



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 292 - Junho - 2021 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)

Inscrições abertas!
 Página 12

+ SEGURANÇA
 Essa edição está recheada de acidentes relacionados aos condomínios. Desabamentos de prédios, ou partes dele, acidentes com condôminos, a diversidade é grande infelizmente. Mas de quem é a culpa?
Página 3

LEGISLAÇÃO
 O desabamento do edifício Andréa em Fortaleza tirou e marcou a vida de muitas famílias. Agora a justiça já apurou quem deve ir a julgamento por tamanho desastre. Leiam
Página 4

ATUALIDADE
 Locações por curta temporada, começam a perder terreno na justiça. Em recurso especial o STJ ratificou a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada e fracionamento de imóvel. Vale a leitura
Página 7



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

Distribuição Gratuita

ANTIS — SOCIAL

no condomínio
Como lidar com moradores problemáticos?
Página 6



ARMEL
 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
 (11) **2966-0966**
 96355-0054
 www.armel.com.br
 armel@armel.com.br

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

REAL PROTEÇÃO

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

NÃO FECHÉ PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.
VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!

Preços imbatíveis
 Cobrimos qualquer orçamento



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

Jornal do Síndico

ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br

SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:

jornalismo@jornaldosindico.com.br



R. Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guemercindo | 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

Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES

Carlos Alberto Holdefer

Marcio Rachkorsky

Redação TJSP

Rodrigo Karpát

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX
Ribeirão Preto/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-8030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3880
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-8802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4872
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Londrina/PR	2.000	(43) 9906-7220
Mitê/RS	5.000	(21) 2620-5472
Rio de Janeiro/RJ	10.000	(81) 3053-8894
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
ELETPAULO.....	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

Não existe um condomínio que esteja completamente isento de conflitos. E, em tempo, é válido ressaltar: não há nada de errado com isso! A divergência faz parte da vida em sociedade e é inclusive salutar, até certo ponto, ao passo que nos ensina a exercitar a tolerância e a paciência, bem como a praticar o respeito e a empatia, isto é, a capacidade de nos colocarmos no lugar do próximo.

É completamente natural que dentro de um prédio, sobretudo os de finalidade residencial, surjam atritos pelos mais diversos motivos: o barulho das crianças, o cheiro do cigarro que o vizinho fuma, as vagas de garagem, descobrir quem é o responsável pela infiltração que apareceu, disputar o agendamento nas áreas de lazer, discussões nas assembleias, o incômodo causado por animais de estimação, e por aí vai...

Quem se propõe a assumir o cargo de síndico já deve fazê-lo sabendo que provavelmente enfrentará circunstâncias desta natureza, mas que elas são sim possíveis de serem enfrentadas. O bom senso evidentemente acompanhado do que prevê a convenção condominial e a legislação brasileira, deve prevalecer e servir de parâmetros para nortear condutas mediadoras e apaziguadoras no convívio condominial.

Entretanto, como proceder em relação aos moradores que persistem em um comportamento disfuncional, o qual perturba o bem-

-estar da coletividade, desobedecendo as normas de convivência ou, em casos mais extremos, até colocando em risco a segurança de outros vizinhos ou familiares? A esse perfil o Código Civil nomeia de "condômino antissocial", são aqueles que não apenas uma ou duas vezes, mas reiteradamente perturbam a harmonia do condomínio.

Em nossa pauta principal "Capa", abordamos este delicado tema com o qual muitas vezes os síndicos mais inexperientes, ou até mesmo os já veteranos não sabem como lidar. É preciso cautela na hora de "classificar" um condômino como alguém com conduta antissocial e, a partir disso, progredir com as penalidades. Saiba o que pode ser feito em casos extremos de perturbação e agressividade. Nossa mensagem é de que o síndico reúna justificativas plausíveis para não cometer injustiças e sempre pautar suas decisões pensando no bem-estar e segurança coletivos.

E pensando no coletivo na coluna "Seu Condomínio" cuidamos de quem cuida da gente e parabenizamos os homenageados, 09 de junho foi "Dia do Porteiro" a vocês nossos Parabéns!

Desejamos a todos uma excelente leitura e um ótimo mês de junho!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte: Bco. Central

	JUN/20	JUL/20	AGO/20	SET/20	OUT/20	NOV/20	DEZ/20	JAN/21	FEV/21	MAR/21	ABR/21	MAI/21
IGP-M (%)	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94	1,51	—
INPC (IBGE)	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	0,27	0,820	0,860	0,38	—
IPC (FIPE)	0,39	0,25	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44	—
CUB-SP	1,32	0,94	0,61	1,60	1,13	1,13	0,49	1,04	1,32	1,55	1,41	—
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	0,1733	0,1733	0,116	0,13	0,12	0,12	0,12	0,12	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	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
TJLP (% a.a.)	0,4117	0,4002	0,4002	0,4002	0,3972	0,3972	0,3792	0,3658	0,3658	0,3658	0,3658	0,3842

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).

Segurança Por: Dr. *Rodrigo Karpát

Acidentes devido a problemas estruturais, de quem é a responsabilidade?



No final de abril nos deparamos com uma notícia assustadora e que viralizou, um condomínio de luxo em Vila Velha no Espírito Santo passou por uma situação grave quando a piscina literalmente despenhou, atingido a garagem que se localiza abaixo dela. Felizmente o acidente não fez vítimas.

Após a queda da piscina e passado o susto, o síndico do Residencial Parador, Gilmar Assumpção, informou que os custos alcançam o valor de mais de 1 milhão de reais para a reconstrução da piscina, além dos outros custos inerentes ao acidente como os carros que foram atingidos pela queda da estrutura, por exemplo.

A questão que fica quando esse tipo de acidente ocorre, é saber de quem é a responsabilidade, da gestão como um todo, do síndico ou da construtora? A melhor resposta para essa pergunta é, depende. Isso porque essa é uma questão complexa no sentido de que, dependendo do tipo de acidente e como ele ocorreu, a responsabilidade pode variar.

Antes de tudo é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (Art. 1.348 do Código Civil). Ao síndico compete o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, V do Código Civil).

Lembrando que o síndico é o responsável civil do condomínio. Nesse sentido, a responsabilidade civil tem o objetivo da reparação do prejuízo causado a terceiros, além do ca-



• Vícios em função da solidez e segurança da obra têm garantia de 5 anos, desde que comunicados com 180 dias do aparecimento do vício



O condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção

ráter punitivo da medida para que se evite que casos dessa ordem se repitam. Isto posto, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da sinalização, por exemplo. Assim, o dano, portanto, decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos, pelo ato de terceiro.

No caso de problemas e/ou acidente provenientes de ordem estrutural, os famosos vícios construtivos, é preciso que se tenha em mente que eles se referem aos vícios em função da solidez e segurança da obra. Nesse sentido eles têm garantia de 5 anos, desde que

comunicados com 180 dias do aparecimento do vício (artigo 618 do Código Civil). Porém, o prazo de garantia não pode ser confundido com a responsabilidade do construtor sobre a obra. O STJ entende que esta responsabilidade prescreve em 20 anos. Isso referente ao aparecimento de vícios e defeitos decorrentes da culpa do construtor, a qual precisará ser provada em juízo.

A partir disso, é preciso que cada caso seja analisado detidamente, pois os vícios construtivos, principalmente em casos de acidentes dessa ordem, dificilmente ocorrem de uma hora para outra. O desgaste, assim como o agravamento dos defeitos devem ser observados por parte do síndico,

tendo um engenheiro ao seu lado. Claro que muitas vezes essa questão não é possível de se observar "a olho nu", o que faz com que fique muito difícil de o síndico poder constatar esse problema previamente. Porém, esse tipo de cuidado, focando na vistoria das áreas comuns, é papel fundamental e que cabe ao síndico, pois é ele que tem o dever de cuidar e zelar pelas áreas comuns, como apontado anteriormente. Além disso, vale lembrar que constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e áreas comuns do condomínio.

Em relação a esse caso concreto, o edifício foi construído em 2018, estando dentro dos 5 anos de garantia. Nesse sentido, a construtora responderá civilmente, devendo arcar com toda reconstrução e indenização aos atingidos, caso seja constatado que o síndico fez o seu trabalho de forma correta, observando a manutenção das áreas comuns e que sua atitude, como parece ser o caso, não teve influência no acidente em questão.

**Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.*

SEU CELULAR ou NOTEBOOK QUEBROU? NÓS CONSERTAMOS

Também trabalhamos com peças e acessórios para todas as marcas!

Temos o serviço **delivery** retiramos e entregamos em seu endereço, total segurança com taxa.

Aceitamos todos os cartões de crédito e débito

INFORME ESTE ANÚNCIO E GANHE 5% DE DESCONTO

SERVIÇOS COM GARANTIA

Consulte-nos (11) 98284-6921 lucas.goncalvesdm@gmail.com

SEU PET PRECISA DE CUIDADOS?

Transportamos seu bichinho para o banho, para a consulta, etc;

Banho sem stress, damos banho no seu domicílio;

Ele está doente? Precisa de alguém para dar remédios, aplicar injeções? Estamos prontos para atender!

TOTAL SEGURANÇA E CARINHO!

Ligue grátis 9090 (11) 96438-2342

Também transportamos móveis e volumes

Legislação Por: da Redação

Desabamento do Edifício Andréa

Engenheiros e pedreiro responderão por homicídio com dolo eventual

Em outubro de 2019, o *Jornal do Síndico*, bem como toda a mídia nacional repercutiu a notícia do desabamento de um prédio residencial em zona urbana de Fortaleza (CE). Tratava-se do Edifício Andrea, 7 andares e 13 apartamentos, com fundação datada do início da década de 80, o qual ruiu deixando sete pessoas feridas e nove mortas, incluindo a síndica. Passados praticamente um ano e meio após a tragédia, os suspeitos de provocarem o incidente vão responder pelo crime de homicídio com dolo eventual.

Em abril, a 1ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Ceará (TJCE) decidiu que tanto o pedreiro quanto os engenheiros responsáveis pela obra que estava em curso na edificação antes do desastre devem responder por homicídio com dolo eventual, ou seja, quando se assume o risco de matar. A de-

fesa chegou a mover recurso solicitando que o caso fosse julgado como homicídio culposo (sem a intenção de matar), mas teve pedido negado.

Na época do ocorrido, circularam pelas redes sociais vários vídeos feitos por moradores em que se verificavam precárias estruturas de sustentação da estrutura. Segundo laudo técnico formulado por peritos criminais engenheiros do Núcleo de Perícia em Engenharia Legal e Meio Ambiente (Nupelm) da Perícia Forense do Estado do Ceará (Pefoce), o desabamento ocorreu não apenas devido às anomalias e falhas na edificação.

Outros elementos foram contribuintes: a queda do residencial teve como fator determinante a intervenção inadequada nos pilares da base, caracterizada pela falta de escoramento de sustentação. Também se verificou execução de técnicas



■ Ao longo da vida útil do Edifício Andrea, não foram constatados registros de manutenções

equivocadas durante a reforma do prédio, a ausência de projeto e não cumprimento de procedimentos mínimos para evitar o colapso, nem plano de evacuação mediante o risco do desabamento.

O laudo técnico da Pefoce detectou um dado importante que serve de alerta a outros condomínios mais antigos que, assim como o Edifício Andrea possuem data de fundação de mais de 20 anos: identificou-se ainda que, ao longo da vida útil do Edifício Andrea, não foram constatados registros de manutenções adequadamente

preventivas e/ou corretivas, como forma de atendimento aos preceitos de bom uso das edificações.

Diante da repercussão do caso e principalmente com o intuito que vidas sejam poupadas evitando-se tragédias como essa é válido ressaltar os cuidados preventivos a serem adotados em todos os condomínios. Em primeiro lugar, as manutenções preventivas devem ser vistas como uma prioridade.

Nesse sentido, a NBR 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o

único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções devem ser planejadas com periodicidade e executadas por profissionais habilitados, credenciados ao CREA ou CAU.

Havendo a identificação de necessidade de reparos na sustentação, esses devem também ser realizados por mão de obra especializada, de preferência alguém com experiência em patologia das construções ou engenharia diagnóstica. O síndico deve exigir da empresa contratada a emissão de relatório da reforma e de escoramento das estruturas dos pilares de sustentação, conforme determina na ABNT.

Da redação

Seu Condomínio Por: da Redação

9 de junho Dia do Porteiro, sua saúde é muito importante

Eles estão presentes em grande parte dos edifícios residenciais brasileiros e, em muitos deles, conferem ao condomínio uma verdadeira "identidade", criando laços e construindo histórias de afeto com os moradores mais antigos.

Os porteiros, esses importantes profissionais têm sua função merecidamente homenageada no dia 9 de junho, em que se celebra no calendário nacional o "Dia do Porteiro". Além de destacar a relevância do trabalho desses funcionários os quais são responsáveis, dentre outras funções, pelo controle de acesso de visitantes, encomendas e correspondências, repasse de comunicados, etc, a data é um bom momento para reforçarmos recomendações imperativas que devem ser adotadas pelo condomínio no intuito de resguardar a segurança desse trabalhador e, em contrapartida, também dos que mantêm contato com ele durante o período em que vivemos atualmente de permanente risco biológico.

Sabendo que o novo Coronavírus (agente responsável pela pandemia de Covid-19) é um microrganismo altamente transmissível pelo ar e por contato físico, alguns cuidados devem ser tomados. Confira a seguir medidas que o condomínio deve implementar nas portarias a fim de aumentar a proteção dos seus funcionários:

- 1) **Álcool a 70%** – o empregador deve disponibilizar aos porteiros álcool líquido ou em gel nessa concentração para que ele possa regularmente fazer a higienização das mãos, bancada e equipamentos (interfone/telefone, computador, controle remoto, etc)
- 2) **Papel toalha** – Deve ser fornecido papel descartável também para a finalidade da higienização.
- 3) **Máscaras** – O condomínio



■ Os porteiros também tem seu dia, parabéns pra vocês

deve fornecer máscaras descartáveis ou de tecido em quantidade suficiente para que sejam trocadas no intervalo de tempo adequado enquanto durar o turno de trabalho do porteiro.

4) **Barreira física** – O ideal é que o porteiro fique sempre restrito em sua própria guarita.

Porém, para os que trabalham

em mesas no hall do prédio, é interessante que o condomínio planeje uma solução razoável de isolamento que barre gotículas durante um diálogo entre o porteiro e um interlocutor. Um exemplo a se inspirar são as chapas de acrílico instaladas em caixas de supermercado atualmente.

5) **Roupas** – Os porteiros de-

vem ser orientados a não usarem a mesma roupa por mais de um dia. Caso o condomínio não ofereça uniformes em número suficiente, deve ser liberado o uso de roupas próprias excepcionalmente neste período.

6) **Evitar acessórios** – Os porteiros devem ser orientados a não utilizarem adereços, tais como broches, distintivos, button, crachás e até mesmo gravatas, os quais podem servir de potenciais condutores de vírus.

O mesmo se aplica a acessórios de uso pessoal (correntes, pulseiras, brincos, relógios).

Os porteiros são merecedores de nosso respeito, carinho e dos cuidados com sua saúde, além é lógico dos Parabéns por seu dia!

Da redação

Manutenção Por: da Redação

Tratamento da fossa condominial não deve ser adiada além de 1 ano

Embora atualmente estejam caindo em desuso, graças à ampliação das redes de saneamento básico as fossas sépticas são uma realidade para muitos condomínios, servindo como estação primária de esgoto.

As fossas sépticas são estruturas que existem para reduzir o despejo de resíduos diretamente na natureza ou no sistema de esgotamento público, portanto devem receber manutenções adequadas periodicamente para evitar transtornos aos moradores e quem mais viva próximo ao prédio.

O manejo deve ser feito idealmente a cada 6 meses, não ultrapassando o intervalo de um ano entre uma manutenção e outra. O atraso neste calendário acarreta consequências negativas que prejudicam a salubridade do ambiente condominial, tais como o forte odor nas proximidades da fossa e saindo de ralos e canos, entupimentos constantes, contaminação do solo, bem como o estímulo à proliferação de pragas, como ratos, baratas, mosquitos transmissores de doenças.

A instalação de uma fossa séptica deve seguir os parâmetros preconizados pela NBR-7229 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Segundo a norma, existem três tipos de fossas, a de câmara única, a de câmaras sobrepostas e a de câmaras em série, as quais consistem em tanques construídos com concreto ou alvenaria, cujo volume varia de acordo com a demanda do imóvel. Neles ocorrem processos físicos e químicos, além da separação entre materiais líquidos e sólidos, com a finalidade de funcionar como



se fosse uma primeira etapa no tratamento dos dejetos.

Existem diferentes métodos para se realizar a manutenção da fossa séptica e o primeiro passo para cuidar da questão é contratar uma empresa especializada e licenciada para o serviço, a qual estará habilitada para determinar qual deles melhor se aplica ao perfil do condomínio.

Uma opção muito conhecida é a contratação de um caminhão-tanque, o qual fará a coleta de dejetos. Esse veículo possui um vácuo que "aspira" toda a sujeira sólida e líquida por meio de bombeamento para o reservatório do caminhão (similar a tanques de combustível). Após isso, os resíduos são conduzidos a uma estação para serem devidamente tratados e descartados.

Existe também a possibilidade de realizar a limpeza de fossas sépticas condominiais utilizando o recurso de biorremediadores. Esses "remédios"

são, na verdade, bactérias do bem que farão o tratamento dos efluentes, decompondo matéria orgânica, evitando contaminação do solo e minimizando impactos ambientais. Esse processo, mais ecológico diminui a necessidade das limpezas mecânicas e contribui para a diminuição do odor também.

Devem ser considerados também os procedimentos de "emergência", ou seja, aqueles a que se recorre quando as medidas preventivas não foram adequadamente seguidas. A falta de limpezas periódicas pode ocasionar o entupimento de canos e tubulações, graças à impactação de detritos sólidos, misturados à gorduras. Nesses casos, é indicado fazer um hidrojateamento. Também é feito com um caminhão, mas dessa vez ao invés de aspirar ele vai introduzir mangueiras e injetar água em alta pressão para desobstruir a rede.

É importante ressaltar que o método emergencial não deve se tornar uma rotina, sob o risco de maiores prejuízos serem causados ao condomínio e seus moradores. O ideal é manter um calendário de higienizações periódicas das fossas condominiais, caso contrário o síndico pode ser responsabilizado civil e criminalmente por negligenciar este importante item da manutenção predial.

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Indexar aluguéis pelo IGP-M em meio a mazelas é um acinte



O conselho aos inquilinos de imóveis residenciais é negociar reajuste zero; os de imóveis comerciais, com atividades atingidas pela pandemia, devem negociar desconto

Em um país já combatido, falar em qualquer tipo de reajuste ou aumento causa frio na espinha e soa como algo absolutamente intempestivo. Em tempos de pandemia, desemprego recorde, política econômica desastrosa e outras mazelas, indexar contratos com base no IGP-M é um acinte. O chamado "índice do aluguel" bateu a surreal marca de 32% em abril, desequilibrando relações contratuais e comerciais, gerando insegurança e rompimento de milhões de negócios e locações, escancarando o descontrole da economia e o nefasto "salve-se quem puder".

Não vamos aqui adentrar nos motivos técnicos que levaram o IGP-M a tais patamares, mas sim reforçar sua não aplicabilidade, como medida necessária para a manutenção do equilíbrio econômico financeiro dos contratos em vigor, sejam eles de locação, de prestação de serviços ou qualquer outra modalidade. Trinta e dois por cento de reajuste nem pensar!

Aos inquilinos de imóveis residenciais, o conselho é negociar reajuste zero. Já os inquilinos de imóveis comerciais, com atividades atingidas pela pandemia, devem negociar. Aos proprietários, o momento é de segurar um bom inquilino, compreender as dificuldades e negociar.

Proprietários turrões, incompreensivos e inflexíveis fatalmente ficarão com seus imóveis vazios, acumulando despesas. Basta um passeio pelas ruas e já notamos a explosão de placas "aluga-se" uma pena.

Nos condomínios, infelizmente, muitos contratos elegem o IGP-M como indexador e os síndicos estão batalhando para negociar com uma nova classe de fornecedores, os "pseudo-compreensivos", verdadeiras aves de rapina, que se apoiam no índice de 32% para enfiar, goela abaixo, um reajuste bem maior do que o possível para o momento, impactando diretamente no fluxo de caixa dos prédios.

A conversa é sempre a mesma: "Apesar de o IGP-M previsto em nosso contrato ser de 32% somos parceiros e nossa empresa vai aplicar apenas 15% de reajuste. Ora 15% de reajuste direto, em plena pandemia? Impossível, inadmissível!"

Há quem defenda que o contrato bilateral faz lei entre as partes, mas o que se busca, sempre, é a manutenção do equilíbrio econômico financeiro em qualquer relação comercial.

Assim, nos casos mais extremos, em que as negociações não avançarem e seguirem infrutíferas, buscar o Poder Judiciário talvez seja o último e eficaz recurso em busca de uma solução justa e responsável.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial

Da redação



É Bom Saber Por: da Redação

Comunicação ineficiente pode gerar acidentes no condomínio

Segundo o Código Civil, constam, entre as responsabilidades do síndico, "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores". Em outras palavras, é sua missão adotar condutas necessárias à manutenção do edifício, à sua utilidade e à sua segurança.

As manutenções são muito importantes nos condomínios, e algumas são periódicas, porém devem sempre vir acompanhadas de boa comunicação entre a administração e a comunidade condominial. A realização deve ser agendada com antecedência e previamente comunicada aos moradores, visto que muitas práticas trazem implicações diretamente no cotidiano desses. Por exemplo, antes de executar hidrojateamento da fachada é prudente comunicar que os condôminos dos andares atingidos fechem as janelas no horário do serviço, a fim de evitarem prejuízos.

Outro ponto a ser observado diz respeito à realização de dedetização. A professora universitária Camilla Gervásio, moradora de um edifício residencial em Campinas (SP) queixa-se de não ter sido devidamente comunicada sobre um procedimento deste tipo no andar do seu apartamento e nas escadas, o que lhe trouxe problemas. "Um dia à tarde senti a forte dor de cabeça, acompanhada por náuseas, mas não entendia o que era e pensei que estava ficando doente, suspeitei até que fosse Covid", afirma ela, contando que não sentiu nenhum odor diferente. "Percebi que havia algo estranho quando meus dois cachorros passaram mal, um depois do outro, vomitaram e ficaram fracos. Levei ambos ao veterinário e foi lá que veio a suspeita de intoxicação, o que depois confirmei com o porteiro do prédio", rela-

ta Camilla. Ela afirma que não recebeu nenhum comunicado por parte do condomínio. No caso das dedetizações, é fundamental enviar aviso prévio para os condôminos com a data e hora da execução do serviço.

A ausência de sinalização nos locais onde estão sendo executados serviços de manutenção, pode vir a provocar acidentes. Exemplo disso é o que ocorreu em um condomínio residencial do Riacho Fundo II (Distrito Federal), o qual terá de indenizar um casal de moradores que estavam com o filho recém-nascido nos braços e sofreu uma queda na escadaria do edifício, que estava molhada. Os autores alegaram ausência de comunicação tempestiva, eis que o condomínio informou a realização de limpeza geral das escadas num dia e o acidente ocorreu três dias depois, ou seja, sem aviso prévio.

A decisão é da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, que acatou o recurso por unanimidade: o dano moral foi arbitrado em R\$ 2 mil, tendo em vista o risco apresentado à vida do casal e do filho, o poder econômico do condomínio, a lição pedagógica e preventiva, além da culpa concorrente das partes.



Da redação

Capa Por: Redação com TJSP

Conduta antissocial no condomínio, como lidar com moradores "problemáticos"?

Todo condomínio tem aquele morador ou moradora conhecidos pelo mau humor, pela falta de cortesia com os vizinhos ou até mesmo um certo apreço pelas "confusões". Ter um indivíduo (ou alguns) com esse perfil é comum e até considerado normal, já que a convivência pressupõe a tolerância junto a pessoas com os mais diversos tipos de personalidade. Contudo, como proceder quando existe no condomínio alguém com uma conduta evidentemente antissocial, cujas ações ultrapassam os limites da simples "má educação"?

Por "condôminos antissociais" compreendemos aqueles moradores que estão um patamar acima nos níveis de distúrbios causados ao bem-estar coletivo: eles são capazes de depredar o patrimônio do condomínio ou bens de particulares, ameaçar ou efetivamente agredir pessoas verbal ou fisicamente, desobedecem reiteradamente às normas do regimento interno, desacatam o síndico e, com todo esse comportamento disfuncional, geram incompatibilidade de convivência com os outros moradores.

O Código Civil – que estipula direitos e deveres dos condôminos –, em seu artigo 1.337, prevê que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Em parágrafo único, acrescenta-se que "o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia".

Todavia, sabe-se que a penalidade financeira nem sempre



■ O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido de expulsão

é suficiente para coibir novos transtornos, haja vista que em condomínios de alto médio a alto padrão coincidem viver também indivíduos com alto poder aquisitivo que, sem dificuldade, pagam a multa e tornam a praticar condutas transgressoras que incomodam a coletividade, não obstante as reiteradas tentativas de advertência por meio escrito, verbal, por conversas amigáveis ou aplicação de multas.

Nesses casos extremos, em que a convivência se torna insuportável, é possível que o condomínio entre com ação na Justiça para solicitar a expulsão do condômino, desde que se possuam provas da conduta antissocial reiterada. O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido: registros no livro de ocorrências, vídeos de moradores e do circuito de câmeras, testemunhos, fotografias, relatos por escrito ou áudio, notas fiscais de eventuais reparos que precisaram ser feitos, ou seja, tudo o que possa servir para compor uma linha do tempo e

um inventário dos distúrbios causados.

Caso real - Exemplo recente desse impasse, em abril a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou morador que ostentava comportamento antissocial e agressivo diante de vizinhos à perda do direito de uso da unidade e à impossibilidade de reingresso não autorizado nas dependências do edifício. De acordo com os autos, após o falecimento dos pais, o imóvel passou a ser ocupado pelos três filhos.

No entanto, desde 2010, um dos herdeiros, usuário de drogas, passou a apresentar comportamento antissocial, agressivo e intimidador contra vizinhos, vindo a destruir e degradar áreas comuns do edifício, praticar furtos e até ameaçar de morte outros moradores.

Apesar de reiteradas multas impostas, o réu não apresentou mudanças de comportamento ou atitude. A decisão do TJSP foi unânime.

Redação com TJSP

Atualidade Por: da Redação

STJ se manifesta a respeito das locações por temporada

Embate entre os condôminos onde para uns é fonte de renda extra e para outros um motivo de dor de cabeça e incômodo, a locação por temporada é um assunto controverso nos condomínios residenciais.

Nos últimos anos, o tema locações por temporada ganhou mais força devido à popularização de aplicativos de hospedagem que facilitam a busca e contratação de aluguel de imóveis por curto período, sendo o Air BNB o mais famoso deles.

Dividindo opiniões, se por um lado há quem defenda o direito natural do proprietário a locar seu imóvel por temporada, limite de 90 dias, (conforme regulamenta a Lei 8.245-91 especificamente nos artigos de 48 a 50), há também os vizinhos que rechaçam a prática, especialmente aquela feita por meio de plataformas eletrônicas – como o app citado – que proporcionam uma altíssima rotatividade, com a justificativa de prejuízos ao sossego, salubridade e segurança do condomínio.

Com esse panorama, como esperado, a problemática já foi levada às instâncias judiciais em diversas ocasiões e discutida muitas vezes em tribunais locais. No entanto, recentemente tivemos um fato novo no que concerne a isso: pela primeira vez a Corte Superior manifestou-se sobre a questão, abrindo, portanto, um precedente importante na jornada de debates sobre esses controversos alugueis de curta temporada.

Em abril, a 4ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) ratificou ao julgar o recurso especial nº 1.819.075/RS, a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada, bem como o fracionamento de imóvel (aluguel de cômodos separadamente), fazendo como intermediário ou não o uso de ferramentas eletrônicas a exemplo do aplicativo Air BNB ou similares. Embora o entendimento da Corte Superior não seja vinculante, isto é, não é obrigatório ser seguido por todos os de-



■ Corte Superior manifestou-se sobre a questão, abrindo um precedente importante

mais juízes, ele dá força à ideia de que, primeiro, é preciso rever os limites permitidos às locações em edifícios exclusivamente residenciais de modo a vetar eventuais desvios de destinação do imóvel e, segundo, o condomínio deve ter autonomia para regulamentar por meio de assembleia e registro em convenção os termos adequados para a locação por temporada em suas dependências.

A maioria dos juristas que estudam a matéria compreendem que é inviável que os condomínios simplesmente venham a ter o direito de proibir a locação por temporada, pois isso vai de encontro aos direitos do

proprietário. O que é razoável pensar é que, em futuro breve, possa se chegar a um “meio termo” no qual alguns critérios possam ser estabelecidos a fim de minimizar os distúrbios causados à rotina do prédio (período de ocupação inferior a 30 dias, por exemplo), mas também sem negar ao condômino a possibilidade de fruir de seu imóvel. É fato, contudo, que o tema é relativamente novo e os entendimentos a respeito ainda não estão consolidados, cada caso provavelmente será julgado mediante seu próprio contexto.

**Da redação*



A louTility traz o controle da sua casa e do seu condomínio para palma da sua mão

Torne seu ambiente inteligente e sustentável com a Internet das Coisas

Serviços de:

- Individualização de água;
- Individualização de gás;
- Implantação de painéis solares;
- Implementação de condomínios inteligentes e gestão sustentável;
- Desenvolvimento de softwares e aplicativos;
- Instalação de sensores voltados para eficiência e qualidade energética

Saiba mais sobre os serviços da louTility e solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br

Atendimento em todo Brasil
E-mail: comercial@ioutility.com.br
Instagram: @ioutility
Site: www.ioutility.com.br

Reflexões Por: *Carlos Alberto Holdefer

O vizinho do meu vizinho



Com o descontrole da pandemia, a modalidade de *home office* voltou, e a cada dia mais se torna uma realidade.



Com a volta do *home office* alguns cuidados devem ser tomados para evitar que a produção diária seja comprometida, pois além de se adequar a rotina, com filhos e animais de estimação, um novo membro passou a fazer parte do cenário: o vizinho. Não raramente, os profissionais são surpreendidos com sons e ruídos não costumeiros e com facilidade a concentração desaparece, tendo o rendimento do trabalho comprometido.

Viver em condomínios de apartamentos com um número maior de pessoas em suas residências passou a ser um exercício de paciência. Os cuidados para evitar ruídos desnecessários não evoluíram com esta nova realidade, o que compromete o trabalho de gravação de vídeos, aulas ao vivo, lives ou mesmo a chamada *conference call*.

Demais ações que necessitam de uma boa dose de silêncio também são comprometidas pelo barulho.

Em especial, os professores são diretamente afetados com o descuido alheio. Vale ressaltar que, além das normas do condomínio, o morador/profissional tem respaldo na Lei Nº 10.406 do Código Civil, onde em seu artigo de número 1.336 diz que os cidadãos

devem “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Na prática, isso nem sempre acontece e é comum perceber a “banlieu”, durante o dia e até mesmo após o horário estipulado pelos códigos de conduta dos condomínios.

Os conflitos que surgem destas situações devem ser gerenciados de maneira assertiva. Num primeiro momento nada como a “política de boa vizinhança”, chamando o vizinho “do barulho” para aquela conversa amistosa. Expor suas dificuldades é o caminho mais curto para evitar conturbadas discussões, que não são saudáveis para uma boa convivência mútua.

Os tempos são difíceis, mas com aquela dose de bom humor e compreensão os desafios são minimizados. O diálogo e a educação devem ser a base de todos os relacionamentos e não diferente, em uma convivência entre vizinhos.

E não esqueça, você também é vizinho de alguém.

Carlos Alberto Holdefer é especialista em gestão de projetos em eventos e professor nos cursos de bacharelado e licenciatura em Educação Física.

Classíndico®

JUNHO / 2021

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ALAMBRADOS / TELAS.....	Pág.08	GERADORES / RADIADORES.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
AUDITORIA.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA / GÁS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	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

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
felipeglesias.adv@gmail.com

Alambrados / Telas

RT TELAS E REDES DE PROTEÇÃO
• Quadras Esportivas • Playground
• Alambrados • Sacadas • Janelas
• Tela Mosquiteira • Varal
VENDA | INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO
☎ (11) 97018.2265 contato.rtprotecoes@gmail.com

Administradora

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

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA
• Consultivo e Preventivo Trabalhista
• Reclamações e Defesas Judiciais
• Acordos Extrajudiciais
☎ (11) 9.8296-8376 contato@simoesmacedoadv.com
@simoesmacedoadv www.simoesmacedoadv.com

Auditoria

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

Fonsi condomínios desde 1983
Experiência em ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS 38 ANOS
EFICIÊNCIA, SERIEDADE e PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.
www.fonsi.com.br
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP
Pabx: (11) 3259-2020

FURTADO & MARQUES ADVOGADOS ASSOCIADOS
ESCRITÓRIO JURÍDICO ESPECIALIZADO EM DIREITO CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO
E-mail: processos@furtadoemarques.adv.br
☎ (11) 9.5235-5559 / 9.8131-5877 (19) 9.8303-1138

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
Desentupimento em Área Comum
SEDE PRÓPRIA
☎ (11) 3911-4816 (11) 99547-1376
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com SEM TAXA DE VISITA

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

Água Potável

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

Calhas e Rufos

Camila Calhas
• Calhas p/ Chuva
• Rufos sob Medida
• Instalação e Reforma de Telhados
• Coifas e tubos em chapa galvanizada
☎ (11) 3903-1974 / 98510-5302
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

Controle de Pragas

PORTO BOMBAS **HIGIENIZAÇÃO E CONTROLE DE PRAGAS**

Desinfecção Ambiental e de Superfícies
Dedetização | Desratização | Descupinização
Dispenser de Alcool Gel e muito mais...

Registro VS nº 355529580-812-000211 -1-4

Venha conferir nossos serviços

(11) 3911-1243 / 3911-4816 (11) 94143-0316

www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.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.

(11) 4368-6418 | (11) 97261-4756

www.titaniacorrirmaos.com | titaniacorrirmaos@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 Atendimento 24hs

OSASTEC

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
LIMPA FOSSA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA
DESCUPINIZAÇÃO WWW.OSASTEC.COM.BR

CEVS: 353440110-812-000009-1-4
TEL: (11) 3592-7000 / 9.9909.0001

HIROSHI **VISITA GRÁTIS**

TEL: 0800883047
30% DE DESCONTO
08007727060
0800883047

Economia de Água

SP válvulas **REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES**

Economia na Conta D'Água

VISITA GRÁTIS

(11) 4621-7527
(11) 94538-6246

*MANUTENÇÃO *SUBSTITUIÇÃO
*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS
www.spvalvulas.com.br
spvalvulas@spvalvulas.com.br

Saia da crise!
Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Elevadores

ELETROTEC **MODERNIZAÇÃO REFORMAS ASSISTÊNCIA TÉCNICA MANUTENÇÃO**

LICENCIADA CREA-SP 31 ANOS no mercado

CONSULTE-NOS (11) 3326-3020

www.eletratec-elevadores.com.br
contato@eletratec-elevadores.com.br

Encanador / Hidráulica

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

rhidra@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

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

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Geradores / Radiadores

RADIADORES PARA GRUPOS GERADORES

VENDA | INSTALAÇÃO | ASSISTÊNCIA TÉCNICA

- Radiadores Novos a Base de Troca
- Aditivos • Instalação no local
- Entregamos e Retiramos

www.radiadorescoroa.com.br | vendas@radiadorescoroa.com.br
Tel: (11) 2905-1879 | 97424.5739 | 94718.0417

Impermeabilização

EMPREITEIRA FM **15 ANOS DE EXPERIÊNCIA**

IMPERMEABILIZAÇÕES

FACHADAS | LAJES
RESERVATÓRIOS | JARDINS
PISCINAS

- PINTURAS
- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

(11) 3984-4315 / (11) 94678-8668

www.empreiteirafm.com.br
contato@empreiteirafm.com.br

Sipan **IMPERMEABILIZAÇÃO** **20 ANOS DE MERCADO**

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

(11) 5515-6116 | 99449-6474

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

Impermeabilização - continuação

TAMIRES ENGENHARIA **30 ANOS DE EXPERIÊNCIA**

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

(11) 9 8486-2736 | (11) 9 9247-1865

www.tamiresempreiteira.com
tamiresempreiteira@gmail.com

BRT BRASTANE **ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:**

Impermeabilizadora
CNPJ: 28.453.691/0001-06
brastane@brastane.com.br
(11) 2035-1837
(11) 99828-9993 / 97050-6115

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

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 Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95

Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 | 94791.5690
vendas@eccocleaning.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

RECONNSTEK **AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros**

- Projeto de Combate a Incêndio
- Renovação / Regularização do AVCB
- Instalações Elétricas
- Atestados / Laudos
- Manutenção de Porta Corta-Fogo
- Brigada de Incêndio
- Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros

(11) 3384-6538 / 94007-8681

www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

Individualização de Água / Gás

IouTility **Atendimento em todo Brasil**

- Individualização de água • Individualização de gás
- Desenvolvimento de softwares e aplicativos

www.ioutility.com.br - comercial@ioutility.com.br - Instagram: @ioutility

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

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 | Laudos Técnicos

(11) 2061-6415 / 96509-2765

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

Brastel

www.brastel-eletricidade.com.br | contato@brastel-eletricidade.com.br

Cabine Primária | Centros de Medição | Entrada de Luz/Força
Projetos | Prumadas Elétricas | Painéis de Comando | CFTV

NOVO: Sistema Econômico (\$\$\$) na Iluminação de Garagem

Consulte (11) 2940-4944 | (11) 99866-7293

Manutenção e Adequação nas Instalações Elétricas

- Alarme de Incêndio • Luz de Emergência
- Bomba de Incêndio • Quadros Elétricos
- Sistemas de Para Ralos

Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros

RECONNSTEK

(11) 3384-6538 / 94007-8681

www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br

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

Quem não é visto, nunca será lembrado!

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

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

A concorrência agradece sua ausência

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

Orçamento sem Compromisso

50 ANOS NO MERCADO

36 vezes Pagamento em parcelas

CREA

*Funcionários próprios *Engenheiro responsável

Tel: (11) 5062.7790

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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

PACTUAL FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

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

Pagamento em até 10x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

(11) 4308-3435 / 4308-3641 | 96594-7838

www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br 3663-6423

oswanpinturas@gmail.com (11) 3822-4303

contato@oswanpinturas.com.br

- Restauração de Fachadas
- Pinturas de Prédios em Geral
- Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente
- Tijolos à Vista • Limpeza de Vidros

orçamentos sem compromisso

45 anos

JMP 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.jmpfachadas.com (11) 2052-9066

GLOBO PINTURAS

Valorizando Seu Imóvel

- Pintura Predial • Recuperação de Fachadas • Tratamento de Patologia

(11) 2304-3644 | contato@globopinturas.com.br | www.globopinturas.com.br

Sede Própria: Condomínio Empresarial Cube Office | Guarulhos - SP

Roma Pinturas

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

PAGTO FACILITADO (11) 5584.5650 / 99403-3349

roma@romapinturas.com.br

FORTALEZA PINTURAS

RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL

Hidrojateamento | Impermeabilização de Fachadas
Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(11) 4171-9990 / 94966-4768 | 96760-3494

fortalezamartinspinturas@hotmail.com

Pinturas - continuação

GA TEC PINTURAS TÉCNICAS

LAVAGEM, RESTAURAÇÕES E PINTURAS DE FACHADAS

(11) 5674-0773 | (11) 99992-6008

gapinturas@bol.com.br

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

AXTRA EMPREITEIRA

- Pinturas em Geral • Restauração de Fachadas
- Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente

axtra.contato@gmail.com | @axtra_empreiteira

(11) 2628-8110 | 96972-2293 | 94501-3508

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

SM Portões e Interfones

INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

- Portões Automáticos • CFTV • Controle de Acesso
- Alarques • Antenas Coletivas • Interfones

PROMOÇÃO NO PACOTE DE MANUTENÇÃO COMPLETA

(11) 94985-4292 | mariasimoneportoes@gmail.com

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

Saia da crise! Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CAU/SP

20 anos
REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

PROJETOS LAUROS
RETOFITTS FACHADAS
PINTURAS CALÇADAS
IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS
MANUTENÇÃO PREDIAL
ELÉTRICA HIDRÁULICA

EMPREITEIRA

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

NVA
ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PI 0342100

Financiamento em 48x

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

DESDE 1988

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

AF
Tudo Tudo Arquitetura e Engenharia

SEU CONDOMÍNIO de cara NOVA

Pintura e Restauração de Fachadas
Personalização de Áreas Comuns
Reformas e Manutenção Predial / Residencial • ART e Projetos

CAU/SP

(11) 98304-0225
(11) 3835-7786
contato@affurtado.com.br
@affurtado_arqeng | www.affurtado.com.br

REUEL
CONSTRUÇÕES

Serviços de Engenharia

- Revitalização • Retrofit • Elétrica • Hidráulica
- Reformas em Geral • Impermeabilizações
- Pinturas em Geral • Piscinas • Telhados

Solicite seu orçamento s/ compromisso

(11) 91079-4919 (61) 99827-3574
reuelconstruir@gmail.com
f reuel.reuel.9083 @reuel_construtora

ELITE
PINTURAS

- ✓ IMPERMEABILIZAÇÕES
- ✓ RESTAURAÇÕES
- ✓ PINTURAS / HIDROJATEAMENTO
- ✓ RECUPERAÇÃO DE FACHADAS PREDIAIS

(11) 3782-7178 / 96029-4441
elitetintasengenharia@gmail.com

Segurança Eletrônica

UP UNIPROTEC
sistema de segurança

22 ANOS

RECONHECIMENTO FACIAL UNICONTROL FACE
TECNOLOGIA DE ALTA PERFORMANCE A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO
PRÁTICO - SEGURO - INTELIGENTE

CONTROLES DE ACESSO BIOMÉTRICOS - QR CODE - PROXIMIDADE
SISTEMAS DE MONITORAMENTO DIGITAL EM AHD (CFTV)

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

WWW.UNIPROTEC.COM.BR
(11) 3662-0628 - 3822-3359 99227-1323

Turchiai

- 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

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

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

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

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

(11) 3805-9388 / 96439-4124
contato@telhadovitoria.com.br | www.telhadovitoria.com.br

Terceirização

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA

PACTUAL

- Auxiliar de Limpeza - Serviços Gerais
- Auxiliar de Manutenção
- Portaria 24 horas

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 - pactual@pactualservicos.com.br

SERVOPOL

www.servpol.com.br
(11) 2446-2654

PORTARIA, LIMPEZA, RECEPÇÃO
INSTALAÇÃO DE ALARMES E CÂMERAS

diretoria@servpol.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

GP Serviços Terceirizados

"Serviços de Alta Qualidade com menor Custo"

Portaria 24hs Presencial | Controladores de Acesso
Limpeza & Serviços Gerais | Portaria Autônoma e Remota
Porteiros para coberturas de férias

ATENDEMOS São Paulo & Interior

Consulte-nos (11) 97719-9000
www.gporiginal.com.br comercial@gporiginal.com.br

TERCEIRIZE COM QUALIDADE E RESPONSABILIDADE

LCD

- Limpeza e Conservação
- Portaria 24 horas
- Manutenção de Áreas Verdes

Serviços e Manutenção

Sejam bem-vindos, teremos prazer em servi-los!!

Consulte-nos (11) 96572 9114
www.lcdservicos.com.br gerente-comercial@lcdservicos.com.br

SERVPORT

Portaria / Controle de Acesso
Limpeza
Zeladoria
Recepção

Serviços Terceirizados
www.rmservport.com.br
11 2659 0095
11 98790 1961

A concorrência agradece sua ausência

ANUNCIE!

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

Dicas Por: da Redação

Redes de proteção

Antes de voluntariamente instalar redes de proteção em janelas e sacadas, o condômino deve primeiramente se informar sobre o que diz a convenção condominial a respeito dessa prática. Sabidamente, muitos a vetam por alegar descaracterização das fachadas, já outros a compreendem como um recurso que ajuda a garantir maior segurança do

imóvel, visto que esse tipo de rede é muito utilizado em residências e condomínios para prevenção de acidentes com crianças, idosos, portadores de deficiências, animais domésticos, e também entrada de aves ou objetos.

Na hora de contratar um serviço de instalação, é importante conhecer algumas especificidades como, por exemplo, o



material mais recomendado para a trama (polietileno de alta densidade, em razão de

sua alta resistência), e para os ganchos de fixação (devem ser de inox, para evitar

corrosão). Deve-se ter ciência de que quando o produto fica muito exposto ao tempo, tem sua vida útil reduzida. Em condições normais de uso, a rede de proteção tem durabilidade aproximada de dez anos, porém, é adequado que as telas devem passar por vistoria a cada dois anos por profissional especializado.

Estudando onde fazer bons negócios?...

Confira... Aqui!



Um evento que o síndico não pode faltar e nunca falta

NOVA DATA DO EVENTO

18 DE SETEMBRO 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



Patrocinadores Ouro:



Mídia Oficial:

Jornal do Síndico
São Paulo - SP



Campione e Andrade
Advogados

OTIS

LIQUIGÁS
PETROBRAS



**PÁTRIA AMADA
BRASIL**
GOVERNO FEDERAL

Relux
Pinturas

Maiores Informações: (11) 5572-5250

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

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

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 Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193 - CEP: 04130-040 - Vila Gumerindo - São Paulo - SP