



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 302 - Maio - 2022 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

O melhor App de moradores do mercado

ResidentPro

Encomendas, visitantes, comunicados, reservas, e muito mais.

11 92014-3450
www.residentpro.com.br

e
+

LEGISLAÇÃO

Dando continuidade as recentes alterações no artigo 1.353, do Código Civil estamos levando a vocês mais detalhes do tema: assembleias virtuais, através da colaboração do Dr. Guilherme Asta

Página 5

ADMINISTRAÇÃO

Multas condominiais de inquilinos que não foram pagas, devem ser pagas pelo proprietário da unidade. Nem sempre é esse o entendimento da justiça explica o Dr. Rodrigo Karpat.

Página 6

É BOM SABER

Infelizmente, atualmente as pessoas estão muito estressadas, sem paciência e desrespeitando umas às outras. Esse comportamento vem sendo noticiado em casos de violência física contra os síndicos constantemente pela mídia. É muito importante combater esse tipo de conduta dentro dos condomínios.

Página 12

Classíndico
Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte
Páginas 07 à 11

Distribuição Gratuita

Canou estourou, água pra todo lado

URGENTE

Entupiu a rede de esgoto

URGENTE

O muro desabou

URGENTE

Serviços emergenciais sem assembleia

Página 4

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 Guericundo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecilia Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Guilherme Asta Lopes
Rodrigo Karpát

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Margraf

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
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

Chegamos a maio, nesta edição do Jornal do Síndico, setorizamos algumas discussões para facilitar o entendimento acerca de dúvidas comuns referentes a finanças, administração, cotidiano, legislação... Buscamos abordar temas que sempre possam auxiliar gestores de condomínios em questões práticas do dia a dia na administração de seus prédios.

É sempre importante mencionar que todo nosso conteúdo é atualizado, portanto todas as matérias tem importância e valem a leitura. Aqui destacamos algumas para que possam ter um "menu" da edição como o tema de Capa, onde abordamos as situações onde o síndico pode contratar serviços sem autorização, ou seja, sem submeter a assembleia. Quais serão essas situações? Somente o síndico pode fazer esse tipo de contratação?

Outros destaques estão na coluna de Legislação, as assembleias virtuais, o que muda com a alteração no artigo 1.353, do Código Civil. Em Administração, um tema de grande importância e dúvida, as multas não pagas por inquilinos. Quem deve

pagar? O proprietário da unidade? O que a justiça diz sobre esse tema.

Na coluna É bom saber o tema é um alerta aos síndicos e ao mesmo tempo um caminho, onde usar a comunicação não violenta pode ser um primeiro passo que todos no condomínio devem utilizar como ferramenta de convivência, nem todas as regras da boa vizinhança e da civilidade estão escritas, mas o papel do síndico é fundamental, ele será sempre um exemplo.

O Jornal do Síndico acredita que uma gestão eficiente também se faz com a humildade de dialogar e ouvir o que os moradores têm a expressar, dessa forma talvez a violência diminua e as pessoas entendam que o caminho seja do diálogo, da compreensão, assim o ambiente se torna agradável, suave e harmonioso para a convivência de todos.

Desejamos a todos os nossos leitores um ótimo mês de maio, lembrando que aqui estamos em seu auxílio, com uma ferramenta fundamental ao bom administrador, a informação, uma excelente leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAI/21	JUN/21	JUL/21	AGO/21	SET/21	OUT/21	NOV/21	DEZ/21	JAN/22	FEV/22	MAR/22	ABR/22
IGP-M (%)	4,10	0,60	0,78	0,66	- 0,64	0,64	0,02%	0,87	1,79	1,98	1,74	1,41
INPC (IBGE)	0,96	0,60	1,02	0,88	1,20	1,16	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71	---
IPC (FIPE)	0,41	0,81	1,02	1,44	1,13	1,00	0,72	0,57	0,77	0,90	1,28	---
CUB-SP	2,24	2,99	0,96	0,53	0,70	0,00	0,24	0,22	0,35	0,17	0,25	---
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0436	0,0231	0,0000	0,0971	0,00
POUPANÇA	0,12	0,12	0,12	0,24	0,3012	0,3575	0,3575	0,6319	0,5739	0,5000	0,5000	0,5524
SAL. MÍNIMO	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00
TJLP (% a.a.)	0,3842	0,3842	0,4067	0,4067	0,4067	0,4433	0,4433	0,4433	0,5067	0,5067	0,5067	0,5683

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.212,00.....	7,5%
De 1.212,01 até 2.427,35.....	9%
De 2.427,36 até 3.641,03.....	12%
De 3.641,04 até 7.087,22.....	14%

* Vigência a partir de 01.01.2022

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\$ 1655,98 = R\$ 56,47
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\$ 3.348,48
Zeladores	R\$ 1.697,20
Porteiros, Vigias, Cabideiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.625,77
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.554,36
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 345,00
Vale Refeição – Valor de R\$ 11,18	Por dia de trabalho

Reajuste de 9% (nove por cento), com vigência a partir de 1º de Outubro de 2021.



TÁ DIFÍCIL COMPRAR OS MATERIAIS PARA O SEU CONDOMÍNIO?

CONHEÇA O CANAL VENDA PESSOA JURÍDICA DA OBRAMAX!

MAIS AGILIDADE PARA VOCÊ ECONOMIZAR TEMPO E DINHEIRO NAS OBRAS DO SEU CONDOMÍNIO.

- ▶ **ATENDIMENTO PERSONALIZADO**
- ▶ **RETIRE EM 24H**
- ▶ **CRÉDITO ESPECIAL**
- ▶ **BOLETO OU PIX**

Orçamento em até 24 horas no seu celular
Horário comercial

TELEVENDAS
3003-3400

ACESSE JÁ
ORCAMAX.ONLINE



Escaneie o QR CODE e comece a economizar!



PRAIA GRANDE
Av. Ministro Marcos Freire, 1.500
Jd. Glória - Praia Grande/SP

MOOCA
Avenida do Estado, 6.313
Mooca - São Paulo/SP

BENFICA
Av. Brasil, 3.666
Benfica - Rio de Janeiro/RJ

Capa Por: da Redação

Serviços emergenciais podem ser contratados sem passar por assembleia

Deliberações do condomínio devem passar pelo crivo da assembleia, órgão soberano na tomada de decisões, a partir do amplo debate entre condôminos legitima a aprovação ou desaprovação de contas, obras, orçamentos, etc...

É verdade que a transparência precisa ser um valor essencial à gestão de qualquer síndico, haja vista que sua missão é trabalhar em prol da coletividade. Portanto, questiona-se se o síndico possui a prerrogativa de contratar, por conta própria, algum serviço ou iniciar uma obra sem antes obter a permissão da assembleia condominial. A resposta é: sim, porém a legislação ampara esta decisão unilateral apenas em circunstâncias especiais.

A excepcionalidade se dá quando há o caráter de urgência, ou seja, quando há risco iminente para a segurança, integridade ou bem-estar coletivo, com a finalidade proteger e zelar pelo patrimônio. Essa contratação de urgência é permitida sem a autorização da

assembleia em situações que demandam celeridade que aguardar acarretaria maiores prejuízos ao condomínio.

O Código Civil abre a possibilidade para que qualquer condômino, além do próprio síndico, celebre contratos de prestação de serviços emergenciais, no caso de incapacidade ou omissão do administrador. A princípio, o artigo 1341, assinala que "a realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos".

Em parágrafo seguinte, o artigo acrescenta as situações excepcionais: "§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo



■ A excepcionalidade se dá quando há o caráter de urgência

síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que de-

verá ser convocada imediatamente", registra-se.

O caráter de urgência deve estar muito bem documentado para que se justifique a tomada de decisão. Quanto aos gastos o CC acrescenta: "§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas ex-

cessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos. § 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum".

O síndico deve convocar assembleia extraordinária assim que possível para elucidar os termos da situação emergencial. A transparência na administração é sempre uma qualidade presente em uma gestão responsável.

*Da redação

TeleSindicato®

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 **32 anos o Jornal do Síndico**.



TeleSindicato®

(11) **2619-6095**



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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS

Legislação Por: Dr. Guilherme Asta Lopes OAB – SP 161.918

Alterações significativas para realizações de assembleias virtuais

Lei Federal n.º 14.309 de 08 de março de 2022

Dando sequência ao texto da edição de abril/22 deste periódico onde falamos de quóruns qualificados, agora estaremos explicando as alterações relativas as assembleias virtuais.

Conferindo segurança jurídica, as alterações permitem sua adoção inclusive para temas mais sensíveis (antes evitados) – nada muda em relação ao inadimplente, a quem será permitido apenas “acompanhar” o ato, dele não podendo pedir a palavra.

Para tanto o legislador cuidou não apenas de regulamentar, como inovar a prática, permitindo expressamente em lei que as convocações também sejam eletrônicas, salvo quando expressamente vetada sua realização virtual em convenção de condomínio, afinal, o uso do papel está em extinção, havendo mecanismos eficientes (e mais baratos) para aferir se o condômino recebeu ou não a convocação por e-mail – convocação que poderá consignar links para fornecimento

antecipado de cópia das pastas de balancetes, previsão orçamentária, projetos etc.

Mas atenção, ela não é obrigatória. Andou bem o legislador excetuar a hipótese em que o condomínio, tendo expressamente vetado a virtualização em sua convenção de condomínio, não será obrigado a implementá-la.

Compreendeu o legislador a importância em padronizar, minimamente, o ato de convocação, de modo a impedir má compreensão em torno quanto a forma de sua realização (algo já praticado pelas administradoras).

Desta forma, caberá ao condômino atender aos requisitos técnicos necessários para sua participação (como ter um bom plano de dados no celular, banda larga em sua unidade, ou, quando disponível no condomínio, conectar-se à rede aberta com antecedência), não podendo o condomínio ser responsabilizado por eventuais limitações individuais – apenas



■ O legislador cuidou não apenas de regulamentar, como inovar a prática

em relação a eventuais problemas técnicos da plataforma utilizada pelo condomínio / administradora, detalhadamente consignadas em ata, poderá ele(a) ser responsabilizado(a).

Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação, será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.

Poderá o corpo diretivo, atendidas as peculiaridades da

massa condominial, realizar o ato de forma “híbrida” (presencial e virtual), desde que de modo concomitante, assegurando àqueles em “trânsito” efetiva participação, inclusive no interesse de evitar a conversão da sessão em permanente (falamos disso na parte I).

Por fim, embora o tema seja expressamente tratado na Convenção de condomínio, cuidou o legislador em permitir a “regulamentação” adicional (vale dizer, não para restringir,

mas para ampliar) sem que para tanto seja necessário o quórum de 2/3. Isso mesmo, na forma de capítulo adicional do regimento interno existente, mediante aprovação simples dos presentes, em assembleia especialmente convocada para tanto, poderão ser implementadas funcionalidades adicionais.

**guilherme@asta.adv.br
Advogado condominial, integrante da
Comissão de Direito Condominial da
Ordem dos Advogados de Barueri/SP*

A CONCORRÊNCIA AGRADECE SUA AUSÊNCIA

ANUNCIE!

APAREÇA

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

louTility
Internet of Things Solutions

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 louTility e solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br

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

A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

NOSSOS SERVIÇOS

- RESTAURAÇÃO DE FACHADA;
- PINTURA PREDIAL;
- HIDROJATEAMENTO;
- ADEQUAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS;
- TRATAMENTO DE INFILTRAÇÕES;
- LAUDOS ESTRUTURAIS E ELÉTRICOS
- PROJETOS E REFORMAS ARQUITETÔNICAS;
- MAQUETE VIRTUAL 3D.

Obra concluída com **Sucesso**

R8 Engenharia & Pintura

CREA-SP CAU/SP

+55 (11) 2241-2847 - Ramal 212
+55 (11) 94082-0968
contato@r8engenharia.com.br
www.r8engenharia.com.br

Finanças Por: da Redação

Quanto custa um funcionário?

A depender do porte e perfil do condomínio, sua manutenção pode requerer despesas em diferentes áreas: limpeza, portaria, recepção, zeladoria, vigilância, jardinagem, entre outras. Tudo isso demanda recursos humanos e é justamente o pagamento de funcionários o principal responsável por abocanhar a maior parcela das receitas do condomínio.



De acordo com a AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo), o custo com a folha de pagamento representa cerca de 65% de tudo o que é gasto nos condomínios, incluindo nesse cálculo os encargos trabalhistas envolvidos, algo que deve ser levado muito a sério pelos empregadores, sob o risco de sofrerem sanções da Justiça, o que acarreta mais despesas em multas, por exemplo.

Por que é tão caro manter um empregado trabalhando formalmente? Quanto custa um funcionário ao condomínio? É importante conhecer que fatores compõem esse valor e, a partir daí, ponderar o que é mais interessante para o seu condomínio. A assessoria de uma administradora de condomínios pode ser de grande ajuda na hora de organizar a folha, identificar perdas evitáveis e garantir o cumprimento de prazos.

Na ponta do lápis – Obrigações trabalhistas. Primeiro, afora o salário mensal, cabe ao empregador pagar diretamente ao funcionário o vale-transporte, depositar mensalmente o FGTS e o INSS. Também é devido o pagamento de férias, 1/3 de férias e décimo terceiro salário e, sobre estes, incide igualmente o percentual do FGTS e do INSS. Com isso, é possível concluir que o custo real de um empregado, na prática, é praticamente o

dobro do valor que ele recebe de fato em mãos a cada mês.

Compensações – Diante de tal cenário, os síndicos tendem a querer encontrar soluções que possam ajudar a equilibrar as finanças do condomínio, seja fazendo uma substituição total ou parcial das responsabilidades em relação aos recursos humanos necessários à manutenção predial. Nesse sentido, algumas estratégias podem ser adotadas, como a instalação de portarias virtuais/remotas ou a terceirização de outras atividades.

Existem vantagens e desvantagens em relação à possibilidade de fechar com empresa que faz terceirização de serviços. Por um lado, há o atrativo de diminuir toda a burocracia e também no trato com empregados, pois todas as cobranças ficam a cargo da contratada. Também é possível consumir serviços por demanda: em vez de ter um faxineiro disponível todos os dias da semana, ele pode ir ao prédio realizar a limpeza apenas nos dias obrigatórios.

Contudo, é preciso atentar para a necessidade de o síndico fiscalizar de perto se a empresa honra todos os compromissos legais junto aos terceirizados, haja vista que o próprio condomínio pode ser solidariamente responsabilizado caso pagamentos de encargos trabalhistas não estejam sendo feitos.

*Da redação

Administração Por: Dr. Rodrigo Karpat

Multas condominiais e a transferência da dívida

A questão do que compete ao proprietário e ao inquilino sempre gera algum tipo de dúvida no mundo condominial, isso porque muitas vezes há certo desconhecimento da lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida informalmente como Lei do Inquilinato.



Na Lei do Inquilinato estão dispostas as principais diretrizes quando falamos nos direitos, deveres e obrigações do inquilino e do proprietário. Porém, existem algumas questões que acabam não estando dispostas de forma clara na lei, gerando um impasse sobre certos assuntos.

Uma dessas é a questão das multas condominiais aplicadas a inquilinos. Todo tipo de multa ou advertência invariavelmente está em nome da unidade condominial em questão e, em teoria, quem estiver usufruindo dela, no caso o inquilino, é quem deverá arcar com esse pagamento.

Caso esse inquilino não pague essa multa, o condomínio deverá acionar o proprietário judicialmente, porque a relação jurídica do condomínio é para com o locador (proprietário).

Esse assunto voltou a chamar a atenção por conta de uma decisão recente do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP). Um inquilino foi multado diversas vezes por atitudes que violavam a convenção e o regimento interno, e não pagou a dívida para com o condomínio.

Este caso tem uma particularidade: a proprietária faleceu e o viúvo ("inquilino") permaneceu no imóvel por força de uma decisão judicial.

Com isso, o condomínio entrou com uma ação de cobrança contra o espólio da proprie-



■ Caso o inquilino não pague a multa, o condomínio deverá acionar o proprietário judicialmente

tária, com o argumento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais é daquele que consta como titular da unidade e não, necessariamente, do ocupante do imóvel e autor das infrações.

Os desembargadores da 25ª Câmara de Direito Privado discordaram. Disseram que a multa não constitui despesa ordinária ou extraordinária e que tais valores correspondem a uma penalidade que visa reprimir o comportamento do infrator (processo nº 1119253-58.2020.8.26.0100). Com isso, essa decisão acabou diferenciando de outras decisões sobre o mesmo assunto, fazendo com que surgisse uma brecha na jurisprudência voltada para o tema.

A grande maioria das decisões entendem que dívidas de condomínio (nesse caso, as multas) estão atreladas ao imóvel e, são imputáveis ao proprietário.

Já vimos algumas decisões nesse sentido no passado quando existe essa impossibilidade de se cobrar do proprietário por diversos motivos como o falecimento, por exemplo, no caso em questão.

De qualquer forma, por esse tipo de cobrança em relação às multas, de fato, não fazer parte de despesas ordinárias ou extraordinárias, é acertada a cobrança em face daquele que reiteradamente descumpriu as normas.

Na possibilidade de se cobrar do proprietário, esse tem o direito de regresso contra o ocupante, repassando a cobrança dessa multa ao inquilino, o causador desse débito. A questão também pode se estender na justiça, até que essa decida quem deve pagar a dívida condominial advinda de multa.

*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Presidente da Comissão de Advocacia Condominial da OAB-SP

PINTURAS EM GERAL INTERNAS E EXTERNAS

Solicite seu orçamento sem compromisso

AGPINTURAS (11) 96438-2342

VACINA SIM

NÓS APOIAMOS

Jornal do Síndico abm

Classíndico®

MAIO | 2022

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.07	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	Pág.08	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.07	EQUIPAMENTOS P/ PISCINAS.....	Pág.08	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.07	EXTINTORES.....	Pág.08	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.07	GERADORES / RADIADORES.....	Pág.08	REFORMAS.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.07	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.08	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.10
CALHAS E RUFOS.....	Pág.07	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.08	SERRALHERIA.....	Pág.10
CONTROLE DE ACESSO.....	Pág.07	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Págs.08 e 09	SINDICATURA / GESTÃO.....	Pág.10
CORRIMÃOS.....	Pág.08	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA / GÁS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.10
DESENTUPIDORA.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Págs.10 e 11
ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.08	PINTURAS.....	Págs.09 e 10	TINTAS.....	Pág.11
ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.08	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.09		

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

Advogados

ASTA ADVOGADOS
 ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS
 ☎ 11 3112-0833 ☎ 11 98967-5512
 asta@asta.adv.br
 asta.adv.br

Bombas

PORTO BOMBAS • CONTRATO DE MANUTENÇÃO • VENDAS • ASSISTÊNCIA TÉCNICA
 15 Anos no Mercado

- Manutenção de Bombas e Piscinas;
- Painéis de Comando | Encanamentos;
- Impermeabilização de Caixas d'Água;
- Desentupimento em Área Comum

SEM TAXA DE VISITA SEDE PRÓPRIA

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

Administradora

EMPRESA INOVADORA. VISÃO MODERNA ATUAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL

- + Redução de Custos - planejamento
- + Aplicação de Ferramentas - viabilizando orçamentos e mão de obra
- + Engenharia de Controle de estoque e custos

CONHEÇA NOSSO TRABALHO DE PERTO E SUAS VANTAGENS
 Atendemos toda a cidade de São Paulo e Grande São Paulo
 (11) 93746-3702 contato@zmp.com.br

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA

- ✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
- ✓ Reclamações e Defesas Judiciais
- ✓ Acordos Extrajudiciais

☎ (11) 98296-9376
 @simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br

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

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável

www.fonteceleste.com.br
 contato@fonteceleste.com.br
 (11) 5687-6000 3752-2080
 ATENDEMOS: 24 horas

- Condomínios • Obras
- Piscinas • Eventos

Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

MANUTENÇÃO DE BOMBAS www.polininstal.com.br

Contrato de Manutenção;
 Manutenção de bombas hidráulicas;
 Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.

NÃO COBRAMOS VISITA !!

POLINSTAL (11) 3384-5804 99926-4680

Fonsi condomínios Desde 1982

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

Calhas e Rufos

Camila Calhas

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

(11) 3903-1974 98510-5302
 www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

A ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS QUE VOCÊ PRECISA

Assessoria jurídica | Aplicativo próprio
 Recebermos taxa condominial no cartão de crédito

CONTANTE SERVIÇOS Leitura de consumos com foto
 PACOTE DE SERVIÇOS 100% ONLINE
 (11) 4215-4581 (11) 94089-3945
 @contanteservicos www.contante.com.br

ÁGUAS FORMOSA Transporte de Água Potável

Atendemos Condomínios Residências, Indústrias...
 Segunda à sexta das 07h às 17h e sábados das 07h às 12h

(11) 2910-1299 / 2373-3866
 2506-0620 / 98371-6299
 aguasformosa@hotmail.com

Controle de Acesso

MISTER SEG

O melhor preço e prazo para seu condomínio!
 Frete Grátis SP

www.misterseg.com.br
 (19) 3237-4999 (19) 99699-4999

Aumente suas vendas
 Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!

Jornal do Síndico (11) 5572.5250
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Corrimãos

TITANIA Corrimãos
 Corrimãos de acordo com as normas ABNT em tubos redondos de 38mm, ininterruptos, articulados p/ aprovação de AVCB; Guarda corpo, portas e janelas. **TUDO EM VIDRO E ALUMÍNIO**
 ☎ (11) 4368-6418 | (11) 97261-4756
 www.titaniacorrimaos.com titaniacorrimaos@gmail.com

ECF Qualidade, Rapidez e Eficiência
 Tudo para Condomínios
 • Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
 • Guarda Corpo para topo de prédio;
 • Escada Marinheiro com guarda corpo;
 • Coletor de lixo, além de uma vasta linha de acessórios para seu Condomínio.
ECF 23 ANOS DE TRADIÇÃO
 ☎ (11) 3341-2472 | (11) 97665-5871
 www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@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

Economia de Água

SP válvulas REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES
Economia na Conta D'Água
 VISITA GRÁTIS
 (11) 4621-7527
 (11) 99154-8568
 *MANUTENÇÃO *SUBSTITUIÇÃO *ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS
 www.spvalvulas.com.br spvalvulas@spvalvulas.com.br

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA
 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839
 Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925
 Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

Esquadrias de Alumínio

ALUMIP ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
 ✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA
 ✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA
 ✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA
 ✓ MUIRO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO
 (11) 94038-2503 / 98136-6567
 www.alumipesquadrias.com.br

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

Equipamentos p/ piscinas

GASTANDO MUITO COM CLORO? EQUIPAMENTO IDEAL PARA PISCINAS
ECONOMIZE!
 Ionizador COBRE e PRATA
 Maiores Informações (11) 97821-6293
 www.crds.webnode.com / caio.reia@crds.com.br

Extintores

EXTINTEX
 REGISTRO INMETRO Nº 002585/2012
 • RECARGAS DE EXTINTORES
 • EXTINTORES NOVOS
 • MANGUEIRAS DE INCÊNDIO
 • PLACAS DE SINALIZAÇÃO
GARANTIA E QUALIDADE
 www.extintex.com.br
 (11) 5564.8800 / 99481.7108

Geradores / Radiadores

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

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
 20 ANOS DE MERCADO
 • LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
 • RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
 • RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
 • CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
 • HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
 (11) 5515-6116 | 99449-6474
 www.sipan.com.br
 sipaninstalacoes@uol.com.br

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

Impermeabilização - continuação

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

DURATEC IMPERMEABILIZAÇÃO e manutenção em geral
 Serviços com ART
 Impermeabilização de Lajes, Piscinas, Reservatórios D'Água, Telhado e Jardineiras, Pintura Interna e Externa, Instalação Elétrica e Hidráulica, Manutenção e Reforma em Geral
Orçamento sem Compromisso (11) 98368-2780
 contatoduratec@gmail.com

STS Impermeabilização de Lajes
 Caixas d'Água
 Piscinas
 Telhados
 São José Serviços
 Consulte-nos ☎ (11) 3221-4965 | (11) 98577-1263
 contato@saojoseservicos.com.br | impermeabilizacaosaojose@gmail.com

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
 Alcool Gel 5 Litros
 Alcool Líquido 70 1 Litro
 Termômetros Infra Teste Covid-19
 Máscara Tripla c/ Clip Nasal | N95
 Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
 JUNTOS CONTRA COVID-19
 Consulte-nos para outros produtos
 (11) 3564.0364 | 94791.5690
 eccocleaning1@gmail.com

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

Corrimãos

TITANIA
Corrimãos

Corrimãos de acordo com as normas ABNT em tubos redondos de 38mm, ininterruptos, articulados p/ aprovação de AVCB; Guarda corpo, portas e janelas. **TUDO EM VIDRO E ALUMÍNIO**

(11) 4368-6418 | (11) 97261-4756
www.titaniacorrimaos.com | titaniacorrimaos@gmail.com

ECF
Tudo para Condomínios

- Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
- Guarda Corpo para topo de prédio;
- Escada Marinheiro com guarda corpo;
- Coletor de lixo, além de uma vasta linha de acessórios para seu Condomínio.

ECF 23 ANOS DE TRADIÇÃO

(11) 3341-2472 | (11) 97665-5871
www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL
ENTUPIUIII!

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**

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) 99154-8568
www.spvalvulas.com.br | spvalvulas@spvalvulas.com.br

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA

PLANTÃO 24HS

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839
Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925
Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

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

Esquadrias de Alumínio

ALUMIP
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

(11) 94038-2503 / 98136-6567
www.alumipesquadrias.com.br

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

Equipamentos p/ piscinas

**GASTANDO MUITO COM CLORO?
EQUIPAMENTO IDEAL PARA PISCINAS**

ECONOMIZE!

Ionizador COBRE e PRATA

Maiores Informações (11) 97821-6293
www.crds.webnode.com / caio.reia@crds.com.br

Extintores

EXTINTEX
REGISTRO INMETRO Nº 002585/2012

- RECARGAS DE EXTINTORES
- EXTINTORES NOVOS
- MANGUEIRAS DE INCÊNDIO
- PLACAS DE SINALIZAÇÃO

GARANTIA E QUALIDADE

(11) 5564.8800 / 99481.7108
www.extintex.com.br

Geradores / Radiadores

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

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

20 ANOS DE MERCADO

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

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

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

Impermeabilização - continuação

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

DURATEC
IMPERMEABILIZAÇÃO e manutenção em geral

Serviços com ART

Impermeabilização de Lajes, Piscinas, Reservatórios D'Água, Telhado e Jardineiras, Pintura Interna e Externa, Instalação Elétrica e Hidráulica, Manutenção e Reforma em Geral

Orçamento sem Compromisso (11) 98368-2780
contatoduratec@gmail.com

STS
São José Serviços

- Impermeabilização de Lajes
- Caixas d'Água
- Piscinas
- Telhados

Consulte-nos (11) 3221-4965 | (11) 98577-1263
contato@saojoseservicos.com.br | impermeabilizacaosaojose@gmail.com

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING

TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE

Alcool Gel 5 Litros
Alcool Líquido 70 1 Litro
Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Termômetros Infra Teste Covid-19
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
Totem c/ Alcool Gel acionamento de pedal

Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 | 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com

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

Pinturas - continuação

AlphaColors
 Pintura de Fachadas Prediais
 Restauração de Fachadas
 Limpeza de Fachadas
 Parcelamos sua obra
 (11) 4257-2745 | www.alphacolorspinturas.com.br

FEC PINTURAS PREDIAIS
 PINTURAS DE PRÉDIOS EM GERAL
 Restauração e Retrofit de Fachadas | Manutenção Predial |
 Impermeabilização de Fachadas | Recuperação e Lavagem de Pastilhas
 Engenheiro Próprio ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 (11) 2762-1969 (11) 96611-2688

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
 mariasimoneportoes@gmail.com
 • Portões Automáticos • Controle de Acesso
 • CFTV • Alarmes • Interfones
 PROMOÇÃO NO PACOTE DE MANUTENÇÃO COMPLETA
 (11) 2537-7224 / (11) 94985-4292

Reformas

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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS REFORMAS EM GERAL
 • Fachadas com 2ª Pele • Elétrica e Hidráulica • Cobertura e Telhados • Impermeabilização • Pinturas e Argamassas minerais • Pisos e Revestimentos • Laudos técnicos com serviço de Alpinista e ART
 • Portaria remota • Energia solar • Individualização Água - Luz • Acessibilidade • Adequação AVCB • Troca de prumada • Restauo com Condephaat e Compresp

CENTENAS DE OBRAS EXECUTADAS
 FINANCIAMENTO BANCÁRIO EM ATÉ 90 MESES COM JUROS PÓS OU PRÉ FIXADOS DE 1 A 2 % AO MÊS
 WWW.DARGAMASSAS.COM.BR
 CONTATO@DARGAMASSAS.COM.BR
 (011) 3831-2544 / 3835-8330
 Whatsapp 11 3833-0294

Reformas - continuação

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

GRM Engenharia
 ✓ Construção | Reformas
 ✓ Impermeabilização
 ✓ Laudos e Perícias
 ✓ Restauração de Fachadas
 25 anos
 (11) 3277-2830 | (11) 91210-8504
 www.grmengenharia.com.br
 grm@grmengenharia.com.br

GREGORIO ENGENHARIA
 OBRAS ▶ REFORMAS ▶ PROJETOS
 • RESTAURAÇÃO DE FACHADAS • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS
 • ART E ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS
 • ASSESSORIA CONDOMINIAL (c/ Laudo e ART)
 (11) 98628-3881 / (11) 94795-8902

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

Segurança Eletrônica

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

Eic-manutenção
 INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO
 • CFTV • ALARMES • CERCAS ELÉTRICAS
 • SISTEMAS DE BIOMETRIA • CANCELAS
 • PORTÕES AUTOMÁTICOS • ELÉTRICA
 (11) 97779-1797
 eicmanutencao7@gmail.com

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

Serralheria

SERRALHERIA...TUDO EM: ALUMÍNIO, FERRO E INOX
 MANUTENÇÃO | CONserto REFORMAS E REPAROS
 Sul Estruturas Consulte-nos (11) 96640-8235
 sul.vendas.sp@hotmail.com

ALBATROZ SERRALHERIA
 FABRICAMOS PORTAS E PORTÕES AUTOMÁTICOS EM FERRO E ALUMÍNIO
 • Janelas • Vitrais • Grades • Corrimões • Portas Sociais sob Medida
 • Portões • Alambrados • Coberturas Metálicas
 REFORMAS E MANUTENÇÃO
 (11) 94028-5489
 (11) 99387-0480
 carvalho2063@gmail.com

Sindicatura / Gestão

SÍNDICO PROFISSIONAL GERALDO VELLOSO
 *Experiência*Capacidade*Responsabilidade
 Compromisso de fazer Sempre o Melhor para seu Condomínio
 Solicite uma proposta sem Compromisso
 (11) 99188-4123
 geraldoclaretvelloso@gmail.com

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

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

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

SEGURANÇA | PORTARIA LIMPEZA | ZELADORIA JARDINAGEM
 (11) 2116-4179 / 94789-2292

Terceirização - continuação

Terceirização - continuação

Tintas

GRUPO TOP SERVIÇOS TERCEIRIZAÇÃO
MAIS DE 10 ANOS
Portaria 24hs • Zeladoria
Auxiliar de Limpeza, Manutenção e Serviços Gerais
Segurança Patrimonial • Jardinagem
QUALIDADE E EQUIPES TREINADAS
(11) 3656-4879 | (11) 93803-4926
www.grupotopservicos.com.br
comercial@grupotopservicos.com.br

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS
Lima's Limpeza
Pro toda sujeira, tem uma limpeza!
LIMPEZA • JARDINAGEM
ADMINISTRATIVO • PÓS OBRA
CONSULTE (11) 97962-6194
www.limaslimpeza.com

TUDO PARA SUAS PINTURAS E REFORMAS
PEÇA E RECEBA EM CASA
Frete grátis nas compras acima de R\$300
• Tintas
• Impermeabilizantes
• Complementos e acessórios
Loja 1: Av. Nazaré, 996 - Ipiranga
(11) 98716-0245 | (11) 2063-6747
Loja 2: Av. Dr. Gentil de Moura, 750 - Ipiranga
(11) 98716-0289 | (11) 5990-0532
Cialar

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

Dicas Por: da Redação

Carrinhos de carga

Os carrinhos de carga são grandes aliados dos moradores na hora de conduzir alguns tipos de carga, como sacolas de supermercado, desde a entrada do prédio ou garagem até o destino final. Eles são patrimônios de uso coletivo do condomínio e não devem servir exclusivamente a ninguém, o que deve ficar claro a todos. Portanto regras claras devem ficar estabelecidas no uso deste equipamento. A mais básica delas é: se usou, devolva-o ao mesmo local de onde o retirou! Com frequência, há queixas de morado-

“
Regras claras devem ser estabelecidas no uso destes equipamentos



res que levam os carros para apartamentos e, após a descarga, abandona-os em quaisquer locais, seja o hall do andar ou do bloco, dentro de elevadores, etc.
Há, ainda, uma falta mais grave que deve ser advertida

e penalizada pelos síndicos quando identificada.

Há moradores que chegam a se apropriar de carros, restando-os em casa por vários dias para uso doméstico ou atividades de seu próprio interesse, o que vai totalmente contra os princípios da coletividade. Para resolver isso, é interessante que o carrinho adquirido já venha com um dispositivo de trava com chaves ou cartões numerados, identificando o número do apartamento que está utilizando-o em cada empréstimo.

*Da Redação

Portas corta-fogo

As portas corta-fogo são aquelas que orientam rotas de fuga e evacuação em caso de incêndio, geralmente demarcam a passagem para as escadarias, sendo essenciais para que o condomínio possa obter o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros). De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua NBR 11.742, esses equipamentos têm por objetivo ser um obstáculo, impedindo ou pelo menos retardando de 60 a 120 minutos a propagação de chamas, fumaça e calor em uma situação de incêndio. Para tanto, as portas de emergência devem ser es-

“
As portas de emergência devem ser estrategicamente instaladas em passagens que façam conexões de um ambiente para outro



trategicamente instaladas em passagens que façam conexões de um ambiente para outro.

Há indicação de uso das portas corta-fogo nos seguintes locais, de acordo com a NBR 11.742: como já citado,

nas escadas de emergência de edifícios e suas respectivas câmaras; em áreas de refúgio; em paredes utilizadas na separação de riscos industriais e comerciais e compartimentos de áreas, desde que utilizadas exclusivamente para passagem de pessoal; áreas de acesso restrito, que tenham ligação direta com as rotas de fuga; acesso às passarelas e outros locais que interligue edifícios; portas em corredores que tenham acesso as rotas de fuga; acesso a locais de medição, proteção e transformação de energia elétrica.

*Da Redação

É Bom Saber Por: da Redação

Crescem casos de violência contra síndicos

Nunca foi tão necessário pregar a tolerância e o respeito ao próximo como agora

A convivência em condomínio requer paciência e empatia com os limites do próximo, mas atualmente, as pessoas se demonstram com um limiar de flexibilidade muito tênue, as diferenças se exacerbam rapidamente, cada um quer fazer prevalecer seu ponto de vista e isso é a fórmula perfeita para conflitos.

É neste cenário, fortemente potencializado pela força das mídias sociais e pela comunicação no ambiente digital, que as desavenças nos condomínios vêm ganhando corpo e que infelizmente os casos de agressões contra síndicos têm aumentado. Não raramente, elas ultrapassam o campo virtual, saindo de crimes como injúria, calúnia, difamação, ameaças, e partindo para o plano real, de fato, com agressões físicas.

Histórias recentes ilustram

esta triste escalada. No dia 9 de março uma briga de vizinhos virou caso de polícia em Belém (PA), durante uma mudança, a briga (filmada por câmeras) mostra o morador agredindo a socos o síndico. A história tem duas versões: o morador afirmou que o síndico ofendeu verbalmente sua filha que tem Síndrome de Down, já o síndico declarou que apenas abordou a família para advertência acerca do horário impróprio para realização da mudança (7 horas), já que esta só pode iniciar a partir das 9 horas.

A confusão terminou com B.O. e exame no IML.

No dia 17 de março, um síndico de Águas Claras (DF) foi parar na UTI após ser nocauteado por um professor de boxe. O motivo: ele solicitou que o saco de boxe fosse removido, pois o peso estava danificando o teto da academia. O diálogo não foi



■ Caso surjam ameaças, é importante fazer o boletim de ocorrência

o suficiente e o educador físico utilizou seu conhecimento em artes marciais para agredir o síndico covardemente.

Outro caso, muito mais trágico, exemplifica a que ponto pode chegar o nível de violência. Em fevereiro deste ano um policial militar assassinou a tiros o síndico do seu condomínio em Jundiaí e, posteriormente,

cometeu suicídio. Especula-se que a motivação para o crime tenha sido justamente desavenças e discordâncias sobre a administração do condomínio, somando o fato de que o assassino era ex-síndico do prédio em questão.

O advogado Lincoln Sousa faz recomendações aos síndicos. "É importante manter a

formalidade em todas as comunicações, ter um registro escrito sempre, evitar 'bate-boca' e manter um canal oficial de mensagens. Além disso, sempre que houver alguma intercorrência, esta deve ser registrada no livro de ocorrências para se ter o registro".

Ele comenta que dificilmente as pessoas vão "às vias de fato" de uma hora para outra, isso é resultado de uma escalada de atritos. "Caso surjam ameaças, é importante fazer boletim de ocorrência disso.

O B.O. pode ser feito na modalidade online de forma simples" conclui. O síndico está em um papel de dar o exemplo, ele deve ser o conciliador, não deve ceder a provocações, a agressão jamais deverá partir dele.

**Da redação*

Convite Especial!

PARA SÍNDICOS E SÍNDICAS

21 de Maio 2022

Você síndico(a) é nosso convidado especial para participar de forma **totalmente gratuita** do evento que o síndico não pode faltar.

Palestras: "Identificação de Problemas Elétricos nos Condomínios", Engº Adriano Pascoal, graduado em Engenharia Elétrica pela UERJ, consultor e palestrante em Gestão Energética.

"Inteligência Emocional para Síndicos", Paula Souza, Especialista em Desenvolvimento Humano. Gestão de Pessoas, palestrante nacional.

Rodada de Perguntas e Respostas com Palestrantes e a Participação do Dr. Marcio Rachkorsky

• Welcome Coffee, Almoço de Relacionamento, Sorteios e muito mais!

Informações: (11) **5572-5250**

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

ÚLTIMAS VAGAS

Unisíndico um evento de prestígio, requinte e tradição no

PATROCINADORES OURO:

Mídia Oficial:
Jornal do Síndico
São Paulo-SP

FAÇA SUA INSCRIÇÃO PELO SITE: www.unisindicoeventos.com.br

GARANTA SUA VAGA, PARTICIPE É GRATUITO! SOMENTE PARA SÍNDICOS.

ACOMPANHANTES SERÃO PAGANTES – OBS.: AGUARDE NOSSA CONFIRMAÇÃO