



# Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 280 - Março - 2020 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**ATENÇÃO!**  
**SRS. SÍNDICOS(AS)**  
  
**Inscrições abertas!**  
Página 03

**e**  
**+**

## COTIDIANO

Dentre tantos fatores do cotidiano de um condomínio sem dúvidas o tema inadimplência é sempre presente, a cobrança é sem dúvidas permitida, mas existem limites. Leiam

Página 4

## É BOM SABER

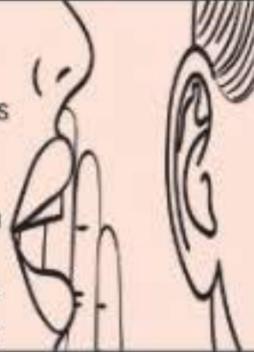
Os Pets hoje em dia são muito comuns nas casas e condomínios, porém infelizmente nem todos são a favor. Em alguns casos pode ocorrer o envenenamento do animal, e você síndico sabe o que fazer?

Página 6

## CONVIVÊNCIA

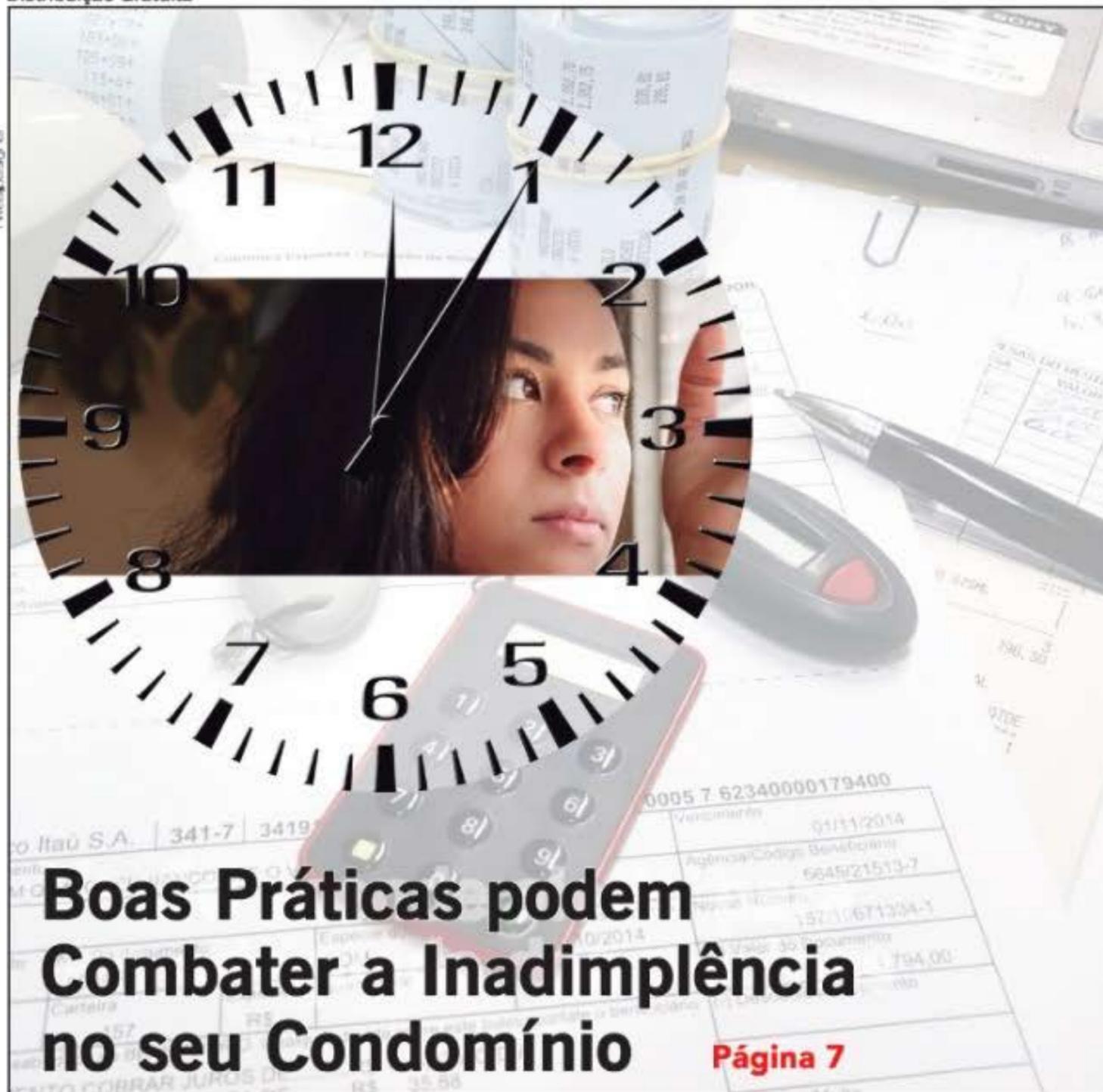
O condomínio pode ser um lugar muito bom de viver, mas isso dependerá e muito da postura de funcionários e moradores. As fofocas tomam qualquer ambiente desagradável, então devemos evita-las...

Página 12



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

Distribuição Gratuita



## Boas Práticas podem Combater a Inadimplência no seu Condomínio

Página 7



## ARMEL

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

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

**Facilitamos o pagamento.**



**solicite um representante sem compromisso**

Central de Atendimento:  
**(11) 2966-0966**  
[www.armel.com.br](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto: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



**REAL PROTEÇÃO**

**(11) 5035-5300 | (11) 94700-3098** [www.portariavirtualreal.com.br](http://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

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Marcio Rachkorsky  
Simone Gonçalves

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Bahia/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) 8847-0765
Niterói/RJ	5.000	(21) 2820-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-8994
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

Por vezes, no impulso extremo de acertar cometemos excessos que nos conduzem ao erro. Esse é o pecado do síndico que abusa de sua condição para cobrar ostensivamente os devedores do condomínio e, assim, ultrapassam limites da razoabilidade, transformando-se eles próprios em transgressores da lei.

E, então, de que vale infringir o direito do próximo para cobrar que um outro direito seja obedecido? Todos saem perdendo nessa situação, inclusive o condomínio. É o que ocorre quando se procedem as ditas "cobranças vexatórias", a exemplo do que relatamos nesta edição na nossa matéria de "Cotidiano".

Às vezes o Condomínio até começa a história do lado certo, sendo o lado lesado, aquele que não está recebendo seus proventos, mas a partir do momento em que o síndico ou síndica parte para a agressividade e constrangimento para cobrar o pagamento de taxas condominiais, cerceando acesso a áreas comuns, propagando ofensas, dentre outras inadequações, perde-se a razão.

Se existe um rito jurídico de cobrança e protesto de dívidas é porque ele deve ser seguido e essa é a maneira civilizada de

se resolver os problemas em comunidade. Quaisquer outras maneiras de constranger o condômino inadimplente a quitar seus débitos poderão ser revertidas em ações de danos morais e o condomínio só tem a perder com isso, além do próprio síndico.

Decisão recente do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul ilustra a reflexão tecida acima. O relato merece ser lido para servir de alerta a todos os síndicos e síndicas, para que busquem sempre a via legal de cobrança.

E por falar em cobrança, inadimplência, levamos aos Srs.(as) como tema de Capa boas ideias justamente para o combate aos inadimplentes, dicas, regras, formas de valorização das pessoas e do patrimônio. Enfim esta edição vem com muitas interessantes matérias que valem mesmo a leitura.

Aqui você encontra matérias fresquinhas sobre o setor condominial. Nós do Jornal do Síndico desejamos a todos um excelente mês e reafirmamos nosso compromisso em levar a todos vocês um excelente conteúdo!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	MAR/19	ABR/19	MAI/19	JUN/19	JUL/19	AGO/19	SET/19	OUT/19	NOV/19	DEZ/19	JAN/20	FEV/20
IGP-M (%)	1,26	0,92	0,45	0,80	0,40	- 0,67	- 0,01	0,68	0,30	2,09	0,48	---
INPC (IBGE)	0,77	0,60	0,15	0,01	0,10	0,12	- 0,05	0,04	0,54	1,22	0,19	---
IPC (FIPE)	0,51	0,29	-0,02	0,15	0,14	0,33	0,00	0,16	0,68	0,94	0,29	---
CUB-SP	0,16	0,22	0,07	0,81	0,87	0,07	0,11	0,11	0,10	0,01	0,32	---
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	0,3153	0,3153	0,3153
SAL. MÍNIMO	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	1.045,00	1045,00
TJLP (% a.a.)	0,5858	0,5217	0,5217	0,5217	0,5217	0,4958	0,4958	0,4642	0,4642	0,4642	0,4642	0,4146

### NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\*

#### Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.039,00.....	7,5%
De 1.039,00 até 2.089,60.....	9%
De 2.089,61 até 3.134,40.....	12%
De 3.134,41 até 6.101,06.....	14%

\* Vigência a partir de 01.03.2020

Os novos descontos serão feitos em Abril (folha de Março). Para os pagamentos a partir de 1º de Março.

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

### 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\$ 1425,56 – R\$ 48,62

Para crianças até 14 anos ou inválidos

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\$ 2.956,98
Zeladores	R\$ 1.498,77
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.435,70
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.372,63
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 289,12
Vale Refeição – Valor de R\$ 9,36	Por dia de trabalho

Com data base 1º de Outubro de 2019, terão reajuste de 3,92% (três vírgula noventa e dois por cento)

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

**14<sup>a</sup> Edição**®  
**Uni Síndico**  
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!

**EMPRESÁRIO, 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:

Mídia Oficial:

**Jornal do Síndico**  
São Paulo - SP

**FECOMERCIO**  
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS



**OTIS**

**LIQUIGÁS**  
PETROBRAS

**PÁTRIA AMADA  
BRASIL**  
GOVERNO FEDERAL

**Reiux**  
Pinturas

**Maiores Informações: (11) 5572-5250**

[www.unisindicoeventos.com.br](http://www.unisindicoeventos.com.br) / [unisindico@unisindicoeventos.com.br](mailto:unisindico@unisindicoeventos.com.br)

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

**CUPOM DE INSCRIÇÃO SOMENTE PARA SÍNDICOS(AS)\***

**\*SEM DIREITO A ACOMPANHANTES - TUDO GRATUITO**



Condomínio: \_\_\_\_\_

Síndico(a): \_\_\_\_\_

End.: \_\_\_\_\_

Nº. \_\_\_\_\_

Apto.: \_\_\_\_\_

CEP: \_\_\_\_\_

Tel.: / Portaria: \_\_\_\_\_

Tel.: / Administradora: \_\_\_\_\_

Tel.: / Apto.: \_\_\_\_\_

Mandato / Data Final: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

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

**OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO DE VAGA**



**Unisindico/SP** - Rua Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumercindo - São Paulo - SP

**Cotidiano** Por: Redação com TJMS

## Constrangimentos a inadimplentes podem levar a danos morais

Expôr publicamente os nomes dos devedores do condomínio, vetar o uso de equipamentos coletivos, proibir acesso a áreas comuns como piscina ou salão de festas a quem esteja em débito com as taxas condominiais é totalmente inadequado perante a lei. Insistir em tais procedimentos, considerados como meios vexatórios de cobrança, podem levar o síndico a responder individualmente ou em nome do condomínio por danos morais na Justiça.

Caso recente que ilustra tal situação se deu em sentença proferida pela 5ª Vara Cível de Campo Grande em fevereiro, a qual julgou parcialmente procedente a ação movida por mãe e filha contra o condomínio onde moram e sua síndica, os quais foram condenados ao pagamento de R\$ 3.000,00 de danos morais para cada autora. Elas alegam que após o falecimento do pai e avô, passaram por dificuldades financeiras e ficaram inadimplentes com as taxas condominiais e desde 2013 sofrem ameaças da síndica.

Dentre os constrangimentos, relatam a proibição da entrada de visitantes das autoras no condomínio e contam que a

ré propagou no condomínio a situação econômica destas, afirmando que a mãe é "caloteira", além de proibir que a filha da condômina inadimplente andasse de bicicleta no pátio coletivo, como as demais crianças. O convívio conflituoso gerou danos emocionais, de acordo com as autoras que pediram danos morais.

Em contestação, o residencial e a síndica se defenderam, sustentando que foram realizadas assembleias para discutir a inadimplência do pai/avô das autoras, o que a fez se tomar assunto de conhecimento geral. Além disso, afirmam que o condomínio não possui porteiro, de modo que a proibição de visitantes é inverídica.



O juiz Wilson Leite Correa analisou, dentre outros fatores, os relatos de testemunhas que presenciaram as discussões entre a autora e a síndica. Dentre os relatos, uma das testemunhas narra que a criança estava brincando de

barro na frente do bloco do condomínio, quando a síndica a abordou dizendo que não poderia brincar e utilizar o pátio porque sua mãe estava inadimplente.

Assim, analisou o juiz que "a cobrança de dívidas pode ser

feita pelos meios legais, sendo um direito do credor exigir os valores que lhe são devidos, não obstante, na cobrança é inequívoco que não se pode colocar o devedor em situação como a posta nestes autos, chegando ao ponto de imputação de qualidade negativa publicamente, inclusive em relação à criança autora da ação".

Desse modo, um erro não justifica o outro. Se há inadimplência, essa deve ser combatida pelas vias legítimas dentro da legalidade, fazendo uso dos recursos jurídicos disponíveis. Caso contrário, partindo para a ofensa e constrangimento, a situação pode se inverter e quem passa a responder na Justiça é a outra parte.

*Redação com TJMS*

**Legislação** Por: da Redação

## Tire dúvidas sobre horas extra

O gasto com a folha de pagamento dos funcionários é, sabidamente, a maior despesa do condomínio, sendo responsável por abocanhar pelo menos 50% do orçamento mensal em prédios que mantêm portaria presencial 24 horas. Esse percentual pode ser até maior a depender das dimensões do imóvel e demanda por limpeza, zeladoria, manutenção, vigilância, dentre outros serviços fixos.

Gerenciar todos os funcionários é, sem dúvidas, um grande desafio para o síndico, ainda mais se esse for de "primeira viagem" e ainda não estiver familiarizado com a burocracia pertinente às relações de trabalho.

Para não se meter em enrras-cadas contábeis e jurídicas, é recomendável que o condomínio conte com uma assessoria jurídica e contábil, seja por meio de contrato de serviço com escritórios especializados ou com uma administradora de condomínios que preste esse suporte.

Uma das tarefas na gestão dos funcionários é cuidar das horas extras trabalhadas. A primeira dúvida dos síndicos

principiantes costuma ser se o empregador realmente pode ou não exigir que o funcionário faça hora extra. Sim, ele pode, em casos de necessidade imperiosa ou de força maior, havendo previsão por acordo individual ou convenção da categoria. Fora desses casos, a recusa do trabalhador pode ser legítima.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que não podem ser feitas mais de duas horas extras por dia, exceto em casos de força maior ou necessidade imperiosa. O artigo 59 da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) versa sobre horas adicionais de trabalho e informa que: "A duração diária do trabalho poderá ser acrescida de



horas extras, em número não excedente de duas, por acordo individual, convenção coletiva ou acordo coletivo de trabalho".

A hora a mais trabalhada, obviamente, tem suas regras

próprias, distintas de uma hora comum de trabalho. Ela vale mais que uma hora normal de trabalho: cada hora extra vale pelo menos 50% a mais que a hora comum.

Arcar com horas extras pode ser um negócio bastante dispendioso em condomínios que mantêm portaria 24 horas.

Nesse tipo de edifício, para que haja um bom funcionamento da portaria, são necessários pelo menos cinco funcionários, sendo um deles o folguista, opção mais recomendável.

A contratação do folguista poderá ser bastante interessante ao condomínio, pois, com a sua presença, diminuem-se as horas extras pagas a outros empregados, que podem vir acrescidas do acúmulo de função, tomando a hora extra ainda mais onerosa.

*Da Redação*

**Segurança** Por: da Redação

## Itens de segurança agregam valor ao condomínio

Em um país onde a violência e a criminalidade urbana só crescem, a segurança é, sem dúvidas, o principal fator levado em consideração quando as pessoas optam por trocar casas comuns por apartamentos. A moradia em condomínios transmite maior sensação de proteção, pois ali, além de contar com equipamentos de suporte, há também o fato de ter outros moradores por perto.

**D**entre os elementos relacionados à segurança do prédio que geralmente são analisados na hora de analisar o custo-benefício de se comprar ou alugar um imóvel em um condomínio residencial estão o vídeo-monitoramento interno e externo do prédio por CFTV (Circuito fechado de televisão), cercas elétricas, sistema de alarmes, portões automatizados.

Dispositivos mais sofisticados também são bem-vindos e atraem uma parcela da população com mais recursos disponíveis: uso de biometria para acesso das áreas comuns, elevadores e das unidades privativas, câmera com maior poder de alcance e melhor resolução (o que facilita a identificação de possíveis malfetores), equipamentos blindados tais como portas, janelas, guaritas.

Os recursos humanos também costumam ser elementos bem avaliados na hora de optar por viver em condomínio. A presença de funcionários especializados na portaria por 24 horas é um atrativo, bem como a atuação de vigilantes durante a noite ou período integral.

Esse interesse foi ratificado quando um portal imobiliário realizou uma pesquisa pioneira



Levar propostas de orçamento alto nem sempre é algo bem recepcionado

entre usuários da internet que foram questionados sobre as principais motivações que os levam a buscar um novo lar em um ambiente condominial. Os resultados do levantamento se consolidaram nos últimos anos e atualmente são reafirmados pelas expectativas de hoje em dia.

A pesquisa mostrou que, embora o preço ainda fosse o fator mais determinante para comprar ou alugar, dentre os serviços considerados essenciais que o imóvel deve oferecer, em primeiro lugar apareceu "Segurança 24h" em disparada, tendo sido relevante para 75% dos entrevistados. A questão da segurança superou outros

interesses, tais como lazer e comodidades (lavanderia, academias).

Investir em equipamentos de segurança não é algo barato. Levar propostas de orçamento alto nem sempre é algo bem recepcionado no contexto de uma assembleia de moradores.

Contudo, há de se argumentar que além do benefício imediato de proporcionar a todos maior proteção, também deve ser levado em conta o fator de se estar valorizando o imóvel, o que é do interesse de todos: ter o seu patrimônio valorizado e, ao mesmo tempo, protegido.

*Da Redação*

**Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky**

## Planejar é o caminho!



No quesito finanças, o ano de 2019 foi um desastre para muitos condomínios. Aumentos estratosféricos na conta de gás, dissídios coletivos acima da inflação, descontrole no consumo de água, inadimplência em alta, manutenções corretivas não previstas, caixa no vermelho, rateios extraordinários e até mesmo falta de dinheiro para pagar o 13º salário.

**A**falta de dinheiro se tornou um fenômeno nacional e nunca foi tão difícil a vida dos síndicos e administradores. Naturalmente, os ânimos estão acirrados e a temperatura está elevadíssima nos grupos de whatsapp, nos corredores e nas assembleias. Cuidar de um condomínio virou tarefa extremamente complexa e requer uma equipe multidisciplinar. Tudo há que ser feito com técnica e, acima de tudo, com PLANEJAMENTO!! Aliás, a crítica mais comum aos gestores, é justamente a falta de planejamento, culminando muitas vezes em destituição ou renúncia de síndicos e conselheiros.

Neste cenário, o trabalho colegiado, com comissões temáticas de ajuda e apoio ao síndico, é o segredo para uma gestão tranquila e equilibrada. Tal qual uma cidade, cada condomínio deve trazer seu plano diretor, com metas, prioridades, processos e procedimentos, tudo muito bem exposto e aprovado em assembleia. O planejamento deve ser feito em seis grandes áreas, quais sejam: finanças, obras, manutenção, segurança, jurídico, e social, aproveitando o talento e habilidade de cada morador voluntário. Além do trabalho técnico de planejamento, liderado pelo síndico, conselho e administradora, a pesquisa de opinião junto aos moradores é a ferramenta mais eficaz e simples para a definição de prioridades e execução de um plano de trabalho, investimento e benfeitorias para o condomínio, especialmente diante do preocupante cenário de assembleias muito vazias, com quórum baixíssimo. A adesão às pesquisas costuma ser maciça!!!

Para que a pesquisa atinja seus objetivos e possa ser utilizada com segurança jurídica, colaborando para o planejamento de um ano inteiro, alguns cuidados são necessários:

- Protocolo oficial de entrega aos moradores;
- Prazo para devolução, com assinatura do proprietário;
- Questionário simples e espaço para ideias e sugestões;
- Tabulação dos resultados e ampla divulgação aos moradores;
- Assembleia extraordinária para aprovação das prioridades;
- Cotação e concorrência para todas as obras, serviços e aquisições;
- Assembleia extraordinária para aprovação do rateio e forma de pagamento.

É importante ressaltar que cada condomínio tem sua realidade própria, sua história e especificidades e não adianta nada comparar o valor do seu boleto com o do prédio do cunhado, do amigo ou da sogra. O caminho é um estudo aprofundado nas contas, nos contratos e na operação como um todo, de forma a buscar economia e racionalização de custos, sem aventuras e ideias mirabolantes.

*\*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

**É Bom Saber** Por: da Redação

## Envenenamento de animais dentro do condomínio: como proceder?

Embora a Justiça já tenha sido categórica no sentido de afirmar que não há impedimento legal para a permanência de cães e gatos em condomínios desde que os limites de segurança e salubridade sejam respeitados. Sabe-se que a presença de tais animais é motivo de insatisfação para muitos moradores, o que vem a ser pretexto de alguns conflitos que permeiam a convivência coletiva.

O problema com animais de estimação ganha contornos maiores quando essas divergências ultrapassam o limiar de um bate-boca de vizinhos ou discussão via internet e chega a graves atos criminosos, efetivamente, como por exemplo o envenenamento dos animais. Nesses casos, que procedimentos devem ser tomados a respeito? O condomínio pode ser responsabilizado?

No último mês de novembro, no bairro Várzea Grande, em Cuiabá (MT), uma moradora do condomínio Terra Nova publicou nas redes sociais imagens de dois gatos que foram mortos no mesmo dia vítimas de um suposto envenenamento. A condômina conduziu a

denúncia das duas mortes dos animais à polícia, na ocasião.

Esse é, de fato, o primeiro passo a ser tomado quando algo dessa natureza acontece, registrar um boletim de ocorrência, de preferência em uma delegacia especializada em crimes contra animais ou contra o meio ambiente, mas não havendo essa possibilidade na região, recorre-se a uma delegacia policial comum.

É fundamental registrar o fato, independentemente dele ter sido um caso isolado ou recorrente. Se houver mais incidentes, esses também deverão ser devidamente registrados, a fim de que se possa instaurar um inquérito e se proceda uma investigação sobre a morte do animal. Caso o animal tenha



■ O condomínio pode, sim, ser chamado a indenizar o morador lesado

sido examinado por médico veterinário, é importante solicitar laudo que comprove o envenenamento como causa do óbito.

É válido salientar que, pela legislação específica, a pena pela morte de animais é de três meses a um ano de reclusão, além do pagamento de multa e o responsável pelo envenenamento pode responder pelo crime de maus tratos aos animais.

O condomínio pode ser responsabilizado pela morte do animal? A resposta para essa pergunta é controversa (depende se a morte se deu dentro ou fora dos limites do prédio) uma vez que os próprios juristas não entram em um consenso sobre isso. No entanto, é sabido que o condomínio tem por obrigação dar todos os meios possíveis de facilitar a investigação para que se encontre o res-

ponsável, como, por exemplo, disponibilizar as imagens do circuito fechado de câmeras.

Se mesmo assim a pessoa que distribuiu o veneno não for identificada, predomina o entendimento de que o condomínio pode, sim, ser chamado a indenizar o morador lesado, visto que ele paga uma taxa condominial que contemplaria, em tese, o serviço de segurança prestado pelo condomínio, nos termos do § 1º, do Art. 373, do Novo Código de Processo Civil de 2015. A partir daí, caberia ao condomínio a demonstração de sua inocência, provando que o fato não ocorreu nas suas dependências comuns.

*\*Da Redação*

**Gestão** Por: da Redação

## Anual ou bianual, quanto tempo deve durar um mandato de síndico?

O mandato de um síndico deve ter duração de um ou dois anos? Não há uma resposta objetiva para essa dúvida, pois cada condomínio apresenta suas peculiaridades. Para essa avaliação, é importante ressaltar prós e contras tanto do regime anual quanto bianual e os condôminos, em coletividade na assembleia, devem fazer a opção por um ou outro.

Inicialmente, é importante explicar por que os mandatos de síndico são tão curtos. Isso acontece porque assim exige a legislação vigente no nosso país. O Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos.

Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico. Então como alguns síndicos se perpetuam por vários anos em seus cargos? Só há duas possibilidades: ou por sucessivas reeleições ou arbitrariamente por desobediência à legislação.

Porém, nem todos os condomínios no Brasil seguem a alternância de mandato bianualmente, não há padronização em relação a isso. Há os que optam por ciclos mais curtos e fazem eleições todos os anos, conferindo aos seus síndicos mandatos de apenas 12 meses.

Se, por um lado, o mandato curto possibilita a chance de substituição mais rápida de um síndico que não esteja atendendo às expectativas do coletivo e promove a oportunidade de mais pessoas ocuparem o cargo se assim desejarem, por outro lado, é importante lembrar que toda troca gera uma certa instabilidade, até que o



novo síndico se adapte às funções.

Também é importante ver o lado dos condomínios que não possuem muitos voluntários para o cargo de síndico. Às vezes, é uma tarefa difícil realizar a eleição, mesmo que a cada dois anos por falta de interes-

sados. Nesses casos, a eleição anual é inviável.

Outra vantagem apontada para o mandato de dois anos é a continuidade do trabalho desenvolvido, principalmente em relação a obras. É contra produtivo fazer uma troca de síndicos durante uma reforma,

por exemplo, pois o primeiro já está familiarizado com o assunto desde sua concepção à execução, e o recomendado é que a mesma se conclua dentro do prazo de um mesmo mandato.

Seja de um ou dois anos de duração, é essencial que o condomínio respeite o prazo do mandato conforme o que está disposto nas regras da Convenção Condominial. A dilatação do prazo arbitrariamente (sem ser através de eleição), bem como a interrupção prematura são processos que trazem prejuízos ao equilíbrio do condomínio.

*\*Da Redação*

**Capa** Por: Dra. Simone Gonçalves

# Boas Práticas podem combater a Inadimplência no seu Condomínio

Modernamente, é cada vez mais comum residir em condomínios, ou seja, imóveis com partes individuais e coletivas. E, lidar com a inadimplência condominial é bem complicado, porém, com a utilização de algumas práticas, é possível enfrentar este mal.



Cada vez mais a inadimplência tem sido uma das dificuldades recorrentes enfrentadas pelos síndicos, seja ele profissional ou morador. Atualmente, com as finanças apertadas, muitos condôminos deixaram de pagar sua taxa condominial, mesmo com possibilidade de vir a perder o imóvel. A situação da inadimplência é muito delicada, uma vez que envolve a convivência, harmonia e, muitas vezes, proximidade afetiva entre síndico e condôminos.

É comum que, em diversos casos, haja constrangimento do síndico na hora de cobrar aquele que está inadimplente, sendo que os acertos amigáveis continuam a ser os mais rápidos e práticos.

Para realizar uma gestão mais eficiente, as boas práticas são essenciais. Vejamos algumas delas:

– **Conscientização dos Moradores:** é prática essencial de uma gestão condominial que busca a redução da inadimplência fazendo campanhas periódicas destacando a importância da vida financeira do condomínio e demonstrando o impacto que a inadimplência produz nas contas do prédio e na vida dos seus moradores.

E para que as campanhas tenham uma efetividade, é fundamental haver uma atuação conjunta do síndico, conselheiros e condôminos.

– **Investir na Valorização do Prédio:** Além de campanhas de conscientização sobre a gravidade da inadimplência nas finanças condominiais, outra boa prática é investir em iniciativas que, além de reduzir as despesas, ainda valorizam o condomínio, como por exemplo, a portaria remota.

Modernizar o prédio através de soluções inovadoras pode gerar uma economia considerável, pois, neste caso, a administração deixará de arcar com encargos trabalhistas que envolvem a contratação direta dos serviços de portaria.

– **Facilitar o Pagamento:** é uma boa prática, e cada vez mais usual, nos condomínios a disponibilização de múltiplas opções de pagamentos, tais como boleto bancário, débito em conta, pagamento online, dentre outras. Ao optar pelo boleto o inadimplente deverá cadastrar o boleto no banco que possua conta e solicitar que administração envie os dados para a instituição bancária.

Já a opção de pagamento online de segunda via do boleto também facilita, já que muitos condôminos acabam perdendo o boleto original.

– **Empresa de Cobrança:** Se houver no condomínio uma inadimplência consideravelmente alta, em torno de 20%, é recomendável a profissionalização deste serviço com a



■ Para realizar uma gestão mais eficiente, as boas práticas são essenciais.

“É comum que, em diversos casos, haja constrangimento do síndico na hora de cobrar aquele que está inadimplente”

É comum que, em diversos casos, haja constrangimento do síndico na hora de cobrar aquele que está inadimplente

contratação de uma empresa especializada em cobrança, possibilitando assim buscar a regularização do maior número de dívidas de forma mais eficiente.

– **Fundo de Prevenção à Inadimplência:** esta prática visa evitar as sobrecargas no caixa que são causadas pelos inadimplentes, no entanto, necessita de aprovação em assembleia. Trata-se de um tipo de “poupança” entre todos os moradores e com este recolhimento mensal o dinheiro poderá ser usado para cobrir despesas de manutenção, quando a inadimplência comprometer o orçamento mensal.

– **Fundo de Reserva:** todo o condomínio deve ter seu “fundo de reserva”, o qual poderá ser usado em caso de emergências, como por exemplo, reparos no prédio, bem como, se o condomínio não conseguir quitar as contas mensais, não precisará recorrer a empréstimos bancários, os quais têm juros altíssimos, ocorre que, neste caso, o valor utilizado deve ser devolvido ao fundo.

Resumindo, a atuação da gestão condominial em parceria com os próprios condôminos traz resultado eficaz no combate a inadimplência. É importante a compreensão e o bom senso de que todos têm deveres e obrigações, a fim de manter as contas em dia em prol da coletividade. É fundamental que a gestão tenha conhecimento de que mesmo um condômino estando inadimplente, não poderá sofrer punições ou ter direitos limitados além do previsto em lei e na convenção do condomínio.

Hoje em dia é grande o número de condomínios que tem dificuldades em manter as contas em ordem, desse modo, é função do síndico dialogar com os condôminos inadimplentes, expondo as dificuldades que o condomínio enfrenta com a inadimplência, e, se possível, já apresentar proposta para a quitação da dívida!

\*contato@simonegoncalves.com.br

**NOBREAKS PROFISSIONAIS PARA PORTARIAS**  
 Utilizado por 8 a cada 10 empresas de portaria virtual/remota em São Paulo



**Engemoura**  
Tecnologia Energética



**EXCLUSIVIDADES:**

- Monitoramento Online
- Central de Atendimento 24hs
- Autonomia de até 30 horas
- Certificado e Aprovado pelos Bombeiros

100% Clientes Satisfeitos  
 Mais de 700 Instalados

Ao contratar portaria virtual/remota, exija Engemoura  
 Com segurança não se brinca!

Central 24 horas (11) **5041-3570**  
[www.engemoura.com.br](http://www.engemoura.com.br) / [contato@engemoura.com.br](mailto:contato@engemoura.com.br)

# Classíndico®

MARÇO | 2020

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



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

**FITNESS Help** REVENDE E ASSISTÊNCIA TÉCNICA AUTORIZADA  
Manutenção preventiva e corretiva em equipamentos  
☎ (11) 2506-6477  
fitness\_help@hotmail.com www.fitnesshelp.com.br

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

### Advogados

**DCSS** ADVOGADOS ASSOCIADOS  
☎ felipe.sampieri@dcssadvogados.com  
(11) 3587.1290 / 95784.1630 / 98204.4615

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

**SIMÕES MACEDO** ADVOCACIA TRABALHISTA  
Consultivo e Preventivo Trabalhista  
Reclamações e Defesas Acordos Extrajudiciais  
"Nosso diferencial é nossa especialidade"  
(11) 98296-9376 Whatsapp  
contato@simoesmacedoadv.com

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

### Administradora

**ADAPLAN** CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E RESIDENCIAIS  
Descubra porque 93% dos nossos clientes foram indicados por outros!  
Desde 1979 cuidando do que é importante  
☎ (11) 2189-2600 www.adaplan.com.br

**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

**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  
(11) 2063-2198

**Fonsi condomínios** Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 37 ANOS  
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

**RLIMA** 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

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

### Água Potável

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

### Antenas

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

**INTEL IMAGEM** Antena Coletiva Digital  
• Projetos • Instalação • Manutenção  
(11) 99207-1144 / 99545-4070  
intel.imagem@hotmail.com

### Bombas

**BOMBAS IPIRANGA** VENDAS - PROJETOS - INSTALAÇÃO  
CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO  
ATENDIMENTO 24 HORAS  
52 ANOS 1967-2019  
PABX: 2061-2000 - PLANTÃO NOTURNO: 2061-9393 - SOS: 9 7087-1595  
WWW.BOMBASIPIRANGA.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  
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

## Calhas e Rufos

**Camila Calhas**

- Calhas p/ Chuva
- Rufos sob Medida
- Instalação e Reforma de Telhados
- Coifos e tubos em chapa galvanizada

Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

3903-1974  
95133-1375

www.camilocalhas.com.br

**RP CALHAS ROMEU PIRITUBA**

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

2 ANOS DE GARANTIA

8 (11) 2589-3242

13 anos de Experiência | (11) 98989-2658 | (11) 98948-4665

**Calhas Portela** MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA  
FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO

Calhas - Rufos - Coifos  
Galvanizadas - Alumínio - Inox

Orçamento sem compromisso

ACEITAMOS CARTÕES:

8 (11) 3931-4514  
(11) 96011-4225

www.calhasportela.com.br | calhasportela@terra.com.br

## Cartão de Estacionamento

**ORGANIZE SUA GARAGEM**

L3.COM 18 anos PEÇA AMOSTRA (13) 3481-2472  
atendemos todo Brasil GRÁTIS (13) 98822-2035  
email: atendimentoL3@yahoo.com.br  
WWW.CARTAODEESTACIONAMENTO.COM.BR

## Cobrança

**VJ Cobrança**

- ✓ Cobrança Extrajudicial Ativa e Judicial
- ✓ Protestos ✓ Planotes de Cobrança
- ✓ Acordos e Conciliações
- ✓ Acompanhamento de Assembleias

Atendemos Condomínios Residenciais e Comerciais

(11) 5563-1111  
(11) 97720-9444

www.vjassessoria.com | assessoria.cobranca@vjassessoria.com

## Corrimãos

**TITANIA Corrimãos**

Corrimãos de seu Condomínio de acordo com as normas ABNT em tubos redondos de 38mm, ininterruptos, articulados com altura específica p/ aprovação de AVCB.

8 (11) 4368-6418 | (11) 94732-3116  
www.titaniacorrimaos.com | titaniacorrimaos@gmail.com

## Desentupidora

**HIDROSUL** DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Calhas de Gordura e Poços de Recalque

5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

## Encanador / Hidráulica

**GP** ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

- Tubulação de gás
- Hidrante
- Coluna
- Esgoto
- Recalque
- Desentupimento
- Impermeabilização de Caixa D'Água
- Lajes de Cobertura
- Área Circular
- Piscinas / Jardins
- Quadras

Visita e orçamento sem compromisso

www.empreiteiragp.com.br | contato@empreiteiragp.com.br

(11) 2609-7195  
93005-0376

**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

8 (11) 3207-5217 | 3277-2894  
grupocnn@outlook.com

**HIDRA R&R** VISITA GRÁTIS

- Troca de Coluna e Barrilete
- Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água
- Desentupimento
- Reforma de Telhados
- Pinturas Residenciais

(11) 98550-9852  
(11) 98569-3228

rrhidra@gmail.com orçamento s/ compromisso

**HIDRÁULICA POMPÉIA** PLANTÃO 24HS

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839  
Hidrantes / Desentupimentos e (11) 95109-3273  
Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

Propos especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicagompéia@hotmail.com

## Esquadrias de Alumínio

**ALUMIP**

- ✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA
- ✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA
- ✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA
- ✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO

(11) 94038-2503 / 98136-6567

www.alumipesquadrias.com.br

## 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

8 (11) 5515-6116 | 99449-6474  
www.sipan.com.br | sipaninstalacoes@uol.com.br

**TAMIRES ENGENHARIA** 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA

- Impermeabilização de laje | Telhado | Cortina
- Piscina | Caixa D'Água | Poço de Elevador
- Pintura Predial | Locação de Caçamba para entulho

8 (11) 2947-6577 | (11) 99247-1865 / 98131-6814

www.tamiresempreiteira.com | tamiresempreiteira@gmail.com

## Impermeabilização - continuação

**ACR-TEC** IMPERMEABILIZAÇÕES

Térreo | Cobertura | Piscinas Reservatórios | Caixas D'Água

\*Mantas asfálticas e líquidas \*Poliméricas \*Poliuretanos, Etc

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

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

(11) 3862-6361 | 97240-0586 | contato@acrtecimp.com.br

**BRT BRASTANE** Impermeabilizadora

CNPJ: 28.453.691/0001-06

brastane@brastane.com.br

(11) 2035-1831

(11) 99828-9993 / 97050-6115

**ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:**

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

## Incêndio / Segurança

**R&C CONSULTORIA**

**SINALIZAÇÃO FOTO LUMINESCENTE**

MANUTENÇÃO E VENDAS DE PORTAS CORTA-FOGO

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

AVCB - VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

CREA-SP

8 (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

8 (11) 5515-6116 | 99449-6474  
www.sipan.com.br | sipaninstalacoes@uol.com.br

**RECONNSTEK** 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

8 (11) 3384-6538 / 94007-8681  
www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

**WATERFIRE** PRODUTOS E SERVIÇOS

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

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

**QUALY** ELABORAÇÃO, APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETO TÉCNICO NO CORPO DE BOMBEIROS

- Instalação de Hidrantes • Alarme de Incêndio
- Extintores • Sinalização
- Laudos de Elétrica • SPDA • SCI • Entre outros

contato@qualyassessoria.com.br (11) 95765-0000

## Instalações Eléctricas

**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**

20 ANOS DE MERCADO

☎ (11) 5515-6116 | ☎ 99449-6474

www.sipan.com.br | sipaninstalacoes@uol.com.br

**ELLOS** instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br | ellosinstaladora@uol.com.br

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

☎ (11) 2061-6415 | ☎ 2068-3882

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - SP

## Máquinas Desentupidoras

**BRUTA** MÁQUINA P/ DESENTUPIMENTO

- Máquinas novas, usadas, nacionais e importadas
- Manutenção, Peças e Acessórios para qualquer marca e ano de fabricação

☎ (11) 5841.0245 | ☎ (11) 97713.9000

www.maquinadesentupidora.com

## Molas para Portas

Designer Glass FORNECIMENTO, INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE MOLAS DORMA

Ligue agora e peça um orçamento!

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

3901.4530 | (11) 3902.7221 | 3569.6750

Distribuidor Autorizado

## Pára-Raios

**ASA PARA-RAIOS**

- Laudo Técnico
- Medição Ôhmica
- DPS

WhatsApp: (11) 94679-6757

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

## Pisos / Tratamentos

**Limpiso** RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURA EPOXI

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 - Granilite - Ardósia
- Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial

☎ (11) 98095-8087 / 95605-3052

marmoresegranilites.com.br | borgesoliveira287@gmail.com

## Pinturas

**A BRASILEIRA** pinturas

Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

Pagamento em 30 vezes. 40 anos no mercado.

Orçamento sem Compromisso

CREA

\*Funcionários próprios \*Engenheiro responsável

☎ (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

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 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

☎ (11) 2389-6935 / 94698-2302 NR-35 | CREA 5063356727-SP

**Oliver Reformas**

PINTURAS E REFORMAS DE FACHADAS

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

LIGUE AGORA! ☎ (11) 99585-6977 | ☎ (11) 93800-8167

oliver\_reformas@hotmail.com

PAGAMENTO FACILITADO ORÇAMENTO S/COMPROMISSO

**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) 99942-6412

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

**Roma Pinturas**

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

CREA-SP

PAGTO FACILITADO

☎ (11) 5584.5650

roma@romapinturas.com.br

**CREA-SP** Qualidade, Garantia, Segurança

Seguro de responsabilidade civil e acidentes pessoais.

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

www.ibm-pinturas.com.br | contato@ibmpinturas.com.br

☎ (11) 5621-2910

## Pinturas - continuação

**Pamebo** pinturas

- Pinturas Externas e Internas
- Tratamento de Trincas
- Rejuntamento de Pastilhas e Texturas

Fones: ☎ (11) 5549-7175 | ☎ (11) 99703-4509

orcamentos@pamebopinturas.com.br

**PINTURAS 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

**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

## 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

**Manutenção em Portões Automáticos**

**PORTOMATIC** Antenas Coletivas, Interfone, CFTV

23 Anos no Mercado

www.portomatic.com.br | marcioportomatic@gmail.com

PROMOÇÃO: Manutenção de portões a partir de R\$ 89,00

\*Mediante contrato básico "Deus é Fiel" ☎ (11) 94048-9339

**Fabricação / Venda e Manutenção de Portões Automáticos**

Cabo de Aço no seu Portão JAMAIS!

Substitua por Corrente c/ até 5 anos de Garantia

Adequamos seu Condomínio p/ Portaria Digital

☎ (11) 2232-7025 / 2283-3739 / 99963-2376

Av. Meireles Reis, 1B (Esp. c/ Av. Eng. Caetano Alvares, 6585)

**INAC** SEU BRAÇO DIREITO NA MANUTENÇÃO

inatda@terra.com.br

☎ (11) 4077-4302 | 93000-1967 | 95798-2735

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

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

Srs. Síndicos(as) a partir de agora você pode enviar Sugestões de **pautas, artigos, notícias** do segmento para:

**Jornal Síndico**

jornalismo@jornaldosindico.com.br

## Quadras Poliesportivas



**REFORMAS E CONSTRUÇÕES DE QUADRAS POLIESPORTIVAS E MANUTENÇÕES PREDIAIS**

**Construtora Mleão**

☎ (11) 94741-9985  
www.construtoramleao.com.br

## Reformas



**EDIFICARE**  
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

EMPREENHEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT 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



**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LDA

Financiamento em 48x

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

DESDRE 1988

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



**GRM** engenharia

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

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



**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 E CONSTRUÇÕES**  
Parcelamos em até 16x

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

**24 ANOS**

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



**REFORMAS EM GERAL COM ART**

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

**FALB**

☎ (11) 3895-9731  
falbconstrucoes@gmail.com

## Segurança Eletrônica



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

FORNECEDORES  
Pecceit  
Intellibr  
Control ID  
LINER-AC  
ADM VISOR

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

**ESPAÇO RESERVADO**

**Jornal do Síndico**

PARA SEU ANÚNCIO! ☎ (11) 5572.5250  
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Telhados



**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**

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

5 Anos de Garantia

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



**TELHADOS ROCHA**  
Construção e Reformas

Telhados | Calhas | Rufos  
Barras de 7 metros sem emendas

orçamento  
ou compromisso

☎ (11) 2753-6661 / 99281-4044  
orcamento@telhadroscha.com.br / www.telhadroscha.com.br



**TELHADOS VITÓRIA**  
Estruturas Metálicas e Madeira

ACEITAMOS CONSTRUÇÃO

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

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

**Visite nosso site**

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

## Terceirização



**STARLIGHT**  
FACILITIES SERVICES

23 ANOS

✓ PORTARIA ✓ SERVIÇOS GERAIS ✓ LIMPEZA

AGENDE UMA VISITA! ☎ comercial@starlight.srv.br  
starlight.srv.br | starlightsrv | ☎ 11 5686.6410 . 5686.2251

## Dicas

### Verniz antipichação

Um dos problemas em se viver nas grandes cidades é a poluição visual causada pelas pichações. Esse ato de vandalismo acomete muitos condomínios e tem como resultado a deterioração estética do imóvel e, conseqüentemente, a desvalorização do mesmo. Você sabia que há no mercado produtos que podem ajudar a amenizar os efeitos desse problema dos grandes centros urbanos?

Sim, existe um tipo de revestimento especial para minimizar os efeitos da pichação. É um tipo de verniz que cria uma camada de proteção sobre as fachadas que impedirá que as tintas aerossóis (que são produzidas à base de solventes) penetrem nos poros da superfície. Assim, a limpeza será facilitada, evitando que a tinta impregne na parede. Procure mais informações sobre esse tipo de produto.



### Instalações elétricas

As causas dos incêndios gerados por eletricidade são geralmente devido às instalações elétricas antigas, excesso de equipamentos plugados em uma mesma saída de energia (tomada), "gambiarras" e falta de manutenção. Por isso, é recomendável que se faça uma revisão nas instalações elétricas do condomínio a cada 5 anos, no mínimo, sempre feita por um profissional capacitado.

É válido ressaltar que todo imóvel deve ter um projeto elétrico preparado de acordo com a norma técnica NBR 5410 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – Instalações Elétricas de Baixa Tensão. O sistema de aterramento é um item de proteção obrigatório, segundo essa NBR.

Ele oferece um caminho para que as descargas elétricas que poderão ocorrer no local sejam adequadas e seguramente conduzidas pela instalação, além de proteger as pessoas contra choques elétricos. Ele também é um item fundamental no sistema de proteção contra a queima dos componentes da instalação e dos equipamentos eletroeletrônicos.

**A concorrência agradece a sua ausência**

**Anuncie!** ☎ (11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**

**Convivência** Por: da Redação

## Funcionários do condomínio devem evitar contribuir com a “fofoca” no prédio

Todo condomínio residencial vive ou já viveu a experiência de ter a privacidade de um morador exposta aos demais vizinhos, é a famosa “fofoca”.

**S**e antes as fofocas passavam de boca em boca, agora ganhou um meio mais moderno e eficaz de propagação: o celular. Com as redes sociais, ficou mais fácil disseminar esse tipo de conteúdo, com o agravante de se poder agregar fotos, áudios e vídeos.

A prática de falar da vida alheia é reprovável e, sempre que possível deve ser repreendida. Dentro dos condomínios, excepcionalmente, ela deve ser especialmente combatida junto aos funcionários, sobretudo os porteiros.

Esses profissionais, devido à função que desempenham, têm um contato próximo com a intimidade de cada morador: recebem correspondências, encomendas, recebem vi-

sitantes, sabem a hora que os moradores saem e chegam de casa e como estão. Ou seja, são os olhos e os ouvidos do condomínio.

Portanto, uma característica fundamental de um bom porteiro é, sem dúvidas, a discrição. O porteiro deve manter uma ética de não compartilhar com ninguém, nem funcionário, nem morador, as informações acerca da vida privada de quem vive no condomínio. O sigilo faz parte do exercício da sua atividade e isso deve ser reforçado por meio de treinamentos, sempre que possível.

Os moradores, por outro lado, devem fazer sua parte evitando conversas paralelas com os funcionários do condomínio.



■ Não é proibido ser cordial, mas conversas paralelas em horário de serviço devem ser evitadas

Não é proibido ser cordial ou amigável, mas conversas paralelas em horário de serviço devem ser evitadas, sobretudo se o assunto em questão for para tratar da vida alheia.

Passando para o ambiente virtual, em se tratando dos aplicativos de conversa a exemplo do Whatsapp, tão difundidos atualmente, é também recomendável que os assuntos

paralelos sejam abolidos do grupo do condomínio. Conversas que não tenham como temática exclusiva o condomínio, devem ser censuradas pelo moderador.

É fato que comentários maldosos às vezes são proferidos despreziosamente, sem a intenção de ferir, apenas por divertimento. Porém, as pessoas precisam ser responsáveis por aquilo que falam e saber que o que é dito pode prejudicar alguém. Então, se todos se comprometerem em contribuir para um ambiente coletivo menos tóxico, mais amistoso, com menos fofoca, todos têm a ganhar com a boa convivência.

Da Redação

**Bem Estar** Por: da Redação

## Maus hábitos posturais podem levar à dor nas costas

Você sente a região das costas doer ao final de um dia inteiro de trabalho? Queixa-se de cansaço mesmo após passar horas sentado?

**A**ntes de se preocupar excessivamente com a possibilidade de estar com alguma doença, saiba que muitos desses sintomas relacionados à dor nas costas se deve a maus hábitos posturais que a maioria das pessoas adota sem nem perceber e a simples correção da postura pode aliviar o desconforto sem necessidade de tratamentos mais invasivos.

A dor nas costas é atualmente a principal causa de afastamentos do trabalho no Brasil. Ela pode ter diversas causas e, obviamente, se mesmo após corrigir o modo de se posicionar ela persistir, deve-se buscar o atendimento com um médico especialista para investigar a situação e estabelecer a melhor conduta.

A coluna vertebral possui 4 curvaturas: cervical, torácica, lombar e sacral, as quais se equilibram para se ajustar aos movimentos normais da coluna. Se o indivíduo adota uma postura inadequada, que sobrecarrega um determinado ponto, as chances de que esse desequilíbrio resulte em dor – e futuramente até em algumas deformidades – são grandes.

O ambiente de trabalho, sobretudo para aqueles que desenvolvem atividades na posição sentada, é o cenário onde geralmente se desenvolvem os maus hábitos de postura: debruçar-se sobre o computador, ficar corcunda para ler algo, manter as costas afastadas do apoio da cadeira, etc. Para profissionais que usam rotineiramente sapatos



■ A dor nas costas é atualmente a principal causa de afastamentos do trabalho no Brasil

de salto muito alto também se verificam prejuízos nesse sentido.

O que pode ser melhorado? O uso de calçados confortáveis influencia positivamente para prevenir as dores nas

costas. Adotar melhores posturas ao longo do dia também é fundamental. Confira dicas:

• Ao sentar-se, busque apoiar os dois pés no chão, formando um ângulo reto (90°) nos joelhos.

- Mantenha as costas encostadas no espaldar da cadeira ou poltrona (evite usar assentos sem encosto por muitas horas)
- Não se debruce sobre o computador, o livro, o celular ou qualquer objeto. Costas sempre retas!
- Se trabalhar por trás de um balcão, mesa, birô, sempre apoie os cotovelos sobre eles.
- Ao dormir, prefira a posição de barriga para cima, com as costas retas e a cabeça apoiada em um travesseiro sem erguer demais a cervical ou flexionar a cabeça para baixo.

Evite cruzar as pernas ao deitar, visto que essa posição tensiona grupos musculares que podem levar a um quadro doloroso.

Da Redação