Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXI - Edição 276 - Outubro - 2019 • São Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

30 ANOS • BRASIL • Jornal do Síndico 2019 • COMPARTILHANDO INFORMAÇÃO COM SÍNDICOS DE TODO O BRASIL

+e

LEGISLAÇÃO

Ex-síndico que contratou serviços com sobrepreço em sua gestão, foi condenado pela justiça e terá que devolver valor excedido para o condomínio como forma de ressarcimento.

Página 4

MANUTENÇÃO

Síndicos e administradores, devem alertar condôminos da importância da manutenção de sacadas envidraçadas, dos riscos e prejuízos que a falta de manutenção pode causar.

Página 5

SEGURANÇA

O delegado Da Cunha leva a vocês a segunda parte da matéria de como evitar roubos e furtos em condomínios. Saibam como agir contra os criminosos.

Página 7

CLASSÍNDICO

Para facilitar sua consulta criamos o

ÍNDICE DE TÍTULOS

nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Voto eletrônico para condôminos está em debate no Congresso Nacional

Página 6

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 FECHE 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. Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Gumercindo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA PUBLIK EDITORA LTDA PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
DCSS Advogados Associados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Marcio Rachkorsky
Da Cunha
Matheus Cunha

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Aracaju	3.000	(79) 3022-1451
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
Salvador/BA	8.000	(71) 3354-0310
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS.....193
COMGÁS.....0800 110197
CET.....156
COLETA SELETIVA.....156
CORREIOS.....3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal).....199
ELETROPAULO.....0800 7272196
POLÍCIA MILITAR.....190
SABESP.....195

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Nossa mensagem

A missão primordial do síndico, como sabemos, sempre foi e sempre será a de zelar pelas boas práticas administrativas em prol do que for melhor para o condomínio. Por isso é necessário frisar que essa não é uma tarefa fácil, nem tampouco simples, mas que precisa ser desempenhada com responsabilidade e, principalmente, com transparência.

A situação financeira da maioria dos condomínios brasileiros é algo limitado. A diferença entre o que entra na receita e o que sai nas despesas é mínima. Isso quando não se fica no zero a zero ou, pior, há a inversão da balança e o caixa fica no vermelho. E é devido a essa fragilidade financeira que o cuidado com os serviços contratados deve ser alto.

A pessoa que se propõe a ser síndica deve estar disposta a gastar energia buscando sempre as melhores alternativas para o condomínio, tentando obviamente nas melhores circunstâncias, aliar qualidade e preços razoáveis, em um equilíbrio que se adeque às necessidades do coletivo.

O síndico que não busca isso está falhando em seu papel e não está desempenhando adequadamente o seu papel de defensor dos interesses do condomínio. Em alguns casos, ele pode estar, inclusive, jogando contra o próprio condomínio e causando um desequilíbrio financeiro ao contratar serviços sem calcular o real impacto deles nas finanças.

Síndicos assim, relapsos ou deliberadamente desonestos, que contratam serviços com sobrepreço, podem ser condenados na Justiça a recompensar o condomínio por seus maus atos administrativos. Nossa matéria na seção de "Legislação" traz um exemplo de ex-síndico condenado a pagar ressarcimento que ilustra a situação e faz um alerta para as más práticas administrativas.

Como destaque de Capa, o voto eletrônico em assembleias, está em debate em Brasília. Será que agora vai?

Na coluna Segurança damos continuidade a matéria do Delegado Da Cuinha que agora dá a dica aos síndicos do que fazer para evitar roubos e furtos em condomínios.

Essa e outras matérias quentinhas você encontra na nossa edição de outubro do Jornal do Síndico.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

** Os Editores*

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	OUT/18	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19	MAR/19	ABR/19	MAI/19	JUN/19	JUL/19	AGO/19	SET/19
IGP-M (%)	0,89	-0,49	-0,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	- 0,67	———
INPC (IBGE)	0,40	-0,25	0,14	0,36	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	———
IPC (FIPE)	0,48	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	———
CUB-SP	0,15%	0,28	0,08	0,54	0,29	0,16	0,22	0,07	0,81	0,87	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	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5817	0,5817	0,5833	0,5858	0,5858	0,5858	0,5217	0,5217	0,5217	0,5217	0,4958	0,4958

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.: Até o fechamento dessa edição, não houve índice de dessídio.

OBRAMAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

TÁ DIFÍCIL COMPRAR OS MATERIAIS PARA O SEU CONDOMÍNIO?

CONHEÇA A OBRAMAX E TENHA À SUA DISPOSIÇÃO MAIS DE 19 MIL PRODUTOS DE QUALIDADE PROFISSIONAL, COM ESTOQUE EM GRANDES VOLUMES E DISPONIBILIDADE IMEDIATA PARA RETIRADA OU PARA ENTREGA NO DIA SEGUINTE, COMPRANDO ATÉ AS 15H.

- MATERIAIS BÁSICOS
- MATERIAIS HIDRÁULICOS
- MATERIAIS ELÉTRICOS
- PISOS E REVESTIMENTOS
- BANHEIROS
- ESQUADRIAS
- MARCENARIA
- FERRAMENTAS
- FERRAGENS
- PINTURA
- LIMPEZA E ORGANIZAÇÃO

TEMOS AS MELHORES CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MERCADO PARA CONDOMÍNIOS.

A OBRAMAX É O PRIMEIRO ATACADO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO ABERTO A TODOS.

CADASTRE JÁ O SEU CONDOMÍNIO E SAIBA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE NOSSO CRÉDITO FACILITADO.

Unidade Mooca
Av. do Estado, 6.313
Mooca - São Paulo/SP

Unidade Praia Grande
Av. Min. Marcos Freire, 1.500
Jd. Glória - Praia Grande/SP

Televendas: 3003-3400

Horário de funcionamento:
Segunda a sábado, das 7h às 21h.
Domingos e feriados, das 9h às 20h.

Compre pelo site: OBRAMAX.COM.BR

/OBRAMAXATACADO

OBRA É COMPROMISSO

OBRAMAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

Administração Por: Matheus Cunha OAB/SP 426.197

Destituição do síndico: o que deve ser analisado?

Síndicos sofrem com ameaças de destituição constantemente, mas, afinal, o mero descontentamento de alguns condôminos pode ensejar a destituição do síndico?

A vida de um síndico não é fácil. No evento Unisíndico, tive a oportunidade de conhecer o senhor Isaias, um idoso amoroso, daqueles que dá vontade de abraçar assim que o encontramos. O Sr. Isaias é um síndico, que na oportunidade, contou-me que "ser síndico é estar no cargo mais ingrato que existe, pois você perde tempo, ajuda as pessoas, e muitas vezes não recebe o reconhecimento merecido".

O desabafo dele soa familiar, pois é normal que todo síndico já tenha passado por isso em determinado momento. Os síndicos, excetos os profissionais, normalmente possuem uma profissão fora dos limites do condomínio. Conheço síndicos que são médicos, advogados, empresários e engenheiros. As tarefas são muitas, e se acumulam, e o estresse também, pois lidar com problemas e pessoas exige paciência e traquejo. Falo isso, pois sou advogado, e assim como os síndicos, lido com problemas e pessoas diariamente.

Diante de um cargo que exige tanto comprometimento, é comum existir pressão por parte dos condôminos, que sempre estão ali fiscalizando cada passo do síndico. Então, vamos falar o que pode destituir um síndico da direção, e como é o procedimento.

Estar no cargo de síndico, como qualquer outro cargo, te expõe ao risco de cometimento de erros, mas alguns erros podem ser fatais e ensejar a destituição do cargo. O Código Civil traz em seu artigo 1.349, os requisitos para destituição de um síndico. Um síndico que (i) praticar irregularidades, (ii) não prestar contas, ou (iii) não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído. Os termos são abrangentes, e isso causa muita discussão. Afinal, o que seria não administrar convenientemente um condomínio?

Infelizmente a expressão é ampla, e deve ser encarada em seu contexto, mas o importante é considerar o bom senso em cada situação. Uma justificativa fraca ou a falta de justificativa, não pode dar ensejo para uma assembleia destituir o síndico.

Por exemplo, querer destituir um síndico por meros problemas de relacionamento e empatia, não é justo e foge do razoável. Caso isso ocorra, o poder judiciário pode ser acionado, para que a legitimidade da decisão da assembleia seja revisada.

Havendo motivos para destituição de um síndico, deve-se convocar uma assembleia própria. O quórum necessário para aprovação já foi palco para muito debate, mas hoje temos consenso sobre o assunto. O artigo 1.355, do Código Civil, prevê que ¼ dos condôminos pode convocar uma assembleia no lugar do síndico, para discutir a destituição. O que chamamos de assembleia extraordinária.

Uma vez convocada assembleia, o motivo para destituição deverá ser apresentado a todos os presentes, devendo, ainda, conceder ao síndico o direito para que apresente a sua defesa, e justifique o que lhe couber. O mais importante, por fim, é a aprovação ou não da destituição. O artigo 1.349, do Código Civil, prevê o quórum da maioria presente para aprovação (50% dos presentes + 1). O quórum não é elevado, assim, torna relativamente fácil de conseguir, e, por estes motivos, deve-se atentar se as justificativas da destituição são plausíveis, e se estão dentro do bom senso.

Convém lembrar ainda que, acusação infundada, difamação, injuria e calúnia contra o síndico, são passíveis de ações judiciais para reparar os danos morais causados.

Matheus Cunha OAB/SP 426.197
matheus.cunha@dcssadvogados.com

Legislação Por: Redação com TJSP

Ex-síndico terá de ressarcir condomínio por contratar serviços com sobrepreço

Se formos falar de uma maneira abrangente a principal missão do síndico é defender os interesses do condomínio.

O síndico deve desempenhar essa função tal qual fosse a sua própria casa, como de fato o é, em última instância, e isso significa zelar não apenas pela honestidade e transparência, mas também pela busca por economia, lucratividade e tudo o que for mais salutar para a coletividade.

Isso se aplica, sobremaneira, ao que diz respeito às aquisições de bens e serviços: não é interessante adquirir um produto excelente, mas excessivamente caro e, ao mesmo tempo, está longe do ideal optar por um produto ruim observando apenas e unicamente o preço baixo. O bom gesto deve procurar unir sempre o máximo de eficiência com a razoabilidade do preço, ou seja, o melhor negócio será fechado sob o prisma do custo-benefício.

Na administração pública há mecanismos legais, como licitações e outras estratégias, para regulamentar esse equilíbrio.

Porém, na esfera privada, carecemos de bases reguladoras e fiscalizatórias nesse sentido, havendo apenas o Conselho Fiscal, que nem todo condomínio possui, mas deveria ter e o que deve prevalecer é o bom senso, além da honestidade de cada um.

O fato é que, nessas lacunas deixadas pela falta de rigor fiscalizatório, há os síndicos que terminam não adotando as melhores práticas administrativas

em seus condomínios e contratam serviços com valores acima do desejável.

Diante disso, podemos pensar inicialmente em três justificativas: inabilidade operacional (não saber onde buscar orçamentos), por preguiça ou pressa (não busca vários orçamentos e fecha com o primeiro que surge) e, por fim, má fé (o intuito deliberado de tirar alguma vantagem superfaturando contratos).

Contudo, ainda que o contrato com sobrepreço não tenha sido feito intencionalmente com o intuito de embolsar algum valor, o síndico pode ser responsabilizado por má prática administrativa e ter que recompensar o condomínio por seu ato, o qual não visou ao benefício da coletividade.

Exemplificando tal situação: a 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve decisão que condenou síndico a restituir parte do valor de serviço contratado por sobrepreço substancial (a instalação de grelhas ao redor de 17 árvores). A reparação foi fixada em R$ 16.982,44.

Uma prova técnica que licitou o mesmo serviço constatou sobrepreço substancial na contratação em comparação com o preço médio praticado por outras empresas prestadoras.

A reparação foi estabelecida pelo cálculo da diferença entre o preço médio apurado pelo perito e o valor efetivamente pago pelo condomínio.

Em sua decisão, o desembargador relator da apelação afirmou que ficou comprovada a inobservância do ex-síndico do dever de zelar pela boa administração dos recursos do condomínio.

**Redação com TJSP*

Manutenção Por: da Redação

Envidraçar sacadas requer manutenção

Como tudo na vida o envidraçamento de sacadas traz benefícios e obrigações para condôminos e síndicos, pois além da valorização do imóvel, do aproveitamento de espaços que é apontado como uma grande vantagem, a manutenção do sistema de vidros e sua estrutura deve ser observada com muita atenção.

O fechamento de halls, sacadas e salões com as chamadas cortinas de vidro tem se mostrado uma forte tendência. Contudo, antes de por a "mão na massa" e ousar na reforma, é preciso saber se o seu condomínio autoriza o encerramento desses espaços ou se há restrições para esse tipo de obra por descaracterizar a fachada.

Se a intervenção for permitida, é hora de pesquisar orçamentos, fornecedores e também as vantagens e desvantagens de se fazer essa alteração. Um dos benefícios do envidraçamento é o isolamento acústico que proporciona mais privacidade, as pessoas ficam mais à vontade, seja num ambiente de uso coletivo do condomínio ou na sua própria varanda. Em condomínios onde há muita criança ou mesmo animais de estimação, outro fator considerado vantajoso é a maior segurança, uma vez que o vidro funciona como uma barreira extra para evitar acidentes trágicos como quedas ou arremessos de objetos.

Ao envidraçar um ambiente, também se garante menos sujeira por poeira ou poluição e também da água das chuvas, por exemplo. De modo que o ambiente fica mais isolado e menos sujo do que estaria se não houvesse uma barreira.

Depois da contratação e instalação, é muito importante lembrar da manutenção, o envidraçamento de sacadas pode se tornar um perigo dentro dos condomínios, caso não haja a devida manutenção preventiva e periódica, que deve ser feita segundo a norma técnica ABNT NBR 16.259 num prazo máximo de dois em dois anos. Vidros descolados, guias quebradas, eixos de roldanas torcidas, rolamentos rachados, entre outros, são alguns dos problemas que costumam aparecer após o segundo ano de uso do envidraçamento e podem provocar a queda de uma lâmina de vidro para fora da sacada, e essa cair em uma área comum do condomínio ou, na rua, em carros, em transeuntes, animais, etc.

Todos devem saber dos danos que a falta de manutenção pode gerar

> **Os síndicos devem se tornar figura central para a conscientização dos condôminos em relação ao perigo da falta de manutenção**

Os síndicos devem se tornar figura central para a conscientização dos condôminos em relação ao perigo que podem estar correndo, devemos prevenir em vez de remediar, até porque o remediar pode causar danos muito sérios e até irreversíveis. Esse assunto deve ser abordado de tempos em tempos em assembleias por síndicos, administradores e que sejam feitos informativos internos para que todos saibam da necessidade de realizar manutenção no envidraçamento.

Daniel Souza diretor de uma empresa do segmento cita alguns exemplos de acidentes provocados pela falta de manutenção que acompanhou de perto: "Um vidro descolou no momento do manuseio e caiu sobre o condômino, fraturando seu braço. Em outro caso, o vidro estava com a roldana torcida e quando esta tombou o vidro bateu no rosto do usuário, que acabou levando vários pontos no rosto. Já tivemos relatos de vidros que se desprenderam e caíram na piscina do condomínio e em outro caso sobre carros na garagem. Recentemente atendemos uma ocorrência na Praia Grande-SP em que o sistema estava tão mal fixado que a pressão do vento o desprendeu inteiro. Os vidros acabaram caindo para dentro da sacada".

Lembrem-se que há momentos em que não vale a pena economizar, quando se pode colocar em risco a segurança de vidas humanas.

Para garantir uma manutenção satisfatória e duradoura, procure sempre contratar empresas idôneas e com boas referências, a manutenção de sacadas nunca deve ser feita por amadores. O morador ou condomínio deve procurar empresas especializadas com adequada infraestrutura, endereço físico, CNPJ e, por fim, um bom histórico.

*Da Redação

Capa Por: da Redação

Voto eletrônico para condôminos está em debate no Congresso Nacional

Quem ocupa ou já ocupou o cargo de síndico sabe o quão difícil é conseguir reunir os condôminos para assembleias.

Nos melhores cenários, a frequência gira em torno de 25%, ou seja, apenas ¼ do total. A dificuldade se torna ainda mais sensível em condomínios com vários blocos, em que o número de unidades alcança a marca de centenas: 500, 700, 900...

Hoje em dia, há os residenciais até com mais de mil unidades! Na prática, já se sabe que é inviável reunir tantos representantes em uma assembleia presencial. Apesar disso, o modelo de votação que regula toda a administração interna é ainda voltado para uma realidade nos moldes de tempos passados, com condomínios menos populosos e quando as pessoas tinham outro ritmo de vida.

Pouca gente se dispõe a participar das reuniões de condomínio por falta de tempo

Atualmente, pouca gente se dispõe a participar das reuniões de condomínio por falta de tempo e por levarem uma rotina incompatível com os horários e condições em que geralmente as assembleias são realizadas, o que constitui mais um fator de afastamento e diminuição do público. Além disso, podemos ressaltar que a falta de objetividade das pautas em reuniões muitas vezes mal conduzidas, às vezes, também ajudam a repelir as pessoas.

Nesse contexto – e sabendo que algumas ações necessitam de quórum mínimo para serem aprovadas (podendo variar de maioria simples, 2/3 ou unanimidade) – os síndicos de todo o país têm um problema sério para resolver. Visando à resolução dessa questão, a senadora Soraya Thronicke apresentou o projeto de Lei nº 548/2019, o qual foi votado pela pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) no dia 15 de Agosto.

O texto em questão altera o Código Civil abrindo a possibilidade da votação em assembleia por meio eletrônico, sem a necessidade do voto presencial na reunião condominial.

De acordo com a proposta: "quando o quórum especial acaso exigido pela lei não for alcançado nas convocações presenciais, a correspondente deliberação poderá ser tomada posteriormente, mediante votação eletrônica dos condôminos, em segmento virtual da reunião".

O projeto detalha, ainda, a necessidade de que os condomínios ofereçam para tal intento uma plataforma válida na qual esteja disponível a ata completa da assembleia realizada e onde cada condômino só possa ter seu voto validado uma única vez e possua espaço para expressar a justificativa de escolha. Após aprovação na CCJ, o PL seguirá para a Câmara dos Deputados.

*Da Redação

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 – O que fazer quando o morador reclama de barulho produzido pelo morador do andar superior e este nega estar produzindo ruído?

R: É preciso diferenciar "direito de condomínio" de "direito de vizinhança". Quando o barulho afeta mais de uma unidade condominial, gerando incômodo ou perturbação de diversos condôminos, essa situação demanda a pronta intervenção do síndico, com aplicação de advertência ao condômino infrator e, caso o problema persista, aplicação de multa. Já quando o barulho resulta da reclamação de um único vizinho, (como na hipótese do "morador do andar inferior"), esse não é um problema condominial, mas uma questão relacionada à vizinhança. Nesse caso, o síndico não deve nem advertir, nem multar, mas tão somente interceder como um mediador buscando uma solução amigável.

Caso não tenha êxito na conciliação, deve orientar o vizinho reclamante que promova uma ação judicial para solução do conflito.

2 – Como proceder com relação a fumantes no condomínio? O regulamento proíbe, mas há quem alegue preconceito e perseguição.

R: O condômino tem o direito de fumar dentro de sua residência, contudo, não deve gerar incômodo aos seus vizinhos. Sendo detectada uma situação de perturbação da tranquilidade, consistente no uso de cigarro nas áreas comuns, o síndico deve intervir, buscando conscientizar os moradores fumantes da necessidade de respeitar o ambiente e os demais condôminos. Em caso de persistência na conduta desrespeitosa, deve o morador fumante ser advertido e, na reiteração, multado, tudo consoante o regramento constante do regulamento do condomínio. O texto da Lei n°12.564/2011 (mais conhecida por "lei antifumo") assim assevera: "Fica proibido fumar cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de uso coletivo, públicos ou privados, como hall e corredores de condomínio, restaurantes e clubes, mesmo que o ambiente esteja parcialmente fechado por uma parede, divisória, teto ou até toldo". A mesma lei prevê aplicação de multa para o condomínio da ordem de R$ 2.000,00 (dois mil reais) até R$ 1.500.000,00 (um milhão e meio de reais) a depender da conduta transgressora e de suas consequências para o meio ambiente.

DCSS Advogados
(Matheus Cunha
OAB/SP 426.197)

1 – Morador inadimplente com acordo vigente pode participar e votar em assembleias ou se candidatar aos conselhos?

R: A celebração de um acordo cria novas obrigações ao condômino. Assim, cria-se uma nova relação jurídica, em que condômino, como devedor, se sujeita a formas de pagamentos e novas datas para quitação.

Por esse prisma, considera-se que o condômino está quite com seus deveres, eis que os vencimentos anteriores não passam mais a existir. Somente os futuros.

Desta forma, poderia sim o condomínio participar nas assembleias, e, inclusive se candidatar nos conselhos.

Mas existem posições contrárias, que defendem a ideia de que somente está em dia o condômino que quitar o acordo, e, enquanto isso não pode participar das assembleias. As convenções condominiais podem prever esse tipo de situação, para evitar discussões, considerando que a lei deixa lacuna.

Srs. Síndico(as) o restante das dúvidas serão publicadas nas próximas edições

Segurança Por: Dr. Da Cunha

Causas de invasão à condomínios em SP e como evitá-las

Como identificar as vulnerabilidades do seu condomínio e atuar de forma assertiva para dificultar o acesso do criminoso.

Na edição anterior abordamos os três os tipos de crimes de invasão à condomínio: Arrastão, roubo e furto, falamos sobre o perfil do criminoso, como é a sua forma de agir, agora é preciso entender mais sobre a segurança do próprio condomínio.

Estatisticamente, as invasões de condomínios, ocorrem 25% por falhas associadas à Segurança Eletrônica e 75% por problemas no Protocolo de Segurança ou na atuação do Homem.

Segurança Eletrônica são todos os recursos eletrônicos disponíveis para proteção do perímetro, controle de acesso, monitoramento e alarmes. No perímetro estão classificados equipamentos como a cerca elétrica, o infravermelho ativo (IVA's), a central de alarme, cabo microfônico, concertina, muro, gradil, iluminação, todos dispositivos que são aplicados nas divisas do condomínio para causar um efeito de dissuasão e evitar uma invasão por escalada ou rompimento de perímetro. Já no controle de acesso, consideramos como segurança eletrônica: biometrias, catracas, cancelas, antena TAG, cartão de proximidade (crachá), leitor facial, sistema de gerenciamento de acesso, todos recursos responsáveis pela triagem de moradores, visitantes e prestadores de serviços. Por monitoramento e alarme, estão contemplados o sistema de CFTV (câmeras), botão de pânico, sensor de presença e outros.

A quebra no cumprimento do Protocolo de Segurança deve ser considerada falta grave

Fortalecida a segurança eletrônica do condomínio, temos 25% das probabilidades de invasão reduzidas.

Agora vamos ao Protocolo de Segurança e ao Homem que representam os 75% da estatística. O Protocolo de Segurança são regras claras e objetivas, a equipe de segurança precisa ter uma regra definida para ser seguida. O atendimento não pode ser definido pela rotina, para agradar o morador, deve ser um Protocolo de Segurança técnico, focado no controle de acesso, permanência e saída de moradores, visitantes, prestadores de serviços, autoridades, etc.

A quebra no cumprimento do Protocolo de Segurança deve ser considerada falta grave, passível de substituição do colaborador em caso de reincidência e troca inclusive da empresa de segurança se for o caso. O Homem primeiro passo, entender que o Homem responsável pela segurança do condomínio não é apenas o controlador de acesso, estão classificados como HOMEM e equipe de segurança e o morador. O morador que insiste em resistir ao cumprimento das regras de segurança, que desconhece o Protocolo de Segurança, que manda a equipe de segurança quebrar as regras para seu conforto próprio, esta, além de facilitando a vida do criminoso, colocando em risco a segurança de toda a coletividade de moradores do condomínio. O pilar HOMEM bem preparado, é quando identificamos no condomínio moradores que conhecem e respeitam as regras de segurança bem como a equipe de segurança que conhece e aplica as normas do Protocolo.

Enfim para isso, é sempre recomendado o auxílio de profissionais especializados para a elaboração do protocolo e capacitação da equipe de segurança e dos moradores.

Seu condomínio foi vitimado ou conhece algum condomínio que está precisando de ajuda, contrate uma análise de risco, assim saberá se existem pontos de vulnerabilidade e como corrigi-los.

*Dr. Da Cunha – Delegado de Polícia

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

A farra das procurações

A maioria dos moradores de condomínios odeia participar das assembleias!! Costumam ser demoradas, desorganizadas e, não raramente, sai baixaria.

As reuniões de condomínio tornaram-se ambiente hostil e a cordialidade e gentileza deram espaço aos conflitos, ofensas... Soma-se a isso, a total falta de tempo e a vida corrida, que naturalmente já causam um esvaziamento das reuniões. Neste contexto, o uso de procurações ganha cada vez mais espaço nas votações, desestimulando ainda mais os abnegados que ainda marcam presença nas cansativas assembleias.

A média de público nas reuniões não chega sequer a 20% (vinte por cento) dos proprietários, de forma que, um procurador com muitos votos, quase sempre decide as deliberações. Não se discute aqui a validade de se fazer representar por um procurador, algo absolutamente lícito e garantido em nossa legislação. A questão principal é a forma, nem sempre justa, de obtenção das procurações, tais como: moradores que importunam, incomodam e constrangem vizinhos, para obtenção de procurações para votar um assunto de seu interesse e síndicos que utilizam a máquina administrativa e os funcionários do prédio, para angariar apoio para reeleição e perpetuação no cargo. Há ainda as procurações fraudulentas, obtidas mediante falsificação de assinaturas, erro de titularidade e até mesmo coação. Há muitos casos de procurações "outorgadas" por pessoas falecidas!!

A conferência da validade formal das procurações tem transformado as assembleias em verdadeiros tribunais e os conflitos não param de aumentar, já que o aceite ou não dos documentos e a consequente liberação do voto por procuração depende do presidente da mesa, que se transforma num verdadeiro tabelião. Quando o clima está quente, a guerra já começa para eleger o presidente da mesa Afinal para a eleição do presidente, as procurações serão conferidas e validadas por quem? Em tempos de tantas ferramentas tecnológicas, muitos condomínios, infelizmente, pararam no tempo e seguem fazendo assembleias como no século passado.

O remédio para enfrentar este tema, de forma justa e equilibrada, é a definição clara das regras e condições para a utilização de procurações. Essencial que os editais de convocação para as assembleias, já façam constar os requisitos mínimos exigíveis para as procurações, como, por exemplo: reconhecimento de firma, data atualizada, sem rasuras, em via original, específica para o ato, dentre outras cautelas. Recomendável inserir na convenção, quando possível, alguma limitação de procurações para uma única pessoa. Importante mesmo, é participar dos debates, colaborar e contribuir. Dar procuração, apenas em ultimo caso!

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Classíndico®

OUTUBRO | 2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS

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

Academia

FRS SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS
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

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

Nova Era Administradora de Imóveis e Condomínios
SEDE PRÓPRIA
✓ VENDAS E LOCAÇÕES
✓ AVALIAÇÕES
✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
✓ DEPTO. JURÍDICO PRÓPRIO
www.imoveisnovaera.com
SERIEDADE E TRANSPARÊNCIA EM Administração de Imóveis e Condomínios
(11) 2061-5402 2063-2198

Fonsi condominios Desde 1982
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS
37 ANOS
CRECISP
SECOVI SP
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.
www.fonsi.com.br
Pabx:(11) 3259-2020
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

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

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

Advogados

DCSS ADVOGADOS ASSOCIADOS
felipe.sampieri@dcssadvogados.com
* Cobranças de Quotas Condominiais;
* Assessoria Jurídica p/ Condomínios;
* Defesas Condominiais;
* Ações contra Construtoras;
* Direito Tributário
(11)3587.1290 / 95784.1630 / 98204.4615

SM SIMÕES MACEDO
"Nosso diferencial é nossa especialidade"
ADVOCACIA TRABALHISTA
Consultivo e Preventivo Trabalhista
Reclamações e Defesas
Acordos Extrajudiciais
(11) 97727-2429 Whatsapp
contato@simoesmacedoadv.com

• QUESTÕES CONDOMINIAIS
Jaime Tubarão ADVOCACIA
• COBRANÇA • TRABALHISTA • AUDITORIA
(11) 98202-1861 | (11) 3798-1861
jaimetubarao@gmail.com

Antenas

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

Auditoria

HJW CONTÁBIL
www.hjwcontabil.com.br
✓ AUDITORIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS
✓ APOIO À AUTOGESTÃO
✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
EMPRESA CHANCELADA
VALIDADE: NOV/2018
CIDADES & CONDOMÍNIOS
(11) 95442-9715 | (11) 99113-9438

Água Potável

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

Bombas

BOMBAS IPIRANGA
BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS
VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO
ATENDIMENTO 24 HORAS
52 anos 1967-2019
ÁGUA É VIDA, PRESERVE!
GRUNDFOS Jacuzzi KSB abs BALZER ROMA SIEMENS DARKA SPV CBI
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595
WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

PORTO BOMBAS
CONTRATOS DE MANUTENÇÃO HIDRÁULICA E ELÉTRICA GERAL
Feche um NOVO contrato de manutenção e GANHE 2 meses de CORTESIA!
Manutenção de Bombas; Painéis de Comando;
Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água;
Troca de Barriletes; Canos; Desentupimentos;
Filtros de Piscinas; etc
SEDE PRÓPRIA
(11) 3911-4816 | 9 9547-1376 Plantão 24hs
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com
thebe Jacuzzi SODRAMAR STARMAC DANCOR

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

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

Calhas e Rufos

Camila Calhas
• Calhas p/ Chuva
• Rufos sob Medida
• Instalação e Reforma de Telhados
• Coifas e tubos em chapa galvanizada
(11) 3903-1974
95133-1375
VISA
Pagto Parcelado
16 Anos de bons serviços
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

RP CALHAS ROMEU PIRITUBA
▸ CALHAS E RUFOS SOB MEDIDA
▸ INSTALAÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
▸ ACABAMENTOS P/ CHURRASQUEIRAS
2 ANOS DE GARANTIA
(11) 2589-3242
13 anos de Experiência
(11) 98989-2658 | (11) 98948-4665

Corrimãos

TITÂNIA Corrimãos
Corrimãos de seu Condomínio de acordo com as normas ABNT em tubos redondos de 38mm, ininterruptos, articulados com altura específica p/ aprovaçãode AVCB.
(11) 4368-6418 | (11) 94732-3116
www.titaniacorrimaos.com titaniacorrimaos@gmail.com

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

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
Hidrantes / Desentupimentos e
Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 2371-2839
(11) 95109-3273
(11) 96365-4417
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@hotmail.com

Incêndio / Segurança

R&C CONSULTORIA empresarial
SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE
MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA -FOGO
✓ Elaboração de Projeto e Combate a Incêndio
✓ Treinamento de Brigada
✓ Extintores, Mangueiras, Esguichos
✓ Placas de Sinalização
✓ Segurança do Trabalho
✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
✓ Para Raios (Leitura Ôhmica)
AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
CREA-SP
(11) 2241-2847 | 2533-1565
Whatsapp – 9 4713-6485
www.recconsultoriaempresarial.com.br
contato@recconsultoriaempresarial.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
20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
RECONNSTEK SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
• Projeto de Combate a Incêndio
• Renovação / Regularização do AVCB
• Equipamentos de Incêndio
• Atestados / Laudos
• Inspeção Predial
• Brigada de Incêndio
• Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros
(11) 3384-6538 / 94007-8681
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

O SEU AVCB ESTÁ VIGENTE? RENOVE CONOSCO!
WATERFIRE
(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

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
20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
www.sipan.com.br sipaninstalacoes@uol.com.br

ELLOS instalações elétricas
www.ellosinstaladora.com.br
ellos.instaladora@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

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
☑ Lage de Cobertura
☑ Área Circular
☑ Piscina
☑ Jardins
☑ Quadras
Garantia risco Zero
www.empreiteiragp.com.br
contato@empreiteiragp.com.br
(11) 2609-7195
93005-0376

TAMIRES ENGENHARIA
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

INJECT SYSTEM
IMPERMEABILIZAÇÃO INTELIGENTE
IMPERMEABILIZAÇÃO SEM DEMOLIÇÃO
▸ Quadras ▸ Piscinas ▸ Jardins
TECNOLOGIAS:
▸ Aplicação de Cristalizantes 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 liquidas *Poliméricas *Poliuretanos , Etc
Serviços em: Shoppings, Condominios, 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) 2035-1831
(11) 99828-9993 / 97050-6115
ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:
• LAJES DE COBERTURA
• PISCINAS • CAIXAS D'ÁGUA
• JARDINEIRAS • RESERVATÓRIOS
• TÉRREOS • ÁREAS FRIAS

Máquinas Desentupidoras

BRUTA MÁQUINAS DESENTUPIDORAS
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

Psiu! ei você
O que está esperando para anunciar
Ligue agora:
(11) 5572.5250

Classíndico

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
3901.4530
(11) 3902.7221
3569.6750
Distribuidor Autorizado

Pára-Raios

ASA PÁRA-RAIOS
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO
Laudo Técnico
Medição Ôhmica
DPS
WhatsApp (11) 94679-6757
(11) 2208-0241 www.asapararaios.com.br

Pinturas

A BRASILEIRA PINTURAS
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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
PACTUAL SERVIÇOS
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável
* Pinturas Interna e Externa
* Tratamento de Trincas e Fisuras
* 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

RESNNER
Pinturas e Reformas
PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
• Construção Civil
• Elétrica / Hidráulica
• Impermeabilização
• Divisórias de Gessso / Drywall
Em até 10x sem juros
NÃO COBRAMOS VISITAS TÉCNICAS
www.resnnerpinturasereformas.com.br
contato@resnnerpinturasereformas.com.br
Tel.: (11) 2389-6935 / 94698-2302 NR-35 | CREA 5063356727-SP

FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÕES PISCINAS QUADRAS
TECNOBRE Engenharia
▪ 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

Pinturas -continuação

Oliver Reformas
LIGUE AGORA!
(11) 99585-6977
(11) 93800-8167
oliver_reforma@hotmail.com
PINTURAS E REFORMAS DE FACHADAS
▪ PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
▪ RESTAURAÇÃO E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS
▪ TRATAMENTO DE CONCRETO E TIJOLO A VISTA
▪ IMPERMEABILIZAÇÕES DE CAIXAS D'ÁGUA
PAGAMENTO FACILITADO
ORÇAMENTO S/ COMPROMISSO

ESPECIALISTA EM RESTAURAÇÕES DE FACHADAS
Collor SP
20 ANOS Experiência
✓Pinturas Internas e Externas
✓Cerâmicas | Pastilhas
✓Tratamento de Trincas | Texturas em Geral
✓Concreto e Tijolo Aparente
✓Hidrojateamento de Fachadas
✓Impermeabilizações de Caixas D'Agua
FUNCIONÁRIOS TREINADOS
ATENDEMOS TODAS AS NORMAS DE SEGURANÇA
(11) 5921-3449
(11) 96473-5601
A ÚNICA COM PAGAMENTO APÓS O TÉRMINO DOS SERVIÇOS
www.collorpinturas.com.br
collorsp@outlook.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 (Responsabilidade Civil)
(11) 5631-2099
(11) 5631-0818
(11) 7785-5632
CONSERVANDO E VALORIZANDO SEU IMÓVEL
www.uniquepinturas.com.br uniquepinturas@uol.com.br

Roma Pinturas
• Pinturas Prediais
• Restauração de Fachada
• Recuperação Estrutural
• Recuperação de Pastilhas
PAGTO FACILITADO
CREA-SP
Tel.: (11) 5584.5650
roma@romapinturas.com.br

LBM Pinturas
CREA-SP
Eng. Civil: 5.060.117.969
EMISSÃO DE ART
Qualidade Garantia Segurança
TINTA ENTREGUE DIRETO DA FÁBRICA
Suvinil
Coral
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.lbmpinturas.com.br contato@lbmpinturas.com.br
(11) 5621-2910 CENTRAL DE ATENDIMENTO

Cardoso PINTURAS
PINTURAS (Interna e Externa)
LIMPEZA e RECUPERAÇÃO de FACHADAS
PASTILHAS | TRAVERTINO em REVESTIMENTOS
TEXTURA PROJETADA
SISTEMA de PINTURA AIRLESS
Pagamento Facilitado
Seguro de Responsabilidade Civil
(11) 3867-2484 / 3461-1743
Orçamento sem Compromisso
www.cardosopinturas.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
Pagamento Facilitado
(11) 2201-3075 / 97351-9199 empresaizap@hotmail.com

Pinturas -continuação

FORTALEZA PINTURAS
RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL
Hidrojateamento | Impermeabilização de Fachadas
Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(11) 4171-9990 / 94966-4768 96760-3494
fortalezamartinspinturas@hotmail.com

PINTURAS E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
• Pinturas em Geral e Limpeza de Fachadas;
• Tratamento de Trincas e Fissuras;
• Reposição de Pastilhas;
• Impermeabilização e Selamento
10 anos no mercado
(11) 5626-3584 / 96598-5654 / 97112-2788
www.japintura.com.br / japinturas1@hotmail.com

Joia Técnica PINTURAS PREDIAIS
• Lavagem de Pastilhas • Restauração de Fachadas
• Tratamento de Trincas • Concreto e Tijolo Aparente
• Telhados • Calhas e Rufos Qualidade e Atendimento
(11) 4642-4924 | (11) 97262-4333
www.joiatecnicapinturas.com.br / joiapinturas@yahoo.com.br

Piscinas

Água é Vida Piscinas
DESDE 2002
(11) 98285-6860
Orçamento sem Compromisso!
www.aguaevidapiscinas.com.br
contato@aguaevidapiscinas.com.br
TRATAMENTO E LIMPEZA DE PISCINAS
LIMPEZA DE PISCINAS GRANDES
MANUTENÇÃO DE FILTROS E BOMBAS

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
✓ Mármores - Granitos - Concreto - Ardósia
✓ Lavagem de Pedras - Piso em Garagem
✓ Polimento de Escadaria Predial
BORGES OLIVEIRA
(11) 2574-0814 / 95605-3052
marmoresegranilites.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

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

Portões Automáticos

INAC
SEU BRAÇO DIREITO NA MANUTENÇÃO
inacltda@terra.com.br
(11) 4077-4302
(11) 93000-1967 / 95798-2735
•Automatização, Conserto de Motores e Portões em Geral
•CFTV | Controle de Acesso
•Serralheria e Acessórios
SOLICITE SEU ORÇAMENTO

Produtos de Limpeza e Piscina

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

Reformas

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

GRUPO MAXI Desde 1994
Site: maxieletrica.com.br
engenharia@maxieletrica.com.br
PAGAMENTO FACILITADO
Reformas · Impermeabilização · Manutenção Predial · AVCB · Pinturas · Retrofit de Fachadas · Elétrica · Hidráulica · Manutenção de Geradores
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(11) 5058-5858

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100
Financiamento em 48x
► Reformas, Pintura e Retrofit
► Recuperação Estrutural ► Fachada
► Piso de Concreto ► Impermeabilização
DESDE 1988
(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

GRM engenharia
✓Construção | Reformas
✓Impermeabilização | Pinturas
✓Restauração de Fachadas
(11) 3277-2830 | (11) 97163-8141
www.grmengenharia.com.br
grm@grmengenharia.com.br

CLIMA CONSTRUÇÕES E PROJETOS
• Reformas em Geral com ART
• Pinturas • Impermeabilizações
• Restauração e Fachadas em Pele de Vidro
(11) 99504-0879 / 99984-3754 / 94080-4043
www.carloslimaengenharia.com
carlos.edificacoes@hotmail.com

Reformas - continuação

MAC Engenharia
RESTAURO E MANUTENÇÃO DE FACHADAS
✓ Impermeabilização ✓Injeção de Poliuretano
✓ Manutenção Periódica e Monitoramento de Obras
CUIDAMOS DO SEU PATRIMÔNIO COMO SE FOSSE NOSSO
(11) 5044.8860
www.macieng .com.br /comercial@macieng.com.br

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

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

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

Segurança Eletrônica

Turchiai Soluções para Condomínios
CFTV | CONTROLE DE ACESSO | CERCA ELÉTRICA
INTERFONES | FECHADURAS
AUTOMATIZAÇÃO DE PORTÕES
MANUTENÇÃO MENSAL
FORNECEDORES Peccinin intelbras Control iD LINEAR-HCS HIKVISION
(11) 2538-0267 / 96607-1510
www.turchiai.com.br

Serralheria

ART LESTE SERRALHERIA EM FERRO E ALUMÍNIO
(11) 2098-1128 / 2294-0892
ARTLESTE@TERRA.COM.BR
✓Grades | Portões | Corrimões | Portas
✓Fechamento com Telas em Quadras Esportivas
✓Envidraçamento de Sacada | Reformas em Geral

Telhados

TELHADOS COSTA
Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
5 ANOS DE GARANTIA
(11) 2791-7975 • 2642-0739
www.telhadoscosta.com.br

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

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

Terceirização

STAR LIGHT FACILITIES SERVICES 23 anos
✓ PORTARIA ✓ SERVIÇOS GERAIS ✓ LIMPEZA
AGENDE UMA VISITA! comercial@starlight.srv.br
starlight.srv.br starlightserv 11 5666.6410 . 5666.2251

JAPAN SERVICE
Terceirização de Serviços
"Siga-nos nas redes sociais e acompanhe todas as nossas ações"
/grupojapanservice
contato@japanservice.com.br
•Portaria •Limpeza •Recepção •Zeladoria •Serviços Gerais
(11) 4107-6246 / (11) 98757-9678

ServicePort Serviços de Portaria e Limpeza
CORTESIA
Assessoria Jurídica na esfera trabalhista gratuita para todos os clientes
• PORTARIA • LIMPEZA • ZELADORIA
• RECEPÇÃO • SERVIÇOS GERAIS
(11) 3294-4728 • (11) 95063-5154
www.serviceport.com.br comercial@serviceport.com.br

VENDAS DA UNISÍNDICO 2020 ESTÃO ABERTAS, PARTICIPE
MOSTRE O QUE A SUA EMPRESA TEM PARA OS SÍNDICO(AS)
14ª Edição ®
Uni Síndico São Paulo 2020
Maiores Informações: (11) 5572-5250
www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br

Estudando onde fazer bons negócios?... Confira... Aqui!

14ª Edição ®

UniSíndico
São Paulo 2020

Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta

O CONVITE ESTÁ FEITO!

06 DE JUNHO 2020

Participe, do maior evento para síndicos da cidade de São Paulo!

ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO!

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 Síndicos (as)!

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

Mídia Oficial: Jornal do Síndico São Paulo - SP

Maiores Informações: (11) 5572-5250

www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br

Local de Realização: Rua Dr. Plínio Barreto, 285 - 1ºAnd. - Bela Vista • São Paulo - SP