



Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 304 - Julho - 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+

ADMINISTRAÇÃO

Desde 2014, foi acrescida às obrigações do síndico, a função de fiscalizar todas as obras executadas dentro do condomínio, sejam elas realizadas em áreas comuns ou privativas, através da NBR 16.280

Página 4

SEU CONDOMÍNIO

Alteração de hall do andar é permitido? Esse ponto trata de área interna tanto como são os corredores e por isso quando tem regras estabelecidas na Convenção ótimo, mas e quando a convenção não faz menção?

Página 4

FIQUE POR DENTRO

Você já pensou que morar em um condomínio é compartilhar? Hoje já se fala muito de economia compartilhada, esse modelo pode gerar rentabilidade e como o próprio nome diz, economia. É baseado no termo "nós" deixando de lado o individualismo.

Página 12



Classíndico
Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Pro labore ou isenção

Quais as formas de remuneração do síndico?

Página 7

ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

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

Facilitamos o pagamento.

solicite um representante sem compromisso

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

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

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

NÃO FECHÉ PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.

VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!

Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

(11) **5035-5300** | (11) **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 Guemercindo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo
ASSESSORIA JURÍDICA
Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Bruno Malvezi
Guilherme Asta Lopes
Leticia Campos
Lucas Freire
Redação com TJSC

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

Ninguém é obrigado a ocupar o cargo de síndico, sabemos que assumir esta responsabilidade é um ato voluntário, mas nem por isso tal tarefa é de algum modo simples ou fácil de ser desempenhada. Aquele que decidir ser síndico irá abdicar, em alguma medida, de seu próprio tempo em favor das questões do condomínio.

Observamos que, ao longo dos tempos, o perfil de administrador também mudou. Se antes o cargo de síndico costumava ser ocupado por alguém com afinidade por questões burocráticas, hoje necessitamos de indivíduos mais dinâmicos, que tenham domínio de tecnologia, noções em Direito trabalhista, tributário e civil, esteja atento às exigências contábeis, saiba liderar, gerir funcionários, ter boa interlocução com diferentes grupos de pessoas e, principalmente, que esteja disposto a informar-se e atualizar-se constantemente, pois há novidades diárias no setor condominial, seja no que diz respeito à legislação, jurisprudências, novos equipamentos e funcionalidade, boas ideias a serem colocadas em prática.

Mesmo sendo um cargo de ocupação voluntária, sabemos que é complicado exigir que alguém se dedique tanto a uma função sem receber absolutamente nada em troca. É por isso que os síndicos podem, por lei, ser remunerados pelos serviços prestados no exercício do mandato.

Em nossa matéria de capa desta edição, você pode ler um pouco mais sobre as duas modalidades de recompensa: o pagamento indireto (através da isenção parcial ou total de taxa condominial) ou direto, por meio de pagamento de *pro labore*, um valor pecuniário destinado mensalmente ao síndico em recompensa pelo seu trabalho.

Como funciona no seu condomínio? Tire suas dúvidas nesta edição e veja outras novidades com o seu parceiro de tantos anos, o Jornal do Síndico!

Tenha uma excelente leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/21	AGO/21	SET/21	OUT/21	NOV/21	DEZ/21	JAN/22	FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	JUN/22
IGP-M (%)	0,78	0,66	- 0,64	0,64	0,02%	0,87	1,79	1,98	1,74	1,41	0,52	0,59
INPC (IBGE)	1,02	0,88	1,20	1,16	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04	0,45	---
IPC (FIPE)	1,02	1,44	1,13	1,00	0,72	0,57	0,77	0,90	1,28	1,62	0,42	---
CUB-SP	0,96	0,53	0,70	0,00	0,24	0,22	0,35	0,17	0,25	0,71	4,13	---
TR	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0436	0,0231	0,0000	0,0971	0,06	0,17	0,00
POUPANÇA	0,12	0,24	0,3012	0,3575	0,3575	0,6319	0,5739	0,5000	0,5000	0,5524	0,6112	0,6972
SAL. MÍNIMO	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	1.212,00	1.212,00
TJLP (% a.a.)	0,4067	0,4067	0,4067	0,4433	0,4433	0,4433	0,5067	0,5067	0,5067	0,5683	0,5683	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.

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

Os cuidados na contratação de serviços e obras: Cláusulas essenciais



Quando o síndico contrata empresas para executar serviços no condomínio é importante observar as cláusulas do contrato, a fim de para garantir o interesse do condomínio.

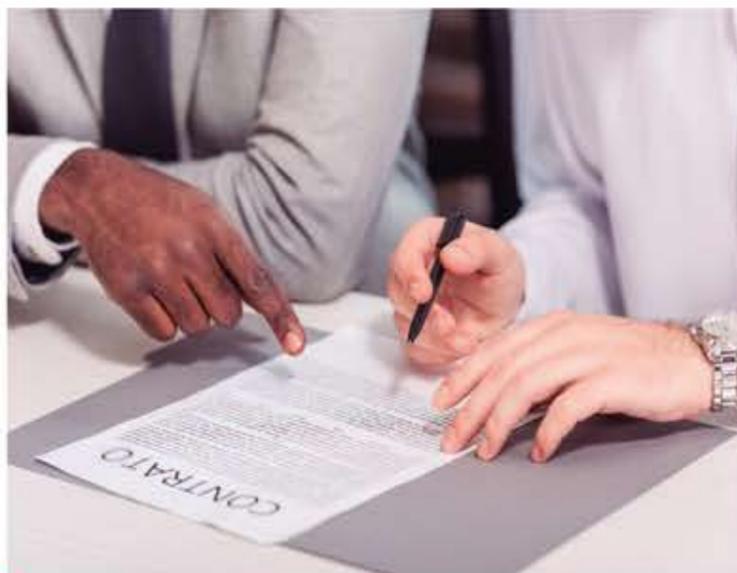
Existem cláusulas contratuais que serão fundamentais para ver assegurado o interesse do condomínio, das quais não se deve abrir mão (vale aquele ditado: consulte sempre seu advogado).

Dividimos em cinco partes para melhor entendimento, sendo elas: 1. Objeto, 2. Responsabilidade da contratada, 3. Pagamentos, 4. Vigência e 5. Rescisão.

1. A minuta contratual deve vincular o orçamento ou proposta apresentada (cuja alteração dependerá de prévia submissão do corpo diretivo do condomínio), especialmente seus anexos, como materiais empregados, técnicas utilizadas (sempre que possível exigir a norma técnica ABNT como referência), prazos de entrega e instalação, preços e condições de pagamento e faturamento de terceiros (sobretudo quando possível diretamente contra o condomínio em razão de equipamentos a serem adquiridos de fornecedor;

2. A contratada deve expressamente se responsabilizar pela garantia dos serviços prestados ou equipamentos fornecidos; cumprimento dos prazos e especificações técnicas; contratação dos seguros pertinentes (como por exemplo o de risco engenharia); apresentação de ART (anotação de responsabilidade técnica) devidamente recolhida antes do início da obra; encargos trabalhistas e infortunistas, danos ao condomínio, condôminos e terceiros; obediência ao regulamento interno; fornecimento e fiscalização do uso de EPI's (equipamentos de proteção individual), uniformes e identificação; fornecimento e manutenção de mão de obra própria, qualificada e, em número compatível ao serviços executado (prévia relação e documentação comprobatória deve ser exigida); manutenção do diário de obra no local (sem o que dias de atraso não podem ser justificados);

3. Ajustar a possibilidade do



■ É importante assegurar o interesse do condomínio nas cláusulas do contrato

contratante reter os pagamentos em caso de descumprimento das cláusulas relativas às obrigações da contratada, sobretudo no campo trabalhista e infortunistico, até que seja regularizada a infração; condicionar os pagamentos a efetiva entrega dos produtos ou execução dos serviços (substituído pelo aceite formal do título); nas execuções de obras de grande envergadura, estabelecer valores de "mobilização" e "etapas" de cronograma, mediante a "medição" da evolução dos serviços executados.

4. Para os contratos de prestação de serviço, não aceitar cláusulas de "difícil saída", como de "renovação automática" em caso de não denúncia das partes, prazo determinado incompatíveis ao objeto e investimento (como superior à vinte e quatro meses), notificação prévia de mais de sessenta dias de antecedência, pagamento pelos meses residuais não cumpridos; optar sempre pelas cláusulas de "fácil saída", como renovação automática por prazo indeterminado, suscetível de denúncia

prévia com antecedência de apenas trinta dias, notificação prévia de no máximo trinta dias para denúncia do contrato, independente de multas;

5. Para além da hipótese universal de descumprimento de cláusula contratual, registrar que demais hipótese, como a cessão parcial ou total do objeto do contrato, subcontratação, no todo ou em parte, das obrigações assumidas, ambas sem o consentimento expresso do contratante; pela utilização de mão-de-obra contratada por interposta pessoa (terceirizada ou cooperativa) e, por isso mesmo, sem vínculo de emprego com a contratada; pela constatação de que as apólices de seguro apresentadas perderam sua validade; pela paralisação dos serviços sem motivo justificado.

guilherme@asta.adv.br

**Advogado condominial, integrante da Comissão de Direito Condominial da Ordem dos Advogados de Barueri/SP*

Reflexões Por: Lucas Freire*

Explore seu universo de possibilidades

Você sabia que o ser humano enfrenta em média 23 adversidades por dia?

Com, partindo do princípio de que ninguém é igual a ninguém, parece limitante pensar que existe uma única solução para todos estes desafios. A verdade é que há um universo de possibilidades à nossa frente!

Aplicar métodos e modelos fechados para solucionar problemas no trabalho ou na vida, sem nenhum tipo de questionamento e até mesmo de customização, é deixar de exercitar o nosso potencial e limitar nossa existência.

Você, eu e todos os habitan-

tes do nosso planeta azul somos resultado de 3 bilhões de anos de evolução. Somos, oficialmente, a tecnologia mais potente e enigmática que existe. Tanto é que uma parcela muito pequena do DNA nos distingue, menos de 1%.

Não somos minhocas, mas corremos o risco de nos tornar uma ao abdicarmos do direito de pensar, de experimentar, de viver em *flow*. O termo em inglês, segundo o dicionário Cambridge, quer dizer corrente, fluxo, vazão. "O contínuo, o movimento suave de algo",



■ Todos os habitantes do nosso planeta azul são resultados de 3 bilhões de anos de evolução

explica a tradicional publicação britânica.

Esta fluidez é alcançada quando você entra em um estado de atenção plena, no aqui

e agora, resistindo às tentações e a todos os sabotadores e dissabores, dando o seu melhor, por um objetivo relevante para você. É quando você es-

tá focado em uma tarefa que te faz tão bem que nada mais importa.

O *flow* é mais do que um impulso, trata-se de uma força de resistência capaz de nos fazer esquecer tudo, em nome do movimento e da criação.

Só que para encontrar este ponto, você precisa aceitar e explorar seu universo de possibilidades. Então, fica o convite: não se deixe limitar, entre no fluxo também!

**Lucas Freire é psicólogo especialista em desenvolvimento de lideranças, escritor e criador do método Playfulness*

Administração Por: da Redação

NBR 16.280 garante ao síndico poderes de fiscal de obras

O Desde 2014, foi acrescida às obrigações do síndico, a função de fiscalizar todas as obras executadas dentro do condomínio, sejam elas realizadas em áreas comuns ou privativas. Isso se deve à NBR 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual estabeleceu as etapas de obras de reformas e listou os requisitos para antes, durante e depois de uma reforma em um prédio ou em uma unidade. Isso significa que, mesmo sendo uma obra particular, ela deve passar pelo crivo do síndico.

Em verdade, a norma NBR 16.280 vem para formalizar algo que já está implícito dentro da atribuição do síndico que é a de zelar pela estrutura física do condomínio no seu dever legal de diligenciar a conservação do prédio.

Todo o passo a passo começa quando o morador interessado submete o projeto de reforma ao síndico. Este documento deve conter a descrição de tudo o que será feito, bem como o prazo (proposta de cronograma com etapas a serem entregues).

No que diz respeito à execução de obras e reformas que incluam construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos, reformas para substituição de revestimentos, manutenções

diversas na parte hidráulica, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, sistema de gás, elevadores, entre outras, é fundamental que o síndico exija do profissional contratado comprovações de sua habilitação e compromisso para o serviço.

O projeto deve ser assinado por um responsável técnico, seja engenheiro ou arquiteto, e conter a descrição de tudo que será feito. Profissionais credenciados ao CREA (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) emitirão uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), já os especialistas vinculados ao CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo) emitirão um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).



■ NBR 16.280 tem força de lei e dá ao síndico autoridade suficiente para suspender a obra

Ambos documentos são laudos que visam a garantir a viabilidade da obra. De posse disso, o síndico tem um amparo legal caso ocorram sinistros e também se vier a ocorrer desobediência ao que foi previamente acordado entre as partes.

Após aprovar o projeto, o síndico tem efetivamente a função

de acompanhar e fiscalizar a execução da obra, verificando se ela está transcorrendo de acordo com o projeto previamente apresentado. Uma medida preliminar básica a ser tomada é a estipulação de horários pelo condomínio, visando a preservação do sossego da vizinhança e segurança no

acesso ao interior do prédio. O usual é que se use o horário das 8 às 17 horas em dias úteis para a reforma, tendo previamente o cadastro dos trabalhadores que precisarão entrar no prédio na portaria, o que evita a entrada de pessoas estranhas.

NBR 16.280 tem força de lei e dá ao síndico autoridade suficiente inclusive para suspender a obra, caso ele julgue que a sua realização não está coerente com o que foi previamente acordado com o respaldo do responsável técnico e se entender com isso que o condomínio pode ter algum tipo de prejuízo material ou imaterial com a continuidade das atividades.

**Da Redação*

Seu Condomínio Por: Redação com TJSC

Posso alterar o hall do meu andar?

Quando abordamos o tema da alteração de áreas comuns já temos um ponto pacificado que é a inviolabilidade da área externa e seus componentes, isto é, pintura, pastilhamento, varandas, esquadrias, portas externas, guarda-corpos e tudo o mais que está exposto para fora. Contudo, há um outro ponto mais controverso no que diz respeito à alteração de áreas comuns internas da edificação, a exemplo de corredores e hall de cada andar

Em condomínios mais rigorosos, a própria Convenção já veda explicitamente quaisquer modificações no padrão de cor, textura, acabamentos de paredes, formato de portas e maçanetas. Nessas situações, não há o que se discutir: não é não. Entretanto, há os casos omissos, em que a Convenção não proíbe, mas também não permite, simplesmente não menciona a alteração destes ambientes internos em cada andar, mas apenas a proibição de alteração da fachada do prédio.

Nesse contexto, especialistas indicam que deve prevalecer sempre o bom senso e o diálogo entre as partes. Primeiramente, é preciso verificar se o hall em questão é exclusivo para um apartamento ou mais.

Os vizinhos estão de acordo? São contra tal mudança? São indiferentes? Em segundo lugar, é fundamental notificar o síndico, pelo motivo óbvio de que ele precisa aprovar qualquer obra dentro do prédio, mas também porque ele é o portador das plantas da edificação e, caso necessite fazer alguma intervenção estrutural, ele precisa verificar se esta é possível ou há algum impedimento (coluna de água, instalação de energia, gás, vigas, etc.).

Quando falamos que apelar para uma boa conversa é o melhor caminho, é porque esta simples atitude pode evitar grandes “dores de cabeça” futuras, como um conflito judicial, e também prejuízos financeiros, como ter que desfazer a



■ A conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização

obra e reconstruir o que foi desmontado, conforme exemplo narrado a seguir.

Donos de um apartamento localizado em Balneário Camboriú, que alteraram a posição da porta de acesso aos elevadores sociais terão de providenciar a reforma do hall social do edifício, para atender ao formato original. A modificação,

feita a bel-prazer, foi executada na unidade sem conhecimento do morador com quem compartilham o uso do hall social, nem aprovação dos demais moradores, em nítido ferimento ao princípio da boa vizinhança.

De acordo com a decisão da juíza substituta Bertha Steckert Rezende, em atividade no 2º Juizado Especial Cível da co-

marca de Balneário, “é inescusável o dever de reconstruir a porta principal do imóvel de uso privado integrante do condomínio vertical, na sua posição original, pois a conveniência e a oportunidade não servem como pretexto para quebrar, sem autorização, a estrutura divisória que separa a parte individual (apartamento) e a comum (hall social)”. A magistrada fixou o prazo de 60 dias para cumprimento da decisão, prolatada no dia 23 de março.

Em caso de descumprimento, os proprietários do apartamento com a entrada modificada serão punidos com multa de R\$ 500 por dia de atraso, até o limite de R\$ 20 mil. A decisão é passível de recurso.

**Redação com TJSC*

Cotidiano Por: da Redação

Os quatro “cês” da discórdia no condomínio

Quais os principais pontos de conflito no seu condomínio? O que é motivação para causar a discórdia entre moradores ou desses com o síndico? No “mundo dos condomínios”, uma brincadeira é feita com as letras iniciais daqueles que parecem ser alguns dos itens que mais aparecem nas listas de elementos geradores de intriga: todos começam com a mesma letra.

Esse conjunto da discórdia é conhecido como os quatro “cês”, são eles: cachorros, crianças, canos e carros. Com isso, é possível resumir em poucas palavras algumas coisas que – frequentemente – são motivos de transtornos dentro da maioria dos prédios residenciais Brasil a fora. Você se identifica com algum deles?



■ A maioria desses problemas podem ser evitados e sanados com a obediência a convenção

O primeiro, “cachorro” é uma palavra que não designa apenas o cão, mas também todos os demais bichinhos de estimação que vivem em condomínios: gatos, pássaros, roedores, reptéis, etc. O assunto é controverso, pois ao mesmo tempo em que há as pessoas que amam os pets, há também as pessoas que não gostam e não apreciam muito o fato de ter que conviver com eles num mesmo espaço.

O segundo elemento desse conjunto consiste na presença de crianças pelo prédio. Não exatamente a existência delas, mas os transtornos causados por elas quando não lhes é imposto limites adequados. Barulho, bagunça, sujeira e até danos materiais ao patrimônio do condomínio e também patrimônios individuais são algumas das queixas relacionadas aos pequenos. Isso acaba por gerar conflitos maiores, uma vez que a briga passa a ser le-

vada adiante pelos pais, adultos, podendo ter até consequências sérias.

O terceiro desses “quatro cês” é uma palavra que sintetiza um problema que na prática é bastante complexo: a distribuição dos encanamentos no edifício.

A delimitação imprecisa disso pode ser um motivo de conflito quando há, por exemplo, uma infiltração a ser reparada. A responsabilidade é do vizinho de cima, do vizinho de baixo ou o próprio condomínio deve arcar com esses prejuízos?

Não existe resposta definitiva para esses impasses, pois cada caso deve ser avaliado de acordo com suas particularidades.

Por fim, o quarto “cê” é representado pelos carros, mais precisamente pelas vagas ocupadas por eles na garagem.

Muitos condomínios sobretudo os mais recentes sofrem

atualmente com um problema de restrição do espaço físico, o que fez com que limitassem o número de vagas de carro e, em algumas circunstâncias, essas vagas sequer pertencem ao condômino, sendo de caráter rotativo. Essa modalidade de uso costuma acarretar desentendimentos, pois nem sempre é possível contar com o bom senso das pessoas em relação à necessidade de se fazer o rodízio das vagas.

Esses são exemplos de alguns pontos de divergência comuns à maioria dos prédios residenciais, porém cada condomínio possui suas peculiaridades. O importante é sabermos que a maioria desses problemas podem ser evitados e sanados com a obediência ao que está disposto na convenção condominial e, também, com uma boa dose de respeito ao próximo.

*Da redação

Bem Estar Por: Leticia Campos

Saiba identificar os sinais que indicam que sua visão precisa de cuidados

Ainda hoje, há quem acredite que ir ao oftalmologista é para idosos ou pessoas que usam óculos de grau. No entanto, mesmo que a visão esteja aparentemente bem ou não haja nenhum desconforto, é fundamental visitar o especialista regularmente e assim descobrir com antecedência se existe a presença de alguma enfermidade, evitando que ela se agrave.

“A consulta com um médico oftalmologista devem começar cedo, nos primeiros meses de vida da criança.

E devem ser regulares. Mesmo que a pessoa não perceba nenhum problema visual, deve procurar atendimento oftalmológico de rotina, pelo menos uma vez ao ano. Algumas doenças oftalmológicas podem ser silenciosas e só manifestar sintomas quando estão muito avançadas. Devemos lembrar que a prevenção é sempre o melhor remédio, inclusive para as alterações oculares”, destaca a oftalmologista Dra. Debora Sivuchin.

Os erros refrativos mais comuns são a miopia, hipermetropia, astigmatismo e presbiopia e elas fazem parte da vida de aproximadamente 14 milhões de brasileiros, de acordo com o Conselho Brasileiro de Oftalmologia (CBO). E doenças como catarata, glaucoma, retinopatia e degeneração macular estão entre as principais causas de cegueira e baixa visão no mundo, especialmente entre idosos segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS) (Light For the World, 2021). É por essa razão que a ida regular ao médico oftalmologista é essencial para manter uma boa saúde da visão e tratar possíveis doenças já no início.

A Dra. Debora acrescenta: “Algumas doenças, como o glaucoma ou certas retinopatias, quando diagnosticadas e controladas precocemente, podem parar a sua progressão, evitando, a cegueira que



estas doenças poderiam causar”.

Existem sinais que podem indicar que sua visão precisa de cuidados, são eles: Embaçamento visual ou dificuldade para enxergar objetos a qualquer distância; Ressecamento dos olhos (olhos constantemente irritados, que ardem ou doem ao piscar);

Dor ocular (seja ela em qualquer intensidade);

Vermelhidão nos olhos (este pode ser um dos primeiros sintomas de inflamações e/ou infecções oculares);

Dor de cabeça constante sem estar relacionada a outros problemas de saúde (principalmente se acontecer sempre em algum momento específico do dia ou em alguma atividade específica); Cansaço ao ler ou focar a visão em alguma atividade; Lacrimejamento excessivo ou saída de qualquer secreção ocular.

Para prevenir que doenças oculares surjam, existem uma série de cuidados diários que devem ser tomados. Evite coçar os olhos, pois isso pode causar irritações ou lesões oculares, durma no mínimo 8 horas por dia para evitar cansaço visual e tome cuidado com exposição excessiva às telas e com o sol.

*Assessoria de Imprensa da Johnson & Johnson Vision

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

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

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2022 – Rodada de Perguntas e Respostas.

Eng. Adriano Pascoal

P- Como detectar se os motores dos elevadores estão operando com demanda natural?

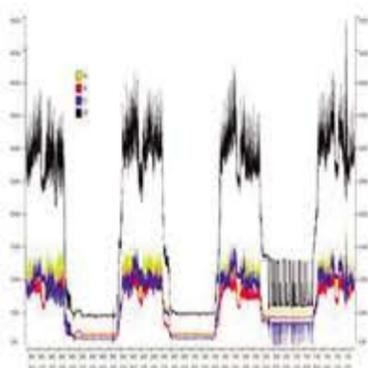
R: Creio que a pergunta se refere à demanda nominal, ou normal. Os motores têm um comportamento peculiar, apresentam uma corrente mais elevada na partida, pois precisam de mais energia para sair do estado de inércia (parado), até chegarem a sua rotação nominal (para a qual foram projetados). Após a partida, chamamos de regime permanente.

No regime permanente, com carga constante, basta medir com um amperímetro comum e comparar com os dados da placa. O problema maior é na partida, quando a corrente pode chegar à várias vezes a corrente nominal e é aí que podem surgir os problemas, desde um mau funcionamento até mesmo à queima do motor. E os amperímetros não têm velocidade de resposta para medir corretamente essas correntes.

O melhor é o monitoramento periódico com um Analisador de Energia, fazendo a curva de carga do equipamento (medição das correntes durante um tempo determinado, com uma diferença entre os pontos de medição de 0,1 segundo, com os melhores Analisadores de Energia). Se o Condomínio tem mais de um elevador, as curvas de carga dos diversos motores de mesma potência podem ser comparadas entre si e com as medidas anteriores, podendo ser identificados, através dessas curvas, desgas-

tes e até mesmo possíveis defeitos, antes que os mesmos venham a danificar o motor.

Esses exames fazem parte da Manutenção Preventiva e da Manutenção Preditiva. Esse trabalho chama-se Diagnóstico Energético e deve ser feito por uma Consultoria de Engenharia especializada no assunto.



Simões Macedo Advocacia Trabalhista – (Aline Simões OAB/SP 369.415)

P- Se o zelador estiver trocando uma lâmpada num apartamento fora do horário de serviço e sofrer um acidente é o condomínio que tem responsabilidade? Se fizer algum serviço nos apartamentos fora de seu horário de trabalho.

R: Primeiramente inste mencionar que, para a responsabilização do empregador, por acidente de trabalho, é necessária a prova inequívoca da conduta que lhe é imputada.

É a aplicação da teoria da responsabilidade subjetiva do empregador, consubstanciada nos artigos 7º, inciso XXVIII, da Constituição Federal e no artigo 186 do Código Civil.

Por outro lado, o artigo 19, da Lei 8213/1991, preceitua que acidente do trabalho é o que ocorre pelo exercício do trabalho a serviço de empresa, reforçando, assim, a necessidade de que haja prova efetiva de que o acidente tenha ocorrido a serviço da empresa.

No exemplo da pergunta, fica claro que o zelador não estava em horário de trabalho, ou se quer trabalhando nas dependências do condomínio, uma vez que encontrava-se fazendo trabalho “particular” em apartamento particular, não sendo este feito em pró do condomínio, e sim em pró de morador particular, que provavelmente estaria o remunerando de forma particular.

Sendo assim, impossível reconhecer qualquer responsabilidade do condomínio por acidente de trabalho, haja vista que o zelador ao estar trocando lâmpada ou fazendo qualquer trabalho de forma particular, não estava o fazendo durante o contrato de trabalho.

E mais, não se poderia sequer configurar acidente de trajeto, haja vista que este apenas pode ser configurado no trajeto de ida e volta para a casa.

É sempre bom lembrar que neste caso o zelador está fora do horário de serviço.



P- Como funciona a condenação de condomínio em processo de subsidiária?

R: A responsabilidade subsidiária se originou na Súmula 331 do C.TST, sendo recentemente disposta no art. 5º-A, § 5º da Lei 13.429/2017, denominada “Lei da Terceirização”.

Ocorre nos casos em que a real empregadora não arca com suas obrigações do contrato de trabalho de forma correta, a exemplo de pagamento de horas extras, salários, recolhimento de FGTS, entre outros, a empresa que é tomadora dos serviços poderá arcar com tais débitos de forma subsidiária.

Sendo assim, quando um empregado distribui uma reclamação trabalhista e coloca o condomínio como responsável subsidiário significa dizer que, caso o real empregador não pague os créditos daquela demanda, o condomínio irá pagar.

Trata-se assim, de um benefício de ordem, onde o primeiro a ser executado deve o devedor principal, para depois o subsidiário. Lembrando que a responsabilidade subsidiária deve se limitar apenas ao período em que aquele empregado prestou de fato serviços para o condomínio.

Como exemplo: Um auxiliar de limpeza trabalhou por 3 anos na terceirizada, porém apenas prestou serviços diretamente para o condomínio por 6 meses. Assim, a responsabilidade da condenação em eventuais verbas trabalhistas, só podem se limitar aos 6 meses trabalhados pelo empregado prestando serviços para o condomínio.

Assim, reforçamos a importância de o condomínio sempre fiscalizar o cumprimento das obrigações da empresa terceirizada para que não haja eventuais condenações em reclamações trabalhistas.

Asta Advogados

– (Guilherme Asta Lopes OAB/SP 161.918)

P- Como cobrar 20 anos de não pagamento das cotas de condomínio se os herdeiros e sucessores já faleceram?

R: A maneira de “receber” cotas condominiais atrasadas é acionar a justiça, por meio de ação de cobrança, execução ou habilitação de crédito junto ao inventário dos bens deixados pelo falecido, observado o prazo prescricional de 05 anos (cotas atrasadas a partir da distribuição da ação). Falecido os herdeiros, e, não aberto inventário, deverá ser observada a ordem legal de vocação, sucessivamente aplicada até que o herdeiro vivo seja localizado. Desconhecidos os herdeiros, deve-se distribuir a ação contra o espólio do falecido e/ou herdeiros desconhecidos, valendo-se dos convênios firmados pelo Poder Judiciário para identificar e localizar tais herdeiros e, em caso negativo, proceder a citação por edital dos mesmos.



P- O síndico pode alterar a destinação de área comum sem autorização da assembleia?

R: A mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos (artigo 1.331, Código Civil). A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns (artigo 1.342, Código Civil).



Capa Por: da Redação

Quais as formas de remuneração do síndico?

Embora voluntária, a tarefa de ser síndico de um condomínio não é nada fácil, principalmente nos dias de hoje.

A opção de ser o síndico de um condomínio com toda certeza vai exigir que o indivíduo abra mão do tempo em que poderia estar dedicando-se a questões particulares para dedicar-se aos problemas coletivos. Além disso, as necessidades atuais demandam cada vez mais conhecimentos e habilidades especializadas: noções em Direito, Contabilidade, tributação, zeladoria, gestão de pessoas, conciliação de conflitos, comunicação, entre outros atributos.

Nesse sentido, é consenso que o condômino que se dispõe a exercer o cargo de síndico tem por merecimento ser recompensado pelo seu serviço prestado. Esta compensação vem por meio de uma remuneração, a qual pode ser indireta ou direta. A primeira opção, forma indireta, é o síndico ser isento (total ou parcialmente)



■ Quem se dispõe a exercer o cargo de síndico deve ser recompensado pelo serviço prestado

do pagamento da taxa condominial mensal. A segunda é a remuneração direta por meio de pagamento de um *pro labore*. O termo em latim significa, literalmente, "pelo trabalho", ou seja, trata-se da recompensa designada pelo trabalho feito.

Quem determina a escolha por um ou outro meio de remuneração não é o síndico!

A opção pelo modo de recompensá-lo pelos serviços

prestados deve estar prevista na Convenção do condomínio (com item específico para o tema, sendo obrigatória a aprovação e assinatura de 2/3 dos condôminos para entrar em vigor), bem como os demais detalhes, tais como: se a isenção da taxa condominial é total ou parcial, se em caso de *pro labore* quanto será o valor e qual a periodicidade de reajuste, como será reajustado

(se segue o salário mínimo ou outro índice).

É importante lembrar que este pagamento não corresponde a um salário e, portanto, não deve ser assim chamado.

Não incide sobre ele as regras trabalhistas, logo não há pagamento de 13º, recolhimento de FGTS, pagamento de férias.

O valor deve ser um consenso decidido em assembleia, a valer o que os moradores considerarem justo e razoável dentro do que o condomínio pode arcar. O reajuste pode ser anual ou por mandato. É importante lembrar que o síndico que tiver isenção da cota condominial ou remuneração direta deve incluir o benefício na sua declaração de Imposto de Renda como "outras receitas", uma vez que o valor é referente a um pagamento por serviço prestado.

De acordo com o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário, apesar de exercerem atividades fundamentais para o pleno funcionamento do condomínio e que diga-se de passagem, requerem tempo, dedicação e esforço, nem sempre os síndicos recebem a recompensa que lhes é devida. "Não há lei que sugira um piso ou teto para o mesmo, normalmente gira em torno de dois a três salários mínimos", comenta Dias. O advogado acrescenta que o síndico possui algumas garantias como prazo do mandato (segundo ditames da Legislação e Convenção para destituição), irredutibilidade de honorários dentro do mesmo mandato sem sua concordância, recolhimento do INSS patronal, no caso de pessoa física.

*Da redação

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 **32 anos o Jornal do Síndico**.



TeleSíndico®

(11) **2619-6095**



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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS

Classíndico®

JULHO | 2022

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	EQUIPAMENTOS P/ PISCINAS.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	EXTINTORES.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SERRALHERIA.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.08	PINTURAS.....	Pág.10	SINDICATURA / GESTÃO.....	Pág.11
ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.08	PISCINAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.08	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11

Academia

FRS SPORTS Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!
Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica
☎ (11) 3487-1093 / 2659-2951
www.frsports.com.br

Advogados

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

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

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

Desentupidora

HIDROSUL 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

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 ☎ (11) 2063-2198

Água Potável

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

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

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

Bombas

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

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

Para anunciar ligue:

☎ (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Quer ser lembrado? Anuncie

☎ (11) 5572.5250

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

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING

TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE

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

JUNTOS CONTRA COVID-19

Consulte-nos para outros produtos

(11) 3564.0364 / 94791.5690

totem c/ Álcool Gel acionamento de pedal

eccocleaning1@gmail.com

Impermeabilização

Sipan

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

sipan@sipan.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

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 | jb.imper08@gmail.com

Impermeabilização - continuação

DURATEC

IMPERMEABILIZAÇÃO e manutenção em geral

Serviços com ART

CREA-SP

CAU/SP

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

POLICAN

IMPERMEABILIZAÇÕES

DUPLA GARANTIA 5 ANOS FABRICANTE APLICADOR

IBI

CREA-SP

Impermeabilização em: Lajes de cobertura, piscinas, térreo, etc | Recuperação Estrutural | Concreto Aparente

20 anos Valorizando o Patrimônio dos Clientes

(11) 3729-6842

www.polican.com.br

contato@polican.com.br

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

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

sipan@sipan.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
- Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros

(11) 3384-6538 / 94007-8681

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

Loja Física: Rua Cons. Moreira de Barros, 1723 - São Paulo - SP

RC CONSULTORIA

A experiência que seu condomínio precisa

AVCB | LAUDOS | PARA-RAIOS

(11) 2241-3298 | (11) 2241-3484
(11) 2241-2847 | (11) 2241-3513

www.consultoriaempresarialrec.com.br

Visite nosso site

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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

sipan@sipan.com.br

ELLOS

instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br

ellos.instaladora@uol.com.br

Entrada de Energia | Quadros de Força
Centro de Medição | Para-Raios e DPS
Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos

(11) 96509-2765 / 2061-6415

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

Saia da crise!

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Piscinas

AQUALIT PISCINAS

Qualidade e excelência em limpeza de piscina

- Tratamento de piscinas
- Análise de cloro e PH
- Aspiração
- Cristalização de água
- Controle químico e biológico

aqualitpiscinas@gmail.com (11) 93751-1000

A concorrência agradece sua ausência

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Pisos / Tratamentos

Limpiso

RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURA EPOXI

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190

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

POLUX

POLIMENTOS

POLIMENTO E TRATAMENTO DE PISOS SEM PÓ

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

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

polux@poluxpolimentos.com.br

MÁRMORES E GRANILITES

Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

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

(11) 98095-8087 / 95605-3052

marmoresegranilites.com.br

borgesoliveira287@gmail.com

Pinturas

A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO

R8 Engenharia & Pintura

NOSSOS SERVIÇOS

- RESTAURAÇÃO DE FACHADA;
- PINTURA PREDIAL;
- HIDROJATEAMENTO;
- ADEQUAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS;
- TRATAMENTO DE INFILTRAÇÕES;
- LAUDOS ESTRUTURAIS E ELÉTRICOS

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

pintVega

ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

Seguro de Responsabilidade Civil

(11) 2653-1029 / 98524-0200
 www.pintvega.com.br
 comercial@pintvega.com.br

A BRASILEIRA

Engenharia Técnica em Recuperações Prediais

Pagamento em 36 vezes. 50 anos no mercado.

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

Orçamento sem Compromisso

*Funcionários próprios
 *Engenheiro responsável

Tel.: (11) **5062.7790**

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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

PACTUAL SERVIÇOS

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

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

Pagamento em até 20x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

(11) 4308-3435 / 4308-3641 96594-7838
 www.pactualservicos.com.br pactual@pactualservicos.com.br

OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br 3663-6423
 oswanpinturas@gmail.com 3822-4303

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

orçamentos sem compromisso 46 anos

JP FACHADAS PAGAMENTO FACILITADO

- Lavagem de Fachadas c/ Hidrojateamento
- Pinturas | Textura | Grafiato | Tratamento de Trincas
- Tratamento de Concreto Aparente, Remoção
- Reposição de Pastilhas, Cerâmicas
- Rejuntamento em geral

(11) 2052-9066
 93087-8764
 www.jpmpfachadas.com

Pinturas - continuação

Roma Pinturas

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

PAGTO FACILITADO (11) 5584.5650 / 99403-3349
 roma@romapinturas.com.br

Restauração, Pintura Externa e Interna

5 ANOS DE GARANTIA

FGM

DESDE 1998

atendimento@fgmpinturas.com
 (11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

Cardoso PINTURAS

PINTURAS (Interna e Externa)
 LIMPEZA e RECUPERAÇÃO de FACHADAS
 PASTILHAS | TRAVERTINO em REVESTIMENTOS
 TEXTURA PROJETADA
 SISTEMA de PINTURA AIRLESS

Pagamento Facilitado Seguro de Responsabilidade Civil

(11) 3867-2484 / 3461-1743
 Orçamento sem Compromisso www.cardosopinturas.com.br

GRM Engenharia

- ✓ Restauração de Fachadas
- ✓ Impermeabilização
- ✓ Laudos e Perícias
- ✓ Construção Reformas

25 anos PARCELAMOS EM 36X

(11) 3277-2830 | (11) 91210-8504
 www.grmengenharia.com.br
 grm@grmengenharia.com.br

IBS CONSTRUÇÕES RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

PINTURAS PREDIAIS IMPERMEABILIZAÇÃO

CREA-SP 2356390

(11) 95332.5513 (11) 3569.5961
 www.ibsconstrucoes.com.br / contato@ibsconstrucoes.com.br

RPM Pinturas

Pintura Predial
 Lavagem de Fachadas
 Impermeabilização
 Tratamento de Trincas
 Rejuntamento de Pastilhas

Solicite um Orçamento
 www.rpmpinturas.com.br
 (11) 2456-5151 / (11) 94748-9409

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

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

R.Y.R Empreiteira
 ryrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO Pagto em 24x

(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

Pinturas - continuação

CRISTAL PINTURA PREDIAL

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

Melhor Preço

(11) 2707-3369
 (11) 98195-3308
 cristalpinturas23@hotmail.com

PINTURAS PAULISTA Reformas e Pinturas em Geral

- Pintura Predial e Residencial
- Lavagem de Fachadas
- Impermeabilização

PAGAMENTO FACILITADO Orçamento sem Compromisso

(11) 94043-1181 | 98951-6767
 www.pinturaspaulista.com.br | edvaldoalves@pinturaspaulista.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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- HIDROJATEAMENTO | REPOSIÇÃO PASTILHAS
- TRATAMENTO DE TRINCAS

(11) 98509.2860 (11) 5897.5635
 www.pinturasjas.com.br / jas.mepinturas@gmail.com

Porta Corta-Fogo

C.A. monteiro Portas Corta Fogo

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

www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br
 (11) 5562-0516 / 5562-0994 | (11) 9 5487-7273

Portões Automáticos

SM Portões e Interfones INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

mariasimoneportoes@gmail.com

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

PROMOÇÃO NO PACOTE DE MANUTENÇÃO COMPLETA

(11) 2537-7224 / (11) 94985-4292

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

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

EMPREENHEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT FACHADAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

PINTURAS CALÇADAS

ELÉTRICA HIDRÁULICA

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

20 anos
REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

(11) 5585.0933 / 95765.8234
DESDE 1988
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

IMAD REFORMAS EM GERAL

Hidráulica | Elétrica | Pinturas | Restaurações
Gesso | Colocação de Pisos e Azulejos
Impermeabilização de Caixa D'Água
Lajes de Cobertura | Poços de Elevador
Piscinas | Jardins | Quadras

Visita e orçamento sem compromisso

impermeabilizadoramundial@gmail.com (11) 5891-5403 / 98564-9740

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)

www.gregorioengenharia.com.br (11) 98628-3881 / (11) 94795-8902

Segurança Eletrônica

Turchial 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.turchial.com.br

Eic-manutenção INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO

• CFTV • ALARMES • CERCAS ELÉTRICAS
• SISTEMAS DE BIOMETRIA • CANCELAS
• PORTÕES AUTOMÁTICOS • ELÉTRICA

(11) 97779-1797 / 98566-4326
eicmanutencao7@gmail.com

Serralheria

SERRALHERIA TOP REFORMAS

SERRALHERIA...TUDO EM:
ALUMÍNIO, FERRO E INOX
MANUTENÇÃO | CONserto
REFORMAS E REPAROS

Consulte-nos (11) 3463-0487
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

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!
(11) 2791-7975 • 2642-0739
www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

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 NOSSOS SERVIÇOS

♦ Controlador de Acesso
♦ Portaria e Recepção
♦ Limpeza e Conservação
♦ Bombeiro Civil ♦ Zeladoria
♦ Sistema de CFTV, entre outros

www.grupops4.com.br (11) 2868-0002 / 97070-0253

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

GOLF MULTISERVIÇOS Atuação em condomínios e empresas de pequeno, médio e grande porte.

Portaria • Auxiliar de serviços gerais • Mensageiros
Controle de Acesso • Auxiliares de limpeza • Recepcionistas

ATENDIMENTO 11 3230-0900 | 11 94037-2928 SABA MAZEM golfmulti.com.br

Fortality SERVIÇOS

• PORTARIA PRESENCIAL
• PORTARIA REMOTA
• MANUTENÇÃO
• LIMPEZA DE GALPÕES
• LIMPEZA PÓS OBRA
• SERVIÇOS GERAIS

contato@fortality.com.br (11) 2376-3424 (11) 9.8990-8040

SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

Lima's Limpeza LIMPEZA | JARDINAGEM
ADMINISTRATIVO | PÓS OBRA

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

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

Dicas Por: Da redação

Impermeabilização



O surgimento de mofo, goteiras e infiltrações muitas vezes se dá por falhas no processo de impermeabilização de paredes e forros, o qual é essencial para preservar a estrutura predial. Somente a substância impermeabilizante é capaz de selar e vedar superfícies fabricadas com materiais porosos e suas falhas, geradas por movimentos na estrutura ou por erros na execução da obra. Infelizmente, algumas construtoras não realizam esse processo corretamente e os ocupantes do prédio só vão perceber os prejuízos tempos depois.

Existem dois sistemas de impermeabilização: rígidos e flexíveis. No primeiro, aditivos químicos são adicionados aos materiais de construção, reduzindo a porosidade dos mesmos. Este tipo é indicado para locais que não exista possibilidade de trincas ou fissuras como subsolos, piscinas internas e galerias de barragens. A outra opção é aplicável em áreas sujeitas a fissuras e possui duas subcategorias: moldados no local (membranas) e os pré-fabricados (mantas). Estas são ideais para telhados, terraços, reservatórios de água, entre outros.

Plantas de ambiente interno

Um toque de vida eleva o astral de qualquer lugar e por isso as plantas sempre são bem-vindas para harmonizar um ambiente. Contudo, com espaços cada vez mais reduzidos, fica difícil conciliar o cultivo. Porém, isso não é motivo para abrir mão delas, isso porque algumas espécies se dão bem mesmo quando colocadas em ambientes pequenos e fechados.

Uma opção é a Dracena, que sobrevive com níveis de luz muito baixos e aguenta bem ar seco e períodos sem rega. Os cactos e as suculentas são plantinhas que podem ser encontradas em tamanhos bem pequenos. Ambos também são plantas resistentes, que sobrevivem em situações pouco favoráveis e toleram alguns dias sem rega. Por fim, o bambu, que na cultura oriental é considerado um elemento de sorte, é também uma alternativa interessante para quem deseja ter um pouco de verde sem dedicar muitos cuidados.

*Da redação

Fique por Dentro Por: Bruno Malvezi

Economia compartilhada em condomínios

Quem mora em um condomínio compartilha vários interesses comuns sem muitas vezes perceber. São pessoas que escolheram morar no mesmo lugar, usufruir de áreas de lazer, aumentar a segurança da família, além de dividir e otimizar recursos.

A economia compartilhada, termo tão difundido nos últimos anos, já faz parte da vida dessas pessoas. Esse modelo econômico e social é baseado na partilha de recursos humanos, físicos e coletivos. É caracterizado pelo “nós” e uma fuga ao individualismo.

Muitos empreendimentos imobiliários já nascem com esse conceito, chamado home & share. São condomínios que, além das áreas de lazer e espaços para festas, oferecem carros e bicicletas para uso compartilhado, hortas comunitárias, jardins sensoriais, academias, espaços pet, áreas com equipamentos para manutenção de bikes, coworkings, lavanderias comunitárias e serviços de manutenção residencial e jardinagem.

No home & share os moradores são essenciais para o funcionamento da economia compartilhada. Por meio de aplicativos ou grupos de mensagens eletrônicas eles podem oferecer e trocar serviços, instituir a prática de carona, organizar feiras para venda de produtos e contratar profissionais de interesses comuns, como educadores físicos, nutricionistas e para manutenção das casas ou apartamentos.

Essas práticas de economia colaborativa já causam efeito em alguns empreendimentos que conseguem oferecer gratuitamente para seus moradores serviços mais simples, como a dedetização das unidades, manutenção de redes de proteção e verificação de



■ A economia compartilhada fortalece o senso de pertencimento, amplia o relacionamento

vazamentos em vasos sanitários.

Serviços individualizados, como chaveiros, encanadores, eletricitistas e pintores, todos compartilhados entre os moradores, ficam mais baratos pelo uso compartilhado.

Apoiada nessa relação de

confiança, a economia compartilhada fortalece o senso de pertencimento, amplia o relacionamento entre os moradores e a importância da comunidade para o desenvolvimento e cuidado com o condomínio.

Há, ainda, redução de cus-

tos, melhor utilização do tempo, incentivo ao consumo sustentável, além da ampliação da interatividade, segurança, praticidade e qualidade devida.

O mercado imobiliário tem acompanhado o crescimento e fortalecido a economia compartilhada com empreendimentos alinhados aos anseios de uma população cada vez mais preocupada com a sustentabilidade, economia de recursos, aproveitamento e integração de espaços e, sobretudo, qualidade de vida, manutenção, preservação e uso racional das áreas verdes.

**Bruno Malvezi é diretor-executivo do Grupo Impper, oferece casas prontas em condomínios fechados, bairros planejados e loteamentos industriais.*

Segurança Por: da Redação

Prestadores disfarçados ainda são um golpe comum

Você sabia que aproximadamente 90% das invasões a condomínios ocorrem pela porta da frente? Este alarmante dado estimado por especialistas na área nos chama a atenção para o fato de que um considerável número de “furos” na segurança predial que se dá com os criminosos adentrando o prédio sob o recurso de disfarces.

Os golpes para a entrada em condomínios são diversos: a grávida pedindo para usar um banheiro ou o indivíduo que chega assustado pedindo ajuda após um suposto “assalto”, há o falso agente sanitário de combate à dengue, o carteiro que na verdade não trabalha para os correios ou o “entregador” que não veio entregar nada, mas sim buscar (e ilicitamente!).

Entre tantos, um dos mais comuns é o disfarce do falso funcionário de concessionária de energia, internet ou TV a cabo.

A tática se repete em várias cidades: os criminosos chegam, geralmente em dupla, vestindo fardamento caracterizado com cores e marca idênticas às da empresa original, além de equipamentos como escadas, maleta de ferramen-

tas, cabos e afirmam que têm visita técnica agendada.

Diante de um porteiro descuidado, podem acessar o condomínio sem que seja checada a informação e sem autorização. Já dentro do prédio, eles se veem livres para tentar adentrar portas de apartamentos que porventura estejam abertas para praticarem furtos e saírem silenciosamente ou, eventualmente, chegam até mesmo a render moradores efetivamente.

Exemplo recente desse tipo de golpe corriqueiro ocorreu em Jundiaí (SP), quando um grupo de homens disfarçados de prestadores de serviços invadiram, no início da tarde do dia 6 de junho, um residencial no bairro Vianelo. Já dentro do condomínio, os ladrões conseguiram invadir um apartamento, roubaram relógios, joias e



■ A autorização para o prestador entrar é fundamental e essa regra jamais deve ser quebrada

obrigaram um morador a realizar transferências por PIX no valor de R\$ 60 mil. Os criminosos conseguiram se evadirem do local.

Para coibir tais invasões é importante investir não só nos equipamentos de segurança, mas também nos recursos hu-

manos, treinar muito bem os porteiros para saberem executar protocolos de segurança, checagem de visitantes e identificar situações suspeitas.

Ao receberem prestadores de serviço, é recomendado solicitar crachá e documento com foto, coletar os dados do fun-

cionário. Averiguar com o condômino a autorização para o prestador entrar é fundamental e essa regra jamais deve ser quebrada. De preferência, o serviço deve ser comunicado à portaria com antecedência, inclusive. Se mesmo assim o porteiro levantar suspeita, é válido fazer uma checagem diretamente com a empresa em questão, telefonando e questionando se tal serviço foi agendado.

Esses procedimentos devem ser executados sem exceções, pois o porteiro precisa ter a confiança de que não será intimidado por algum morador ou pelo próprio síndico no intuito de quebrar as regras em favor de alguém. Assim poderá realizar seu trabalho sem medo de ser rigoroso.

**Da redação*