



ATENÇÃO!
SÍNDICOS(AS)
 Chegou o
TeleSíndico
 Página 12

e
+

SEGURANÇA
 Qualquer trabalho em altura tem normas a serem cumpridas, afinal apresenta muitos riscos para quem executa o serviço. A NR35 é a norma que regulamenta esse trabalho e deve ser uma exigência do síndico. **Página 4**

ATUALIDADE
 A individualização de água nos condomínios é sem nenhuma dúvida uma forma de cobrança justa, gerando economia financeira e hídrica. Mas é possível ser implantada no prédio antigo? Sim. **Página 5**

FINANÇAS
 Ter uma gestão financeira bem-sucedida nos dias de hoje não é algo simples para os síndicos, porém existem algumas ações que podem ajudar muito a chegar neste objetivo. Seguem alguns toques de quem conhece do assunto. **Página 6**



CLASSÍNDICO
 Classificados de produtos e serviços para seu condomínio
Consulte
 Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Energia solar

Condomínios em busca de economia

Página 7



ARMEL
 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

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

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

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) **99210-0645** WhatsApp 24hs | 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 Guercino | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
FSI Advogados
Associados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Carlos Prado
Janaina Harada
Marcio Rachkorsky

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Mar Mar

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
João Pessoa/PB	2.500	(81) 8847-9765
Londrina/PR	2.000	(43) 9905-7220
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Recife/PE	10.000	(81) 3053-9894
Rio de Janeiro/RJ	20.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS.....193
COMGÁS.....0800 110197
CET.....156
COLETA SELETIVA.....156
CORREIOS.....3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal).....199
ELETROPAULO.....0800 7272196
POLÍCIA MILITAR.....190
SABESP.....195

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

Editorial

Nossa mensagem

O conceito de sustentabilidade está mais em alta do que nunca. Aplicado a várias esferas, ele ganha espaço em debates sobre mobilidade, alimentação, indústria, consumo energético, construção civil, entre outras áreas. O motivo para que o interesse por práticas mais sustentáveis exista é o fato de haver atualmente uma preocupação global em se modificarem condutas nocivas ao meio ambiente a fim de preservá-lo para as gerações futuras.

Dentro desse contexto, neste ano um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio LEED Homes Awards 2021 (Leadership in Energy and Environmental Design ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português).

Muitos edifícios já estão sendo construídos sob um modelo que visa causar menores impactos na natureza, otimizar recursos e, com isso, promover também economia. Porém não são apenas os novos empreendimentos que "surfam na onda" da sustentabilidade.

É possível observar um movimento atual de busca por modernização e adequações também em prédios já existentes.

Nesse sentido, no mercado não faltam empresas especialistas em assessorar essas iniciativas. No âmbito dos condomínios, os projetos para torna-los mais sustentáveis são diversos: pode-se

formular um sistema de reuso de águas da chuva, organizar a coleta seletiva dos resíduos dos moradores, pequenas usinas de compostagem, realização de instalação de painéis fotovoltaicos para aproveitamento da luz do sol, entre outras possibilidades que agregam maior eficiência ao condomínio, gerando menos prejuízos ao meio ambiente.

A energia solar citada, aliás, antes tão discutida e celebrada como "a energia do futuro" já é tida por muitos como a energia do presente, pois deixou de ser algo intangível para fazer parte da realidade de milhares de brasileiros. De acordo com a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar), estima-se que em 2021 a geração distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8,3 gigawatts e os investimentos – tanto de consumidores, quanto de fabricantes – nesta área, deve girar em torno de R\$ 17 bilhões. Sobre esse tema, trazemos maiores detalhes em matéria desta edição do Jornal do Síndico.

Esse tema e outros assuntos relevantes sobre o setor dos condomínios você encontra no Jornal do Síndico, o parceiro do síndico sempre levando informação de qualidade aos seus leitores.

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	SET/20	OUT/20	NOV/20	DEZ/20	JAN/21	FEV/21	MAR/21	ABR/21	MAI/21	JUN/21	JUL/21	AGO/21
IGP-M (%)	4,34	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94	1,51	4,10	0,60	0,78	0,66
INPC (IBGE)	0,87	0,89	0,95	1,46	0,27	0,820	0,860	0,38	0,96	0,60	1,02	—
IPC (FIPE)	1,12	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44	0,41	0,81	1,02	—
CUB-SP	1,60	1,13	1,13	0,49	1,04	1,32	1,55	1,41	2,24	2,99	0,96	—
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	0,13	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,24
SAL. MÍNIMO	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	1.100,00	1.100,00
TJLP (% a.a.)	0,4002	0,3972	0,3972	0,3792	0,3658	0,3658	0,3658	0,3658	0,3842	0,3842	0,4067	0,4067

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).



TÁ DIFÍCIL COMPRAR OS MATERIAIS PARA O SEU CONDOMÍNIO?

CONHEÇA A OBRAMAX E TENHA À SUA DISPOSIÇÃO MAIS DE 19 MIL PRODUTOS DE QUALIDADE PROFISSIONAL, COM ESTOQUE EM GRANDES VOLUMES E DISPONIBILIDADE IMEDIATA PARA RETIRADA OU PARA ENTREGA NO DIA SEGUINTE, COMPRANDO ATÉ AS 15H.



- MATERIAIS BÁSICOS
- MATERIAIS HIDRÁULICOS
- MATERIAIS ELÉTRICOS
- PISOS E REVESTIMENTOS
- BANHEIROS
- ESQUADRIAS
- MARCENARIA
- FERRAMENTAS
- FERRAGENS
- PINTURA
- LIMPEZA E ORGANIZAÇÃO



TEMOS AS MELHORES CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO MERCADO PARA CONDOMÍNIOS.



A OBRAMAX É O PRIMEIRO ATACADO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO ABERTO A TODOS.



CADASTRE JÁ O SEU CONDOMÍNIO E SAIBA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE NOSSO CRÉDITO FACILITADO.

Unidade Mooca

Av. do Estado, 6.313
Mooca - São Paulo/SP

Unidade Praia Grande

Av. Min. Marcos Freire, 1.500
Jd. Glória - Praia Grande/SP

Televendas: 3003-3400

Horário de funcionamento:

Segunda a sábado, das 7h às 21h.
Domingos e feriados, das 9h às 20h.

Compre pelo site: OBRAMAX.COM.BR

 /OBRAMAXATACADO



Legislação Por: da Redação

O síndico é um “empregado” do condomínio?

No Brasil, tanto a natureza jurídica do condomínio edilício quanto a do próprio síndico carecem ainda de um pouco mais de delimitações no âmbito da legislação. Entretanto, é consenso entre os juristas que a relação entre esses dois entes não é a de empregado e empregador, embora com alguma frequência, processos ainda esbarrem na Justiça do Trabalho pleiteando obrigações nesse sentido.

Em uma oportunidade na qual negou reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico em um conjunto residencial, membro relator do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS) contribuiu para este debate afirmando que “o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato”.

O raciocínio do magistrado foi complementado com o argu-

mento de que não se trata de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio, sendo importante frisar ainda que as principais atribuições do síndico decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho.

Remuneração – Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, desde que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de 2/3 dos condôminos para en-



trar em vigor). É o que explica o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário.

De acordo com ele, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota condominial ou recebimento de prolabore pelo síndico (a tal bonificação mensal em dinheiro), tampouco há

consenso sobre qual seria um “piso” ou “teto” razoáveis para o bônus, mas normalmente a cifra fica em torno de dois a três salários mínimos. Segundo o jurista, apesar da legislação ser omissa, havendo concordância por parte da assembleia, é legal destinar esse dinheiro ao síndico como retribuição a seus

préstimos, dedicação de tempo e atenção aos interesses coletivos.

Rotatividade – Outra característica do cargo de síndico que o distingue e contribui para distanciá-lo das características de um emprego formal é a obrigatoriedade de ser eleito para tal e, eventualmente, haver alternância neste posto. Nesse sentido, é válido lembrar que o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos. Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico.

**Da Redação*

Segurança Por: da Redação

Entenda a NR 35 e as responsabilidades com o trabalho em altura

A manutenção predial engloba uma série de atividades que devem ser feitas periodicamente com o intuito de vistoriar, higienizar ou reparar algumas estruturas. Sendo que algumas delas se situam acima do nível do solo, requerendo, portanto, que o prestador de serviço encarregado da função suba a uma certa altura para executá-la.

O trabalho em altura possui condições especiais, visto que agrega riscos maiores e não pode ser desempenhado por alguém sem o devido treinamento e sem ferramentas apropriadas. A legislação chama de “trabalho em altura”, o qual é caracterizado como toda atividade realizada acima de dois metros do nível inferior, na qual haja riscos iminentes de queda.

Este é um tema relevante que precisa de maior esclarecimento, já que os acidentes de trabalho que envolvem altura representam a cerca de 40% do total de acidentes no Brasil, ocupando o 4º lugar no mundo em acidentes de trabalho, de acordo com a OIT (Organização Internacional do Trabalho).

No Brasil, o trabalho em al-

tura é regulamentado pela NR 35, que estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção, as quais envolvem o planejamento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade.

Serviços como reformas, serviços elétricos, instalação de telas, limpeza de fachadas e varandas, lavagem de janelas, pastilhamento ou pintura de fachadas, vistorias e outros reparos na parte externa do prédio são geralmente atividades que exigem que um funcionário fique suspenso no ar por alguns minutos ou horas. Para tanto, o síndico jamais deve recorrer a “gambiarras” ou ao profissional “faz tudo” do condomínio. Os



■ A NR 35, estabelece os requisitos mínimos e as medidas de proteção

riscos de acidentes sérios e fatais são grandes, sem contar com as implicações legais desta grave infração.

O trabalho em altura deve ser executado por pessoal habilitado, empresa certificada e equipamentos validados. Não contrate apenas pelo preço, mas busque saber a expertise da companhia e, se possível, referências de outros síndicos e condomínios. A empresa contratada deverá proceder uma

visita técnica para avaliar o que é que o prédio necessita e quais as condições ambientais do local e assim poder elaborar uma Análise Preliminar de Risco (APR) que será entregue ao síndico juntamente ao cronograma do serviço, descrevendo as etapas que serão executadas até a completa finalização.

É válido ressaltar que cabe ao síndico a obrigação de fiscalizar de perto o andamento desse serviço, estando atento se

tudo está caminhando conforme o planejado, fiscalizar também se a empresa forneceu os Equipamentos de Proteção Individual (EPI) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) aos trabalhadores e, mais, se eles estão fazendo uso desses.

A obediência às normas de segurança não é uma responsabilidade única da empresa terceirizada e seus funcionários, o síndico compartilha desta obrigação e pode ser solidariamente responsabilizado caso algum acidente de trabalho venha a ocorrer dentro das dependências do condomínio.

Portanto, a orientação é sempre buscar empresas de confiabilidade e pecar por um excesso de cuidado para evitar desfechos ruins no futuro.

**Da Redação*

Atualidade Por: Janaina Harada

Como individualizar água em prédios antigos

O retrofit hidráulico é uma solução pouco invasiva, evitando grandes obras e garantindo a modernização do sistema de medição

Com o início da vigência da Lei Federal 13.312, que obriga os condomínios entregues a partir de julho de 2021 a adotarem a medição individualizada de água, muitas construções finalizadas antes do prazo estipulado pela legislação procuraram se adequar aos padrões de sustentabilidade. No entanto, em prédios onde a estrutura não foi projetada para a instalação de hidrômetros individuais, há sempre a dúvida sobre o tamanho e os custos da obra.

Para adaptar as unidades para a individualização, sem que seja necessária uma grande reforma, mantendo a tubulação oculta, empresas modernas e qualificadas utilizam o *retrofit* hidráulico. Esta técnica pouco invasiva permite a modernização de estruturas mais antigas, implantando equipamentos de última geração. Em edificações onde redes internas alimentam apartamentos ou escritórios, utilizando esse método de renovação, a instalação é feita em cada um dos pontos e o consumo é obtido pela soma dos medidores.

A partir do *retrofit* hidráulico, os projetos de individualização de água se beneficiam da tecnologia de *machine learning* (traduzido literalmente do inglês como "aprendizado da máquina"). "Este conceito permite que, depois de um estudo do consumo do condomínio, os hidrômetros não precisem ser instalados em todas as prumadas das unidades, somente em registros estratégicos, que garantem a precisão da aferição em mais de 90%", explica Marcos Rizzo, engenheiro elétrico e CEO de uma empresa de tecnologia voltada para eficiência hídrica e energética. Dessa forma, o *machine learning* possibilita uma redução nos custos de implantação.

A instalação de sensores individuais com tecnologia de ponta elimina ainda a necessidade



■ A individualização de água traz benefícios resolvendo o tema do consumo nos condomínios

da medição presencial, uma vez que a leitura é feita por telemetria, ou seja, os dados são enviados para uma central que capta as informações e gera os relatórios de consumo de maneira remota. Com o armazenamento dos dados na nuvem, os condôminos também conseguem monitorar de perto o uso dos recursos em seu imóvel, por meio de um dispositivo, o *smartphone*, *tablet* ou computador com acesso à internet, agilizando a descoberta e o conserto de vazamentos.

A individualização de água

traz benefícios para todos os condomínios, resolvendo o tema do consumo coletivo em assembleias, ajudando os condôminos a conhecerem seus hábitos e possibilitando a cobrança justa, pelo volume realmente consumido.

Para que o serviço seja realizado de forma eficiente, trazendo valorização para o patrimônio, o ideal é que a instalação seja contratada com uma empresa que preza pelo alto padrão e qualidade de seus serviços.

*comercial@ioutility.com.br



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

Coluna do Dr. Marcio Rachkorsky

Inadimplente contumaz não deve ter desconto em parcelas atrasadas



Mais de 95% da verba do condomínio é usada para pagar despesas básicas

Inadimplente é aquele que falta ao cumprimento de suas obrigações jurídicas no prazo estipulado e, contumaz, é aquele que insiste, que é costumeiro num hábito. Eis a definição perfeita para o morador que, apoiado nos seus vizinhos, decide habitualmente não pagar o condomínio, apostando na morosidade do Judiciário, na compreensão de seus pares e na desviada percepção de que suas dificuldades são maiores do que as dos outros.

Não me refiro aqui aos poucos inadimplentes momentâneos, vizinhos conscientes, de boa fé, que atravessam alguma fase delicada na vida, mas que logo buscam soluções para acertar os boletos do condomínio em atraso.

Falo aqui do nefasto inadimplente contumaz, egoísta e covarde, que escolhe não pagar o condomínio, mas que não abre mão do conforto. Aquele que vive de aparência, que não têm humildade e a consciência para morar em comunidade, mal que assola quase todos os condomínios, gerando revolta e indignação nos demais proprietários. O inadimplente contumaz costuma ser a figurinha carimbada, conhecido pelo egoísmo e cara de pau.

Quem mora no mesmo condomínio, em tese, possui similar condição econômica e financeira. Deixar de pagar o boleto todo mês é uma verdadeira sacanagem com o próximo, já que mais de 95% da verba arrecadada é para pagar despesas básicas, como salários, manutenções nas áreas comuns e contas de consumo.

Com a pandemia e diante das dificuldades de caixa nos prédios, alguns devedores desenvolveram nova e espúria estratégia: a de oferecer acordos demasiadamente vantajosos a eles, sob a alegação de que é melhor um bom acordo do que uma boa briga.

Querem pagar à vista suas dívidas, mas exigem a isenção de multas, juros correção e honorários. Na prática, viveram à custa do sacrifício dos vizinhos, juntaram dinheiro e, agora, oportunamente, querem pagar o que devem com vantagens absurdas, fazendo parecer que são os salvadores da pátria. Síndicos, não aceitem. Eles não merecem, e a lei impede isso.

*Marcio Rachkorsky - Advogado Especializado em Direito Condominial



VACINA SIM



NÓS APOIAMOS

Jornal do Síndico



Finanças Por: Carlos Prado

A Saúde Financeira do Condomínio e a importância do acompanhamento das contas

A boa gestão financeira condominial baseada em indicadores é o pilar para o síndico controlar seu orçamento, de receitas ou despesas, evitando surpresas e gerando resultados.

Uma das competências do síndico é elaborar o orçamento anual conforme previsto no código civil, inciso 6 do artigo 1.348. O objetivo é elencar as despesas anuais conhecidas do condomínio e acrescentar provisões para situações imprevistas.

Se o orçamento for realizado corretamente o síndico consegue identificar quando a arrecadação não é suficiente para cobrir as necessidades do condomínio antecipando-se e revendo contratos para diminuir despesas ou definindo a necessidade de reajuste da cota condominial.

Muitos síndicos para evitar ajustes na cota valem-se do chamado 'desvio de finalidade' da arrecadação condominial utilizando valores arrecadados para o fundo de reservas para cobrir contas ordinárias.

O controle da conta bancária do condomínio também é essencial. Existem dois tipos de contas sendo utilizadas em se tratando de condomínios:

Conta Vinculada: é uma conta bancária do condomínio exclusiva, em que há apenas os recursos de determinado condomínio. O síndico ou responsável, ao abrir uma conta bancária do condomínio, deve tentar separar os recursos financeiros, em especial os destinados a despesas ordinárias e extraordinárias.

Conta Pool: é uma conta bancária que possui os recursos financeiros de vários condomínios de uma administradora.

Essa prática reduz gastos com as taxas bancárias e agiliza as operações por parte da administradora. Acontece que nos casos de conta pool o risco de fraudes é maior uma vez



Quando um condômino deixa de pagar a sua cota, isso tem um impacto na previsão orçamentária

que o acesso ao extrato bancário não é dado ao síndico ou condôminos restando confiar na administradora.

Outro fator relevante para a boa saúde financeira do condomínio é a inadimplência. Não existe condomínio com zero de inadimplência. Quando um condômino deixa de pagar a sua cota, isso tem um impacto muito grande na previsão orçamentária.

É importante que o síndico tenha o discernimento de prever a inadimplência na projeção anual e nunca deixar o tema de lado.

Caso a inadimplência já seja parte do dia a dia do condomínio cabe ao síndico tomar atitudes visando resolver o problema. O primeiro passo é conversar com o inadimplente e buscar formas de resolver o

problema de forma amigável.

Se não for possível chegar a um acordo a esfera jurídica é a saída. Hoje já é possível o protesto de boletos vencidos levando até mesmo ao risco de o perder seu imóvel, mas para dar início ao processo é sempre importante contar com o auxílio de um advogado especialista.

Finalmente, recomenda-se que seja feita uma auditoria anual nas pastas de prestação de contas. Esse tipo de serviço vem aumentando significativamente contribuindo para a profissionalização financeira do condomínio, minimizando riscos de desvios de conduta, perdas e demandas judiciais.

Além é claro de dar lisura ao trabalho da administradora e do síndico.

*carlos.prado@lightman.com.br

Meio Ambiente Por: da Redação

Como ter um condomínio mais sustentável

Em um mundo onde a disponibilidade de recursos não acompanha o mesmo ritmo das demandas populacionais, uma palavra vem ganhando especial destaque: sustentabilidade. Seja para discutir aspectos relativos à oferta de alimentação, mobilidade, consumo consciente ou também em relação à arquitetura e tipos de moradia, esse tema é de extrema relevância, pois hoje já existe uma compreensão de que medidas mais sustentáveis devem ser adotadas em nome das gerações futuras.

Dentro desse contexto, recentemente um empreendimento brasileiro recebeu pela primeira vez o prêmio **LEED Homes Awards 2021** (*Leadership in Energy and Environmental Design* ou Liderança em Energia e Design Ambiental, em português).

Trata-se de um selo formulado pela **US Green Building Council (USGBC)** – organização sem fins lucrativos – e entregue a edifícios que praticam medidas sustentáveis em todo o mundo. Neste ano, o empreendimento condecorado foi o residencial **LLUM Batel**, localizado em Curitiba (PR).

Mais sustentabilidade – Traçando a ideia para nossa rea-

lidade sabemos é possível melhorar o condomínio adotando algumas práticas sustentáveis, o que já traz um impacto significativo e mais positivo do que não adotar nenhuma. Com isso, ganha o meio ambiente, ganha o condomínio e ganham os moradores, uma vez que um condomínio mais sustentável é também sinônimo de maior responsabilidade, economia e bem-estar.

A troca de lâmpadas comuns por modelos do tipo LED aumenta a durabilidade desses produtos e diminui o consumo de energia. Aliás, se esta energia vier de uma fonte solar, melhor ainda. Outra medida que pode trazer economia é instalar



um sistema de reuso de água da chuva, a qual pode ser utilizada para fins que não sejam o consumo humano, por exemplo: lavagem de áreas comuns, rega de plantas.

Outro aspecto importante que deve ser manejado em um con-

domínio sustentável é como ele lida com seus resíduos. O primeiro passo é organizar a coleta seletiva com correta separação do lixo. A partir daí, é possível dar algumas destinações aos materiais: material orgânico pode servir de adubo

para as áreas verdes do próprio prédio, os recicláveis podem ser doados ou vendidos a cooperativas, assim como óleo de cozinha, que pode ser vendido ou doado para ser transformado em sabão.

De acordo com a entidade **US Green Building Council (USGBC)**, prédios com políticas de sustentabilidade apresentam uma redução média de 40% no consumo de água e 20% nos custos com energia elétrica.

Além deste benefício direto, há o benefício ao meio ambiente, o qual deve ser sempre divulgado e estimulado entre os condôminos.

*Da Redação

Capa Por: da Redação

Energia solar atrai condomínios em busca de economia

Com a promessa de aliar sustentabilidade, autonomia e menores custos mensais, a instalação de painéis fotovoltaicos tem ganhado mais e mais adeptos no Brasil, inclusive entre os prédios residenciais. Neste caso, o trocadilho é perdoável: o mercado encontra-se “aquecido”, uma vez que a Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica (Absolar) estima que em 2021 a geração distribuída deva saltar de 4,4 gigawatts para 8,3 gigawatts e os investimentos, tanto de consumidores, quanto de fabricantes nesta área, deve girar em torno de R\$ 17 bilhões.

Embora saiba-se que a implementação de um sistema de energia solar requiera um capital considerável de investimento inicial, a procura segue em alta. Em primeiro lugar, frente às tarifas cada vez mais altas cobradas pela energia elétrica proveniente de fontes ditas “tradicionais” (hidrelétrica, termelétrica), percebe-se que o investimento solar “paga-se” em relativo pouco tempo.

Em segunda mão, outro fator que atrai mais consumidores é o fato de já existirem linhas de crédito específicas que viabilizam este tipo de empreendimento, o que pode ser um facilitador quando não se tem o montante em dinheiro para destravar o projeto.

Benefícios aos condôminos - No condomínio, a implantação de um sistema de captação de energia solar pode reduzir a conta de energia em até 95% e é válido lembrar que, após instalado, este passa a ser um patrimônio coletivo, com durabilidade média de 25 anos, o que agrega ainda mais valor ao imóvel. O projeto pode ser dimensionado de duas formas: para gerar energia visando a atender apenas as áreas comuns do prédio ou, além disso, para também dar suporte às unidades residenciais. A complexidade em ambas situações, obviamente, distingue-se.



Frente às tarifas cada vez mais altas cobradas pela energia elétrica proveniente de fontes ditas “tradicionais”, percebe-se que o investimento solar “paga-se” em relativo pouco tempo



■ A energia solar já é a energia do presente, e pode ser acessível ao seu condomínio.

De acordo com a engenheira eletricista Natália Maestá, um fator limitante neste processo é a disponibilidade de espaço para a instalação de painéis fotovoltaicos em número suficiente. “Desde que tenha espaço para a instalação dos módulos fotovoltaicos, pode-se fazer a geração para as unidades domiciliares”, afirma. Uma solução possível para contornar essa situação pode ser o aluguel ou compra de terrenos próximos para geração remota.

A respeito dos aspectos legais de se ter uma usina de energia “coletiva no condomínio, a engenheira esclarece que “para atender ao consumo dos resi-

dentos do condomínio é necessária a modalidade “geração compartilhada” que foi regulamentada pela resolução normativa 687/2015, onde duas ou mais pessoas (podendo ser físicas ou jurídicas, desde que sejam atendidas pela mesma concessionária) podem ser as proprietárias da usina, e essa pode ser de microgeração (que possui a central geradora de até 75KW) e minigeração (de 76KW à 5MW), conforme a RN 482/2012”, explica Natália.

Credibilidade na contratação – Com tanta demanda, hoje já podemos afirmar que a energia solar não é mais a “energia do futuro”. Ela já é, sem dúvidas,

a energia do presente, e pode ser acessível ao seu condomínio! Todavia, um aspecto relevante a se destacar é o cuidado na hora de escolher uma empresa para conceber e executar o projeto. Deve-se buscar companhias sérias que possuam profissionais especializados em energia fotovoltaica os quais garantam todos os detalhes da instalação, desde a primeira visita técnica até o comissionamento que irá validar o projeto, bem como a execução e também os equipamentos empregados (que devem estar de acordo com as normas vigentes e as boas práticas de engenharia).

*Da Redação

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

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



INFORME ESTE ANÚNCIO E GANHE 5% DE DESCONTO

SERVIÇOS COM GARANTIA

CUIDADOS COM SEU PET

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



Classíndico®

SETEMBRO / 2021

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	GERADORES / RADIADORES.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	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.08	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA / GÁS.....	Pág.09	SERRALHERIA.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09	PINTURAS.....	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.frsports.com.br

Administradora

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

Fonsi condomínios Desde 1992
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 38 ANOS
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.
Pabx: (11) 3259-2020
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

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

Advogados

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

Advogados - continuação

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

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

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

Água Potável

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

Saia da crise! Anuncie e pague no cartão de crédito

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

Bombas

PORTO BOMBAS CONTRATO DE MANUTENÇÃO • VENDAS • ASSIST. TÉCNICA
15 Anos no Mercado
Manutenção de Bombas e Piscinas;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Limpeza e Impermeabilização de Caixas d'Água
Desentupimento em Área Comum
SEDE PRÓPRIA
☎ (11) 3911-4816 (11) 99547-1376
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com SEM TAXA DE VISITA

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

Para anunciar ligue:
☎ (11) 5572.5250

Calhas e Rufos

Camila Calhas 16 Anos de bons serviços
Calhas p/ Chuva
Rufos sob Medida
Instalação e Reforma de Telhados
Coifas e tubos em chapa galvanizada
Atendemos São Paulo e Grande São Paulo
☎ (11) 3903-1974 / 98510-5302
www.camicalhas.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...
Venha conferir nossos serviços SEDE PRÓPRIA
Registro V.S. nº 355529580-812-000211 -1-4
☎ (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
ENTUPIU!!!

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

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000
www.hidrosuldesentupidora.com.br 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: 08007727060

980883047
30% DESCONTO
08007727060
08007727060

VISITA GRÁTIS

Economia de Água

SP válvulas

REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES
Economia na Conta D'Água

VISITA GRÁTIS
*MANUTENÇÃO *SUBSTITUIÇÃO
*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS

(11) 4621-7527
(11) 94538-6246
www.spvalvulas.com.br
spvalvulas@spvalvulas.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

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

Geradores / Radiadores

Radiadores Coroa

RADIADORES PARA GRUPOS GERADORES

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

Higiene e Limpeza

ECCO 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

Visite nosso site
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 | Reforma de Quadra

(11) 9 8486-2736 | (11) 2947-6577
www.tamiresempreiteira.com
tamiresempreiteira@gmail.com | @tamiresengenharia

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

CNPJ: 28.453.691/0001-06
brastane@brastane.com.br
(11) 2035-1831
(11) 99828-9993 / 97050-6115

ESPECIALIDADE EM IMPERMEABILIZAÇÃO DE:

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

Incêndio / Segurança

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
SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS

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

ELABORAÇÃO, APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETO TÉCNICO PARA O CORPO DE BOMBEIROS

QUALY
ASSESSORIA & TREINAMENTOS
PROJETOS AVCB/CCB

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

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

Individualização de Água / Gás

IouTility Atendimento em todo Brasil

Internet of Things Solutions

- 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

Brastel

www.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

Pisos / Tratamentos

Limpiso

RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURA EPOXI

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190

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

POLUX

POLIMENTOS

POLIMENTO E TRATAMENTO DE PISOS SEM PÓ

- Mármore • Granilite • Granito • Porcelanato
- Pintura Predial e Restauração de Pastilhas

(11) 2503-6231 | (11) 94793 9875

polux@poluxpolimentos.com.br

MÁRMORES E GRANILITES

Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

- Mármore - Granitos - Granilites - Ardósia
- Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial

(11) 98095-8087 / 95605-3052

marmoresegranilites.com.br | borgesoliveira287@gmail.com

Pinturas

A BRASILEIRA

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

*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 20x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

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

www.pactualservicos.com.br | pactual@pactualservicos.com.br

Pinturas - continuação

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

JPFACHADAS

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 em Geral
- Hidrojateamento
- Recuperação de Fachadas
- Tratamento de Patologia
- Tratamento de Colunas e Vigas

PAGTO FACILITADO

Consulte-nos sem Compromisso (11) 2304-3644

www.globopinturas.com.br | contato@globopinturas.com.br

Roma Pinturas

CREA-SP

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

PAGTO FACILITADO (11) 5584.5650 / 99403-3349

roma@romapinturas.com.br

MAIS DE 20 ANOS DE EXPERIÊNCIA

- Restauração de Fachada
- Edifícios Comerciais e Residenciais

Entre em contato e solicite a sua consultoria sem compromisso!

Suvinil Coral SHERWIN WILLIAMS ATLAS TIGRE weber quartzolit

(11) 2884-7161 | (11) 3495-3535

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

PINTURA PREDIAL EM GERAL

R.Y.R. Empreiteira

- Pinturas • Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas • Texturas
- Restaurações de Fachadas em Geral

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

Pinturas - continuação

CRISTAL PINTURA PREDIAL

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

Melhor Preço

(11) 2707-3369

(11) 98195-3308

cristalpinturas23@hotmail.com

AlphaColors

Pintura de Fachadas Prediais

Restauração de Fachadas

Limpeza de Fachadas

Parcelamos sua obra

(11) 4257-2745

www.alphacolorspinturas.com.br

Pintura Predial e Residencial

- Restauração de Fachada
- Lavagem de Pastilha em Fachada
- Limpeza de Pedras e Vidros
- Impermeabilização de Trincas

PINTURAS PLENAS

(11) 99566-8827 / 95214-0955

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

CLIK PORTAS CORTA FOGO

MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO

Porta Corta Fogo P60, P90 e P120

Dobradiças e Fechaduras, Trincos, Barra Antipânico, Mola Aérea

SOLICITE ORÇAMENTO

(11) 3493-9318 / 98287-4581

www.clikportascortafogo.com.br | comercial@clikportascortafogo.com.br

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 / 4971-5300

www.pointerrent.com.br

contato@pointerrent.com.br

LOCAÇÃO de RÁDIOS

Motorola | Vertex Standart | Hytera

- Orientação e Treinamento
- Manutenção Preventiva
- Assessoria

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

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

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

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

5 ANOS DE GARANTIA

TELHADOS COSTA

(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

Quer ser lembrado? Anuncie

(11) 5572.5250

Terceirização

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

PACTUAL *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

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

RMSERVPORT

Portaria / Controle de Acesso

Limpeza
Zeladoria
Recepção

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

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

Lima's Limpeza

LIMPEZA • JARDINAGEM
ADMINISTRATIVO • PÓS OBRA

CONSULTE (11) 97962-6194
www.limaslimpeza.com

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

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

DESDE 1988

STI
SEGURANÇA E TECNOLOGIA INTEGRADAS

Portaria Remota

Mais eficiência e Segurança.
Redução de até 60 % nos custos da portaria, oferecendo maior eficiência e segurança.

(11) 94936-0143
(11) 5698-0555

www.stiseguranca.com.br
contato@stiseguranca.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

Turchiai
Soluções para Condomínios

• MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
• REDUZA CUSTOS COM PORTARIA INTELIGENTE

VENDA OU LOCAÇÃO: Sistemas de Interfone, Controle de Acesso, Proteção Perimetral, CFTV, Automação de Portões de Pedestre/Garagem

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

RESTAURAÇÃO E RETROFIT DE FACHADAS

• Revestimentos Especiais • Texturas • Pintura
• Manutenção Predial • Laudos de Fachada com ART
• Projetos • Soluções de Revestimentos Exclusivos

WWW.DARGAMASSAS.COM.BR 11 3138-2544
contato@dargamassas.com.br 3833-0294

A concorrência agradece sua ausência

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Serralheria

ELITE PINTURAS

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

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

SERRALHERIA... TUDO EM: ALUMÍNIO, FERRO E INOX

MANUTENÇÃO | CONserto
REFORMAS E REPAROS

Sul Estruturas Consulte-nos (11) 3463-0487
sul.vendas.sp@hotmail.com

Dicas Por: da Redação

Sinais de problemas estruturais

Assim como um corpo humano apresenta sintomas de uma doença, uma edificação também dá sinais de que algo pode não estar indo bem com sua estrutura de sustentação, o que demanda a imediata avaliação por parte de um especialista em construção para a devida tomada de providências. Algumas circunstâncias graves podem,

inclusive, vir a provocar o desabamento do prédio, caso não sejam empreendidas medidas. As causas para isso são variadas: vão desde erros no projeto inicial, falhas na execução, na fabricação dos materiais, até problemas no uso, execução de reformas irregulares e falta de ações de manutenção. Síndico, funcionários e moradores do condomínio devem

estar especialmente atentos a alguns sinais que possam vir a surgir. Por exemplo: presença de fissuras (trincas, rachaduras), destacamentos de revestimento, corrosão de armadura da estrutura, deformações excessivas (embarrigamento, inclinação), dificuldade de fechamento de portas e janelas; principalmente em elementos da estrutura – lembrando que



em alguns casos a própria parede é a estrutura. Ao aparecimento de sinais como esses, deve-se buscar a consultoria de um profissional vinculado

ao CREA para diagnóstico de patologias e realização de condutas.

Atenção Síndicos(as)

**NOVO
SERVIÇO do**

Jornal do Síndico
A informação dirigida

TeleSíndico[®]

Agora o Síndico pode contar com o serviço do **TELESÍNDICO** para seus orçamentos, é simples.

O Síndico ou Zelador liga diz o que precisa e nós reunimos as empresas para os orçamentos. É só ligar e informar o que deseja, entre produtos ou serviços.

Mais um serviço do seu parceiro há **31 anos o Jornal do Síndico**.

**SEGURANÇA, AGILIDADE E CONFORTO,
tudo isso em uma única ligação.**

TeleSíndico[®]

(11) 2619-6095

**SERVIÇO
TOTALMENTE
GRATUITO
PARA SÍNDICOS**

