoje existem muitas empresas que prestam o serviço de portaria virtual/remota, mas poucas possuem protocolos eficientes e um quadro próprio de porteiros físicos. Mas porque isso é importante? O consultor, especialista em portaria virtual, Vicente Ivo explica, "Para que uma portaria virtual/remota seja confiável, segura e eficiente, cada atendente tem que "monitorar" até 6 condomínios. Além disso a empresa que presta o serviço deve possuir funcionários próprios, pois havendo algum problema que venha a prejudicar a entrada e saída dos moradores, visitantes e prestadores de serviço, o prédio deverá transformar a portaria virtual rapidamente em portaria física, até que se resolva o problema.

Se a empresa não possui know-how em portaria presen-



■ A portaria virtual/remota veio para ficar e, estará presente na grande maioria dos edifícios

cial, como pode prestar um serviço de qualidade na portaria virtual ou remota? Outra dica, que o síndico se possível, tente contratar uma única empresa para prestar todos os serviços relacionados a terceirização como portaria virtual, zeladoria, auxiliar geral e auxiliar de limpeza. É muito importante que o síndico se atente a estes detalhes, pois farão grande diferença no dia a dia do condomínio."

Por que o edifício poderá toma-se bem mais seguro? O fato de não existir o porteiro físico evita a abordagem e rendição do mesmo, diminuindo o risco de invasão. Já o morador, caso seja rendido deverá possuir meios fornecidos pela empresa contratada para avisar a atendente que estará acompanhando tudo e tomará as devidas providências, inclusive chamando a polícia, se necessário.

E a economia? Já está comprovado pelos condomínios que adotaram esse serviço que a redução com a folha de pagamentos de funcionários poderá chegar a 60% se comparada com uma portaria presencial. A portaria virtual/remota é, sem dúvida, mais barata, eficiente e segura que a portaria presencial, mas novamente é importante que se tome as devidas precauções ao escolher a empresa que vai prestar o serviço. A portaria virtual/remota veio para ficar e, rapidamente, estará presente na grande maioria dos edifícios com até 80 apartamentos.

Portaria Virtual/Remota de qualidade, contratada de uma empresa séria, sem dúvidas é o melhor caminho a ser seguido pelos síndicos, pois proporciona muito mais segurança e significativa redução de custos com mão de obra.

*Humberto Davelli

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky



Quem paga por serviços gerais do prédio?

Os condomínios passaram a ser portais de serviços e facilidades, complicando a divisão dos custos

Eu tenho que pagar essa conta mesmo sem usar o serviço? Essa é a pergunta que mais ouço nos condomínios hoje. Nos últimos anos, o conceito de moradia coletiva sofreu grande transformação. Os prédios deixaram de ser apenas espaços para moradia e lazer e passaram a figurar como verdadeiros portais de serviços e facilidades, tomando complicada a tarefa de ratear os custos com equidade e justiça.

Há muitas discussões inócuas e que devem ser prontamente rechaçadas, por exemplo: "Jamais uso a piscina, por que devo pagar seu aquecimento?", "Moro no primeiro andar, nunca usei o elevador, por que pago a manutenção?", "Não tenho filhos, qual o sentido de pagar a reforma da brinquedoteca?" Ora, esse é o princípio legal e conceitual da vida em condomínio e não há o que discutir.

Dias atrás, um morador comprou um carro híbrido, o primeiro do condomínio com mais de 300 apartamentos de classe média alta. Em sua vaga, a concessionária instalou um ponto para recarga e utilizou a rede comum de energia. Logo um vizinho se incomodou e disse: "Se vou pagar a energia do carro híbrido do outro, quem vai pagar minha gasolina?". O dono do veículo respondeu: "Você usa o espaço de coworking do condomínio todos os dias e lá carrega seu computador e celular. Qual a diferença?".

A discussão sobre o tema avançou e surgiu a ideia de o prédio adquirir um equipamento para recarga de carros híbridos, a ser colocado num local comum estratégico, que possibilite a cobrança da energia apenas para quem utilizar. Mas e a aquisição do aparelho, que custa mais de R\$ 20 mil, deve ser rateada entre todos os moradores ou só entre aqueles que tem carro híbrido? Me parece evidente que a aquisição do aparelho é um custo comum, que deve ser dividido entre todos. Somente a energia deve ser cobrada no modelo "pague se usar".

Quando o edifício resolve trocar uma esteira da academia, por exemplo, não vai dividir apenas entre os atletas, mas sim entre todos os proprietários. O ceme da questão é jamais perder de vista o espírito coletivo que deve nortear a vida em condomínio.

Um regulamento interno atualizado e abrangente é a melhor ferramenta para evitar conflitos. Tudo deve ser levado para debates e deliberações em assembleia, cujas decisões são soberanas e obrigam a todos os moradores.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

PORTARIA VIRTUAL COM TECNOLOGIA, ECONOMIA DE ATÉ 60% E MUITO MAIS SEGURANÇA!!!



PARA CADA NECESSIDADE
UMA SOLUÇÃO

SÍNDICOS 100% SATISFEITOS

AGENDE UMA REUNIÃO!

11 4990-3888 | golfinhoservicos.com.br

São Paulo/SP - Av. Washington Luís, 6675, cj 807 - Campo Belo
Santo André/SP - Rua Onze de Junho, 840 - Casa Branca



Legislação Por: Matheus Cunha OAB/SP 426.197

Entenda qual o quórum necessário para mudar a finalidade de uma área comum

Síndicos buscam evitar impugnações de decisões tomadas em assembleias. Os quóruns para aprovação de obras com mudanças drásticas no condomínio podem gerar discussões administrativas e até judiciais.



Com o crescente aumento do acesso a informação, muitas pessoas passaram a conhecer direitos que antes não conheciam. Um verdadeiro avanço social. Diante disso, os síndicos devem estar atentos para agir conforme as regras e normas que regem a vida em condomínio, para que assim consigam colocar em prática, de maneira eficaz, aquilo que lhes competem.

Assim, muitas dúvidas surgem acerca da quantidade de votos necessários para aprovação de determinada obra, ou de mudança de destinação de uma área comum.

Como se sabe, cada condomínio possui a sua própria convenção condominial, bem como o seu regimento interno. Todas as normas da conven-

ção e do regimento interno devem se ater aquilo que está disposto na norma geral que regula as relações condominiais, que é o Código Civil, ou seja, vai sempre prevalecer ele.

O síndico deve saber que a primeira providência a se tomar, no caso de alteração de destinação de um espaço para uso diverso, é convocar uma assembleia para este fim. De início, deve-se estar ciente do que diz o Código Civil em seu artigo 1.351, que prevê a necessidade de votação unânime para aprovação desta obra, inclusive com participação dos inadimplentes, sendo que esta é a única assembleia em que os inadimplentes podem votar.

Afinal, o que seria a mudança de destinação de uma área?



■ O Síndico deve convocar uma assembleia exclusiva para esta finalidade

Explico. Realizar obra no playground para criar vagas de estacionamento, por exemplo, muda a finalidade do ambiente. O que era uma área de lazer tornar-se uma área de mobilidade, por isso exige-se a unanimidade na aprovação, pois impacta diretamente na vida de todos os moradores.

Sabemos que nem sempre essa regra é seguida à risca. Costuma-se aprovar essa mudança com apenas dois terços dos moradores. Mas como a função aqui é trazer segurança

jurídica e evitar impugnações das assembleias, recomenda-se a aprovação com unanimidade, conforme prevê a lei.

Convém lembrar que, a unanimidade para aprovação de obras só é exigida quando se faz a mudança da destinação da área. Caso a ideia seja construir uma quadra poliesportiva no lugar de um playground, não será necessário o quórum unânime, mas sim o quórum de dois terços dos moradores para aprovar a mudança. Justamente por que a finalidade

da área, neste caso, não foi alterada, o que era lazer continuou sendo lazer.

O síndico pode utilizar-se de inovações na hora de realizar a assembleia para contornar a ausência de quórum para aprovações deste tipo. Como, por exemplo, assembleia através de meio eletrônico, que possibilite a participação de todos, mesmo que distantes. E ainda, a outorga de procuração para que outros moradores possam representar os ausentes nas votações. Assunto que nos aprofundaremos na próxima edição.

Sabendo disso, que tal propor a reformulação daquela área que ninguém mais usa, ou que não faz mais sentido para os moradores?

*matheus.cunha@isadvogados.com

Repeteco Por: Redação com assessoria SEO Master

Trabalho em altura requer equipamentos próprios e vigilância

Limpeza de fachadas e varandas, vistorias e mesmo alguns reparos na parte externa do condomínio exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Tal atividade apresenta riscos e, portanto, deve ser desempenhada com o máximo de cautela.

É obrigação da administração do condomínio fornecer os equipamentos de proteção necessários à realização da tarefa, caso esteja sendo feita por um funcionário próprio: Ascensor de punho, cinto para-quedista, magnésio (diminui a umidade das mãos) e mosqueteão de aço.

Mesmo quando o serviço é prestado por uma empresa terceirizada, o síndico deve estar vigilante quanto às normas de segurança e exigência de equipamentos, uma vez que ele pode ser chamado a compartilhar a responsabilidade por possíveis acidentes de trabalho que venham a ocorrer.

De acordo com a legislação

vigente, o trabalho em altura é caracterizado como toda a atividade realizada acima de dois metros do nível inferior, na qual haja riscos iminentes de queda.

O Ministério do Trabalho exige uma série de obrigações para patrões e empregados que exercem atividades nestas condições. É indispensável que o profissional seja capacitado para a função, por meio de cursos e treinamentos reconhecidos.

O trabalho em altura é regulamentado pela norma regulamentadora nº 35 (Trabalho em Altura) do Ministério do Trabalho e Emprego, que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção. Tais requisitos e medidas envolvem o planeja-



■ O trabalho em altura é regulamentado pela norma regulamentadora nº 35 (Trabalho em Altura)

mento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

Há uma hierarquia simples de medidas de controle que serve para eliminar riscos de queda em altura. Essa hierarquia deve ser seguida sistematicamente de forma que a pessoa que esteja no controle do trabalho deva: usar o

equipamento de trabalho em altura para evitar quedas; verificar se o equipamento de superfície/acesso em uso é estável e forte o suficiente para suportar o peso do trabalhador e de qualquer equipamento; realizar o trabalho tanto quanto possível a partir do solo, como montar estruturas e levá-las na posição de meios de elevação; tomar precauções quando se trabalha em ou per-

to de superfícies frágeis, como por exemplo, em uma cobertura simples de telhados, para evitar uma queda ou para minimizar a distância e as consequências no caso de uma queda; garantir que os trabalhadores possam chegar com segurança até onde forem trabalhar em altura e também considerar os procedimentos de evacuação e salvamento de emergência; escolher o equipamento mais adequado para o tipo de trabalho que está sendo feito; fornecer proteção contra queda de objetos; certificar-se de que o equipamento utilizado para trabalho em altura está bem conservado e inspecionado regularmente.

*Redação com assessoria SEO Master

Capa Por: Vander Ferreira de Andrade

Tributação na remuneração, ou isenção do síndico e seus efeitos

É sabido que a gestão de condomínio, realizada precipuamente pelo síndico, demanda devotado empenho e abnegado labor daquele que se dispõe a administrar um sistema tão importante e que envolve a expectativa de tantas pessoas.

Muitas são as tarefas e atividades atribuídas ao síndico, destacando-se a administração de materiais, de recursos humanos, de manutenção, a orçamentária e financeira e a de ordem legal.

Ademais, deve o síndico zelar pelas áreas comuns e pelo patrimônio coletivo, além de ter de mediar conflitos de toda natureza e cuidar da saúde financeira do condomínio.

Esse conjunto de demandas e ações, somado à responsabilidade civil e criminal inafastável e própria do cargo, justifica uma justa e adequada remuneração pelo seu trabalho. Nesse sentido, deve a Convenção de Condomínio se pronunciar sobre a forma e o modelo remuneratório do síndico, para que fique toda a massa condominial ciente de suas obrigações relativas a esse relevante quesito.

Caso a convenção seja silente a esse respeito, o que de per si já se apresenta como uma falha que merece atenção e imediato saneamento, ao menos uma assembleia deve ser convocada especialmente para definir o sistema de remuneração do síndico, que poderá possuir, basicamente, três formatos: o da remuneração direta, o da remuneração indireta e o da remuneração híbrida.

A remuneração direta se

apresenta sob a forma de um valor em dinheiro a ser efetivamente pago ao síndico, sob a rubrica de "pró-labore", vinculada ao exercício de seu respectivo mandato. A assembleia geral de condôminos é o foro competente para definir o valor da remuneração direta e sua eventual forma de reajuste, cujo montante, deverá estar diretamente relacionado com as dimensões e especificidades da estrutura condominial e a complexidade inerente a sua administração. Para esse formato remuneratório, pode ser eleito um síndico morador ou contratado um síndico profissional, residente ou não.

Pelo sistema da remuneração indireta, uma das formas mais comuns observada no modelo tradicional de gestão de condomínios, o síndico usufrui uma isenção específica, que pode ser integral ou parcial da taxa de condomínio.

Da mesma forma como ocorre com a remuneração direta, a remuneração indireta deve se fazer igualmente presente na convenção, ou ser aprovada pela comunidade condominial em assembleia especialmente convocada para esse fim. Por seu turno, há ainda de ser reconhecida a existência de um modelo remuneratório híbrido, constituído em parte por um



■ A remuneração direta e indireta deve se fazer igualmente presente na convenção

pagamento em dinheiro sob a rubrica de "pró-labore", e por outra parte consubstanciada pela isenção da taxa de condomínio.

Assim, seja qual o modelo remuneratório adotado, se de forma direta, indireta ou híbrida, deve-se atentar para a orientação do INSS constante da Lei 10.666 de 08 de maio de 2003, segundo a qual o síndico deve ser considerado "contribuinte individual"¹. Assim, caso o síndico receba algum valor a título de pagamento (remuneração direta), deve o mesmo recolher o equivalente a 11% do quantitativo recebido para o INSS; já na hipótese do síndico vir a ser contemplado única e exclusivamente com a isenção da taxa de condomínio, o entendimento reiterado sobre essa matéria é o de que essa forma de remuneração deve ser compreendida como um modelo de pagamento indireto, que por

sua vez, exige o recolhimento tributário correspondente para a seguridade social, no mesmo percentual de 11%.

Ademais, em sua qualidade de agente pagador, o condomínio deve ainda reter 20% sobre o valor do pagamento da remuneração direta ou sobre o quantitativo da isenção da taxa de condomínio; assim, independentemente de qual seja a hipótese adotada pelo condomínio, vale dizer, se o modelo remuneratório é direto ou indireto, o recolhimento devido total ao INSS deve se dar no percentual mínimo de 31%, tendo como base de cálculo o próprio valor remuneratório.

Aditivamente a estes recolhimentos obrigatórios, impõe-se ao condomínio o dever legal de informar a respeito da isenção da taxa condominial ou da remuneração paga ao síndico ao INSS, por meio da Guia de Recolhimento do FGTS e de

Informações à Previdência Social (GFIP), como medida de conformidade normativa e de regular compliance.

O conjunto dessas medidas se tornará ainda mais relevante com a implementação do eSocial, o qual exigirá dos condomínios a apresentação de dados e de elementos mais precisos e objetivos, acompanhados dos registros a respeito dos recolhimentos tributários e de suas respectivas informações, sob pena de imposição de multa, dentre outras sanções aplicáveis à espécie. O eSocial veio não somente para permitir o cruzamento de informações, mas para, também, formalizar em ambiente virtual a vida laboral de todos aqueles que estão vinculados a emprego ou trabalho remunerado. Basta dizer que, a partir dele, não mais será necessária (como forma de prova) a carteira de trabalho, uma vez que a trajetória profissional de todos os trabalhadores poderá ser acessada no eSocial. Por essa razão, não existem formas de isentar o síndico, uma vez que ele, já deveria estar recolhendo esses valores.

*Advogado e Consultor Condominial. Especialista, Mestre e Doutor em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. É professor de MBA em Direito Imobiliário e Gestão Condominial das Faculdades Legale e autor da obra "Manual do Síndico Profissional" pela Editora Nelpe - São Paulo.

¹ Nesta categoria estão as pessoas que trabalham por conta própria (autônomos) e os trabalhadores que prestam serviços de natureza eventual a empresas, sem vínculo empregatício. São considerados contribuintes individuais, entre outros, os sacerdotes, os diretores que recebem remuneração decorrente de atividade em empresa urbana ou rural, os síndicos remunerados, os motoristas de táxi, os vendedores ambulantes, as diaristas, os pintores, os eletricitistas, os associados de cooperativas de trabalho e outros."

INSCRIÇÕES E INFORMAÇÕES:
<https://www.fecap.br/ocondominio/>
 (11) 3272-2222

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

Realização

Apoio

Curso de Extensão
Administração de Condomínios e Síndico Profissional
 Prof^{ra}. Rosely Schwartz

Conquiste uma nova carreira e tenha sucesso na gestão!

MÓDULO I	MÓDULO II	MÓDULO III
Início Turma I : 09/09/19 Segundas - das 18h30 às 22h30	Início Turma I : 21/09/19 Sábados - das 13h30 às 17h30	Início Turma I: 18/09/19 Quartas-feiras - das 19h às 22h30
Turma II: 14/09/19 Sábados – das 8h às 13h		Com a participação de especialistas

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2019 – Rodada de Perguntas e Respostas.

Profº de MBA em Direito Imobiliário e Gestão Condominial

Dr. Vander Ferreira Andrade

1 – A implantação de um plano de gestão em condomínios ajudará muito os síndicos e condôminos a participarem de forma conjunta na escolha das melhores ações a serem tratadas no condomínio. Como implantar isso de forma mais eficaz nos condomínios?

R: Conquanto o condomínio não seja uma pessoa jurídica, deve ser tratado como se empresa fosse. Nesse sentido, a administração condominial necessita de metas e de objetivos bem delineados e definidos. Em sua qualidade de ferramenta de apoio à gestão do síndico, o planejamento estratégico demanda ser elaborado mediante o envolvimento dos principais atores do espaço condominial, destacando-se a pessoa do síndico como o gestor principal, além dos demais colaboradores, tais como os condôminos, moradores, empregados e funcionários terceirizados. Ademais, para que possa valer e entrar em vigor, o plano de gestão deve ser previamente aprovado em assembleia geral. Tal planejamento é também denominado de “plano diretor” do condomínio, o qual se apresenta como um conjunto planejado de ações e de projetos de curto, médio e longo prazo voltado para o atendimento das demandas mais relevantes do

condomínio. O risco da inexistência de um plano estratégico de gestão é o de deixar a administração solta, descomprometida e à deriva, o que pode comprometer os mais importantes interesses da massa condominial.



2 – Assédio moral a síndico e zelador. Conciliação de início ou ação jurídica imediata? Devo conversar, precedendo a uma verificação para evitar um clima hostil?

R: A gestão de conflitos deve, em regra, ser precedida de amplo diálogo e de ações de mediação e de conciliação.

Essa é a premissa básica e a orientação matriz. Contudo, existem situações de extrema gravidade, em que o emprego de uma ação judicial poderá ser a única medida cabível e aplicável à hipótese. De toda forma, recomenda-se ao síndico contar sempre com uma assessoria jurídica consultiva, especializada na gestão condominial, para que a análise de cada caso possa ser submetida a estudo prévio de viabilidade e de pertinência, seguida de emissão de parecer jurídico a respeito de qual caminho deva ser eleito em face das particularidades e especificidades do caso concreto.

3 – Alteração do tamanho e cor da porta do apartamento no hall pode? Uma ação custa caro? O que fazer? A proprietária é Procuradora do Estado.

R: Em meu livro “Manual do Síndico Profissional” eu chego a tratar especificamente desse tema. Uma das frequentes e reiteradas expectativas, especialmente de novos proprietários é justamente a troca da porta do hall. Isso porque o comércio especializado de portas e de acabamento, sobretudo o que trabalha com matéria-prima em madeira, apresenta portas principais cada vez mais arrojadas e sofisticadas, conferindo ao apartamento uma certa “singularidade” e porque não dizer, até mesmo um certo “status”. Ademais, não raro, as construtoras costumam se valer de modelos mais simples quando da entrega do imóvel, imprimindo ao proprietário o desejo de conferir a sua “marca” e o seu “estilo” para a entrada principal de sua propriedade particular. Sabendo antemão da existência dessas circunstâncias, convém ao síndico atentar para a referida questão com redobrado cuidado. Isso porque, segundo a posição majoritária da jurisprudência pátria, a troca da porta do hall não diz respeito aos demais condôminos, exceção feita aos que fazem uso daquele andar, como os proprietários e moradores que possuem propriedades ou residem no espaço contíguo. O ideal é que tal tema seja submetido a assembleia e, tanto quanto

possível, seja permitido aos condôminos trocarem suas portas de comum acordo com os condôminos do mesmo andar, obviamente, em padrões idênticos, e dentro do modelo preconizado pelo “standard” do edifício.

4 – Pode o síndico destituir o conselheiro que cometeu infração e foi multado?

R: Tanto o síndico como qualquer membro do conselho (consultivo ou fiscal) pode ser destituído, desde que existam motivos de fato e de direito para tanto. As razões devem ser provadas e demonstradas, para que não paire dúvida a respeito da motivação do ato; ensejam a destituição do membro do conselho, atos que venham a tangenciar a prática de comportamentos lesivos ao condomínio ou de gestão fraudulenta, dentre outras possíveis hipóteses. Assim e, conquanto a lei seja silente a respeito de sua destituição, o mandato do conselheiro pode ser cassado pela Assembleia Geral para esse fim convocada, visto que, em conformidade com o “princípio do paralelismo das formas”, o órgão que tem o poder e a legitimidade para eleger possui o poder e a autoridade para destituir. Não havendo previsão expressa na convenção condominial, o ato de destituição pode se dar mediante a aprovação da maioria simples da assembleia de condôminos. Caso um síndico ou conselheiro venha a ser destituído sem a devida motivação e sem a observância dos aspectos formais para a realização do ato, o prejudicado pode ingressar com ação judicial e ser reintegrado ao cargo de origem.

IS Advogados

(Matheus Cunha
OAB/SP 426.197)

1 – O que é o eSocial? Como regularizar o condomínio com essa exigência?

R: O eSocial é um programa, plataforma online em que são inseridas as informações fiscais, previdenciárias e trabalhistas do condomínio. Implementado, e de uso obrigatório desde o início do ano de 2019, as

administradoras e o condomínio possuem o dever de manter os dados atualizados neste portal, sob pena de aplicação de multa, que varia para cada ato de omissão. Cabe ao síndico (ou gerente condominial, depende de cada condomínio) prestar todas as informações à empresa administradora, que por sua vez, se encarregará de incluir as informações no sistema (essa é a dinâmica geralmente adotada).

2 – Condômino com 3 (três) carros em 2 (duas) vagas. Pode ser notificado e multado?

R: Neste caso, o condômino está descumprindo a demarcação das vagas de estacionamento, que existe para trazer segurança e conforto na sua utilização, conforme requer a legislação municipal. As regras gerais do uso da vaga de estacionamento estão previstas no regimento interno e convenção condominial, que estipulam a destinação e uso das vagas. O uso diverso da destinação da vaga é vedado, nas convenções em geral. Assim, estando em desacordo com a sinalização, e utilizando a área de maneira indevida, poderá o síndico notificá-lo para que passe a utilizar devidamente. E ainda, caso a notificação não surta efeito, poderá proceder a aplicação de uma penalidade de multa ao condômino.



3 – Sou síndica, sozinha e tenho uma proprietária que causa muitos problemas, inclusive gosta de processar o condomínio por danos morais.

R: Neste caso deve-se identificar a necessidade e a reclamação da moradora, caso possível. Caso a moradora esteja agindo de má-fé, as ações judiciais serão julgadas improcedentes, e ainda o juiz a condenará ao pagamento de custas e honorários de advogado, podendo aplicar ainda multa por litigância de má-fé, que será revertida em proveito do condomínio.

Classíndico®

JULHO | 2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.07	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.08	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.09
ADMINISTRADORA.....	Pág.07	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Pág.08	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.07	GERADORES.....	Pág.08	PORTARIA REMOTA.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.07	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.08	PRODUTOS DE LIMPEZA E PISCINA.....	Pág.10
ANTENAS.....	Pág.07	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
AUDITORIA.....	Pág.07	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.07	LAUDOS E INSPEÇÕES.....	Pág.09	SERRALHERIA.....	Pág.10
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.10
CARTÃO DE ESTACIONAMENTO.....	Pág.08	MOLAS P/ PORTAS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.08	PÁRA-RAIOS.....	Pág.09		
DESENTUPIDORA.....	Pág.08	PINTURAS.....	Págs.09 e 10		
ECONOMIA DE ÁGUA	Pág.08	PISCINAS.....	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



Bombas

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



Advogados

I.S. Advogados ADVOCACIA E CONSULTORIA
(11) 3587.1290
(11) 95784.1630 / 98204.4615
www.is-advogados.com
adm@isadvogados.com

- Cobranças de Quotas Condominiais;
- Assessoria Jurídica para Condomínios;
- Defesas Condominiais;
- Ações contra Construtoras;
- Direito Tributário



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

SCLima QUALIDADE E TRANSPARÊNCIA
(11) 2645-1048
Al. dos Maracatins, 547 - Cj. 5 - Moema
Administradora de Condomínios - www.sclima.com.br

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

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA
Consultivo e Preventivo Trabalhista
Reclamações e Defesas
Acordos Extrajudiciais
"Nosso diferencial é nossa especialidade"
(11) 98296.9376 Whatsapp
smadvtrab@gmail.com

NR LIMA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS COM TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE
Serviços Contábeis | Financeiros
RH | Manutenção | Jurídico
(11) 3662-4268 (11) 9.8803-1836
www.rlimaadm.com sac@rlimaadm.com

PORTO BOMBAS CONTRATO DE MANUTENÇÃO DE BOMBAS E PISCINAS
Feche um contrato de manutenção e ganhe um brinde!
Manutenção de Bombas de Incêndio;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Troca de Areia de Filtro de Piscinas
SEDE PRÓPRIA
(11) 3911-4816 | 9 9414-3016
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável
www.fonteceleste.com.br
contato@fonteceleste.com.br
ATENDEMOS:
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123
Jardim Jussara - SP.

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

OESTE BOMBAS MANUTENÇÃO DE BOMBAS E PISCINAS PREVENTIVA E CORRETIVA
Conserto de Bombas | Motores | Bombas de Incêndio
Reformas de Painéis de Comando de Bombas
Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
Troca de Barriletes e Areia de Filtro de Piscinas
(11) 3911-1243 | (11) 99521-9437
www.oestebombas.com.br | contato@oestebombas.com.br

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

HJW Auditoria
AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
APOIO À AUTOGESTÃO
SÍNDICO PROFISSIONAL
www.hjwcontabil.com.br
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438

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

(11) 3903-1974
(11) 95133-1375
www.camilacalhas.com.br

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

Cartão de Estacionamento

ORGANIZE SUA GARAGEM

VARIOS MODELOS e ARTE PERSONALIZADA

PEÇA AMOSTRA GRÁTIS (11) 4063-9499

WATSAPP (13) 98822-2035

email: atendimentoL3@yahoo.com.br

WWW.CARTAODEESTACIONAMENTO.COM.BR

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) 94732-3116

www.titaniacorrimaos.com titaniacorrimaos@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL

ENTUPIU!!!

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br

Atendimento 24hs

Economia de Água

LLUMINUS

Redução da conta de água do seu condomínio em até 35% 4 ANOS DE EXPERIÊNCIA

Economia de água

(11) 3297-5618

(11) 96499-4511

www.performancedagua.com.br

Implantação sem obras e reformas

Venda de produtos economizadores

contato@performancedagua.com.br

Esquadrias de Alumínio

ALUMIP

✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA

✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA

✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA

✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO

(11) 94038-2503 / 98136-6567

www.alumipesquadrias.com.br

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA HDL E CNN EMPREITEIRA DE OBRAS

HIDRÁULICA HDL

- ✓ Troca de colunas de água quente e fria
- ✓ Barriletes
- ✓ Tubulação de Gás
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Serviços de Telhado
- ✓ Desentupimento
- ✓ Lavagem e Desinfecção de Caixas D'Água

(11) 3207-5217 / 3277-2894

grupocnn@outlook.com

HIDRÁULICA POMPÉIA

PLANTÃO 24HS

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

Geradores

MAXI

GRUPOS GERADORES

Site: www.maxieletrica.com.br

E-mail: gabrielalmeida@maxieletrica.com.br

E-mail: ricardo@maxieletrica.com.br

(11) 5058-5858 | 96378-4488

➤ Primeira Visita Gratuita

- Manutenção Preventiva de Grupos Geradores
- Manutenção Corretiva de Grupos Geradores
- Retrofitting Grupo Gerador
- Instalação Grupo Gerador

Visite nosso site

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

www.sipan.com.br

sipaninstalacoes@uol.com.br

GP

Empreiteira

ANTES DEPOIS

Visita e orçamento sem compromisso

IMPERMEABILIZAÇÃO

- ✓ Caixa D'Água
- ✓ Piscina
- ✓ Laje de Cobertura
- ✓ Jardins
- ✓ Área Circular
- ✓ Quadras

100% Garantia risco Zero

www.empreiteiragp.com.br

contato@empreiteiragp.com.br

2609-7195

(11) 93005-0376

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

Impermeabilização -continuação

INJECT SYSTEM

IMPERMEABILIZAÇÃO SEM DEMOLIÇÃO

- Quadras ► Piscinas ► Jardins
- TECNOLOGIAS:
- Aplicação de Cristalantes de Concreto
- Injeção de resinas de Poliuretano (Gel | Espuma)
- Recuperação Estrutural

(11) 94552-8545

www.injectsystem.com.br

ACR-TEC

IMPERMEABILIZAÇÕES

Térreo | Cobertura | Piscinas

Reservatórios | Caixas D'Água

*Mantas asfálticas e líquidas *Poliméricas *Poliuretanos, Etc

Serviços em: Shoppings, Condomínios, Construtoras, Residências e Indústrias

www.acrtecimp.com.br - 33 Anos de Experiência

(11) 3862-6361 | 97240-0586

contato@acrtecimp.com.br

BRT BRASTANE

Impermeabilizadora

CNPJ: 28.453.691/0001-06

brastane@brastane.com.br

(11) 2035-1837

(11) 99828-9993 / 97050-6715

ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

- LAJES DE COBERTURA
- PISCINAS • CAIXAS D'ÁGUA
- JARDINEIRAS • RESERVATÓRIOS
- TÊRREOS • ÁREAS FRIAS

Paulistana

IMPERMEABILIZAÇÃO

(11) 2767.8700

(11) 98368.2780 | 99292.3438

atendimentopaulistana@gmail.com

- Hidráulica • Pintura
- Reformas
- Lajes • Telhados
- Vazamentos • Piscinas
- Caixas D'Água

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA

SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO

- ✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
- ✓ Treinamento de Brigada
- ✓ Extintores, Mangueiras, Esquichos
- ✓ Placas de Sinalização
- ✓ Segurança do Trabalho
- ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
- ✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

(11) 2241-2847 | 2533-1565

Whatsapp - 9 4713-6485

www.reconconsultoriaempresarial.com.br

contato@reconconsultoriaempresarial.com.br

Sipan

AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:

- COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
- ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
- TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

Orçamento sem Compromisso

(11) 5515-6116 | 99449-6474

www.sipan.com.br

sipaninstalacoes@uol.com.br

AVCB

4053-2950 - 94019-0386

DUMONT

ENGENHARIA

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

www.dumontengenharia.com.br

Incêndio / Segurança

WATERFIRE
O SEU AVCB ESTÁ VIGENTE? RENOVE CONOSCO!
(11) 2376-7757 / 96872-8022
comercial@waterfire.net.br
www.waterfire.net.br

PRODUTOS E SERVIÇOS

- AVCB
- PROJETO TÉCNICO
- VENDA DE EQUIPAMENTOS
- ATESTADOS
- BRIGADA DE INCÊNDIO

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

RECONNSTEK
SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
www.reconnstek.com.br

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

(11) 3384-6538 / 94007-8681
comercial@reconnstek.com.br

FFSalgado
CREA 1907482

- ★ Projetos e / ou Renovação de AVCB no Corpo de Bombeiros
- ★ Serviços de Elétrica com CREA
- ★ Manutenção Predial em Geral

www.ffaalgado.com.br
comercial1@ffaalgado.com.br

(11) 5183-6971
(11) 9 9174-4489

Instalações Elétricas

Sipan

- ♦ PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- ♦ TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
- ♦ LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
- ♦ AVCB

Orçamento sem Compromisso

(11) 5515-6116 | 99449-6474
www.sipan.com.br | sipaninstalacoes@uol.com.br

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

Entrada de Energia | Centro de Medição Prumadas Elétricas | Quadros de Força Pára Raios e DPS | Laudo Técnico para Possibilidade de Instalação de Ar Condicionado.

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP
(11) 2061-6415
2068-3882

Laudos e Inspeções

Engilp
Inspeção de laudo predial e pericia
(11) 98417-1235
www.engilp.com
contato@engilp.com

Assessoria aos Síndicos e Administradores na conferência e avaliação dos documentos de Laudos de Reforma e ARTs.

ATUAMOS COM VASTA EXPERIÊNCIA EM LAUDOS

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

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

PWTEC
Engenharia e Serviços

SERVIÇOS DE PARA RAIOS E INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

- ✓ Projetos de Para Raio (SPDA)
- ✓ Diagramas de Quadros (unifilares)
- ✓ Adequações e Prontuários

www.pwtec.com.br
(11) 96442-5770 | (11) 98483-4979

Piscinas

Água e Vida
PISCINAS
DESDE 2002

TRATAMENTO E LIMPEZA DE PISCINAS
LIMPEZA DE PISCINAS GRANDES
MANUTENÇÃO DE FILTROS E BOMBAS

(11) 98285-6860
www.aguaevidadapiscinas.com.br
contato@aguaevidadapiscinas.com.br

Orçamento sem Compromisso

Pisos / Tratamentos

Limpiso
RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISOS

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

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

MÁRMORES E GRANILITES
Tratamento / Restauração / Aplicação de Pisos

- ✓ Mármore - Granito - Concreto - Ardósia
- ✓ Lavagem de Pedras - Piso em Garagem
- ✓ Polimento de Escadaria Predial

(11) 95793-3364 / 95605-3052
borgesoliveira287@gmail.com

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

Pinturas

Vallyê
Fachadas

PINTURAS, LIMPEZAS E REFORMAS

- Reforma de Fachada
- Pintura Interna e Externa
- Limpeza e Reposição de Pastilhas
- Impermeabilização de Fachadas
- Tratamento de Tijolos Aparentes
- Polimento de Concreto
- Tratamento de Trincas e Juntas de Dilatação

(11) 4724-9390 | (11) 95782-3590
www.vallyefachadas.com.br
contato@vallyefachadas.com.br

A BRASILEIRA
Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

*Funcionários próprios
*Engenheiro responsável

Orçamento sem Compromisso

40 anos no mercado

5062.7790
www.abrasileirapinturas.com.br | E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
PACTUAL

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável

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

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

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

RESNNER
Pinturas e Reformas

PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- Construção Civil
- Elétrica / Hidráulica
- Impermeabilização
- Divisórias de Gesso / Drywall

NÃO COBRAMOS VISITAS TÉCNICAS

Em até 10x sem juros

www.resnnerpinturasereformas.com.br
Tel.: (11) 2389-6935 / 94698-2302 NR-35 | CREA 5063356727-SP

TECNOBRE
Engenharia

FACHADAS • IMPERMEABILIZAÇÕES • PISCINAS • QUADRAS

- Pintura de Fachadas
- Restauração Estrutural
- Impermeabilização em Lajes e Piscinas
- Construções e Reformas de Piscinas
- Construções e Reformas de Quadras

www.tecnobre.eng.br | tecnobre@eng.br
(11) 2385-3097 / 4752-4383
(11) 94725-5746

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 (Responsabilidade Civil)

(11) 5631-2099
(11) 5631-0818
(11) 7785-5632

CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL

www.uniquepinturas.com.br | uniquepinturas@uol.com.br



Pinturas - continuação

Roma Pinturas CREA-SP

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

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

CREA-SP Qualidade, Garantia, Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

- Pinturas e Repinturas
- Lavagem de Fachadas
- Tratamento de Trincas
- Impermeabilização Geral
- Tratamento de Ferragens
- Calafetação de Janelas
- Rejuntamento de Pastilhas
- Recuperação Estrutural

Consulte-nos: www.lbm-pinturas.com.br (11) 5621-2910
contato@lbmpinturas.com.br

DUMONT 4053-2950 - 94019-0386

PINTURAS
www.dumontengenharia.com.br

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

IZAP. Pinturas 5 anos de Garantia

- ✓ Pintura Predial em Geral
- ✓ Lavagem e Restauração de Fachadas
- ✓ Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

(11) 2201-3075 / 97351-9199 empresaizap@hotmail.com



Portaria Remota

Golfinho SERVIÇOS

PORTARIA VIRTUAL
Economia de até 60% e muito mais segurança!!!

SÍNDICOS 100% SATISFEITOS

Tel. 11 4990-3888
golfinhoservicos.com.br

São Paulo/SP
Av. Washington Luis, 6675, cj 807 - Campo Belo
Santo André/SP
Rua Onze de Junho, 840 - Casa Branca

Portaria Remota com até 50% de redução de custo?

(11) 5055.0401

Minha Portaria FocusMind

Facilitamos:
- Rescisão e Implantação

info@minhaportaria.com
www.MinhaPortaria.com

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

Jornal do Síndico
(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.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 5487-7273



Produtos de Limpeza e Piscina

IZALIMP 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

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



Reformas

EDIFICARE ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

20 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

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

(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

REFORMAS E CONSTRUÇÕES Parcelamos em até 16x

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

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



Reformas - continuação

MATTOS ENGENHARIA

- REFORMAS E CONTRUÇÕES EM GERAL
- PINTURA
- RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS E PISCINAS

(11) 3969-3747 www.mattosenharia.com.br
contato@mattosenharia.com.br



REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731
falbconstrucoes@gmail.com



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
betelseg@globo.com



CFTV • CÂMERAS • BIOMETRIA
CERCAS ELÉTRICAS E SENSORIZADAS
MONITORAMENTO 24H • ALARMES
CONTROLE DE ACESSO 25 Anos

vendas@alarmline.com.br (11) 2950-7170



Serralheria

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



Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!

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

Telhados Confiança "A Confiança acima de tudo"

Garantia 6 ANOS Estendida

Telhados novos e reformas
Condomínios Residenciais e Galpões

(11) 2639-2075 / 2638-9423
www.telhadospconfianca.com.br atendimento@telhadospconfianca.com.br



TELHADOS VITÓRIA

Estruturas Metálicas e Madeira

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

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



Terceirização



STARLIGHT 23 anos
FACILITIES SERVICES

✓ PORTARIA ✓ SERVIÇOS GERAIS ✓ LIMPEZA

AGENDE UMA VISITA! ✉ comercial@starlight.srv.br

starlight.srv.br starlightserv 11 5666.6410 . 5666.2251

JAPAN SERVICE

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

f /grujapanservice
contato@japanservice.com.br

Terceirização de Serviços

• Portaria • Limpeza • Recepção • Zeladoria • Serviços Gerais

☎ (11) 4107-6246 / (11) 98757-9678

CORTESIA

Assessoria Jurídica na esfera trabalhista gratuita para todos os clientes

• PORTARIA • LIMPEZA • ZELADORIA
• RECEPÇÃO • SERVIÇOS GERAIS

8 (11) 3294-4728 • (11) 95063-5154

www.serviceport.com.br comercial@serviceport.com.br

Dica Por: da Redação

Capachos personalizados



O hall de entrada de um condomínio é, sem dúvidas, seu cartão de visitas, uma boa impressão nesse ambiente é fundamental para valorizar o imóvel. Uma das maneiras de incrementar e personalizar esse espaço, é

através do tapete personalizado com o nome e/ou logomarca do condomínio, ele pode incorporar na sua decoração, além de ser extremamente funcional, servindo para reduzir a quantidade de sujeira vinda do exterior.

Há diferentes materiais disponíveis no mercado: vinil, borrachado, nylon. Os capachos de nylon também saem na frente na absorção de água, são antiderrapantes e antifúngicos.

* Da redação

Administração Por: da Redação

Até onde vai a participação do inquilino nas decisões do condomínio?

Na constituição de um condomínio, há basicamente dois tipos de membros: o condômino proprietário ou o inquilino de uma ou mais de uma unidade.

Na modalidade de inquilino, o locatário embora conceitualmente não seja um "condômino" do ponto de vista da lei, é bastante comum nos prédios residenciais em todo o país e, tendo em vista sua considerável importância, também possui direitos dentro do grupo.

Por conceito, trata-se do indivíduo que não é dono do imóvel, mas paga um aluguel para morar nele e, por conseguinte, poder usufruir de todas as demais possibilidades que o condomínio oferecer, como áreas de lazer, equipamentos, espaços de eventos, etc.

É válido ressaltar, contudo, que o condomínio não tem relação jurídica com o inquilino, mas, sim, com o proprietário, de modo que quando for necessário reportar problemas de multas, comunicar sobre assembleias, prestar contas, dentre outras atividades burocráticas,

o síndico deve fazê-lo junto ao proprietário.

Dessa maneira, qual fica sendo a participação efetiva do inquilino nas deliberações sobre o condomínio em que ele mesmo habita? A legislação traz algumas condições de participação do morador locatário.

Uma dúvida frequente é se o inquilino pode votar em assembleias que envolvam despesas ordinárias.



É válido ressaltar, contudo, que o condomínio não tem relação jurídica com o inquilino, mas sim com o proprietário



O entendimento de Markus Samuel Leite Norat, autor do livro "O Condomínio Edifício" é de que sim, é possível. O inquilino pode inclusive votar sem procuração, apenas mediante apresentação de contrato de locação. Isso serve para assem-

bleia cuja pauta seja a deliberação de despesas ordinárias que afetem o inquilino e só vale para o caso de o proprietário-locador não comparecer à assembleia.

Outro questionamento comum no que diz respeito às as-

sembleias é se o inquilino possui voto válido para eleição de novo síndico. Segundo Norat, ele pode ter. No entanto, para que isso venha a ser validado, ele deve apresentar uma procuração feita para esta finalidade outorgada pelo proprietário da unidade que ele aluga, com firma reconhecida em cartório.

Por fim, uma terceira pergunta que muitos síndicos e aspirantes ao cargo fazem regularmente é se o morador que é inquilino e não proprietário de unidade pode se candidatar ao cargo de síndico e, se eleito, pode exercer essa função. A resposta dessa vez é menos exata, uma vez que depende da convenção de cada condomínio. Há os casos em que é permitido e os em que é vetado. O ideal é consultar o documento antes de qualquer eleição nesses termos.

* Da redação

Fique por Dentro Por: Edivaldo Rocha

Você síndico, tem potencial para se tornar um líder?

Para muitos, definir um significado concreto da palavra liderança pode ser um desafio. Isso porque ele vai muito além de apenas uma função ou espírito de chefia, como nos informa o dicionário.

Segundo James C. Hunter, autor do best seller "O Monge e o Executivo", a liderança "é a habilidade de influenciar pessoas para trabalharem entusiasticamente, visando atingir aos objetivos identificados como sendo para o bem comum". Porém, uma vez que a liderança é identificada como uma habilidade, outro questionamento mais profundo surge: é possível aprender tal capacidade ou já nascemos com ela?

Acredito que para chegar a uma resposta para esta pergunta, primeiro é necessário entender qual é o papel de um líder. Para começar, penso que essa função está muito associada à palavra inspiração.

Antes de ser uma pessoa que irá coordenar planos e estratégias, o líder deve ser a fonte de motivação para aqueles ao

seu redor. Uma vez que você é capaz de transformar os seus resultados em um exemplo, seus companheiros passam a acreditar no seu potencial e, conseqüentemente, se inspiram para seguir o mesmo caminho. Mas para percorrer esse processo, também é importante dispor de algumas características que considero cruciais: ousadia, coragem, disciplina e determinação.

No mundo corporativo, você está exposto a uma grande quantidade de informações diariamente e, por isso, manter o foco pode ser considerado um impasse. A liderança em si vai depender da maneira que você se organiza para captar e direcionar esses dados. Esse processo se inicia no seu autoconhecimento, pois uma vez que você percebe suas habilidades, desenhar uma es-



■ O líder deve ser a fonte de motivação para aqueles ao seu redor

tratégia se torna mais viável. Depois, com o seu autodomínio formado, é possível atrair atenção da sua equipe e conduzi-la de acordo com o plano traçado e as necessidades do mercado.

Muitos pensam que o líder é a personificação da perfeição. Porém, ele ainda é um ser humano e, por isso, passível de erros e limitações. O que está por trás do desenvolvimento

dessa função é, principalmente, a sua maneira de enxergar o mundo e como se responsabilizar por suas ações, o famoso locus de controle interno.

É ser aquela pessoa que não se martiriza quando enfrenta uma situação adversa e, sim, se questiona o que pode ser feito para melhorar o resultado.

No final das contas, os valores pessoais atrelados a personalidade do futuro líder

representam importante papel, pois elas servirão de base para construir as outras características citadas anteriormente.

A grande questão é que não existe fórmula exata para se tornar um líder. É claro que, assim como em outras profissões, nota-se que algumas pessoas têm mais facilidade para desenvolver certas características requisitadas. Toda pessoa tem potencial de se tornar um líder, desde que esteja disposta a percorrer o caminho sinuoso que existe até que o objetivo seja alcançado. O mundo precisa de líderes que inspirem e motivem pessoas a planejar suas metas tanto profissionais quanto pessoais, afinal não se espera perfeição do líder, mas sim credibilidade e força de vontade.

*Edivaldo Rocha é CEO de uma empresa especializada em soluções de Cloud Corporativa e outsourcing de TI.

Seu Condomínio Por: da Redação

Simples atitudes podem diminuir riscos de acidentes com idosos

O Brasil assim como grande parte dos países em desenvolvimento passa por uma transição demográfica que vem modificando sua pirâmide etária e que promete mudar o perfil da população em alguns anos.

Com a mudança do perfil demográfico da população, estima-se que em 2030 o país terá mais idosos do que crianças pela primeira vez na história. Serão 41,5 milhões (18% da população) de pessoas acima de 60 anos.

Tal mudança certamente trará impacto na dinâmica das cidades, a começar na forma como as moradias se organizam. O espaço onde vive o idoso tem grande importância para a manutenção de sua saúde e integridade física. Os acidentes domésticos, incluindo as quedas são eventos que tendem a ocorrer com maior frequência a partir dos 60 anos, quando o corpo humano naturalmente vai apresentando maior déficit de equilíbrio, fraqueza muscu-

lar e redução da capacidade funcional. Porém, a idade não é o único fator que favorece esses incidentes.

Os condomínios precisam estar preparados para a população idosa, pois falhas estruturais ou falta de planejamento neles também são responsáveis por colaborar para que os idosos se acidentem: uma escada sem corrimão, uma rampa íngreme demais, o piso que foi lavado e permanece escorregadio, a falta de sinalização em escadas, má iluminação em corredores, etc.

Aproximadamente 54% das quedas em idosos são causadas por ambiente inadequado. Dentre os problemas citados, o principal vilão é também o mais fácil de ser evitado: o piso



■ Os condomínios precisam estar preparados para a população idosa

escorregadio. Esse pode ser modificado sem ser necessário nenhum tipo de investimento em obras ou adequações, basta treinar e orientar os funcionários da limpeza a fazerem o procedimento correto e nunca esquecer de usar placas de sinalização para alertar no perímetro que foi molhado.

Outro fator que também pode ser resolvido com simples mu-

danças de conduta são os objetos deixados no chão: caixas, baldes, tapetes ou também objetos esquecidos por condôminos, sobretudo brinquedos de crianças. Tudo isso pode funcionar como armadilha para quem já não possui tanta acuidade visual e flexibilidade de movimentos.

O condomínio precisa ir gradativamente se preparando para

o futuro e isso começa com essas pequenas mudanças no cotidiano. A adequações estruturais também serão aos poucos necessárias e, para isso, é interessante levar o debate à assembleia de condôminos, a fim de coletar sugestões.

Existem empresas especializadas em consultoria para adaptar ambientes à acessibilidade não apenas de idosos, mas também de pessoas com alguma deficiência ou necessidade especial temporária ou permanente. Além disso, arquitetos também são profissionais indicados para orientar as mudanças necessárias no condomínio, o qual deve sempre prezar pela segurança e bem-estar de seus integrantes.

* Da redação