



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 288 - Fevereiro - 2021 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



RW
PINTURAS PREDIAIS
(11) 2092-4045
www.RWPINTURAS.com.br

e
+

FIQUE POR DENTRO
Todo início de ano já começa agitado na maior parte dos condomínios, pois começam as assembleias ordinárias que elegem o síndico. Então é fundamental estar dentro das regras para votar e ser votado.
Leia **Página 4**

MANUTENÇÃO
A qualidade da água que utilizamos no condomínio deve ser controlada e isso passa por análises laboratoriais periódicas que devem ser seguidas à risca. Água contaminada pode gerar problemas para condôminos e síndicos.
Página 5

BEM ESTAR
Poluição sonora é sem dúvidas um problema muito sério nos condomínios e tira literalmente a paz do síndico. Esse problema se agravou demais durante a Pandemia, mas por um lado foi bom, as pessoas começaram entender a importância do silêncio, afinal muitas estão estudando e trabalhando em casa.
Página 6



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)



Inscrições abertas!
Página 12

Distribuição Gratuita



ACESSIBILIDADE
Negligência pode acarretar problemas com a Justiça
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**
96355-0054
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 Gumerindo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA

FSI Advogados
Associados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Marcio Rachkorsky
Dr. Thiago Giacón
Dra. Tífani Oliveira

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
Londrina/PR	2.000	(43) 9905-7220
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
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

Mais um ano começa e renovamos o compromisso com nossos leitores de ofertar um conteúdo responsável e de qualidade, em nome de um trabalho eficaz à frente dos condomínios brasileiros. Por isso como matéria principal temos o tema da Acessibilidade, nesta matéria novamente ressaltamos a obrigatoriedade do cumprimento da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000. Esse é um tema de ampla discussão nos condomínios que pode sim trazer penalizações pela justiça ao condomínio, por isso os síndicos e administradores devem estar cientes e tomar as providências necessárias para adequação.

E por falar em síndico, a existência do cargo não é uma opção para o condomínio, ela é uma exigência. A legislação brasileira obriga todo condomínio a possuir um cargo de síndico, mesmo aqueles que contam com a assessoria de uma administradora de condomínios. Isso está previsto no Código Civil o qual exige que todo condomínio edificado possua Convenção, regimento interno e realize assembleia geral ordinária para eleição de síndico.

De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida deve atender a alguns critérios e ocupará o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Já que nos primeiros meses do ano muitos condomínios se prepa-

ram para realizar novos pleitos para renovar os mandatos de seus administradores, aproveitamos para lançar nesta edição de fevereiro uma pergunta: em uma eleição de síndico, você sabe quem pode votar e quem pode ser votado? Essa é uma dúvida relativamente comum e que deve ser analisada com bastante cautela.

Imagine um síndico ser eleito com um quórum de moradores que não têm direito legal ao voto? Ou, ainda, imagine o próprio síndico chegar a ser eleito estando ele próprio em uma situação irregular? Ambas as situações podem ser contestadas e a eleição ser anulada, o que virá a se tomar uma dor de cabeça. Portanto, o ideal é conhecer as regras do jogo antes de jogá-lo, matéria da Coluna Fique por Dentro.

Neste mês trazemos uma pauta polêmica, a obediência aos protocolos de prevenção à contaminação do Coronavírus. Sabemos que após tantos meses de pandemia, houve uma tendência geral de relaxamento da população em relação aos cuidados, mas ainda não é o momento de baixar a guarda nessa luta, pois a batalha contra a Covid-19 ainda não terminou. Abordamos esse tema na Coluna Cotidiano.

Desejamos a todos os nossos leitores uma excelente leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	FEV/20	MAR/20	ABR/20	MAI/20	JUN/20	JUL/20	AGO/20	SET/20	OUT/20	NOV/20	DEZ/20	JAN/21
IGP-M (%)	-0,04	1,24	0,80	0,28	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	—
INPC (IBGE)	0,17	0,18	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	—
IPC (FIPE)	0,11	0,10	-0,30	-0,24	0,39	0,25	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79	—
CUB-SP	-0,01	0,09	-0,38	0,16	1,32	0,94	0,61	1,60	1,13	1,13	0,49	—
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	0,3153	0,24%	0,25%	0,1733	0,1733	0,1733	0,116	0,13	0,12	0,12	0,12	0,12
SAL. MÍNIMO	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.100,00
TJLP (% a.a.)	0,4146	0,4146%	0,4026%	0,4117	0,4117	0,4002	0,4002	0,4002	0,3972	0,3972	0,3792	0,3792

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.100,00.....	7,5%
De 1.100,01 até 2.203,45.....	9%
De 2.203,46 até 3.305,22.....	12%
De 3.305,23 até 6.433,57.....	14%

* Vigência a partir de 01.02.2021

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\$ 3.072,00
Zeladores	R\$ 1.557,07
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.491,55
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.426,02
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 300,36
Vale Refeição - Valor de R\$ 9,72	Por dia de trabalho

Com data base 1º de Outubro de 2020, terão reajuste de 3,89% (três vírgula oitenta e nove por cento).

Finanças Por: Dr. Thiago Giacon e Dra. Tifani Oliveira

Auditoria em condomínio, quando é necessário realizar?

A auditoria em condomínio demonstrará a saúde financeira do condomínio, podendo ser preventiva ou investigativa. Para os condomínios que apresentarem prestações de contas com valores discrepantes, saques realizados sem justificativa, ausência dos pagamentos dos contratos de prestação de serviços ou outro fato relevante poderá ensejar ao pedido para a contratação de uma auditoria em condomínio.

O serviço prestado de auditoria no condomínio trará como benefício a imparcialidade e capacidade técnica para analisar as finanças do condomínio, facilitando a transparência e segurança dos números apresentados.

A contratação poderá ser realizada pelo síndico ou pelo Conselho Fiscal, mas se um condômino requerer deverá formalizar através de um abaixo assinado ou informar a necessidade e o ponto gerador do conflito em Assembleia para votação. Mas, atenção! Além de consultar a idoneidade, realizar orçamento, somente contadores diplomados poderão realizar este serviço técnico (DL nº 9295/46, art. 25, alínea "c" e art.26 e Res. Conselho Federal de Contabilidade nº 560/83, art. 3º, item 34), além de ser necessário possuir o registro profissional (CRC). Se contratado empresa, deverá ser consultado pelo CNPJ se consta em suas atividades econômicas a "Atividade de Consultoria e Auditoria Contábil e tributária". Medidas necessárias para não inserir as finanças do condomínio em uma situação de risco.

O relatório final da auditoria do condomínio demonstrará os pontos divergentes, caso existam, ou simplesmente informará estar as finanças em conformidade. Pois bem, após a análise não basta apenas a



■ Somente contadores diplomados poderão realizar este serviço técnico.

multa superior a 2% do atraso da cota condominial, quando a vedação no Código Civil de 2002 em seu artigo 1.336, parágrafo 1º limita ao máximo de 2%. Devendo nestes casos a validação por um advogado para regularizar a convenção, regulamento interno, assembleias e contrato de prestação de serviço com respeito as normas legais vigentes.

Portanto, servirá a auditoria preventiva como demonstração da boa gestão condominial, zelo e transparência a todos os condôminos, podendo ser realizada com periodicidade a ser definida em assembleia, assim como, nos casos mais extremos ser realizada uma auditoria investigativa para prevenção de perdas financeiras e, servindo ambas para demonstrar o cumprimento da responsabilidade civil do gestor condominial, podendo eximi-lo ou limitar sua responsabilidade pelo fato gerador dos pontos divergentes.

thiago@giacon.adv.br



O relatório final da auditoria do condomínio demonstrará os pontos divergentes, caso existam, ou simplesmente informará estar as finanças em conformidade.

finalização do relatório da auditoria, caberá aos responsáveis pelo condomínio realizar as medidas corretivas para sanar os pontos divergentes. Caso comprovado no relatório final da auditoria situação de fraude e de possível identificação do responsável pelo problema, será requerido ao responsável o ressarcimento dos valores ao condomínio e, caso não queira voluntariamente ressarcir os valores, caberá ao condomínio requerer em juízo, através de uma ação regressiva para ser ressarcido dos danos gerados, servindo o relatório da auditoria como prova documental dos fatos.

Com base na auditoria é possível a revisão dos contratos de prestação de serviço pelo

Síndico a fim de regularizar os problemas. Há casos inclusive de resolução do contrato podendo o Condomínio contratar outro prestador de serviços.

Se os problemas encontrados forem oriundos da convenção, regulamento interno, assembleias ou contrato de prestação de serviço irregular prevalecerá a legislação em vigor. Como por exemplo

VACINA SIM

NÓS APOIAMOS

FINANCEUP

AUDITORIA CONDOMINIAL

PREVENTIVA e INVESTIGATIVA

- Orientação • Erros
- Fraudes • Desvios
- Responsáveis
- Comprovação de Boa Administração Financeira

Consulte-nos (11) 3164-7208
contato@financeup.com.br

MANUAL DO SÍNDICO PROFISSIONAL

Contém o Código de Ética do Síndico Profissional

VANDER FERREIRA DE ANDRADE

2ª Edição Atualizada e Revisada
Editora Nelpa
São Paulo - 2020

Promoção de venda do maior best seller do mercado condominial:

MANUAL DO SÍNDICO PROFISSIONAL

Advogado e Especialista em Direito Condominial Prof. Dr. Vander Ferreira de Andrade

Preço Promocional: R\$ 60,00 (incluindo as despesas postais).
Interessados entrar em contato via whats com (11) 99361-9043

Cotidiano Por: da Redação

Condomínio deve cobrar cumprimento a protocolos anti-Covid

Em janeiro de 2021, o Brasil ultrapassou o triste marco de mais de 200 mil óbitos por Covid-19. Enquanto o plano de vacinação em massa não é alcançado, o número de casos e de mortes cresce, e a única maneira de conter a disseminação do Coronavírus no país é mantendo as medidas preventivas em espaços públicos, as quais incluem, basicamente, uso de máscara facial, distanciamento e higienização das mãos.

Os protocolos anti-Covid são sabidamente obrigatórios em todos os edifícios que contêm com circulação de pessoas, alguns condomínios enfrentam dificuldades para fazer as regras de prevenção serem cumpridas.

Não obstante o fato de atualmente o Brasil apresentar taxas alarmantes de contaminação e óbitos, muitas pessoas ainda ignoram, por exemplo, o uso da máscara em áreas comuns, acarretando constrangimentos e conflitos entre moradores e também junto à administração.

O professor Dmitri Bichara queixa-se da negligência de vizinhos com os quais convive no bairro de Brisamar em João Pessoa (PB), no prédio resi-

dencial em que mora. “É muito comum ver moradores desobedecendo o limite máximo de passageiros no elevador, além disso pessoas sem máscara são uma rotina, inclusive muitos visitantes, os quais deveriam ser orientados desde a portaria, mas não são”, relata.

“Creio que deveria haver maior intervenção por parte do condomínio no sentido de fazer valer os protocolos de segurança, pois quem não os cumpre coloca em risco todos os demais. Eu me sinto particularmente incomodado com a conduta dessas pessoas”, reclama o professor.

O advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial há 9 anos, afirma que o condomínio está correto em crer que



■ A administração é responsável não apenas por 'impor' as normas, mas também por fiscalizá-las.

o condomínio deveria ter uma postura mais atuante neste caso, pois é justamente esta sua obrigação. “É importante ressaltar que a administração do condomínio é responsável não apenas por ‘impor’ as normas, mas também por fiscalizá-las. E devemos lembrar ainda que grande parte dos

municípios brasileiros ainda estão sob vigência de decretos locais que determinam regras para uso dos espaços públicos, incluindo condomínios”, afirma Nunes.

De acordo com o especialista, considerando que tais medidas são “novidades” na rotina dos prédios, é recomen-

dável que o síndico providencie a fixação de cartazes em locais visíveis, especialmente dentro dos elevadores, solicitando uso das máscaras e demais providências, bem como avisando das possíveis penalidades em caso de infrações.

A aplicação de advertência e multa pode ser feita mediante registro de imagens em circuito de câmeras ou testemunhos.

“É importante também que a comunidade condominial também cobre do síndico e da administração providências, pois às vezes o incômodo existe até com certa razão, mas se ele não é manifestado, nenhuma providência é tomada”, conclui o advogado.

Da redação

Fique por Dentro Por: da Redação

Eleição para síndico: quem pode votar e ser votado?

A legislação brasileira determina que todo prédio constituído como um condomínio edilício tenha um síndico.

A eleição para o cargo de síndico é um importante momento na rotina dos condôminos e deve ser realizada em uma Assembleia Geral Ordinária (AGO). De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida ocupa o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Quem pode votar – Inicialmente, em tese, apenas os proprietários de unidades podem votar em uma eleição. Contudo, é possível que um condômino inquilino conquiste tal direito: se ele conseguir uma procuração com poderes específicos para esta finalidade concedida pelo dono do imóvel, pode ajudar a

eleger um síndico. Obviamente, o direito ao voto é transferido, assim o dono da unidade perde tal chance em favor de seu inquilino. Os votantes só podem exercer seus direitos desde que estejam adimplentes com as taxas condominiais. **Quem pode ser votado** – Diferentemente dos votantes, os critérios para ser síndico são bem mais flexíveis. Não é necessário ser proprietário de uma unidade condominial para se candidatar ao cargo, um inquilino pode muito bem tornar-se síndico do condomínio e ocupar esta função com toda legitimidade. Contudo, há outras prerrogativas que precisam ser atendidas além disso.

Conforme o artigo 1.347 do Código Civil brasileiro, é necessário ser maior de idade (18 anos) e estar apto a exer-



cer a função (não ter doenças incapacitantes ou estar preso, por exemplo). Uma informação interessante e que nem todo mundo sabe é que não é obrigatório que o síndico more no condomínio.

Esse tipo de situação é relativamente comum em imóveis de veraneio, por exemplo, onde os condôminos costumam ocupar as unidades apenas em algumas temporadas do ano

ou ainda prédios usados para locação para estudantes. Esses são alguns exemplos em que o síndico administra mais não necessariamente habita o prédio.

Inadimplência é impedimento – Ao lembrar quem não pode ser votado, um detalhe merece destaque. Sempre que abordamos questões relacionadas a condomínios e a todas as questões que envolvem a con-

vivência neles, reforçamos a necessidade de bons exemplos e de se prezar por boas condutas, no intuito de se obter um convívio mais harmonioso entre todos.

Assim, é razoável prever que para se ocupar o cargo de síndico o mais importante na hierarquia do condomínio, o morador, seja ele proprietário ou inquilino não pode estar inadimplente com as contas do condomínio. Essa não é apenas uma exigência moral, mas também uma previsão legal do Código Civil brasileiro, o qual exige que os débitos com o condomínio estejam quitados quando o morador for se candidatar ao cargo de síndico. No caso disso ser desrespeitado, a eleição pode ser contestada e a candidatura impugnada.

Da redação

Manutenção Por: da Redação

Água do condomínio deve ser testada a cada 6 meses

Você já ouviu falar em análise de potabilidade da água? Saiba que se você mora em um prédio residencial e principalmente se ocupa ou ocupará um cargo de síndico este é um assunto do seu interesse.

Prédios que se abastecem com água proveniente de poços artesianos ou mesmo de concessionárias certificadas devem providenciar a adequada limpeza e manutenção de seus reservatórios e ramais de distribuição, bem como periódicos testes de qualidade da água.

A salubridade das instalações do condomínio é uma responsabilidade de quem o administra. Assim, é importante ressaltar que o síndico pode vir a ser responsabilizado, quando constatada sua negligência, por possíveis contaminações na água que venham a provocar doenças nos moradores e funcionários. Entre essas, podemos destacar dengue, leptospirose, esquistossomose, conjuntivites, hepatite A e enfermidades gastrointestinais causadoras de diarreia, vômito e outros sintomas potencialmente graves especialmente em crianças e idosos.

A água oferecida aos condôminos deve ser analisada a partir de alguns critérios físico-químicos (parametrizados pelo Ministério da Saúde, por meio de portaria governamental). Deve-se avaliar sua coloração, odor, turbidez, acidez, bem como a presença de microrganismos potencialmente patogênicos, ou seja, causadores de doenças em humanos.

No Brasil a Portaria 2.914 de 12 de dezembro de 2011 (agora incorporada pela PRC nº 5, de 28 de setembro de 2017,



■ É de responsabilidade do condomínio ventilar continuamente a qualidade da água distribuída.

Anexo XX.), dispõe sobre os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano e seu padrão de potabilidade. Segundo a normativa, é de responsabilidade do condomínio verificar continuamente a qualidade da água distribuída.

Bruna de Couto Medeiros, de uma empresa especializada na prestação de serviços em higiene de sistemas de água destaca que o ideal é que as análises ocorram com a maior regularidade possível. "Recomendamos principalmente para grandes edificações como condomínios a realização de um cronograma com análises semestrais contemplando pontos críticos de consumo, isto é, que, pela falta de higiene, possam representar riscos para os usuários. Dentre esses pontos podemos citar o cavalete, caixa d'água, torneira de cozinha de pelo menos um dos moradores e, em caso de água proveniente de poços artesianos, antes do sistema de tratamento e depois do sistema", orienta.

A profissional explica que durante a coleta os técnicos de-

vem estar paramentados com equipamentos de proteção individual, além de seguir rigorosos procedimentos de amostragem com frascos estéreis, sanitizando a parte externa do ponto de coleta e deixando a água correr por cerca de 1 a 2 minutos. Já a água de reservatórios é coletada pelos técnicos com um balde de inox estéril.

Afora a validação da qualidade da água entregue pelas concessionárias de distribuição, a analista destaca a importância dos testes laboratoriais para investigar a potabilidade da água advinda de poços artesianos.

"É importante monitorar possíveis contaminantes do solo, como, por exemplo, os compostos BTEX (grupo de compostos formado pelos hidrocarbonetos: benzeno, tolueno, etil-benzeno e os xilenos), que podem advir de vazamentos de postos distribuidores de combustíveis próximos aos poços artesianos, que são prejudiciais à saúde humana. A análise da água é o primeiro passo para medidas corretivas e garante que a água é segura para consumo", conclui Bruna Medeiros.

**Da redação*

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Com mais despesas nos prédios, condomínio vai aumentar em 2021



A conscientização sobre a importância de morar em um espaço em ordem já é uma herança da pandemia, ainda que isso custe alguns reais a mais

Bravamente, os condomínios enfrentaram dez meses de pandemia e, entre muitos acertos e alguns erros, conseguiram adaptar a rotina dos funcionários, moradores e prestadores de serviços.

Com os adultos trabalhando em casa, crianças e adolescentes sem aulas presenciais, os condomínios ficaram lotados e, naturalmente, as demandas aumentaram. Fato é que os moradores passaram a compreender a importância de morar num lugar que funcione bem e, também naturalmente, passaram a reparar mais nos detalhes de manutenção, conservação e limpeza.

Agora, o "abacaxi" está nas mãos dos síndicos, que precisam dar conta de atender a alta expectativa dos moradores, nos exatos limites da previsão orçamentária aprovada antes de qualquer cenário pandêmico.

No primeiro trimestre, costumam ocorrer as assembleias gerais ordinárias, nas quais justamente se discute uma nova previsão orçamentária. Chegou a hora de descascar esse "abacaxi" junto com os moradores e definir, com responsabilidade e realismo, os números para o próximo exercício. E a tarefa não será fácil.

Afinal se de um lado o bolso está apertado e a renda caiu, de outro os custos só subiram, valendo citar: aumento no consumo de água, luz, gás e produtos de limpeza, reajustes contratuais anuais e dissídio coletivo de funcionários. Em resumo, em 2021 o condomínio vai aumentar.

Uma das boas heranças que a pandemia já deixou é a conscientização dos moradores sobre a importância de morar em um condomínio em ordem, ainda que isso custe alguns reais a mais... Na verdade, vale cada centavo quando o resultado é um prédio mais limpo, mais organizado e mais seguro.

Aos síndicos, conselheiros e administradores, a lição de casa é montar apresentações claras e organizadas nas assembleias, de forma que a aprovação do novo orçamento ocorra em ambiente tranquilo e sem embates. Será importante levar alguns cenários, para que os moradores possam debater e decidir sem pressão.

Para concluir morar em um condomínio bem cuidado, além de gerar satisfação e prazer, ainda representa valorização do patrimônio!

**Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial*

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



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

Central 24 horas (11) 5041-3570
www.engemoura.com.br / contato@engemoura.com.br

Administração Por: da Redação

Organizando o ano com planejamento estratégico

O começo do ano é também o momento de “arrumar a casa” e organizar um passo a passo para os meses que virão.

Uma gestão administrativa eficiente passa, obrigatoriamente, por um bom planejamento financeiro, pois é impossível gerenciar um condomínio no “improvisado”. Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato. O primeiro passo para construir um plano eficaz é fazer um levantamento de despesas.

Para isso, é interessante dividir os gastos do condomínio em 3 categorias simples: as despesas que são previstas e se têm todo mês; as despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses (seguem uma periodicidade diferente) e, por fim, as despesas imprevistas.

No primeiro grupo estão aqueles gastos considerados “ordinários”. Aqui se incluem, por exemplo, insumos de toda

natureza (produto de limpeza, material de escritório, agentes químicos para a piscina, etc), todos os contratos fixos mensais (administradora, assessoria jurídica e contábil), quadro de funcionários com encargos e reajustes do ano (zeladoria, portaria, limpeza, vigilância, jardinagem), média do consumo baseado no ano anterior (gás, água, energia), remuneração do síndico (caso haja). Pode-se contabilizar também parcelas de impostos e seguro patrimonial pagas mensalmente.

O segundo grupo é negligenciado com frequência e aqui mora o perigo. No intuito de “baratear” a previsão orçamentária do condomínio, muitos síndicos apenas ignoram a necessidade de realização de certas manutenções. A questão em se agir assim é que, além de estar sendo negligente e colocando em risco a integri-



dade do patrimônio e dos moradores, o “benefício” da economia geralmente não é alcançado: remediar problemas sai muito mais caro que prevenilos, quase sempre.

É fundamental que o síndico crie um cronograma de manutenções preventivas, compondo assim o segundo grupo com as ditas “despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses”, categorizando-as de acordo com a perio-

dicidade com a qual devem ser feitas: se bimestral, trimestral, semestral, anual... Outra dica muito importante é fazer a cotação dos valores desses serviços já atualizados com a tabela de preços de 2021 ou, não sendo possível, estimar uma margem a mais para cada um. Aqui entram limpezas de reservatórios, vistorias de para-raios, controle de pragas, testes na distribuição de gás, check-up nos aparelhos de

ar-condicionado, entre outros exemplos.

Por fim, existem aquelas despesas que não foram previstas, mas um plano seguro deve contemplar também uma margem para os imprevistos ou, ainda, para aquilo que se deseja fazer, mas não está definitivamente planejado (como uma reforma ou aquisição de equipamento). O síndico precavido também deve se antecipar e já calcular um percentual de inadimplência, baseando-se na taxa de 2020, para poder fazer um melhor planejamento. De posse dessas informações, é possível estimar o que precisará ser investido ao longo de 2021 e, assim, também estabelecer o montante que precisa ser arrecadado entre os condôminos, definindo metas e objetivos.

Da redação

Bem-Estar Por: da Redação

Saiba como a poluição sonora é nociva à sua saúde

Muitas foram as lições trazidas pelo ano de 2020 e a pandemia de Covid-19, mas se tem algo que o período de quarentena ensinou aos brasileiros é que não há lugar mais importante que o local onde se vive. É nele que as pessoas passam grande parte do tempo, descansando ou até mesmo trabalhando, e é essencial que ele seja um ambiente de paz e sossego. Para tanto, o silêncio é fundamental.

O barulho é justamente uma das principais queixas de quem habita em condomínios residenciais, seja daquele produzido pelos vizinhos ou por funcionários do próprio prédio. O síndico profissional Júlio César Guimarães, atuante em quatro condomínios residenciais verticais na região de Barueri (SP), relata que essa foi uma questão sensível especialmente no ano passado, a qual buscou contornar com diplomacia.

“Um desafio é a questão da vizinhança, pois com vários condôminos em quarentena em suas casas a questão do barulho se tornou um agravante maior. Nesse sentido, intensificamos as campanhas de bom senso para que não haja

barulhos após as 22 horas, nas quais foi instruído aos moradores colocar feltros nos pés de mesas e cadeiras, evitar deixar cair objetos no chão, colocar tapetes pela casa para diminuir o barulho de passos”, comenta o síndico Júlio.

A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos, pois os ruídos além de desagradáveis na rotina são causadores de conflitos de convivência entre condôminos, além de trazer prejuízos à saúde em longo prazo. Isso porque a poluição sonora é comprovada cientificamente um estímulo estressante que acarreta danos não apenas aos ouvidos, mas também está relacionada à hipertensão arterial e distúrbios psiquiátricos.



■ A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos.

Estudos demonstram que as células do aparelho auditivo começam a morrer quando um indivíduo se submete a períodos prolongados de sons a partir de 85 decibéis, o que equivale ao ruído de um liquidificador ligado. É importante destacar que essa perda celular é irreversível. Contudo, antes mesmo de atingir esse patamar, o barulho

é capaz de provocar efeitos nocivos no organismo.

Com 60 decibéis, o que equivale ao som de uma conversa em um tom um pouco mais elevado, o corpo humano já começa a sofrer com mecanismos estressores. Isso não seria um problema se fosse um momento isolado. A questão se

torna preocupante quando o barulho passa a ser uma constante no cotidiano das pessoas.

A repetição e o prolongamento da exposição aos ruídos é o que provoca malefícios à saúde.

Partindo desses estímulos, o organismo passa a “responder” à situação de estresse, interpretando o contexto como um ambiente de perigo e, dessa forma, alguns sintomas podem ser percebidos: dificuldade de concentração e memória, fadiga, irritabilidade, ansiedade, insônia, alterações na pressão arterial. Assim, zelar por um condomínio silencioso é também uma questão de saúde.

Da redação

Capa Por: da Redação

Acessibilidade, negligência pode acarretar problemas com a Justiça

As áreas coletivas do condomínio servem ao bem comum e como tal devem ser pensadas e projetadas para atender aos moradores e seus visitantes em suas mais diversas necessidades. Para tanto, é fundamental que a administração esteja pronta para executar o que diz a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a qual estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

A lei da acessibilidade almeja a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação. É importante ressaltar que empreendimentos mais recentes, de modo geral, apresentam-se mais adaptados àquilo que é preconizado pela legislação, muito embora não seja raro observar irregularidades em prédios residenciais em vários estados brasileiros (sobretudo os de pequeno porte).

Contudo, prédios mais antigos, cuja edificação data de períodos anteriores à sanção da

lei, apresentam com frequência várias dissonâncias em relação ao disposto na lei, ausência de rampas e elevadores, ausência de vagas especiais, falta de sinalização apropriada e de corrimãos, por exemplo. Esse fato acende o alerta para a urgente necessidade de intervenções, caso contrário o condomínio pode ser penalizado.

“Em primeiro lugar, é válido frisar que os critérios de acessibilidade são necessários para se obter os laudos de avaliação técnica de engenharia e de Bombeiros. Assim, um prédio que não está adaptado muito provavelmente também está irregular com outros documentos também”, alerta a advoga-



■ São necessárias intervenções caso contrário o condomínio pode ser penalizado.

da Mércia de Costa Lins. Ela complementa que o condomínio e até mesmo a pessoa do síndico podem ser responsabilizados pelo não cumprimento à lei da acessibilidade e consequências que possam advir disso. “Não se trata apenas de uma obrigação protocolar, as adaptações devem ser feitas para garantir o direito de ir e vir das pessoas com

segurança. Caso ocorra um acidente em decorrência disso ou até mesmo se um morador sentir seu direito à mobilidade tolhido, o condomínio pode vir a ser acionado na Justiça”, explica Lins.

Foi o que ocorreu com o condomínio Edifício Dr. Crispim, em Brasília, condenado em dezembro de 2020 a indenizar um cadeirante que sofreu que-

da na rampa que liga o estacionamento ao prédio. O autor da ação relatou que caiu de sua cadeira de rodas quando tentava acessar o saguão. O acidente, de acordo com ele, provocou dores na região lombar e avarias em sua cadeira de rodas, argumentando que a queda ocorreu por negligência e culpa do condomínio, uma vez que a rampa não atende aos critérios normativos de acessibilidade.

O juiz da 14ª Vara Cível de Brasília determinou pagamento de indenização por danos morais e materiais por entender que o local não atendia às prescrições.

*Da redação

Segurança Por: da Redação

Como lidar com os serviços *delivery* em condomínio?

Dentre outras mudanças, a pandemia de Covid-19 provocou um significativo aumento das atividades comerciais com serviço *delivery*.

Em decorrência da necessidade de isolamento social, o consumo de alimentos e diversos outros produtos em domicílio cresceu e esse fluxo pôde ser percebido ao longo dos últimos meses nos condomínios, reacendendo antigas polêmicas sobre a permissão ou não da entrada de entregadores nos prédios.

A psicóloga pernambucana Daniele Candeias, 34 anos, possui dificuldades de mobilidade devido a uma malformação congênita em membro inferior. Ela se queixa do fato de seu condomínio, um edifício residencial em Recife (PE) não permitir que os entregadores de *delivery* cheguem até o apartamento. “Antigamente eu possuía um carro e conseguia ter mais autonomia, pois a vaga era próxima ao meu bloco, mas agora na pandemia passei a

trabalhar em casa e fazer todas as minhas compras, inclusive mercado, pela internet, e fico na dependência de vizinhos para me ajudarem a buscar na guarita”, relata.

Embora a moradora tenha suas razões particulares para reivindicar, a justificativa por que muitos condomínios adotam tal postura é uma só: segurança. Impedir a entrada de entregadores é uma medida que visa a coibir golpes, assaltos e outros crimes no interior dos prédios, já que há vários relatos de “falsos entregadores” que se utilizam do pretexto de fazer uma suposta entrega somente para ter acesso ao interior do condomínio e praticar invasões nas unidades privativas e até mesmo render moradores.

De acordo com o advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial, não existem



regras predeterminadas, essas são estabelecidas por cada condomínio, e as particularidades de alguns moradores também devem ser consideradas, como é o caso de Daniele.

“Não existe ‘certo ou errado’, o condomínio tem autonomia para compreender o que é melhor para seu contexto, existem os que continuam permitindo o acesso de entregadores, pois avaliam os riscos e benefícios e concluem por isso”, comenta.

Nunes complementa, porém,

que o entendimento atual é de que mantenha a vedação ao acesso.

“Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias cada vez mais sofisticadas para operar. Assim, atualmente, é recomendável que os condomínios se cerquem de todos os mecanismos possíveis para coibir práticas criminosas”, conclui. Ele esclarece que prevalecerá aquilo que está no seu

Regimento Interno, a proibição ou permissão do acesso de entregadores deve estar prevista neste documento.

Há ainda a possibilidade de se fazer um modelo híbrido, que consiste em permitir parcialmente a entrada de servidores. Esse acesso não seria para todos, mas apenas para aqueles que habitualmente frequentam o condomínio, ou seja, possuem uma periodicidade de visitas, como funcionários que recolhem/entregam roupas de lavanderia, entregadores de medicamentos contínuos, por exemplo. Como reforço de segurança, é recomendado que esses prestadores de serviços sejam previamente cadastrados e tenham seu tempo de permanência no interior do prédio cronometrado.

*Da redação

Classíndico®

FEVEREIRO / 2021

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
AUDITORIA.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	JARDINAGEM / PAISAGISMO.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PÁRA-RAIOS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11

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

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

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

administradora angélica ltda GARANTIA, TRADIÇÃO E EFICIÊNCIA DESDE 1973
"SOLICITE UMA PROPOSTA DE TRABALHO ADEQUADA AO SEU CONDOMÍNIO"
Rua Marques de Itú, 70 - 6º Andar - Higienópolis
☎ Fone: 3258-8788 - São Paulo
www.admangelica.com.br

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

Fonsi condomínios Desde 1982
www.fonsi.com.br
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 38 ANOS
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.
Pabx:(11) 3259-2020

Administradora -continuação

Predial Lins IMÓVEIS
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS
Honestidade • Seriedade
Profissionalismo
60 ANOS DE EXPERIÊNCIA
VALORIZANDO O TRABALHO DOS SÍNDICOS
(11) 3273-8800 Av. Lins de Vasconcelos, 1191
www.prediallins.lmb.br / condominios@prediallins.com.br

RLIMA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
TRANSPARÊNCIA E HONESTIDADE
Prestação de Contas | Cobranças RH | Manutenção | Jurídico
(11) 3662-4268 (11) 9.8803-1836
www.rlimaadm.com sac@rlimaadm.com

Advogados

FSI Advogados Associados
Cobranças de Quotas Condominiais;
Assessoria Jurídica p/ Condomínios;
Defesas Condominiais;
Ações contra Construtoras;
Direito Tributário
(11) 95784.1630
www.fsi.adv.br
felipeiglesias.adv@gmail.com

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA
▶ Consultivo e Preventivo Trabalhista
▶ Reclamações e Defesas Judiciais
▶ Acordos Extrajudiciais
(11) 9.8298-9376 contato@simoesmacedoadv.com
@simoesmacedoadv www.simoesmacedoadv.com

Água Potável

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

Auditoria

FINANCEUP AUDITORIA CONDOMINIAL
PREVENTIVA e INVESTIGATIVA
Orientação | Erros | Fraudes | Desvios
Responsáveis | Boa Administração Financeira
Consulte-nos (11) 3164-7208 contato@financeup.com.br

Bombas

PORTO BOMBAS CONTRATO DE MANUTENÇÃO
VENDAS • ASSIST. TÉCNICA
15 Anos no Mercado
Manutenção de Bombas e Piscinas;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Limpeza e Impermeabilização de Caixas d'Água
Reforma de Piscina em Alvenaria SEDE PRÓPRIA
☎ (11) 3911-4816 (11) 9 9414-3016
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

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

Calhas e Rufos

Camila Calhas

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

16 Anos de bons serviços

3903-1974
98510-5302

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

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

Corrimãos

TITANIA Corrimãos

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

(11) 4368-6418 | (11) 94732-3116

www.titaniacorrimaos.com | titaniacorrimaos@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL DESENTUPIDORA DE ESGOTOS

ENTUPIU!!!

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

Elevadores

Planeta

- Assistência Técnica em Elevadores
- Manutenção Preventiva e Corretiva
- Refomas | Modernização

Atendimento Personalizado

(11) 5058-3491 / 94779-8422

www.planetaelevadores.com.br / planetaservico@outlook.com

Encanador / Hidráulica

HIDRA R&R

• Troca de Coluna e Barrilete

• Limpeza e Impermeabilização de Caixas D'Água • Desentupimento

• Reforma de Telhados

• Pinturas Residenciais

98550-9852
98569-3228

rrhidra@gmail.com

HIDRÁULICA POMPÉIA

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839

Hidrantes / Desentupimentos e (11) 95109-3273

Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@hotmail.com

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING

TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE

Alcool Gel 5 Litros

Alcool Líquido 70 1 Litro

Termômetros Infra Teste Covid-19

Alcool Gel Bispnaga 50 Gramas

Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95

Consulte-nos para outros produtos

(11) 3564.0364 | 94791.5690

vendas@eccocleaning.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

(11) 5515-6116 | 99449-6474

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

TAMIRES ENGENHARIA IMPERMEABILIZAÇÃO E REFORMA

30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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

(11) 2947-6577 | (11) 9 9247-1865 / 9 8131-6814

www.tamiresemponteira.com

tamiresemponteira@gmail.com

BRT BRASTANE Impermeabilizadora

ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

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

CNPJ: 28.453.691/0001-06

brastane@brastane.com.br

(11) 2035-1831

(11) 99828-9993 / 97050-6115

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

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

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

QUER SUPERAR ESSA CRISE? Divulgue, anuncie, apareça...

Quem não é visto, Nunca será lembrado!

Anuncie e pague também no cartão de crédito!

(11) 5572-5250

Jornal do Síndico | saopaulo@jornaldosindico.com.br

Incêndio / Segurança

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

RECONNSTEK

- Projeto de Combate a Incêndio
- Renovação / Regularização do AVCB
- Instalações Elétricas
- 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

REGULARIZE SEU IMÓVEL JUNTO AO CORPO DE BOMBEIROS

AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros)

CLCB (Certificado de Licença do Bombeiro)

Renovações | Projetos de Incêndio | Arquitetura

STUDIO ARQUITETURA

(11) 96958-6416 / 96205-5395

vastudioarquitetura@gmail.com

Jardinagem / Paisagismo

ARQUI PAISAGEM AMBIENTAL

Projetos, Execução e Manutenção de Jardins

Laudos/autorização de poda e retirada de árvores

Seu jardim está precisando de cuidados, entre em contato:

(11) 2042-3769 / 94765-1893 | www.arquiambiental.com.br

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

Pára-Raios

ASA PÁRA-RAIOS

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- ✓ Laudo Técnico
- ✓ Medição Ôhmica
- ✓ DPS

WhatsApp (11) 94679-6757

(11) 2208-0241 | www.asapararaios.com.br

LAUDOS | INSPEÇÕES PROJETOS ELÉTRICOS

- Para Raios (SPDA)
- Instalações Elétricas
- Sistemas de Ar Condicionado

(11) 93271-4857 | eng.amaro@outlook.com

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

POLUX POLIMENTOS
POLIMENTO E TRATAMENTO
DE PISOS SEM PÓ
• Mármore • Granilite • Granito • Porcelanato
• Pintura Predial e Restauração de Pastilhas
☎ (11) 2503-6231 | (11) 94793 9875
polux@poluxpolimentos.com.br

MÁRMORES E GRANILITES
Tratamento / Restauração / Aplicação de Pisos
✓ Mármore - Granitos - Granilites - 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
TIJOLO À VISTA
*Funcionários próprios
*Engenheiro responsável
Tel.: (11) **5062.7790**
www.abrasileirapinturas.com.br E-mail: abrasileira@abrasileirapinturas.com.br

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
PACTUAL SERVIÇOS
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS
Eng.º Responsável
* Pinturas Interna e Externa
* Tratamento de Trincas e Fisuras
* Aplicação de Textura e Grafiato
* Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
* Impermeabilização de Concreto Aparente
Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra
☎ (11) 4308-3435 / 4308-3641 96594-7838
www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

Roma Pinturas
• Pinturas Prediais
• Restauração de Fachada
• Recuperação Estrutural
• Recuperação de Pastilhas
PAGTO FACILITADO
☎ (11) 5584.5650 / 99403-3349
roma@romapinturas.com.br

JP FACHADAS PAGAMENTO FACILITADO
• Lavagem de Fachadas c/ Hidrojateamento
• Pinturas | Textura | Grafiato | Tratamento de Trincas
• Tratamento de Concreto Aparente, Remoção
• Reposição de Pastilhas, Cerâmicas
• Rejuntamento em geral
www.jpfachadas.com ☎ (11) 2052-9066

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 -continuação

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

GA TEC PINTURAS TÉCNICAS
LAVAGEM, RESTAURAÇÕES E
PINTURAS DE FACHADAS
☎ (11) 5674-0773
(11) 99992-6008
gapinturas@bol.com.br

OSWAN PINTURAS www.oswanpinturas.com.br
contato@oswanpinturas.com.br
☎ (11) 3663-6423 / 3822-4303 oswanpinturas@gmail.com
• Restauração de Fachadas • Pinturas de Prédios
• Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente
• Tijolos à Vista • Limpeza de Vidros

ROKAFE • Restauração e Repintura de Fachadas
• Limpeza e Rejuntamento de Pastilhas
• Tratamento de Concreto e Tijolo Aparente
• Revitalização de Texturas Existentes
☎ (11) 5841-3472
94029-2460
Emissão de ART - Seguros de vida e Responsabilidade Civil
rokafe@rokafe.com.br • @rokafepinturas

PINTURA PREDIAL EM GERAL
• Pinturas • Tratamentos de Trincas
• Lavagem de Fachadas • Texturas
• Restaurações de Fachadas em Geral
R.Y.R. Empreiteira
ryrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO
☎ (11) 2705-4612 | ☎ (11) 97306-3788

Saia da crise!
Anuncie e pague
no cartão de crédito
☎ (11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.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

Manutenção em Portões Automáticos
PORTOMATIC SOLAR
23 Anos no Mercado
www.portomatic.com.br
luzianeportomatic@gmail.com
• Antenas Coletivas
• Interfone
• CFTV
PROMOÇÃO
Manutenção de portões a partir de R\$ 89,90
*Mediante contrato básico "Deus é Fiel" ☎ (11) 98379-6387

Radiocomunicação

Pointer Rent ☎ (11) 4437-2164
www.pointerrent.com.br
contato@pointerrent.com.br
LOCAÇÃO de RÁDIOS
Motorola | Vertex Standart | Hytera
• Orientação e Treinamento
• Manutenção Preventiva
• Assessoria

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

Reformas

EDIFICARE ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO
EMPREITEIRA
PROJETOS LAUDOS
RETROFIT FACHADAS
PINTURAS CALÇADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS
20 anos
REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO
☎ (11) 2021-8814
www.edificareconstrucoes.com.br
contato@edificareconstrucoes.com.br

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

AF Furtado Arquitetura e Engenharia
• Pintura e Restauração de Fachadas
• Personalização de Áreas Comuns
• Reformas e Manutenção Predial / Residencial • ART e Projetos
SEU CONDOMÍNIO de cara
nova
☎ (11) 98304-0225
(11) 3835-7786
contato@affurtado.com.br
@affurtado_arqeng www.affurtado.com.br

ELITE PINTURAS
✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
✓ RESTAURAÇÕES
✓ PINTURAS
✓ RECUPERAÇÃO DE FACHADAS PREDIAIS
☎ (11) 3782-7178 / 96029-4441
elitepinturasengenharia@gmail.com

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

Segurança Eletrônica

CFTV | Controle de Acesso (Catracas / Portas)
Locações - Vendas

- Modernização de Catracas Existentes
- Modernização de CFTV Existente

Conveniência nas locações de sistemas da UNIPROTEC

- Atualização tecnológica permanente sem custo adicional
- Zero investimento do cliente
- Suporte técnico efetivo no mesmo dia
- Substituição de equipamentos e peças sem ônus

Marcas utilizadas no projeto Uniprotec:
Wolpac, Control ID, Blantech, Acura, Viridi, Almitec, Intelbras, Hikvision, AVglobal

UNIPROTEC SISTEMAS DE SEGURANÇA
(11) 3662-0628 / 99227-1323
www.uniprotec.com.br

Telhados

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

Telhados Confiança
"A Confiança acima de tudo"
Telhados novos e reformas
Condomínios Residenciais e Galpões
Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91029.3347
www.telhadskonfianca.com.br

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira
• Coberturas em Geral • Estacionamentos
• Quadras Esportivas • Condomínios Residenciais e Comerciais
(11) 3805-9388 / 96439-4124
contato@telhadsvitoria.com.br

Terceirização

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA
PACTUAL
*Auxiliar de Limpeza - Serviços Gerais
*Auxiliar de Manutenção
*Portaria 24horas
Pague sua fatura em 2x
Cortesia: Lavagem de Caixa D'Água / Dedetização
Contrato com // sem Materiais de Limpeza e Equipamentos
(11) 4308-3435 / 4308-3641 96594-7838
www.pactualservicos.com.br

SERVOPOL
www.servopol.com.br
(11) 2446-2654
PORTARIA, LIMPEZA, RECEPÇÃO
INSTALAÇÃO DE ALARMES
E CÂMERAS
diretoria@servopol.com.br

NOSSOS SERVIÇOS
Contralador de Acesso | Portaria e Recepção
Limpeza e Conservação | Bombeiro Civil
Zeladoria | Sistema de CFTV, entre outros
PS4 | FACILITIES
www.grupops4.com.br
(11) 2868-0002 97070-0253

MAX Premier
Portaria & Limpeza
Trazendo Soluções Efetivas para Seu Negócio
Limpeza | Recepção
Portaria Remota e Presencial
Unimos a tecnologia de ponta com os melhores equipamentos
www.maxpremier.net
(11) 2982-4500

Turchiai
Soluções para Condomínios
• MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
• REDUZA CUSTOS COM PORTARIA INTELIGENTE
VENDA OU LOCAÇÃO: Sistemas de Interfone, Controle de Acesso, Proteção Perimetral, CFTV, Automação de Portões de Pedestre/Garagem
(11) 2538-0267 / 96607-1510
www.turchiai.com.br

A concorrência agradece a sua ausência
Anuncie!
(11) 5572.5250
Jornal do Síndico

Dicas Por: da Redação



Bebedouros

Na hora de escolher um equipamento para fornecimento de água para consumo humano no condomínio, algumas questões devem ser pensadas. Atualmente, enquanto vivemos uma situação de pandemia de vírus respiratório e várias medidas de contingenciamento são tomadas, o mais indicado é não optar pelos equipamentos em que o usuário precise aproximar muito a

face da água (bebedouro em torre de inox), sendo preferíveis aqueles em que se recolhe a água com um copo descartável (instalado na parede ou suporte de galão no chão). Em todos os casos, deve-se verificar se o equipamento possui selo do Inmetro e se atende às NBRs 14.908/2004 e 15.176/2004, normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Caixas d'água

O cuidado com caixas d'água deve ser permanente, no sentido de mantê-las vedadas e impedir o acesso de animais. Nenhum tipo está isento de passar por esse procedimento, seja o reservatório de fibrocimento, fibra de vidro ou concreto. Além disso, o síndico deve providenciar a limpeza do reservatório a cada seis meses, bem como proceder com as manutenções que forem necessárias em cada caso: reparos em infiltra-

ções, impermeabilização, troca da tampa, por exemplo. É recomendável executar a limpeza nos meses de outubro e fevereiro e, dessa forma, o condomínio fica preparado para a maior demanda do verão e também para o inverno.

Muito cuidado em relação às tentativas de baratear custos apelando para profissionais "faz-tudo", pois, no caso dos condomínios, a Anvisa estabelece que a limpeza e higienização de caixa d'água seja rea-

lizada apenas por empresas especializadas. Elas emitirão um selo de validade e o síndico deve estar atento ao prazo previsto para a execução do próximo serviço para poder organizar o calendário de manutenções do prédio adequadamente.

Esse certificado sempre deve ser exigido ao término de cada procedimento, pois é a garantia que o administrador tem de que está fazendo a zeladoria do patrimônio.



Os de torre, bastante comuns em escolas, apresentam custo mais baixo por não requerer copos, mas apresentam maiores riscos sanitários. Os de galão requerem reposição

com compra de água mineral e necessita de copos e maior cuidado com a higienização. Por fim, o bebedouro de parede se assemelha ao de galão por necessitar de copos, mas não

utiliza água de galão e sim de um ponto hidráulico no qual fica permanentemente conectado, por isso requer troca periódica de filtros.

Estudando onde fazer bons negócios?...

Confira... Aqui!

14^a Edição[®]

Uni Síndico
São Paulo 2021

Um evento que o síndico
não pode faltar e nunca falta

22 DE MAIO 2021
O CONVITE ESTÁ FEITO!

EMPRESÁRIO ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO!
Participe, do maior evento gratuito para síndicos da
cidade de São Paulo!



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

FECOMERCIO
CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

Patrocinadores Ouro:



Mídia Oficial:

Jornal do Síndico
São Paulo - SP

Campione e Andrade
Advogados

OTIS

LIQUIGÁS
PETROBRAS

**PÁTRIA AMADA
BRASIL**
GOVERNO FEDERAL

Reflux
Pinturas

Maiores Informações: (11) 5572-5250

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

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

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)
OU SE PREFERIR INSCREVA-SE DIRETAMENTE NO SITE: www.unisindicoeventos.com.br

OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO DE VAGA



Unisindico/SP - Rua Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumerindo - São Paulo - SP