



Jornal do SÍNDICO®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 293 - Julho - 2021 • São Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

+e

ATUALIDADE

Você síndico já ouviu falar na Lei do *Stalking*? O Dr. Rodrigo Karpát traz uma breve explicação desta recente lei que está sendo também usada nos condomínios.

Página 3

FINANÇAS

Fundo de reserva, sem dúvidas esta "poupança" vem socorrendo muitos condomínios, mas é preciso saber quando, como e se é possível ser usada.

Página 5

REFLEXÕES

Algumas formas de cobrança de cotas condominiais, pela via extrajudicial pode gerar mais problemas que soluções para o condomínio. O professor e advogado Davi Silva faz uma breve reflexão do tema. Leiam

Página 6



CLASSÍNDICO

Para facilitar sua consulta criamos o

ÍNDICE DE TÍTULOS

nos classificados

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Convenção de condomínio

Documentos ultrapassados causam conflitos e nulidades

Página 7



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

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

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) 2966-0966

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



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

NÃO FECHÉ PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.

VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!

Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento



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 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
Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Davi Silva
Marcio Rachkorsky
Redação TJSP
Rodrigo Karpat
Simone Gonçalves

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
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

Ao assumir a administração do condomínio, um dos primeiros desafios com que o novo síndico se depara é com o caixa e como manejá-lo. Podemos dizer que privilegiados são aqueles que possuem uma ampla margem de receita para gerir perante as despesas ordinárias que toda a estrutura predial demanda: funcionários, infraestrutura, manutenções, insumos, gastos burocráticos, etc.

Isso acontece porque um condomínio, ao contrário de uma empresa, não tem muitas possibilidades de ampliar suas fontes de renda ou mesmo de obter lucro com atividades diversas. A origem da receita que entra no caixa é, majoritariamente, advinda do recolhimento das taxas depositadas por cada condômino mensalmente, baseadas em suas frações ideais. Ou seja, é fácil deduzir que as finanças do condomínio são facilmente influenciáveis por situações de inadimplência.

Quando alguém deixa de contribuir com sua alíquota, o todo sente e, como em uma reação em cadeia, outros eventos se sucedem: algumas contas deixam de ser pagas, uma manutenção pode não ser feita, aquele investimento previsto termina sendo adiado. Diante disso, podemos pensar então: como viver em um cenário de tanta instabilidade? Sim, é possível.

O primeiro passo deve ser sempre planejar. O síndico deve ter em mãos uma previsão orçamentária anual, com a estimativa de gastos que deve ter e com isso fazer também um balanço de quanto deve arrecadar, de modo que haja uma margem de segurança mínima para arcar com os custeios. Em diversas ocasiões já abordamos aqui este tema.

Em segundo lugar, é necessário ter uma "poupança" para as emergências do condomínio e este dinheiro deve ser arrecadado e gerenciado em separado às contas ordinárias. Em nossa matéria de "Finanças" desta edição abordamos o fundo de reserva, esta entidade que não é obrigatória por lei, mas que quando corretamente constituída pode ser de grande valia para a saúde financeira dos condomínios. Afinal, nos momentos de crise, todos nós agradecemos quando temos um dinheirinho guardado, não é mesmo?

Você sabe qual a importância do fundo de reserva e em quais ocasiões pode-se recorrer a esta poupança? Confira maiores detalhes nesta edição do Jornal do Síndico, especialmente preparada para você que deseja se informar mais!

Aproveite a leitura de qualidade e um ótimo Julho!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/20	AGO/20	SET/20	OUT/20	NOV/20	DEZ/20	JAN/21	FEV/21	MAR/21	ABR/21	MAI/21	JUN/21
IGP-M (%)	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94	1,51	4,10	—
INPC (IBGE)	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	0,27	0,820	0,860	0,38	0,96	—
IPC (FIPE)	0,25	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44	0,41	—
CUB-SP	0,94	0,61	1,60	1,13	1,13	0,49	1,04	1,32	1,55	1,41	2,24	—
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	0,116	0,13	0,12	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	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
TJLP (% a.a.)	0,4002	0,4002	0,4002	0,3972	0,3972	0,3792	0,3658	0,3658	0,3658	0,3658	0,3842	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).

Atualidade Por: Dr. *Rodrigo Karpát

Os condomínios e a Lei do Stalking

O *stalking* é um termo usado para se referir ao ato de perseguir alguém na internet, é por meio de invasão de contas nas redes sociais, de ligações, envio de SMS que o chamado *cyberstalking* ocorre, essa lei está sendo também usada nos condomínios.



Pelo fato de o condomínio ser um microcosmo da sociedade, esse é um espaço de convivência onde conflitos são comuns e fazem parte do dia a dia. Nesse sentido, a relação entre moradores e síndico muitas vezes não é fácil. É comum ouvirmos relatos de reclamações que se não bem administradas acabam se tornando embates onde ofensas e até agressões acabam virando lugar comum.

Com a chegada das redes sociais, isso se agravou, pois muitos acreditam que esse é um espaço sem lei, onde o que é ali colocado, não tem o alcance da justiça. Assim, ouvimos muitas histórias em que síndicos e moradores apontam que são perseguidos constantemente por determinado indivíduo, a ponto de virar uma questão que não só pode ser caracterizada como perturbação, como também passar disso para uma perseguição.

Nesses relatos, o mais comum é a reclamação por parte do morador que, descontente com a gestão do condomínio, acaba perseguindo o síndico de forma constante, muitas vezes ultrapassando o limite do bom senso ao não só criticar de forma reiterada, como o fazer utilizando palavras de baixo calão ou com uma agressividade desmedida. Porém, esse ano foi sancionada uma



A lei não foi criada especificamente para os condomínios, porém, por analogia, está sendo utilizada em casos que se enquadram nessa questão



Um ato que ocorre apenas uma ou outra vez, não poderá ser enquadrado nessa lei

lei que visa coibir esse tipo de ação, é a chamada "lei do *stalking*" (Lei 14.132/21). O objetivo dessa lei é o de penalizar aquele que pratica ato reiterado de perseguição para com um indivíduo ou grupo.

A lei não foi criada especificamente para os condomínios, porém, por analogia, está sendo utilizada em casos que se enquadram nessa questão já que seu objetivo abrange situações desse tipo em qualquer ambiente.

Para que os atos sejam enquadrados nessa lei, é importante que o reclamante documente esse tipo de situação,

podendo ser através de testemunhas, livro de ocorrências, *e-mails*, *prints de Facebook*, *Instagram*, *WhatsApp* etc. Importante entender que o ato por si só não se enquadra na lei quando ocorre uma única vez. A ação reiterada é que faz com que esses atos se tomem uma perseguição e, portanto, podendo ser considerada uma questão de "*stalking*".

Um ato que ocorre apenas uma ou outra vez, não poderá ser enquadrado nessa lei específica, porém, dependendo do tipo de reclamação, isso não deixa de ser um crime, podendo ser inserido em outros

tipos de crime como aqueles que versam sobre injúria, difamação, calúnia etc.

A pena prevista na Lei 14.132/21 para quem pratica o crime de perseguição é de reclusão de seis meses a dois anos, além de multa. Além disso, o próprio condomínio poderá, antes de chegar a denúncia na justiça, impor no seu regimento interno, sanções para aquele que pratica ações desse tipo, podendo inclusive aplicar multa.

De qualquer forma, é importante que tanto a gestão como os moradores tenham em mente que debater questões de forma educada e respeitosa, são o melhor caminho para a resolução de problemas.

Nesse sentido, uma gestão plural e participativa tende a não ter esse tipo de problema.

Além disso, o condomínio tem os seus meios legais para que um condômino exponha aquilo que o incomoda na gestão, sendo sua principal arma, as assembleias. Por isso, não deixe de participar, esse é o principal espaço para a democracia condominial.

**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

Cotidiano Por: Redação com STJ e TJSC

Condômino inadimplente não pode ser vetado em áreas de lazer

Sabemos que a taxa cobrada mensalmente aos moradores corresponde ao rateio das despesas ordinárias e extraordinárias para se manter as funções do condomínio.

Para manter o condomínio em pleno funcionamento as despesas devem ser pagas através de sua arrecadação. Podemos citar como principais despesas, funcionários, impostos, serviços de manutenção, sua estrutura física, bem como o pleno funcionamento de seus ambientes comuns onde estão incluídas as áreas de lazer, tais como piscinas, churrasqueira, playground, salão de jogos e salão de festas, quadra poliesportivas, brinquedoteca, dentre outros espaços que atraem as pessoas a optarem pelos condomínios como forma de moradia.

Esses equipamentos são atrativos que requerem recursos para poderem funcionar e isso depende da colaboração

de todos que fazem parte do condomínio, logo, o mais justo a fazer seria que aqueles que não cumprem com seus compromissos financeiros junto ao coletivo não pudessem usufruir deles, correto? Nem tanto. Não é bem assim que as coisas funcionam.

A legislação não prevê esse tipo de penalidade ao morador que estiver com as mensalidades do condomínio em atraso. Ele não pode ser proibido de acessar as áreas comuns do prédio. Esse foi o entendimento adotado pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao dar provimento ao recurso de uma proprietária de apartamento que estava impedida de usar as áreas comuns do condomínio por causa do não



■ A regra do regulamento interno que impedia o uso das áreas comuns foi invalidada

pagamento das cotas condominiais.

Por unanimidade, o colegiado considerou inválida a regra do regulamento interno que impedia o uso das áreas comuns em razão de inadimplência das taxas. Segundo o ministro relator do caso, o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei para

constranger o devedor ao pagamento do débito.

Outra decisão, desta vez do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), seguiu o mesmo entendimento, o morador de um residencial na Grande Florianópolis foi proibido de ir à academia e à piscina pelo atraso de oito meses no pagamento do condomínio. Mesmo

com previsão da reprimenda na convenção do condomínio, a 2ª Câmara Civil considerou o ato opressor e vexatório. Os desembargadores destacaram a existência de meios mais eficazes e legítimos para a cobrança de créditos.

“Estimo inviável chancelar a proibição imposta pelo condomínio acionado, porque é inequívoco que a aludida conduta não tem outra finalidade que não seja a de impor ao condômino remisso forma desarrazoada de opressão, potencializada pela vergonha e o acanhamento, visando forçar a adimplência das taxas condominiais em atraso”, disse em seu voto o desembargador Costa Beber.

Da Redação com STJ e TJSC

É Bom Saber Por: da Redação

Convivência entre pets e condôminos

Aparentemente, o brasileiro aprecia bastante a companhia de um animal de estimação. Pelo menos é o que sugerem as estatísticas, visto que o nosso país ocupa o terceiro lugar no ranking dos que possuem maior quantidade desses “amigos”!

No contexto dos condomínios, em que as habitações são próximas e um certo contato entre vizinhos é inevitável, manejar a convivência pode ser um desafio quando se é dono de um (ou mais de um) pet. É importante salientar, a propósito, que assim como tudo o que diz respeito ao condomínio há regras a serem cumpridas, e os animais de estimação, por meio de seus tutores, devem ser conduzidos a se adaptarem a elas. Pensando nisso, confira algumas regrinhas básicas de convivência para pet e que nunca devem ser esquecidas:

Apenas sob comando do tutor – As queixas de animais soltos são frequentes em condomínios e isso pode causar medo, constrangimento e até favorecer ataques a outros moradores, caso o pet seja agressivo. É importante respeitar o

direito dos outros moradores que não querem proximidade.

Portanto, seja cão, gato, ou qualquer bicho que for, só deve ser transportado sob o comando do dono, com uso de uma coleira, segurando nos braços, ou caixa apropriada.

Áreas comuns não são para passeio – Ambientes como playground, área de lazer, quadra poliesportiva, jardins, garagens e todos os outros ambientes internos do condomínio são destinados aos condôminos, mas muitas vezes são usados por tutores de pets, principalmente cães, para passeio diário. Além do uso inapropriado, muitos moradores não limpam a sujeira de seus animais, transformando áreas coletivas do prédio em verdadeiros banheiros públicos.

Cuidado com barulho excessivo – Bichinhos de estimação são seres vivos e ninguém es-



■ Tudo o que diz respeito ao condomínio há regras a serem cumpridas

pera que sejam mudos. É natural que emitam sons e tenham sua própria forma de se comunicar. No entanto, o ruído advindo deve se manter dentro da razoabilidade. O tutor deve estar atento à possibilidade de estar incomodando a vizinhança com latidos, miados ou outros sons produzidos por seu pet e buscar providências. Isolamento acústico ou um adesivamento são soluções que podem ser pensadas.

Saúde em dia – Preservar a saúde e o bem-estar do animal

que está sob sua responsabilidade é obrigação de qualquer dono. Contudo, em se tratando de um condomínio, em que o contato entre o pet e outras pessoas, bem como do pet e outros bichos será mais frequente e próximo, é fundamental que cuidados sejam tomados no tocante a vacinação, e monitoramento de sintomas de eventuais doenças ou parasitas. Isso porque a doença de um bicho poderá se propagar com uma facilidade maior do que

se ele vivesse em um outro domicílio.

Não se deve impor contato – Algumas pessoas naturalmente se afeiçoam a animais, porém é relevante salientar que, em um condomínio, essa iniciativa deve partir de forma voluntária da outra pessoa e não do tutor. **Exemplo:** se o dono está com o animal e chama o elevador, verificando que este está ocupado, deve ceder a vez e esperar uma nova viagem ou apenas aceitar entrar caso o outro ocupante convide e afirme que não se incomoda com o animal.

Devemos seguir as regras de boa convivência sempre, assim minimizamos atritos desnecessários com vizinhos, e não teremos problemas com condôminos que podem por pura maldade fazer mal ao pet somente pelo não cumprimento das regras estabelecidas.

Da Redação

Finanças Por: da Redação

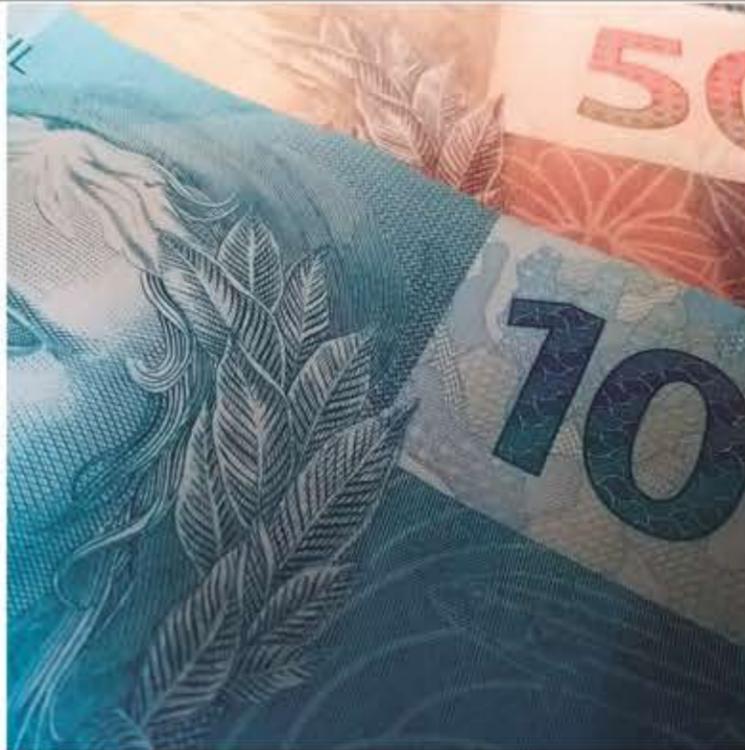
Quando e como usar as reservas do condomínio

Em tempos de crise, ter um dinheirinho guardado pode ser a salvação para os momentos de “aperto” quando nos deparamos com contas imprevistas, não é mesmo?

Assim como nas finanças domésticas, a lógica de “poupar para emergências” também é válida para os condomínios, visto que esses, em sua maioria, sobrevivem com um orçamento limitado, em que o fluxo entre entradas e saídas opera em um equilíbrio com pouca margem. Para esta finalidade é que deve existir o fundo de reserva, o qual consiste em uma arrecadação extra de periodicidade mensal que varia entre 5% a 10% da taxa condominial e visa à garantia de suporte mediante despesas extraordinárias e inesperadas. Para ser legal, o fundo de reserva deve constar na convenção do condomínio e caso ela não preveja a alíquota, a assembleia deverá deliberar o percentual. É válido destacar que este é um compromisso de responsabilidade exclusiva de proprietários, inquilinos não são obrigados a pagar.

De acordo com a advogada Suse Duarte Cruz Kleiber, consultora jurídica condominial e autora do livro “Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial”, a destinação do que se fará com os recursos do fundo pode ser decidida de diferentes maneiras, tudo depende do que está disposto nas regras do condomínio, “algumas convenções preveem um valor a ser arrecadado e, ao ser alcançado, determina-se seu uso, como a pintura da fachada ou impõe que sua destinação seja decidida por assembleia, normalmente atendendo às questões emergenciais, a exemplo de um vazamento severo ou queima de placa de elevador”, exemplifica.

Em todas as circunstâncias, Suse recomenda que o síndico aja com o máximo de transparência ao acionar o fundo, buscando ser claro em suas



■ É importante ressaltar que o acesso ao fundo de reserva deve ser, uma excepcionalidade

justificativas. “Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema, afinal, tudo que é arrecadado no condomínio pertence a todos os condôminos, normalmente esses valores extras cuja utilização deverá ser decidida pelo colegiado”, pontua a advogada especialista em matéria condominial.

Como usar o fundo de reserva? O principal objetivo dele é poder custear despesas necessárias ao condomínio sem comprometer outras que já fazem parte do conjunto de ações rotineiras dele, ou seja, funcionando literalmente como uma “poupança” à parte do caixa principal de custeio ordinário.

Partindo dessa premissa, é importante ressaltar que o acesso ao fundo de reserva deve ser, portanto, uma excepcionalidade e não virar uma constância. Uma vez que se passe a contar com o dinheiro que há no fundo, todos os meses, para fechar contar ordinárias, é sinal que ele se descaracterizou e perdeu sua razão de existir.

São exemplos de uso possíveis: manutenções diversas e emergenciais (o já citado acima), encanamentos, reparos elétricos emergenciais, etc.); obras (geralmente demandam alto custo), reformas de pilares, retrofit, construções de novos ambientes, aumento de muros, etc.

**Da redação*



Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

O que fazer quando os vizinhos se empolgam nos “ruídos”



A linha que divide a sensação de viver livremente em seu espaço e a necessidade de respeitar o sossego alheio é tênue

A nobre arte de viver em condomínio, por vezes, é um exercício incrível de paciência e tolerância e, não raramente, a solução é contar até dez, respirar fundo e evitar uma discussão com os vizinhos.

É tênue a linha que divide a sensação de viver livremente em seu espaço e a necessidade de respeitar o sossego alheio. A máxima de que “o meu direito termina quando começa o do outro” deve ser a linha mestra para delinear e delimitar as relações de vizinhança.

O tema barulho sempre foi o recordista de desavenças entre os moradores e, com a chegada da pandemia, obviamente, o barulho passou a ser o maior vilão, ante a necessidade de maior silêncio para as reuniões, aulas e provas, momento em que os sons do cotidiano, que talvez antes passavam despercebidos, se tornaram grandes incômodos.

Nunca vou me esquecer do caso do morador que, indignado com uma suposta obra no apartamento ao lado, por volta das 20hs, mobilizou todos no grupo do Whatsapp para descobrir que se tratava apenas de uma vizinha batendo o bife para o jantar, coisa de uns cinco minutos.

Em tal contexto, um assunto bastante delicado, que vez ou outra surgia nos condomínios, voltou à tona com força total, o ruído amoroso!

Há quem diga que tudo não passa de pura inveja de condômino reclamão. Fato, é que o assunto, apesar de curioso ou engraçado, requer seriedade na abordagem e podemos aqui separar três distintas situações.

Casos mais leves e corriqueiros, representam a grande maioria das situações e tratam-se de casais sem a menor intenção de constranger os vizinhos. Uma simples conversa, com abordagem gentil e leve é o suficiente para solucionar o conflito.

Casos mais severos são situações isoladas, em que os moradores, deliberadamente, escolhem constranger os demais e apesar de notificados, seguem no comportamento lesivo e irresponsável. Devem ser advertidos, multados e alvos de medidas judiciais.

Casos criminosos são raros e ocorrem quando um morador extrapola e passa a expor também sua imagem física, se expondo aos demais vizinhos, por vezes até envolvendo crianças que estão nos apartamentos vizinhos. Nestes casos, a polícia deve ser acionada e fica caracterizado, além do comportamento criminoso, a conduta antissocial dos moradores em questão.

Aos casais que moram em condomínio, o segredo é a moderação. Afinal de contas, sobretudo nos apartamentos novos, o isolamento acústico é péssimo!

**Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial*

Reflexões Por: Prof. Davi Silva

Formas de cobrança da cota condominial em atraso

Quando as medidas extrajudiciais mais se tornam nocivas

Você sabe de onde vem a expressão “meter no pau”? Já ouviu alguém dizendo que iria meter o devedor no pau para cobrar seu crédito? Por mais deslegante que possa parecer, essa expressão surgiu num contexto histórico e ela descreve exatamente o que era feito contra o inadimplente: o credor anotava o nome do devedor e o valor devido e fixava nos troncos de árvores que encontrasse.

Imagine nos dias atuais, caminhar no parque e ver seu nome anotado nas árvores com a descrição de suas dívidas. Ou então circular no condomínio e se deparar com a relação dos inadimplentes fixada nas áreas comuns e lá no meio encontrar seu nome.

Na verdade, ainda é comum ouvirmos relatos de formas vexatórias de cobrança, muito embora isso ocorra com raridade nos dias atuais. A mudança de comportamento surge na década de 90, com a inserção do Código de Defesa do Consumidor no nosso sistema jurídico. Outro fator relevante contribuiu para referida mudança: a Internet. A facilidade de acesso à informação tornou as pessoas mais conhecedoras de seus direitos e as cobranças que beiravam o absurdo foram desaparecendo com o passar do tempo.

Mas nem todas as formas de constrangimento deixaram de existir e é aí que reside a problemática, o que é constranger? É preciso ter em mente que a simples cobrança é exercício regular de direito, portanto, não se constitui ameaça, avisar que a falta de pagamento implicará na negativação do nome ou na distribuição de ação judicial, tampouco enviar carta “lembrando” o inadimplente do dever de pagar pode ser considerado constrangedor ou ameaçador.

Tratando especificamente do débito condominial a questão ganha contornos mais complexos, uma vez que o recebimento envolve não apenas o interesse do credor, mas de uma coletividade. A consequência prática disso é a relativização dos comportamentos considerados constrangedores e na maioria das vezes as questões precisam ser solucionadas na justiça. Divulgar relação de devedores ou interromper o fornecimento de água são métodos ainda utilizados para compelir o condômino inadimplente a cumprir suas obrigações.

A inadimplência de fato prejudica, mas existem meios apropriados de combatê-la e existe a via judicial para fazer o condômino pagar seu débito.

Os meios alternativos podem ser eficazes, mas também podem trazer consequências indesejáveis ao condomínio. É preciso pensar nisso.

A meu ver, se o condomínio possui uma taxa de inadimplência alta, não é a exposição do condômino que resolverá o problema, tampouco impedi-lo de utilizar os espaços, o que, aliás, do ponto de vista jurídico é incorreto. Essas medidas, além de não solucionarem efetivamente o problema, criam um ambiente de animosidade, fazendo do condomínio um lugar indesejável para se viver.

Isso significa dizer que o condômino inadimplente pode sim ser “lembrado” de suas obrigações, mas não constrangido. E se a lembrança não alcançar o efeito desejado, o caminho mais efetivo é via judicial. Mas isso deve ser feito o quanto antes, pois combate-se a inadimplência tratando-a no início e não quando ela foge do controle.

**Davi Silva é advogado, professor universitário e síndico profissional. Instagram: @davi professor. email: professordavisilva@gmail.com*

Administração Por: da Redação

Lições de um legado positivo, uma trajetória bem-sucedida

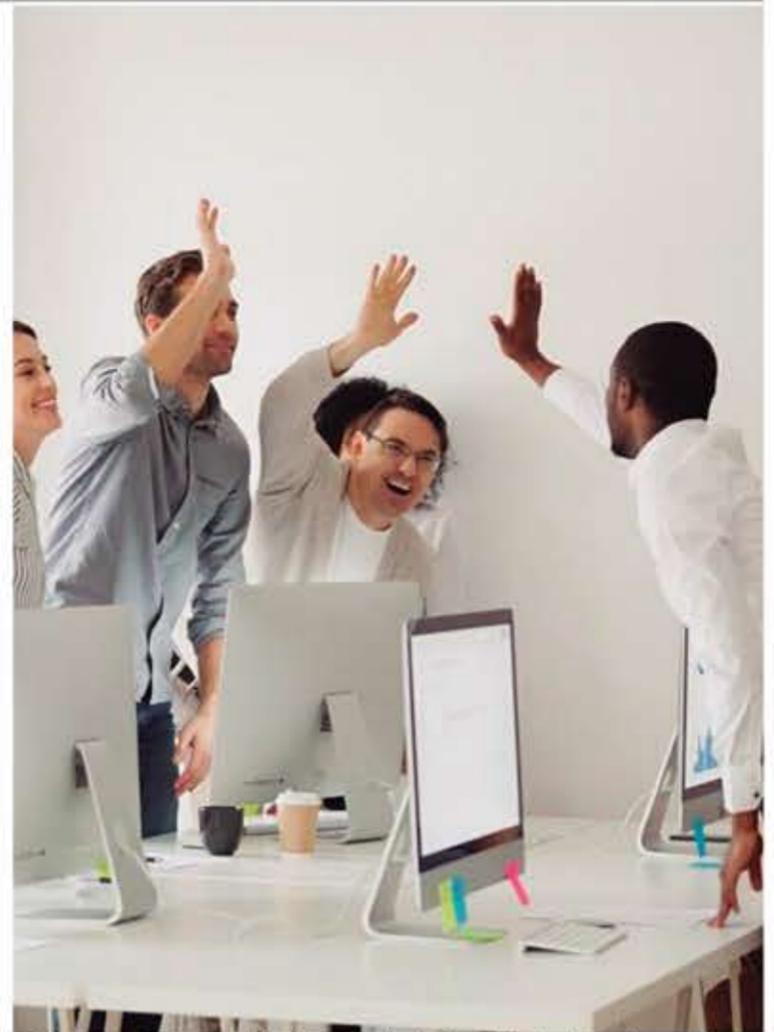
Ao passo que em alguns condomínios as eleições para o cargo de síndico são disputadas “a ferro e fogo”, travando-se batalhas fervorosas, em outros, o posto de administrador é jogado de um lado para outro e faltam nomes que se disponibilizem voluntariamente para ocupá-lo.

O indivíduo que se compromete a assumir a responsabilidade de ser síndico, entrega um pouco de si à história do condomínio, podendo, com isso, deixar um legado positivo ou negativo.

Embora existam atualmente inúmeros cursos, formações de curta duração e workshops voltados para síndicos, é válido salientar que a experiência é soberana. Muito do traquejo administrativo só se aprende, efetivamente, vivenciando a rotina do condomínio, bem como seus desafios, demandas e vicissitudes.

Para o professor universitário paraibano aposentado Nivaldo Maia, 65 anos, o fundamental para ser um síndico bem-sucedido e deixar um legado positivo para o condomínio é ser bem-intencionado e ter boa vontade. “Algumas pessoas às vezes só se colocam para o cargo apenas em busca de uma isenção de condomínio ou em troca da remuneração que alguns prédios oferecem, porém sem ter a dimensão da complexidade exigida e do quanto terão que se dedicar e aí o resultado disso pode ser uma certa negligência”, pondera Maia, acrescentando que, infelizmente, há, ainda aqueles que assumem o posto já com a intenção de obter vantagens impróprias.

Síndico de um edifício residencial no bairro litorâneo do Bessa, em João Pessoa (PB), com mais de 20 anos de experiência na administração de condomínios, Nivaldo sente-se à vontade para listar pontos que podem ajudar os novatos a não cometerem os mesmos erros que ele cometeu no passado. “Acredito que hoje nós tenhamos facilidades na comunicação afinal estamos na era digital e fácil acesso à internet



■ O fundamental para ser um síndico bem-sucedido é ser bem-intencionado e ter boa vontade

para pesquisas, algo que eu não tinha no início. Até para achar serviços e fornecedores era complicado. O síndico deve saber usar tudo a seu favor”, afirma.

Entre as “lições” para se deixar um bom legado, está a necessidade de organização, seja física ou virtual. Pastas e arquivos devem ser organizados seguindo algum método que possa ser facilmente identificado, em ordem alfabética, por seções, durante meses e anos. “Deixe todos os documentos do jeito como gostaria de receber, caso assumisse o cargo hoje”, aconselha Nivaldo. Seguindo a mesma linha, vem a regularidade nas manutenções prediais, o síndico deve ter um calendário com a periodicidade delas e, o principal, cumpri-lo.

Outra lição a ser aprendida nessa trajetória é a capacidade de comunicação, seja oral ou

escrita, pois ela será frequentemente demandada e cada mal entendido poderá gerar uma dor de cabeça. Com o tempo e a experiência, a habilidade de se comunicar pode ir se aperfeiçoando. “Ela será útil na resolução de conflitos, na delegação de funções a subordinados, no anúncio de comunicados, em assembleias. É essencial”, declara Nivaldo.

“Por fim, mas de igual importância, eu destacaria a habilidade que todo síndico precisa desenvolver em relação às finanças e isso precisa ser aprendido relativamente rápido para não acarretar prejuízos. Poderíamos destacar pelo menos três objetivos principais, que seriam controlar a inadimplência, não endividar o condomínio e, se possível, poupar para o caixa interno”, arremata o veterano síndico.

**Da Redação*

Capa Por: Dra. Simone Gonçalves

Convenção de Condomínio, documentos ultrapassados causam conflitos e nulidades

Ao tratar-se de questões internas envolvendo Condomínio, seja ele comercial, residencial ou misto, é preciso ter ciência de que não há relação de consumo. Assim, devem ser resolvidas conforme Convenção de Condomínio, Regimento Interno, Assembleias e Legislação.



A Convenção Condominial é a norma que irá regular todo o funcionamento do condomínio, ou seja, toda a vivência daqueles que escolheram morar ali. Nela devem constar informações específicas, tais como: unidades autônomas que compõem o condomínio, a forma de administração do condomínio, rateio de despesas mensais, dentre outras. Há muitas convenções condominiais omissas quanto a questões importantes, o que acaba originando conflitos e até mesmo demandas judiciais, trazendo, muitas vezes, prejuízos financeiros ao condomínio.

A Convenção de Condomínio é a lei interna que regula questões de relacionamento e comportamento não só de condôminos, mas também de moradores, funcionários, visitantes e outros. As disposições da Convenção de Condomínio, desde que alinhadas com a legislação e Constituição Federal, são imperativas e cogentes.

Na prática, muitas das regras condominiais internas são omissas ou conflitantes com a legislação. Isso ocorre em razão de que nem todos os Síndicos dão a devida atenção à atualização das normas internas dos prédios que administram, propiciando o surgimento de inúmeras desavenças. No dia a dia existem múltiplas situações que apesar de simples transformam-se em grandes problemas, abalando a boa convivência entre gestão e condôminos. Infelizmente, este cenário é comum em razão de que há condomínios que ainda possuem Convenções e Regimentos Internos ultrapassados.

Ao abordar sobre questões condominiais, é fundamental que a Lei Especial 4.591/64 (Lei do Condomínio) também seja analisada, já que durante longo tempo tratou dos assuntos condominiais. Isso porque o CCB/02 (Código Civil) deroga

apenas parte da referida lei, ou seja, a Lei 4.591/64 tem validade parcial (somente quanto a assuntos não abordados pelo código). Temos o Direito de Usar e Fruir das partes exclusivas e comuns disposto no artigo 19 da Lei 4.591/64.

Vejamos: "Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos."

Já o artigo 10 da referida lei dispõe sobre as Proibições aos Condôminos, porém foi derogado, tacitamente, pelo artigo 1.336 do CCB/02. Vejamos:

Artigo 10 – Lei 4.591/64 - Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

- I - alterar a forma externa da fachada;
- II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV - embaraçar o uso das partes comuns.

Artigo 1.336 – Lei 10.406/02 (Novo Código Civil)

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)



■ Há condomínios que ainda possuem Convenções e Regimentos Internos ultrapassados

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - 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.

Além dos artigos mencionados, o Código Civil/02 trouxe outras alterações quanto a Lei 4.591/64, as quais ainda não foram inseridas, na maioria, dos textos das Convenções de Condomínios mais antigos, causando conflitos e até nulidades por erro formal. Na prática, um texto obsoleto é ineficaz, por isso, a atualização da Convenção e Regimento Interno é providência indispensável a fim de adequar os regramentos à legislação atual evitando que sejam incompatíveis.

Assim, visando uma convivência harmoniosa no seu condomínio é essencial que as regras condominiais internas sejam claras, objetivas e alinhadas com a legislação, facilitando o entendimento de todos. Verifique se a Convenção de Condomínio e Regimento Interno do seu condomínio estão atualizados!

*contato@simonegoncalves.com.br



A convenção de Condomínio é a lei interna que regula questões de relacionamento e comportamento não só de condôminos



A IouTility 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

Salva mais sobre os serviços da IouTility 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

Classíndico®

JULHO / 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	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	GERADORES / RADIADORES.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ALAMBRADOS / TELAS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA / GÁS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.10	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

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

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) 9.8296-9376 contato@simoesmacedoadv.com
www.simoesmacedoadv.com

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
☎ (11) 3911-4816 / (11) 99547-1376
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

Fonsi 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

MANUTENÇÃO DE BOMBAS
Contrato de Manutenção; Manutenção de bombas hidráulicas; Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.
NÃO COBRAMOS VISITA !!
☎ (11) 3384-5804 / 99926-4680
www.polinstal.com.br

Predial Lins 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

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável
www.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

MouraD IMÓVEIS ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E IMÓVEIS
• Departamento Jurídico Próprio
• Vendas e Locações
☎ (11) 3326-4666 | (11) 3326-2196
mouradmelo@hotmail.com



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

Jornal do Síndico

☎ (11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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 **SEDE PRÓPRIA**

(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.titaniacorrimaos.com | titaniacorrimaos@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL **DESENTUPIDORA DE ESGOTOS**

ENTUPIUI!!!

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 TEL. 0800883047

30% DE DESCONTO

08007727060

08007727060

VISITA GRÁTIS

355030890-812-00-47-1-5

Economia de Água

SP válvulas

REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES

Economia na Conta D'Água

VISITA GRÁTIS

*MANUTENÇÃO *SUBSTITUIÇÃO
*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS

www.spvalvulas.com.br

spvalvulas@spvalvulas.com.br

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

Saia da crise!

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.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

rrhidra@gmail.com orçamento s/ compromisso

HIDRÁULICA POMPÉIA

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

PLANTÃO 24HS

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

Geradores / Radiadores

RADIADORES PARA GRUPOS GERADORES

RADIADORES COROA

VENDA | INSTALAÇÃO | ASSISTÊNCIA TÉCNICA

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

Temos também os automotivos

www.radiadorescoroa.com.br | vendas@radiadorescoroa.com.br

Tel: (11) 2905-1879 | 97424.5739 | 94718.0417

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Impermeabilização

EMPREITEIRA FM **IMPERMEABILIZAÇÕES**

15 ANOS DE EXPERIÊNCIA

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**

- 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

REVPINT **IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURAS ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS**

25 ANOS de Experiência

- Impermeabilização de Lajes
- Coberturas • Jardineiras • Piscina
- Caixas D'Água e Reservatórios
- Telhados • Pintura Externa e Interna
- Restauração de Fachadas

Solicite um Orçamento

(11) 2843.4343 / 99998.4842

www.revpoint.com.br | contato@revpoint.com.br

Impermeabilização - continuação

TAMIRES ENGENHARIA **IMPERMEABILIZAÇÃO** 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- 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

JB Imper **IMPERMEABILIZAÇÕES**

POÇOS DE ELEVADORES
CAIXAS D'ÁGUA
LAJES EM GERAL | TELHADOS
PISCINAS | CORTINA

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

Profissionais com mais de 30 anos de experiência

(11) 98131-6814 | jotabbarbosa08@gmail.com

BRT BRASTANE Impermeabilizadora

ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

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

CNPJ: 28.453.691/0001-06

brastane@brastane.com.br

(11) 2035-1831

(11) 99828-9993 / 97050-6115

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

Totem c/ Alcool Gel acionamento de pedal

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
 Internet of Things Substations

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

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

Instalações Eléctricas

Sipan

- PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- TROCA DA FIAÇÃO ELÉCTRICA 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 Eléctricas | Quadros de Força
 Para-Raios 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 Eléctricas | Painéis de Comando | CFTV

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

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

Manutenção e Adequação nas Instalações Eléctricas

- Alarme de Incêndio • Luz de Emergência
- Bomba de Incêndio • Quadros Eléctricos
- Sistemas de Para Raios

Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros

RECONNSTEK

(11) 3384-6538 / 94007-8681

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

Pisos / Tratamentos

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURA EPOXI

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190

www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

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

(11) 98095-8087 / 95605-3052

marmoresegranilites.com.br
 borgesoliveira287@gmail.com

Pinturas

A BRASILEIRA PINTURAS
 Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

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

Pagamento em 36 vezes, 50 anos no mercado

Orçamento sem Compromisso

CREA

*Funcionários próprios *Engenheiro responsável

Tel.: (11) 5062.7790

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

PACTUAL SERVIÇOS

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

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

Pagamento em até 20x 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

45 anos

orçamentos sem compromisso

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

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

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

Pago em 24x

(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

CRISTAL PINTURA PREDIAL

- Restauração e Lavagem de Fachada
- Pintura Interna e Externa
- Reposição de Pastilhas
- Tratamento de Trincas
- Concreto a vista
- Desplacamento de Fachadas

Melhor Preço

(11) 2707-3369
 (11) 98195-3308

crystalpinturas23@hotmail.com

Porta Corta-Fogo

C.A. monteiro Portas Corta Fogo

- ✓ Fechaduras ✓ Dobradiças ✓ Molas Aéreas
- ✓ Barra Anti-Pânico ✓ Manutenção / Consertos

www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br

(11) 5562-0516 / 5562-0994 | (11) 9 5487-7273

Portões Automáticos

SM Portões e Interfones

INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

- Portões Automáticos • CFTV • Controle de Acesso
- Alarmes • 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

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

Jornal do Síndico
 (11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

EMPREITEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT FACHADAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

PINTURAS CALÇADAS

ELÉTRICA HIDRÁULICA

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

(11) 2021-8814

www.edificareconstrucoes.com.br
contato@edificareconstrucoes.com.br

NVA
ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

Serviços de Engenharia

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

REUEL CONSTRUÇÕES

Solicite seu orçamento s/ compromisso

(11) 91079-4919 (61) 99827-3574

reuelconstruir@gmail.com

f reuel.reuel.9083 @reuel_construtora

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

ELITE PINTURAS

(11) 3782-7178 / 96029-4441

elitepinturasengenharia@gmail.com

Segurança Eletrônica

UNIPROTEC
sistemas 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

Telhados

TELHADOS COSTA

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 2791-7975 • 2642-0739

www.telhadoscosta.com.br

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 SERVIÇOS

PACTUAL SERVIÇOS

*Portaria 24hs *Auxiliar de Manutenção
*Auxiliar de Limpeza - Serviços Gerais

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

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

www.servpol.com.br

(11) 2446-2654

SERVOPOL 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

DM SERVPORT

Serviços Terceirizados
www.rmservport.com.br

11 2659 0095
11 98790 1961

Portaria / Controle de Acesso
Limpeza
Zeladoria
Recepção

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

Lima's Limpeza

• LIMPEZA • JARDINAGEM
• ADMINISTRATIVO • PÓS OBRA

CONSULTE (11) 97962-6194

www.limaslimpeza.com

Saia da crise!
Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Dicas Por: da Redação

Prevenção em elevadores



Um dos principais cuidados na prevenção do contágio do vírus causador da Covid-19, a doença que está assolando todo o mundo, é manter as mãos limpas, evitando tocar superfícies. Assim, uma maneira de colaborar com a higiene dos moradores é o condomínio disponibilizar na porta de cada andar do elevador lenços de papel ou mesmo papel higiênico.

Qual o intuito disso? Tendo esse material disponível, o

usuário retira uma pequena quantidade de papel suficiente para tocar o display e chamar o elevador. Após entrar no equipamento, pode usar o mesmo papel para acionar o painel de controle e dar o comando do andar para o qual quer se dirigir. Ao término da viagem, o usuário deve descartar o seu papel em um lixeiro que também deve estar disponibilizado à saída de cada elevador.

*Da redação



Estudando onde fazer bons negócios?...

Confira... Aqui!



*Um evento que o síndico
não pode faltar e nunca falta*

**ATENÇÃO SRS. (AS)
SÍNDICOS,**

Informamos novamente que devido a PANDEMIA do
COVID-19 a 14ª Edição do UNISÍNDICO não será realizada em 2021.
Infelizmente as autoridades ainda não permitem.

Nosso evento tão esperado deverá ser realizado em

21 DE MAIO 2022

em breve abriremos as inscrições.

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
BR PETROBRAS



**PÁTRIA AMADA
BRASIL**
GOVERNO FEDERAL

ReiUX
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