



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 277 - Novembro - 2019 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

MANUTENÇÃO

Nesta edição não podíamos deixar de abordar o recente desabamento do edifício Andrea. Convidamos o Eng. Carlos Brites para escrever um pouco da real necessidade de manutenção dos edifícios. Leiam

Página 5

COTIDIANO

São Paulo tem um novo Programa de Controle de Transporte de Resíduos, e muitos condomínios devem fazer parte deste programa por produzirem mais de 200 litros de resíduos por dia, sendo assim devem se cadastrar.

Página 6

DECORAÇÃO

Lá vêm o Natal e com ele toda beleza dos enfeites, luzes, enfim da decoração natalina. Sugerimos algumas ações para embelezar seu condomínio, e assim tornar essa comemoração tão especial mais bela.

Página 7



CLASSÍNDICO

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

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Parabéns! Feliz Dia do Síndico(a)

Página 7



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.º Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guercino I 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

Felipe Sampieri Iglesias
Carlos Amado Britez
Vander Ferreira de Andrade

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
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

Númeras vezes o nosso jornal bate na mesma tecla: manutenção, prevenção, vistoria, checagem, monitoramento... as palavras mudam, mas no fundo convergem para o mesmo sentido: reunir esforços em uma permanente tentativa de se antecipar aos sinistros, isto é, aos eventos indesejáveis. Os check lists de vistorias e as rotinas de manutenções preventivas são tão apregoados por especialistas em condomínios, pois queremos evitar tragédias.

Entretanto, infelizmente, em outubro assistimos atônitos a mais um desmoronamento de um edifício residencial: na manhã do dia 15 de outubro, um prédio de 7 andares e 13 apartamentos ruiu no Bairro Dionísio Torres, área nobre de Fortaleza (CE), deixando 7 feridos e pelo menos 9 mortos (até a conclusão desta edição). O Edifício Andrea tinha construção datada no ano de 1982.

Nesta edição, a equipe de reportagem do Jornal do Síndico solicitou que o engenheiro civil especialista em patologias, recuperação e reparos de estruturas de concreto Dr. Carlos Britez, que inclusive foi um dos palestrantes do evento Unisíndico em 2016 escrevesse sobre o problema aos senhores, abordasse a conduta, enfim as etapas entre causa e efeito que pode gerar muitos colapsos como esse trágico do Edifício Andrea. Confirmam!

O Jornal do Síndico lamenta profundamente o ocorrido e

se solidariza com as famílias das vítimas falecidas, dentre as quais estava a própria síndica do Edifício. Torcemos para que as motivações para o desabamento do prédio sejam elucidadas o mais brevemente possível.

Enquanto isso, aproveitamos o ensejo dessa triste tragédia, para reforçar o apelo a todos os síndicos, conselheiros e condôminos de um modo geral para que estejam vigilantes quanto às manutenções preventivas de seus edifícios. Não é à toa que chamamos a atenção tantas vezes para a necessidade de realizar medidas profiláticas que evitem transtornos mais graves, ou mesmo fatais como o relatado.

Nesta edição também levamos a vocês o novo programa de transporte de resíduos de São Paulo, a grande maioria dos condomínios estão incluídos neste programa e devem se cadastrar, por isso leiam com atenção.

Como 30 de Novembro é o Dia do Síndico não podíamos deixar passar em branco, aqui publicamos uma breve homenagem a todos os síndicos(as) e continuamos levando a vocês muitas informações nesta e em outras edições desse periódico feito para vocês.

Desejamos a todos um feliz Dia do Síndico!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	NOV/18	DEZ/18	JAN/19	FEV/19	MAR/19	ABR/19	MAI/19	JUN/19	JUL/19	AGO/19	SET/19	OUT/19
IGP-M (%)	-0,49	-0,08	0,01	0,88	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	- 0,67	- 0,01	—
INPC (IBGE)	-0,25	0,14	0,36	0,54	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	- 0,05	—
IPC (FIPE)	0,15	0,09	0,58	0,54	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	0,00	—
CUB-SP	0,28	0,08	0,54	0,29	0,16	0,22	0,07	0,81	0,87	0,07	0,11	—
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	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00
TJLP (% a.a.)	0,5817	0,5833	0,5858	0,5858	0,5858	0,5217	0,5217	0,5217	0,5217	0,4958	0,4958	0,4642

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, ainda não houve o índice de dessídio.

Estudando onde fazer bons negócios?...

Confira... Aqui!



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!



**400
Síndicos**



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)!

Unisindico um evento de prestígio, requinte e tradição, no

Patrocinadores Ouro:



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 - 1º And. - Bela Vista • São Paulo - SP

Administração Por: Felipe Sampieri Iglesias - OAB/SP 358.710

Vantagens em ter um síndico profissional

Quais serão os benefícios que um condomínio terá ao contratar um síndico profissional? Qual é a desvantagem de ser um síndico condômino, ou seja, morador da unidade, aqui teremos uma pequena avaliação a considerar.

Se existe alguém mais sujeito a fofocas e disse-me disse em um condomínio de apartamentos, esse alguém é inevitavelmente o síndico. Ele pode ser o sujeito mais virtuoso e agradável, entre todos os moradores, e ainda assim, estará “na boca” dos vizinhos.

Isso acontece não necessariamente porque sejam os moradores mal-intencionados, mas porque atender sempre ao interesse de todos, é algo inatingível. No curso da história, não se pode agradar à gregos e troianos, quem dirá atender a 100% dos desejos dos nem sempre amáveis moradores de um edifício.

Essa é uma, das muitas razões pelas quais a figura do síndico profissional poderá fazer a diferença, dentro do seu condomínio. Ele deve ser totalmente isento para tomar decisões, porque está fora de um ambiente normalmente conflituoso. O síndico morador, as vezes se vê obrigado a tomar certas decisões que não condizem com o seu plano, para aquele mandato, simplesmente porque terá que enfrentar caras e bocas dos moradores diariamente.

Uma outra vantagem, o síndico profissional possui conhecimentos específicos, teóricos e práticos de como lidar com o dia-a-dia do condomínio, melhorando as con-



tas, a comunicação com os funcionários e a gestão do prédio. Com experiência, ele tem o traquejo necessário para lidar com diferentes perfis de condôminos, sem prejuízo de poder, com equipe própria, adotar medidas legais para os mais diferentes assuntos.

Caso, ainda assim, exista uma resistência pela figura do síndico profissional, há a possibilidade de contratá-lo apenas como assessor e consultor, hipótese em que atuará junto com o síndico morador, agindo como um cogestor.

É importante lembrar que continua em discussão o pro-



jeto de lei que visa regulamentar a atividade de síndico profissional (PL 348/18), com obrigatoriedade de registro no Conselho Regional de Administração. Especialistas estão debatendo sobre isso, sendo cada vez mais importante que o síndico se especialize e possua conhecimentos técnicos de gestão, finanças e direito.

Essas são as dicas de momento, para melhorar o desenvolvimento do seu condomínio, pensando sempre no cuidado e tranquilidade de sua família.

felipe.sampieri@dcssadvogados.com

Finanças Por: da Redação

Quem deve fazer a contabilidade do condomínio?

Gerir um condomínio, por menor que seja, implica em algumas questões burocráticas, as quais tendem a ser cada vez mais complexas quanto maiores forem as dimensões do universo administrado: número de condôminos, número de funcionários, fornecedores, receitas, despesas.

Ao assumir a função de gestor de um condomínio, o síndico assume o compromisso de manter o equilíbrio nas contas, sempre prezando pela licitude e transparência. Diante desse contexto, uma grande dúvida paira sobre condôminos e síndicos. Quem deve se responsabilizar pela contabilidade do condomínio?

Acompanhando essa pergunta, costuma vir outra. A figura do contador é obrigatória? A resposta é não. Mas, então o leitor pode se perguntar: a assessoria de um profissional da Contabilidade ajuda? A resposta é sim, e muito. Não há determinação legal de que prestações de contas, relatórios de receitas e despesas do caixa, folha de pagamento de funcionários, dentre outros documentos necessários na

dinâmica administrativa sejam preparados por um contador.

O próprio síndico pode fazer a contabilidade do condomínio e, se em um primeiro momento essa responsabilidade assusta por aparentar ser muito difícil, essa atividade pode ser resumida em uma necessidade elementar da função de síndico: explicitar as entradas e saídas do caixa do condomínio de forma íntegra e transparente, anexando os devidos documentos comprobatórios das transações.

Um síndico organizado e bem-intencionado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual, a qual é obrigatória. Ao término do ano de mandato, ela deverá ser apresentada preferencialmente por meio de uma planilha, demonstrando mês a mês aquilo que



■ Um síndico organizado nada tem a temer em relação à prestação de contas anual

entrou e saiu de dinheiro do condomínio.

Algumas dicas práticas ajudam a organizar os papéis que envolvem a administração de um condomínio. Tudo que for importante deve estar em local de fácil acesso, separado por categorias. A saber, devem ser guardados os comprovantes

de receitas (extratos bancários mensais, comprovantes de recebimentos) e os de despesas (recibos de prestadores de serviços, recibos de pagamentos de funcionários, recibos de compras).

Para isso, é interessante possuir duas pastas, uma para cada finalidade. Dentro dessas,

os documentos podem ser separados por mês. Uma terceira pasta deve conter os contratos em que o condomínio é o contratante: empresas de manutenção e fornecimento de insumos (com o detalhamento de itens), contratos de funcionários em que se discrimina remuneração e encargos, dentre outros.

Para não deixar tudo para a última hora e assim correr o risco de cometer equívocos, é interessante que o síndico mantenha uma planilha virtual em que possa ir alimentando de dados a cada mês, se possível anexando versões digitais dos documentos comprobatórios.

Dessa forma, tudo fica assegurado em um arquivo que pode ser resgatado caso perca-se algum documento em papel.

**Da Redação*

Manutenção Por: Eng. Carlos Amado Brites

A problemática da bola de cristal

Recentemente, nos deparamos com mais um quadro triste da engenharia nacional, o colapso total do Edifício Andrea em Fortaleza/CE, com vítimas fatais e isso inclui a síndica do condomínio, realmente uma tragédia.

No momento do colapso, todo o alto escalão da engenharia nacional de estruturas de concreto estava reunido em Fortaleza/CE, inclusive o autor desse texto, para o 61º Congresso Brasileiro do Concreto. Foi consenso entre nós, reforçado pelo atual Presidente do Instituto, Eng. Julio Timerman, que era necessário evitar declarações apressuradas, com o intuito de não causar mais pânico numa situação de extrema comoção pública. É importante informar aqui que, além de atividades institucionais, o Ibracon tem oferecido regularmente cursos de inspetores de obras de arte especiais, com carga horária representativa e quadro renomado de professores especialistas, a fim de formar e habilitar engenheiros em inspeções em diversos tipos de edificações.

Na mesma manhã do colapso recebi uma ligação do responsável pela edição deste veículo de informação com a intenção de saber a possibilidade de como alertar os síndicos e leitores do Jornal do Síndico e, nesse exato momento, eu pensei sobre a problemática da bola de cristal.

Pois bem, quantas edificações por aí devem estar em mesma situação ou até pior que a do Edifício Andrea que colapsou, seja de conhecimento ou não? Até para engenheiros especializados e experientes é muito complicado determinar um plano de ensaios(exames) para se obter um diagnóstico preciso sobre o estado real de uma edificação. É bem verdade que muitas vezes a questão dos preços de inspeções e ensaios são discutidos em infinitas assembleias com questões desnecessárias e postergações de aprovação dos serviços, sendo que o problema patológico não estaciona durante esse período e geralmente é emergencial.

Sempre testemunho duas situações nesses casos de in-



■ Na verdade, não temos bola de cristal... E também não precisamos de "responsáveis" somente para jogar a culpa

fortúnio(colapsos), a primeira representada por síndicos que lamentam profundamente o ocorrido, mas estão conscientes que possuem um plano de inspeções e manutenções, amparado por especialistas, a fim de se evitar uma situação do tipo ou agir com uma ação corretiva em tempo. A outra(e pior) é quando um grupo de síndicos(seja por despreparo, ingenuidade, desconhecimento, omissão, negligência ou até imprudência, não importa) é tomado por desespero e leva a cabo uma infinidade de contatos e telefonemas, a fim de se resguardar ou encontrar "alguém" que forneça um diagnóstico "positivo" com uma inspeção visual precária, mas suficiente para tranquilizar todo mundo e que ainda, o melhor, que esse mesmo "alguém" irá se "responsabilizar" por isso. É isso que realmente desejamos ou o que de fato é de interesse é uma opinião assertiva e comprobatória das condições da edificação?

Na verdade, não temos bola de cristal... E também não precisamos de "responsáveis" somente para jogar a culpa quando um problema de fato ocorre. Certa vez, após o colapso ocorrido no Edifício Liberdade no Rio de Janeiro em 2012, eu recebi um telefonema de um síndico de um condomínio para a produção de um

"Laudo Estrutural" para saber das condições de segurança e durabilidade da edificação.

Pois bem, eu adiantei que precisava visitar a edificação e que uma série de ensaios seriam necessários, a ser definido nessa primeira visita e, que dependendo dos resultados de ensaio a amostragem parcial inicialmente proposta, não tinha como prever se haveria necessidade de mais ensaios ou até de intervenções de reforço estrutural ou de manutenção preventiva e corretiva.

Também expliquei que gostaria de abrir algumas fundações para verificar as condições reais das mesmas e que somente assim conseguiria elaborar um parecer fidedigno sobre a segurança e durabilidade da edificação, da qual ele desejava. Tratava-se de uma edificação antiga com idade avançada, sem registros de projetos e outras informações valiosas da construção. Na mesma hora,

fui interrompido pelo síndico que disse que eu não estava entendendo a solicitação e que era "somente" um laudo verificando as condições da estrutura dando uma boa "olhada" e que isso era uma prática comum no mercado e que precisava de mais uma proposta para questões de comparativo de preços. Imediatamente agradei e disse que não prestava aquele tipo de serviço.

Como um médico consegue só de olhar um paciente, dizer que as condições de saúde dele estão boas? Impossível, serão necessários uns exames, dos mais simples como de sangue, raio-X, até outros mais complexos a depender da complexidade do quadro encontrado. Erros acontecem, mas eles seguem protocolos rigorosos nesses procedimentos. Quantas vezes não nos deparamos com casos surpreendentes em que uma dor de cabeça era o início de um AVC

ou que uma falta de ar era um princípio de infarto?

Pois é, médico também não tem bola de cristal! Eles solicitam ensaios (exames) para os seus diagnósticos. Sem considerar ainda as doenças assintomáticas, que por vezes são detectadas num check-up de rotina ou num outro exame despretensioso, justamente orientados por um médico, que seguem a seguinte premissa: "quanto antes detectada a doença, maiores as chances de cura...". Isso é fato também na engenharia, inclusive na parte financeira. A intervenção precoce ainda no início da manifestação patológica é comprovadamente menos onerosa e tem mais chance de ser efetiva e duradoura, enquanto postergar a intervenção significa onerar exponencialmente.

Se não mudarmos a postura de se prever um programa de manutenções preventivas e corretivas, envolvendo inspeções simples até detalhadas, com o envolvimento de empresas e profissionais sérios ou pelo menos habilitados e especializados para as questões de patologia das edificações, continuaremos a assistir casos de colapsos estruturais. As edificações precisam sim de plano de saúde e monitoramento de suas condições de uso, tema esse que publicaremos na próxima edição.

*Eng. Carlos Amado Brites
Pós-doutor pela Escola Politécnica da
Universidade de São Paulo
britez.consultoria@gmail.com

30 de Novembro
Dia do Síndico!

Jornal do Síndico

Faz de sua árdua tarefa do dia a dia, um companheiro de todos, cuidando, garantindo que tudo funcione corretamente.

Parabéns!



Cotidiano Por: Dr Vander Ferreira de Andrade

Os condomínios da cidade de São Paulo e o novo Programa de Controle de Transporte de Resíduos (CTR-E)

Um dos maiores desafios da gestão condominial, raramente percebida em meio ao universo das diversas demandas é a que diz respeito às rotinas relacionadas ao descarte de resíduos produzidos dentro do espaço do condomínio.

Os resíduos gerados por moradores, prestadores de serviço e demais atores do processo condominial, tem gerado um descompasso entre o tempo da sociedade e o tempo da natureza e este descompasso acaba por gerar inúmeros problemas ambientais.

No âmbito da cidade de São Paulo, verificou-se recentemente a publicação de 2 (dois) atos normativos de relevante espectro social e que alcança diretamente os condomínios e a sua gestão. Trata-se da implantação do Programa de Controle de Transporte de Resíduos (CTR-E), a saber, um sistema de fiscalização e rastreabilidade efetivado para o fim de proceder ao cadastramento de todos os entes privados geradores de resíduos e que demandam a atuação do sistema de limpeza urbana, desde que venham a produzir mais de 200 litros de resíduos por dia.

O programa implica no emprego de uma tecnologia que permitirá à Prefeitura de São Paulo, por meio da Autoridade Municipal de Limpeza Urbana – AMLURB, obter informações de como o resíduo é coletado, transportado e destinado. Em conformidade com os atos administrativos de regência (Decreto Municipal nº 58.701/2019 e a Resolução 130/AMLURB/2019), todos os estabelecimentos privados (indústria, comércio e serviços) situados no Município de São Paulo deverão estar cadastrados junto à AMLURB, (incluindo nesse contexto os condomínios) como “pequenos ou grandes geradores”, a partir do instrumento da auto declaração, sendo os mesmos sujeitos às sanções e responsabilidades civis, administrativas, ambientais e até mesmo criminais.

Deverão se cadastrar no Programa de Controle de Trans-



■ O condomínio que produzir acima de 200 litros de lixo por dia deve se cadastrar.

porte de Resíduos (CTR-E), todas as empresas (e condomínios) situados no Município de São Paulo.

De acordo com a Lei Municipal nº 13.478/02 e conforme o disposto no PGRI – Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos, todas as entidades, de qualquer segmento, porte ou natureza pública ou privada, que gerem, no mínimo, 200 litros de resíduos do tipo domiciliar por dia, ou

mais de 50 quilos de inertes (entulho, terra e materiais de construção) devem ser considerados “grandes geradores”.

Tal classificação alcança, todos os condomínios residenciais, empresariais ou multimodais, em que a soma dos resíduos tenha volume médio diário acima de 1.000 litros.

Não se deve confundir o cadastro do qual, atualmente muitos condomínios já constam na AMLURB; este novo cadastro, de maior amplitude, será preciso efetuar recadastro online para continuar a atuar regularmente no âmbito espacial do Município de São Paulo.

Importante, não existe qualquer custo ou despesa para o uso do sistema CTRE. Já existe uma taxa vinculada à AMLURB aplicada ao processo de cadastramento físico. Nesse sentido, os grandes geradores devem pagar uma taxa anual estabelecida pelo Decreto de

Preços Públicos de R\$ 228 (duzentos e vinte e oito reais); caso o condomínio tenha se cadastrado nos últimos 12 meses, ele estará isento da taxa.

A validade do cadastro na AMLURB é de 1 (um) ano. Após é preciso realizar novo recadastro no sistema CTR-E.

Os gestores de condomínios na cidade de São Paulo podem acessar o sistema CRT-E pelo site www.amlurb.sp.gov.br deve ser utilizada uma conta de e-mail válida, visto que a mesma haverá de servir como login de acesso ao sistema e deverá ser o elo de comunicação com a AMLURB, que deverá enviar todas as instruções e mensagens para o endereço eletrônico cadastrado.

*Vander Ferreira de Andrade
Advogado e Consultor condominial, autor
da obra “Manual do Síndico Profissional”
pela Editora Nelpa - São Paulo.*

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 – Deixa de existir responsabilidade do síndico quando este deixa o cargo?

R: A responsabilidade civil e criminal do síndico, durante o

exercício do cargo, é imposta pela lei, razão pela qual é inafastável, indelegável e intransferível. Afirma o Código Civil Brasileiro que o síndico é o responsável pelo condomínio, razão pela qual deve representá-lo ativa e passivamente, no que diz respeito aos interesses condominiais. Ainda durante o exercício do cargo,

o CPF do síndico fica atrelado ao CNPJ do condomínio, tamanha a relevância dessa representação jurídica. Por ocasião do término do mandato, o ex-síndico permanece responsável pelos atos praticados ou omitidos durante o período de sua gestão, não mais se responsabilizando, por óbvio, pelos atos de administração do novo síndico, no novo mandato, exceto no caso de possível conluio entre estes.



DCSS Advogados
(Matheus Cunha
OAB/SP 426.197)

1 – O que fazer com morador que está inadimplente há mais de quinze anos, que a dívida ultrapassa o valor do apartamento?

R: Primeiramente, deve-se buscar uma assessoria jurídica para que promova as ações judiciais de execução para recuperação do valor. O próprio apartamento pode ser penhorado para o pagamento da dívida, e quanto ao valor restante, deve-se buscar os meios judiciais corretos para localização de outros bens para quitação da dívida.

Mas, convém lembrar que, o Código Civil estipula como prazo prescricional de 5 anos.

Ou seja, as prestações vencidas há mais de 5 anos não poderão ser exigidas judicialmente. Mas a recomendação é que procure uma assessoria jurídica para analisar minuciosamente o caso.



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

Decoração Por: da Redação

A beleza da decoração Natalina está chegando aos lares e condomínios

Em quase todos os países do mundo, as pessoas montam árvores de Natal e conjuntos natalinos para decorar casas, condomínios, empresas e assim todos vivem um ambiente especial nesta época.

O Natal é uma data em que comemoramos o nascimento de Jesus Cristo, é também uma época onde a harmonia, a solidariedade, enfim sentimentos bon-dosos invadem pessoas, lares e consequentemente os condomínios. Mas para o clima ser completo as decorações natalinas não podem faltar, pois são elas que embelezam, recriam situações, encantam e deixam o Natal uma linda comemoração para todos nós.

No Brasil, país de maioria cristã, as árvores de Natal estão presentes em diversos lugares, pois, além de decorar, simbolizam alegria, paz e esperança. O presépio também representa uma importante decoração natalina, ele mostra o cenário do nascimento de Jesus, temos também as músicas de Natal que fazem parte desta linda festa. Uma figura muito lembrada pelas crianças que nunca podemos esquecer é o bom velhinho, o tão querido e esperado Papai Noel, além das luzes, das renas, guirlandas, etc. Então vamos ao que será necessário para deixarmos nosso condomínio lindo, em época de Natal.

Os síndicos devem lembrar em primeiro lugar que deverão aprovar em assembleia a verba que exceder o limite de autonomia na aquisição da decoração natalina para áreas comuns, e tudo aquilo que possa vir junto a ela, pois esse tipo de despesa é extraordinária. Seria bom também eleger uma comissão de moradores para cuidar dessa decoração, criar ações de colaboração social e trabalhar junto com as crianças do condomínio.

Em termos de decoração é importante privilegiar as áreas externas e internamente o hall de entrada do condomínio, existem infinitas opções. Utilizar decorações de anos anteriores que estejam em bom



■ Seria bom também eleger uma comissão de moradores para cuidar dessa decoração

estado de funcionamento será sempre válido, mas se quiserem melhorar, acrescentar e até mesmo mudar existem as opções de compra dos artigos em lojas especializadas, assim os custos poderão ser um pouco mais baratos a depender do que será usado. Uma outra opção é a locação desses artigos, através de empresas especializadas nessas decorações, elas com certeza poderão apresentar vários projetos com opções de custos para os mais variados "bolsos". Como vantagens teremos a instalação, a manutenção e depois a retirada de tudo, além de que o condomínio não ficará repetindo objetos já utilizados em anos anteriores, sem contar que também não haverá perda, pois sabemos que de um ano

para o outro se os objetos não forem bem guardados de forma correta, muitos não poderão ser utilizados no próximo ano.

O síndico deverá ter atenção na contratação da empresa e ou do profissional que fará a execução do serviço, nunca esquecendo que a segurança é ponto fundamental, por isso atenção no que será usado e conectado a parte elétrica do condomínio para não haverem problemas de curtos, sobrecarga e grande consumo.

Depois de tudo isso é somente aproveitar essa linda data com seus moradores, condôminos, funcionários, familiares, enfim se envolvam neste clima maravilhoso e um Feliz Natal a todos.

* Da Redação

Homenagem Por: da Redação

30 de Novembro é o "Dia do Síndico"

Gerir um condomínio, por menor que seja, implica em algumas questões burocráticas, as quais tendem a ser cada vez mais complexas quanto maiores forem as dimensões do universo administrado: número de condôminos, número de funcionários, fornecedores, receitas, despesas.

Vida em condomínio não é nada fácil, principalmente para aquela pessoa que possui o cargo de Síndico... Ahhh mas ninguém quis ser o síndico na eleição, mas agora sobram candidatos... Mas ninguém se preocupou com o que tinha de ser feito e agora sobra gente pra dizer o que está errado... É, ser síndico é difícil!!!!

Função preocupante, de muita responsabilidade, conviver com condôminos desconfiados, falta de dinheiro, pessoas complicadas, pouco reconhecimento, situações de desrespeito com o ser humano que exerce tal cargo... Ah... mas também sabemos que existem pessoas, condôminos que reconhecem o valor do síndico, e sabem que ser síndico é doar, abdicar, é cuidar, é ter responsabilidade, e, acima de tudo é sinônimo de muita dedicação.

Hoje estamos todos vivendo momentos difíceis na política e na economia de nosso país, que se refletem em nossas casas, em nossas contas, nas dificuldades em honrar os compromissos e inclusive as obrigações condominiais, mas como resolver esse efeito "dominó"? É aqui que deve aparecer um bom síndico, como um apaziguador, um entendedor, um negociador em todos os sentidos que querendo, ou não, também tem sua vida e seus problemas, além de seu cargo de síndico. Ser síndico é buscar soluções onde não se encontram facilmente, é ser um relações públicas, não muito diferente de ser no bom sentido um "político" ao administrar um patrimônio que pertence a todos.

Para nós do Jornal do Síndico, o Síndico é uma pessoa especial, pois sem ele(a) não existiríamos, para nós a figura do síndico se resume em uma única palavra RESILIÊNCIA, pois administrar um condomínio é passar por desafios, é superar obstáculos, e acima de tudo adaptar-se as costumeiras mudanças que ocorrem nos condomínios do Brasil a fora.

Em novembro se comemora o Dia do Síndico, por isso estamos aqui para parabenizar a todos os síndicos e síndicas que com muita dedicação e trabalho cuidam dos nossos condomínios.

* Da Redação

Em HOMENAGEM ao DIA do SÍNDICO(A), oferecemos 20% de desconto na Manutenção de Sacadas em seu Condomínio!

- ✓ Manutenção em Envidraçamentos
- ✓ Revisões Gerais
- ✓ Colagem e Reposição de Vidros
- ✓ Vedação com Selante Especial
- ✓ Regulagem e Alinhamento

- ✓ Troca de Roldanas

Plantões GRATUITOS solicitados pelo Síndico

ATENDEMOS TAMBÉM NO LITORAL E INTERIOR DE SÃO PAULO

(11) 3661-1281 / 3666-4166 / 3666-4689
(11) 94937-1501

www.consertasacada.com.br

Siga-nos no Facebook : www.facebook.com/conserta-sacada

VISTORIA GRATUITA

GRUPO DELTA UNO

No Mês do Síndico, quem dá o Presente é o Grupo Delta Uno!

Parabenizamos a todos os síndicos e presentearmos com um **LAUDO DE SEGURANÇA TOTALMENTE GRATUITO**, contendo uma Análise de Vulnerabilidade em três etapas: Protocolo de Segurança, Homem e Segurança Eletrônica

Agende o **LAUDO GRATUITO (11) 2615.7735** ou por e-mail: **adm@deltauno.com.br**, informe que viu no Jornal do Síndico

Quer saber mais informações sobre o Laudo de Segurança? **www.deltauno.com.br**

Classíndico®

NOVEMBRO | 2019

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



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



Advogados

DCSS ADVOGADOS ASSOCIADOS

• Cobranças de Quotas Condominiais;
• Assessoria Jurídica p/ Condomínios;
• Defesas Condominiais;
• Ações contra Construtoras;
• Direito Tributário

☎ (11) 3587.1290 / 95784.1630 / 98204.4615



Água Potável

Fonte Celeste Água Potável

www.fonteceleste.com.br
contato@fonteceleste.com.br

Água Potável (11) 5687-6000 / 3752-2080

Atendemos 24 horas

• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos

Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123
Jardim Jussara - SP.



Administradora

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

ADVOCACIA TRABALHISTA

Consultivo e Preventivo Trabalhista

Reclamações e Defesas

Acordos Extrajudiciais

SIMÕES MACEDO "Nossa diferencial é nossa especialidade"

(11) 97727-2429 Whatsapp

contato@simoesmacedoadv.com



Bombas

BOMBAS IPIRANGA VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO

CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO

ATENDIMENTO 24 HORAS

BOMBAS - FILTROS - SISTEMAS

52 anos 1967-2019

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

WWW.BOMBASIPIRANGA.COM.BR

Nova Era 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

Jaime Tubarão ADVOCACIA

• QUESTÕES CONDOMINIAIS

• COBRANÇA • TRABALHISTA • AUDITORIA

(11) 98202-1861 | (11) 3798-1861

jaimetubarao@gmail.com

Fonsi condomínios Desde 1992

Experiência em ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

37 ANOS

EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.

PABX: (11) 3259-2020

SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

Antenas

Antena Coletiva Digital • Alarmes

CFTV • DVR • Interfones

Portões Automáticos • Sensores

Contrato de Manutenção

(11) 2258.8170 | 2258.4035

www.eurosat.com.br

PORTO BOMBAS CONTRATOS DE MANUTENÇÃO

HIDRÁULICA E ELÉTRICA GERAL

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 24h

www.portobombas.net.br | portobombas@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

Auditoria

h2w AUDITÓRIAS PREVENTIVAS E CORRETIVAS

✓ APOIO À AUTOGESTÃO

✓ SÍNDICO PROFISSIONAL

www.h2wcontabil.com.br

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



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

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

RP CALHAS ROMEU PIRITUBA

CALHAS E RUFOS SOB MEDIDA
INSTALAÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS
ACABAMENTOS P/ CHURRASQUEIRAS

2 ANOS DE GARANTIA
(11) 2589-3242
(11) 98989-2658 | (11) 98948-4665

Corrimãos

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

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

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

Desentupidora

HIDROSUL

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
Esgotos - Pias - Tanque
Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000
www.hidrosuldesentupidora.com.br

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA HDL E CNN EMPREITEIRA DE OBRAS

- 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

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, Esquichos
- ✓ Placas de Sinalização
- ✓ Segurança do Trabalho
- ✓ PPRA, PCMSO, ASO, PPP
- ✓ Para Raios (Leitura Química)

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

(11) 2241-2847 | 2533-1565
Whatsapp - 9 4713-6485
www.reconsultoriaempresarial.com.br
contato@reconsultoriaempresarial.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 - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

- 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

WATERFIRE

O SEU AVCB ESTÁ VERDE? ENTÃO CONOSCO!

PRODUTOS E SERVIÇOS

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

(11) 2376-7757 / 96872-8022
comercial@waterfire.net.br
www.waterfire.net.br

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

LE ELLOS

instalações elétricas

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

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

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

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

Visita e orçamento sem compromisso
www.empreiteiragp.com.br
contato@empreiteiragp.com.br
(11) 2609-7195 | 93005-0376

TAMIRES ENGENHARIA

IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA

- 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

ACR-TEC

Térreo | Cobertura | Piscinas
Reservatórios | Caixas D'Água

Mantas asfálticas e líquidas *Poliméricas *Poliuretanos, Etc

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

www.acrtedimp.com.br - 33 Anos de Experiência
(11) 3862-6361 | 97240-0586 | contato@acrtedimp.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
- TÊRREOS • ÁREAS FRIAS

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.maquinasdesentupidoras.com

Molas para Portas

Designer Glass

FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

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

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.asapara-raios.com.br

Visite nosso site

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Pinturas

A BRASILEIRA
Engenharia Técnica em Recuperação Predial

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

*Funcionários próprios
*Engenheiro responsável

Pagamento em 30 vezes
Orçamento sem compromisso

CREA

Tel.: (11) 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 Fissuras
- 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 RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

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

Em até 10x sem juros

NÃO COBRAMOS VISITAS TÉCNICAS

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

FACHADAS IMPERMEABILIZAÇÕES PISCINAS QUADRAS

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

TECNOBRE Engenharia

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

PINTURAS E REFORMAS DE FACHADAS

- PINTURAS E REFORMAS PREDIAIS
- RESTAURAÇÃO E REJUNTAMENTO DE PASTILHAS
- TRATAMENTO DE CONCRETO E TJOLO À VISTA
- IMPERMEABILIZAÇÕES DE CAIXAS D'ÁGUA

Oliver Reformas

LIGUE AGORA!
(11) 99585-6977
(11) 93800-8167
oliver_reformas@hotmail.com

PAGAMENTO FACILITADO ORÇAMENTO S/COMPROMISSO

Pinturas - continuação

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
- Hidro-jateamento de Fachadas
- Impermeabilizações de Caixas D'Água

ATENDIMOS TODAS AS NORMAS DE SEGURANÇA

FUNCIONÁRIOS TREINADOS (11) 5921-3449 (11) 96473-5601

A ÚNICA COM PAGAMENTO APÓS O TÉRMINO DOS SERVIÇOS www.collorpainturas.com.br collorsp@outlook.com

PINTURAS - PREDIAL - COMERCIAL - INDUSTRIAL

UNIQUE

- 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

roma@romapinturas.com.br 5584.5650

CREA-SP Qualidade Garantia Segurança

Eng. Civil: 5.092.117-868 EMISSÃO DE ART

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 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

FORTALEZA PINTURAS

RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL
Hidro-jateamento / 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

Pinturas - continuação

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.joiatecnica-pinturas.com.br / joiapinturas@yahoo.com.br

PINTURAS 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

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) 98095-8087 / 95605-3052
www.marmoresegranilites.com.br

Porta Corta-Fogo

camonteiro 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

Portões Automáticos

INAC SEU BRAÇO DIREITO NA MANUTENÇÃO

- Automatização, Conserto de Motores e Portões em Geral
- CFTV / Controle de Acesso
- Serralheria e Acessórios

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

inaclda@terra.com.br
(11) 4077-4302
(11) 93000-1967 95798-2735

Produtos de Limpeza e Piscina

Produtos de Limpeza e Piscina para condomínios

ATENDIMOS 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

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER ANUNCIE! (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

20 anos
REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFIT FACHADAS PINTURAS CALÇADAS IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

MANUTENÇÃO PREDIAL ELÉTRICA HIDRÁULICA

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

MAXI
Desde 1994

SRO: maxieletrica.com.br
engenharia@maxieletrica.com.br

PAGAMENTO FACILITADO

Reformas Impermeabilização
Manutenção Predial AVCB
Pinturas Retrofit de Fachadas
Elétrica Hidráulica
Manutenção de Geradores (11) 5058-5858

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

NVA
ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

Financiamento em 48x

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

(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

DESDE 1988

GRM
engenharia

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

(11) 3277-2830 | (11) 97163-8141
www.grmengenharia.com.br
grm@grmengenharia.com.br

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

R.Y.R. Empreiteira

REFORMAS E CONSTRUÇÕES
Parcelamos em até 16x

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

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

24 ANOS

FALB
REFORMAS EM GERAL COM ART

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

(11) 3895-9731
falbconstrucoes@gmail.com

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Segurança Eletrônica

CFTV | CONTROLE DE ACESSO | CERCA ELÉTRICA
INTERFONES | FECHADURAS
AUTOMATIZAÇÃO DE PORTÕES
MANUTENÇÃO MENSAL

Turchial

(11) 2538-0267 / 96607-1510
www.turchial.com.br

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2791-7975 • 2642-0739
www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

CONSTRUÇÃO E RESTAURAÇÃO DE TELHADOS

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

Elite Telhados

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

5 Anos de Garantia

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

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

ACEITAMOS CONSTRUÇÃO

Terceirização

STARLIGHT
FACILITIES SERVICES

✓ PORTARIA ✓ SERVIÇOS GERAIS ✓ LIMPEZA

AGENDE UMA VISITA! comercial@starlight.srv.br
starlight.srv.br starlightserv 11 5666.6410 . 5666.2251

VENDAS DA UNISÍNDICO 2020
ESTÃO ABERTAS, PARTICIPE
MOSTRE O QUE A SUA EMPRESA
TEM PARA OS SÍNDICO(AS)

14ª Edição

Unisíndico
São Paulo 2020

Maiores Informações:
(11) 5572-5250
www.unisindicoeventos.com.br
unisindico@unisindicoeventos.com.br

Dicas

Elevadores

Que os elevadores dos prédios devem ser submetidos a vistorias e manutenções periódicas já sabemos. A atenção deve ser ainda maior quando esses equipamentos são antigos (com mais de 15 anos). O ideal é que se faça a manutenção preventiva mensalmente com profissionais especializados. É válido ressaltar que em caso de possíveis acidentes, o síndico poderá responder criminalmente, pois é dele a responsabilidade de obedecer às normas e dispor das documentações comprobatórias de que os elevadores estavam sendo cuidados adequadamente.

A legislação brasileira exige que as equipes de assistência técnica tenham em seu quadro de funcionários um engenheiro ou técnico da área mecânica, como responsável técnico registrado junto ao CREA.



Pets

Criar bichinhos de estimação em condomínio é um direito do morador assegurado pela Constituição. Essa posse, contudo, deve ser responsável. Além de cuidar da saúde do animal para que não ofereça riscos às demais pessoas, o tutor também deve zelar para que seu pet não cause prejuízos ao condomínio nem aos vizinhos. Perdas materiais deverão ser ressarcidas.

O artigo 936 do Código Civil nos indica que o dono ou detentor do animal está obrigado a indenizar prejuízos patrimoniais e morais sofridos, contudo, para que haja a obrigação de reparar ou indenizar é necessário que os danos causados pelo animal tenham sido consequência da conduta de seu dono.



Gestão Por: Marco Berringer, Edmir Nogueira e Edgard Léda

Nas férias, agitação da criançada em condomínios pode causar atrito com vizinhos

O barulho e a algazarra provocados por crianças em condomínios são um dos principais motivos de conflito entre vizinhos, principalmente durante o período de férias escolares, que aliás está chegando.

“**A**s crianças que sem o compromisso de ir à aula, estudar ou fazer lição de casa durante as férias curtem com mais intensidade os momentos de folga e de lazer no condomínio, mas é preciso que tenham consciência da necessidade de respeitar o próximo”, diz Roger Silva, diretor de uma empresa de gestão condominial e negócios imobiliários.

O especialista lembra que os pais são os principais responsáveis em impor limite aos filhos, em vigiá-los, em fazê-los compreender que para a boa convivência é importante que respeitem as regras do condomínio, como por exemplo, não brincar em espaços inapropriados ou de alguma



Com a autoridade que o cargo lhe compete, cabe ao síndico avisar aos responsáveis pelas crianças sobre eventuais problemas que elas estejam causando



■ Crianças devem respeitar o próximo e as regras do condomínio

forma perturbar os vizinhos ou os funcionários do prédio. “Brincadeiras nos corredores ou nas escadarias e muito barulho são situações que devem ser advertidas”, exemplifica o Roger Silva.

Ele, porém, lembra que por parte dos vizinhos que se sentem incomodados com alguma situação a reclamação

deve ter lógica, que haja realmente razão para tal. “Não pode simplesmente esbravejar contra as crianças, por mera implicância. Em determinados casos, espera-se também um pouco de bom senso e uma certa dose de tolerância por parte dos adultos. E, especialmente, a abertura e disposição para um diálogo cordial com os responsáveis

pelos menores ou, antes disso, com o próprio síndico do condomínio”, diz Silva.

Com a autoridade que o cargo lhe compete, cabe ao síndico avisar aos responsáveis pelas crianças sobre eventuais problemas que elas estejam causando e, quando necessário, notifica-los a respeito. “E se houver reincidência, pode-se aplicar multa condominial, desde que esteja prevista no regulamento do prédio”, avisa Silva. “No entanto, o melhor mesmo é que tudo seja resolvido com tranquilidade e que as crianças possam desfrutar das férias escolares numa boa”, conclui o diretor.

Por Marco Berringer, Edmir Nogueira e Edgard Léda

É Bom Saber Por: Jimenes Comunicação

O poder da reciprocidade

A tendência do indivíduo a retribuir o bem realizado por outras pessoas é ferramenta importante para ser empregada na vida profissional

Tentando entender quais motivos levam uma pessoa a dizer “sim” a um pedido, o psicólogo norte-americano, Robert Cialdini, escreveu o livro “Armas da Persuasão: como influenciar e não se deixar influenciar”. Na obra, ele detecta a existência de seis leis capazes de transformar o ambiente e fazer com que pessoas se mostrem mais dispostas a serem persuadidas. Uma destas leis é a da reciprocidade. Numa vida em sociedade, o ser humano se sente compelido a retribuir o que outra pessoa proporcionou a ele.

Debruçando-se sobre esse tema, a psicóloga Fernanda Tochetto explica ser a reciprocidade um comportamento que o ser humano pode adotar em sua vida com o objetivo de transformar os seus resultados.

Segundo ela, tal prática faz

com que o indivíduo exercite a empatia, cuja tendência é tornar mais profunda as relações interpessoais. “Trata-se de um novo conceito de viver o cotidiano, com mais harmonia e segurança, buscando a construção conjunta”, diz.

Nesse sentido, a reciprocidade é ferramenta imprescindível para a vida profissional. Em um ambiente profissional a reciprocidade funciona como uma moeda de troca. “Logo, se a pessoa está buscando receber algo, ela deve começar dando”, esclarece a psicóloga.

Para ilustrar a eficácia da reciprocidade, Tochetto destaca o funcionamento de grandes empresas do ramo do entretenimento. Estas companhias oferecem experiências com alto poder de encantamento, que moldam o imaginário das pessoas e muitas vezes são res-



ponsáveis por inspirá-las e impulsioná-las a ações que fazem a diferença na vida delas e dos outros. Diante dessas experiências, as pessoas inclinam-se a sentir gratidão, o que ocasiona a vontade de retribuir. Nesse caso, a retribuição vem através da compra de algum produto ou serviço oferecido por estas grandes empresas.

Segundo a psicóloga, tal processo opera em todos os aspectos das relações humanas, ou seja, também na vida pessoal. Ao adotar o comportamento altruísta, praticando a gentileza, o respeito, a bondade e boa

vontade, a pessoa cria ambientes mais positivos para si mesma e para os outros ao redor.

“É o grande segredo para quem busca se destacar e deixar a marca do seu legado”, afirma.

E aquele que retribui o bem que as pessoas lhe fazem, de modo natural, sem que aquilo pareça uma obrigação ajudando a si mesmo também ajuda os outros, pois prova que é confiável. “As chances de receber auxílio de alguma pessoa para quem já tenha feito algo positivo serão bem maiores, pois o sentimento de gratidão caminha

lado a lado com a reciprocidade”, diz. É um ciclo virtuoso.

O ato da reciprocidade ainda pode ser explicado pelo prazer que causa naquele que retribui. Ao recompensar experimenta-se uma sensação de bem-estar, de merecimento e pertencimento a algo maior, características comuns aos seres humanos e que norteiam a busca por seu propósito.

A psicóloga explica que do ponto de vista científico, biológico, agir reciprocamente faz com que a dopamina, neurotransmissor responsável pelo humor e pelo prazer, circule pelo corpo. “Logo, uma pessoa que faz algo por alguém é motivada não apenas por suas crenças e pelo ambiente como também pelo instinto de sentir satisfação”, conclui.

Por: Jimenes Comunicação