



Tenha um App completo do seu condomínio!

ResidentPro

Adesão de 100% dos moradores e integra com outros sistemas

11 92014-3450
www.residentpro.com.br

e +

COTIDIANO

O barulho é um tema sem fim dentro dos condomínios. As pessoas mesmo sabendo que existem regras não respeitam. Mas em último caso existe a lei. Vejam um exemplo de punição.

Página 3

SEGURANÇA

A questão da segurança contra incêndio é algo de grande importância nos condomínios. Recentemente tivemos um caso que trouxe o alerta. Todo condomínio deve ter um plano de combate a incêndios.

Página 5

UTILIDADE PÚBLICA

Seu condomínio tem bicicletas abandonadas? Então está na hora de ajudar o projeto social "Reciclismo" como fez o síndico Antonio Carlos Frias, e o Jornal do Síndico estava lá para cobrir e divulgar esse projeto. Quando fazemos o bem, os primeiros a se beneficiar somos nós.

Página 12

Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte

Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Alteração legislativa

no quórum pode mudar destinação do edifício

Página 7

PROBLEMA?

SOLUÇÃO?

OU

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 **50 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

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simões de Macedo
ASSESSORIA JURÍDICA
Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
Cecília Lima 3268 DRT/PB

COLABORADORES
Andressa Schimidt
Guilherme Asta Lopes
Maurício A B Nahas
Redação com TJDFT

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

O cenário dos centros urbanos está continuamente se modificando, ganhando contornos mais elevados com as multiplicações de edificações. Isso porque, aos poucos, muita gente vai optando por se mudar de uma casa para um prédio residencial, que não deixa de ser, em outras palavras, uma série de casas “empilhadas”.

Não temos como negar que o mercado de condomínios está em franca expansão e a todo momento passam a existir mudanças, como no caso dos quórums para mudança de finalidade do condomínio, ou seja, essa mudança trouxe a oportunidade da alteração de residencial para mista e nosso colaborador o Dr. Guilherme Asta aborda o tema como capa e aqui coloca sua visão quanto a esta alteração. Tire você mesmo suas próprias conclusões.

Quando muitas pessoas optam por morar em condomínios de modo geral, uma razão específica é quase sempre citada “mais segurança”. Com a crescente criminalidade que hoje em dia não é mais uma realidade apenas das grandes cidades, é natural e compreensível que sintamos a necessidade de buscar um ambiente que transmita maior proteção.

É aqui que entra a tecnologia que gira em torno deste tema e avança com novidades no que diz respeito à segurança patrimonial. Hoje dispomos de um verdadeiro “arsenal” de possibilidades para tentar blindar ao máximo os edifícios das investidas de criminosos e os condomínios residenciais estão constantemente se atualizando em relação a essas novidades.

Nesta edição do Jornal do Síndico de agosto, trazemos também um artigo sobre o já consagrado CFTV, que vem agregando tecnologias disponíveis. Há equipamentos de reconhecimento facial e de placas de carro, com os quais se pode ou não liberar acesso remotamente, por exemplo.

É importante alertar no que tange o tema da vigilância por câmeras e gravação de imagens: a questão da privacidade dos moradores e o resguardo ao direito de imagem. Não apenas pelo bom senso, mas também devido à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados), que protege a intimidade dos indivíduos e à qual o condomínio deve obedecer.

Leia mais sobre este e outros assuntos no Jornal do Síndico!
Tenham um excelente mês.

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JAN/22	FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22
IGP-M (%)	1,79	1,98	1,74	1,41	0,52	0,59	0,21
INPC (IBGE)	0,67	1,00	1,71	1,04	0,45	0,62	—
IPC (FIPE)	0,77	0,90	1,28	1,62	0,42	0,67	—
CUB-SP	0,35	0,17	0,25	0,71	4,13	2,22	—
TR	0,0231	0,0000	0,0971	0,06	0,17	0,15	0,00
POUPANÇA	0,5739	0,5000	0,5000	0,5524	0,6112	0,6972	0,7386
SAL. MÍNIMO	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00
TJLP (% a.a.)	0,5067	0,5067	0,5067	0,5683	0,5683	0,5683	0,5662

ERRATA

Na edição de julho/22 nº304 deste periódico, na coluna Administração, informamos no conteúdo da matéria que a NBR 16.280 dava ao síndico poderes de fiscalizar obras em unidades privativas. Este texto foi alterado em 2015 na própria norma, sendo de responsabilidade do morador e engenheiro/arquiteto as obras privativas, sendo o mesmo, obrigado a apresentar antes do início da obra laudo e ART/RRT ao síndico para liberação da mesma.

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.

Cotidiano Por: Redação com TJDFT

Inconveniente: obras fora de horário geram brigas de vizinhos

Quem opta por viver em condomínio, conseqüentemente, opta também de forma automática e inegociável em obedecer às regras que regem sua dinâmica, seja no tocante às normas de segurança, etiquetas de convivência, limitações e proibições que visam ao entendimento harmonioso entre moradores, visitantes, funcionários e administradores.

As queixas relacionadas a “barulho” ocupam a liderança no ranking de conflitos entre condôminos em praticamente todos os condomínios. Produzir ruídos fora do horário de tolerância desobedecendo a Convenção e o Regimento Interno nos quais se estabelece as normas de convívio é infração passível de multa, mas em alguns casos mais sérios o problema pode contribuir para transtornos maiores e brigas entre condôminos que vão terminar na esfera civil, via processo judicial.

Assim, o que seria uma simples multa disciplinar pode se transformar em indenizações bem mais altas.

Vejam um caso que ilustra

bem isso, com decisão da 1ª Vara Cível de Samambaia (DF), em julho, a qual condenou um morador de um condomínio a pagar ao vizinho indenização por danos morais e materiais, em razão dos transtornos causados ao residente do andar de baixo, devido ao barulho excessivo e danos ocasionados pela reforma de sua unidade habitacional, por vezes fora do horário permitido.

De acordo com a juíza, “a obra realizada pelo 1º réu, fora do horário definido pelo condomínio, após as 18 horas, de forma contínua, causa evidente incômodo excessivo, porque atrapalha o horário de descanso dos moradores, máxime dos vizinhos mais próximos, que



■ Ruídos fora do horário de tolerância é infração passível de multa podendo gerar brigas

ficam submetidos ao bate-bate de materiais e barulho alto de equipamentos comumente utilizados em obras de reforma e reparos, atrapalhando o bem estar do indivíduo, porque interfere na sua saúde física e mental”.

Além disso, segundo a ma-

gistrada, o autor demonstrou que as obras feitas pelo vizinho do andar de cima, causaram vários danos no apartamento do autor, conforme fotografias juntadas à inicial, como infiltrações no teto e danos na pintura. O valor dos prejuízos não foi contestado pelo réu, tor-

nando-se incontroverso, além do que, é compatível com os danos ocasionados.

Como o réu não apresentou defesa, foi declarada sua revelia. Sendo assim, para a julgadora, houve ilícito civil por parte do réu, por abuso de direito, ao dar causa ao evento danoso, que acarretou o sofrimento psíquico da vítima, ante a gravidade das lesões que a afetou.

Por estas razões, a magistrada condenou o morador a pagar ao autor, como compensação por danos morais, o valor de R\$ 5 mil e, ainda, o valor de R\$ 4 mil, a título de danos materiais. Cabe recurso da decisão.

Redação com TJDFT

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

Finanças | Por: da Redação

Inadimplência deve ser enfrentada com celeridade

Considerando que os recursos de um condomínio provêm quase sempre do dinheiro arrecadado entre os moradores apenas, podemos inferir que a inadimplência é indubitavelmente o maior problema a ser gerenciado no que diz respeito às finanças, uma vez que é justamente da falta de recursos que costumam decorrer os demais problemas administrativos.

O síndico trabalha com um orçamento limitado, o qual não permite muita flexibilidade. Sabemos que há as despesas ordinárias que já são esperadas sempre e devem ser pagas periodicamente, tais como água, energia, taxas e encargos, funcionários, manutenções, por exemplo. Há também as despesas extraordinárias, que, como o nome sugere, são as imprevistas. Para lidar com essas o mais adequado é manter um fundo de reserva.

O fluxo de receita mensal deve ser destinado ao custeio de despesas ordinárias e a taxa condominial leva em conta o valor desses custos e também o número de condôminos.

Porém, se a cada mês há moradores que não honram seus

compromissos, mas as despesas seguem em igual ritmo, a conta não fecha. Assim, tem-se início um ciclo de desequilíbrio financeiro dentro do condomínio que reflete, em parte, a crise econômica pela qual o Brasil está passando e que gera impacto nas finanças domésticas dos brasileiros.

Alta da inflação e dos juros faz 3 em cada 10 famílias atrasarem contas e dívidas. No mês de abril de 2022, 77% das famílias brasileiras relatam ter dívidas, quase 28,6% delas está com dívidas em atraso e 10,9% delas não conseguirá honrar suas dívidas. Estas informações fazem parte da PEIC (Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor) apurada mensalmente pela CNC (Confederação Nacional



■ Se os moradores não pagam suas cotas e as despesas seguem iguais a conta não fecha

do Comércio). Administradoras de cartão de crédito, bancos, financeiras, telefonia (dentre outros) são os principais credores.

Para lidar com a inadimplência podemos sugerir que sín-

dicos ofereçam diferentes modalidades de pagamento para facilitar a vida do morador e estimulá-lo a priorizar esse compromisso: boleto bancário, cartão de crédito e aplicativos são exemplos. Não importa o meio,

o que interessa é que ele pague. Permitir que ele escolha a melhor data de vencimento também pode servir de barganha para evitar atrasos.

Porém, se essas “gentilezas” não funcionarem e os atrasos acontecerem, o mais indicado é não perder tempo e já partir para a cobrança o mais rápido possível. Uma primeira iniciativa amigável por escrito é recomendada, e não havendo resultados, deve-se partir para a via judicial sem demora. Graças ao novo Código de Processo Civil (CPC), na ativa desde 2016, os ritos de cobrança passaram a ser mais célere e agora o devedor corre o risco de perder o imóvel, o que o pressiona a quitar os débitos com o condomínio.

*Da redação

Administração | Por: da Redação

Prejuízos em áreas comuns: quem paga a conta?

A vida em coletividade pressupõe, obrigatoriamente, o respeito e o cuidado com aquilo que pertence a todos.

Em um condomínio edilício, temos áreas privadas (constituídas pelas unidades particulares) e temos também as áreas comuns, as quais contêm equipamentos de uso comunitário, adquiridos com recursos conjuntos. O zelo com os bens coletivos deve existir da mesma forma como as pessoas cuidam de suas posses individuais e, em caso de danos em espaços comuns, o ressarcimento deverá ser exigido.

A servidora pública aposentada Maria Cristina Dias, síndica de um prédio residencial no bairro de Boa Viagem, em Recife (PE) queixa-se dos danos causados especificamente por parte das crianças. “Durante o período de restrição na pandemia, muitas crianças ficaram com mais tempo livre em casa e desciam para as áreas co-

muns para brincar. Isso trouxe alguns transtornos quando começamos a identificar lâmpadas quebradas e até o vidro temperado de uma porta, graças a jogos de bolas e outras brincadeiras sem supervisão de adultos”, relata.

Na impossibilidade de identificar a autoria dos prejuízos, os recursos para reposição das lâmpadas e da vidraça saíram dos cofres do condomínio, ou seja, a responsabilização com os custos foi solidariamente compartilhada por todos os condôminos. “Enviamos comunicados e fixamos cartazes notificando o ocorrido, como forma de alerta e pedindo conscientização, sobretudo dos pais e responsáveis, afinal o prejuízo termina sendo compartilhado”, conta Cristina. A síndica afirma que além das ações “pedagógicas”, foi reforçada a vigi-



■ Quando o autor dos prejuízos não é identificado o conserto sai dos cofres do condomínio

lância nas áreas comuns com instalação de mais câmeras do CFTV, a fim de coibir brincadeiras em locais inapropriados e, eventualmente, identificar o autor dos danos ao patrimônio.

A regra para danos causados em áreas e equipamentos coletivos do condomínio é simples: se estragou, conserte. O ônus pelo ressarcimento

daquilo que foi avariado cabe aquele que causou o infortúnio – direta ou indiretamente, por ação ou omissão. Caso o prejuízo tenha sido provocado por um inquilino, por uma visita ou, ainda, por locatários de temporada (a exemplo dos que ficam por curto período de tempo no prédio), o proprietário deverá ser acionado, sendo ele o condômino responsável pela

unidade condominial (e coproprietário), e este deverá, por sua vez, cobrar o indivíduo que ora ocupa o seu imóvel.

A cobrança poderá ser feita de duas maneiras: antes ou depois do reparo. Caberá ao síndico fazer um orçamento prévio do custo do serviço ou aquisição e notificar o condômino responsável, dando-lhe um prazo para efetuar o pagamento e regularização da situação. Contudo, em casos de danos emergenciais, como por exemplo uma avaria no sistema elétrico ou hidráulico, o síndico poderá efetuar o conserto com recursos do condomínio a fim de controlar a situação com brevidade e, posteriormente, exigir o ressarcimento por parte do condômino.

*Da redação

Segurança Por: da Redação

Plano contra incêndios deve ser prioridade para condomínios

Existe uma máxima na engenharia a qual nos orienta que a segurança vem em primeiro lugar.

As edificações devem operar sempre no sentido de antecipação às adversidades, tanto com o intuito de evitá-las como também de planejar ações coordenadas para serem executadas em momentos de emergência. Exemplo disso foi o incêndio recente num edifício que estava vazio de 10 andares no centro de São Paulo, onde o fogo se alastrou dando muito trabalho ao Corpo de Bombeiros para conter, causando grandes perdas financeiras também no entorno. O cenário de um incêndio é algo que ninguém deseja vivenciar e, por isso, medidas preventivas devem ser adotadas sistematicamente.

No contexto dos condomínios, esse cuidado deve ser uma prioridade na agenda de síndicos e síndicas, bem como para administradoras de condomínios, até por que esta é pauta de legislações federais e estaduais. Primeiramente, devemos recordar que há, de acordo com o Código Civil, a obrigação legal do síndico



Em casos de sinistros nos quais seja identificada negligência como causa contribuinte, o síndico pode sim ser responsabilizado

em diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos, bem como realizar seguro da edificação. Logo, em casos de sinistros nos quais seja identificada negligência como causa contribuinte, o síndico pode sim ser responsabilizado e responder com seus bens pessoais para arcar com os danos. Além disso no caso

de sinistro a seguradora normalmente exige o AVCB para indenização.

Cada estado tem autonomia para estabelecer sua legislação própria acerca das exigências na prevenção e combate a incêndios, de modo que os condomínios devem se adequar às normas locais. Por exemplo, no estado do Rio Grande do Sul, em decorrência da tragédia do incêndio da boate Kiss em 2013, as exigências e recomendações foram endurecidas e atualmente exige-se um Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI), documento fiscalizado pelo Corpo de Bombeiros e Prefeitura de cada cidade o qual é obrigatório para construções de cunho residencial, comercial, condominial, industrial ou institucional.

De modo geral, na maioria

dos estados, cada condomínio deve providenciar um Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). As multas para quem está em desacordo com essa legislação ou com o laudo vencido podem ser bem salgadas, porém o mais importante a se ressaltar é que não se trata apenas de uma obrigatoriedade legal e protocolar: trata-se da segurança do prédio e seus ocupantes em jogo, e isso deve ser levado muito a sério!

A emissão do AVCB é a etapa final de um processo que se inicia primeiramente com a avaliação técnica de um engenheiro, o qual irá elaborar um plano de segurança e combate a incêndios. Após análise a qual considera-se o número de habitantes, metragem do local, entre outras características, serão recomendadas instalações de equipamentos (extintores, portas corta-fogo, etc.) e elaborada a rota de fuga, bem como orientadas todas as demais medidas a serem adotadas (limpeza de escadas, desobstrução de corredores e passagens, mudança no sentido de portas, etc.).

Este plano é, então, submetido ao Corpo de Bombeiros local, o qual também faz visita presencial para vistoriar, e só depois emite-se ou não o AVCB. Este tem validade de 5 anos.

Da redação



As multas para quem está em desacordo com essa legislação ou com o laudo vencido podem ser bem salgadas

Sipan CAU/SP
PJ 51593-1
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
20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
☎ (11) 5515-6116 | 📠 (11) 99449-6474
✉ sipan@sipan.com.br

RC CONSULTORIA EMPRESARIAL
EQUIPAMENTOS PARA PROTEÇÃO A COMBATE A INCÊNDIO
AVCB E VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS;
SINALIZAÇÃO E ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA;
ELABORAÇÃO DE PROJETOS CONTRA INCÊNDIO;
TREINAMENTO E BRIGADA;
EXTINTORES E REDE DE HIDRANTES;
ALARME DE INCÊNDIO;
SISTEMA DE PARA-RAIOS;
☎ (11) 2241-3484
☎ (11) 2241-3513
☎ (11) 96680-8562
Nosso Site:
Siga a R&C nas redes
@reconsultoriaavcb
contato@reconsultoriaempresarial.com.br

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
RECONNSTEK
SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
• 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

VACINA SIM

NÓS APOIAMOS
Jornal do Síndico

Você pergunta e o Unisíndico responde



■ Unisíndico 2022 – Rodada de Perguntas e Respostas.

Eng. Adriano Pascoal

P- Onde pode ser vista a potência reativa na conta da Enel?

R: Na área da descrição das grandezas cobradas, ali pelo meio da conta, onde aparece também o consumo (kWh).

Vem descrito como “Excedente Reativo” mas atenção, esse item só será encontrado na conta se o fator de potência estiver baixo. Se isso ocorrer, é preciso instalar um banco de capacitores automático para compensar o reativo e não ser mais cobrado por este item. O retorno do investimento na instalação do banco de capacitores (que, repito, só deverá ser feito se o Condomínio estiver sendo cobrado por excedente reativo) é muito rápido, em menos de um ano o que for gasto compensa o que seria pago pelo excedente reativo.

R: É possível sim. Existem medidores simples, muito pequenos, com as mesmas dimensões de um disjuntor comum, daqueles que a gente usa em casa. Tem medidor individual para uma fase e até para as três fases juntas (tripolar) e podem ser instalados dentro do quadro elétrico, no trilho DIN (o mesmo local de instalação dos disjuntores).

O problema é o custo, um medidor desses, de boa qualidade, trifásico (para medir o consumo total das três fases) está custando, pela minha última cotação, em torno de R\$ 700,00 já com os impostos.

Somando a instalação, o Condomínio gastaria de R\$ 1.000,00 a R\$ 1.500,00 para cada ponto individualizado. Então creio que não seja a melhor solução.

Mesmo para o salão de festas, para efeitos de cobrança no aluguel do mesmo, pode ser feita uma estimativa através da relação declarada dos equipamentos que serão utilizados. Basta multiplicar a potência elétrica pelo número de horas que os mesmos serão utilizados, multiplicar pela tarifa do kWh da última conta e acrescentar um pequeno percentual de segurança e o Condomínio terá um valor bem próximo ao que seria medido. Não esqueça de incluir a iluminação.

Já se o Condomínio deseja saber como e onde a energia está sendo gasta, faz mais sentido contratar uma Consultoria para fazer um Diagnóstico Energético, incluindo o rasteiro de consumo.

P- Pode passar o passo a passo básico para análise e instalação de carregadores para carros elétricos. E este cenário para vagas rotativas.

R: Basta adquirir o chamado eletroposto. Já existem equipamentos desse tipo que fazem a cobrança individualizada, com acesso através de cartão. O fornecedor do equipamento pode fazer a instalação ou indicar um instalador.

Basta saber a quantidade de carros a serem atendidos.

Caso haja aumento da quantidade atendida no futuro, pode-se adquirir mais eletropostos e instalar em outros pontos do Condomínio, conforme conveniência.

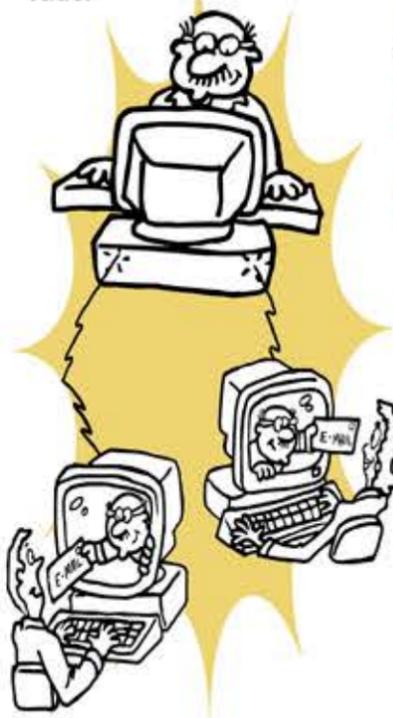


Asta Advogados

– (Guilherme Asta Lopes
OAB/SP 161.918)

P- No processo de atualização do Regimento Interno, qual a sequência pública antes para avaliação / sugestão e depois assembleia para aprovação?

R: O ideal é que o corpo diretivo, ou, eventual comissão revisora, analise as propostas de alteração enviadas pelos condôminos em determinada janela de tempo, consolidando o texto (original vs. propostas) a ser divulgado com antecedência aos condôminos para análise (circular e link no próprio edital de convocação), prosseguindo-se a votação, destaque por destaque, em assembleia especialmente convocada para tanto, oportunidade em que deverá ser divulgado ao final o texto aprovado.



P- Alugamos o apartamento do zelador e nunca foi estipulado condomínio para esse apartamento, acontece que o inquilino começou a gerar problemas de barulhos com o morador de baixo. Como multar ele se não foi cobrada taxa de condomínio?

R: A convenção de condomínio, assim como o regimento interno, deve ser observada tanto pelo “condômino” como “possuidor” (inquilino, comodatário, arrendatário, agregado etc.). Logo, o processo disciplinar deverá seguir contra o inquilino como de costume aos demais condôminos, lembrando que a multa deve sempre ser objeto de boleto separado da cota condominial.

Não bastasse, o condomínio deverá inserir cláusula no contrato impondo obediência à convenção e regimento interno, valendo-se da multa contratual em caso de infração a qualquer cláusula con-

tratual, quer para pedir a rescisão contratual, quer para cobrar valores do inquilino.



P- O CREA pode notificar um condomínio?

R: Não está claro qual o teor da notificação, logo fica prejudicada a resposta. Sem prejuízo, o próprio CREA-SP esclarece em seu site ser “... responsável pela fiscalização, controle, orientação e aprimoramento do exercício e das atividades profissionais nas áreas da Engenharia, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, além das atividades dos Tecnólogos.

(...) O objetivo da Fiscalização é verificar o exercício profissional da Engenharia e Agronomia, de forma a assegurar a prestação de serviços técnicos ou execução de obras com participação efetiva de profissional habilitado, registro da devida e competente ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e observância de princípios éticos, econômicos, tecnológicos e ambientais compatíveis com as necessidades da sociedade. Garantindo, assim, padrões mínimos de segurança e qualidade indispensáveis à natureza de tais serviços profissionais.”



P- Faz sentido (e se é possível) instalar medidores individualizados por área do Condomínio (salão, academia, etc)?

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

Alteração legislativa no quórum para mudança de destinação do edifício



A Lei n.º 14.405, de 12 de julho de 2022, altera o artigo 1.351 do Código Civil, para tornar exigível, em condomínios edifícios, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária antes condicionada à 100% dos condôminos

Aqui vamos avaliar esta alteração, como até e porque não, um retrocesso a serviço da insegurança jurídica. Em relação ao texto original do artigo 1.351, muito já se falou, cabendo neste ensaio avaliar supostos benefícios vs. malefícios, afinal, como diz o dito popular, “o diabo está nos detalhes”.

Digo isso pois defendo sempre que as soluções ao condomínio edifício devem sempre serem pensadas “de dentro para fora”, jamais o contrário.

Tenho certeza de que em uma rápida leitura do novo artigo 1.351 do Código Civil, haveria razões para comemorar, afinal, quando pensamos em alterar áreas comuns, mudando sua destinação/funcionalidade original (como por exemplo, capa-

citar uma área verde em uma quadra poliesportiva), não seria mais necessário atingir o quórum de 100% dos condôminos.

Mas como “a vida não é feita só de flores”, a mesma “abertura”, ainda que para fazer o bem, autoriza, em seguida sua utilização para disfarçar o mal! Se o legislador queria “facilitar” a vida dos condomínios, bastaria lembrar da recente alteração do artigo 1.353 do Código Civil (falamos dela na edição 302 de março 2022), por onde é possível superar o quórum qualificado por meio de sessão permanente ao longo de debates no intervalo máximo de 90 dias, não reduzir o quórum!

Avalie comigo, caro leitor: Agora, a mudança de destinação residencial para mista, tanto para abrigar profissionais au-



■ As soluções ao condomínio edifício devem ser pensadas “de dentro para fora”, jamais o contrário

tônomos, como para permitir contratos de hospedagem (considerando que o Superior Tribunal de Justiça, a exemplo dos Tribunais inferiores, claramente prestigiam a destinação residencial ao vetar a exploração comercial das unidades), poderá ser alcançada com apenas (frise-se) 2/3 (dois terços), inclusive por meio de sessão permanente!

Aquele condômino que escolheu um condomínio residencial, convicto que para preservar tal destinação seria necessário apenas sua reprovação em assembleia, agora, corre o risco de ter que fazer sua mudança, caso “investidores” pretendam, por exemplo, permitir contratos de hospedagem via aplicativo, profissionais liberais passem a receber seus clientes

e empregados na unidade autônoma...

Dizer – como foi dito pelo relator da proposta legislativa em análise – que a Lei em análise permitirá que os condomínios se adaptem às posturas municipais é, na prática, pensar (impor) soluções de “fora para dentro”, tomando os condôminos reféns de uma insegurança jurídica (típica de nossa República) para atender interesses externos.

E assim, para cada passo à frente, somos obrigados a voltar dois... Resta saber como o Judiciário irá se comportar quando testada a constitucionalidade da Lei.

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

É Bom Saber Por: da Redação

Instalação de CFTV deve respeitar direito à privacidade

Ao ser questionada sobre o motivo de optar por viver em um condomínio residencial, a maioria dos moradores provavelmente destacará a segurança como um dos seus atributos (quase sempre o principal).

Com a ajuda da tecnologia, os edifícios estão conseguindo aperfeiçoar mecanismos de defesa contra invasores e aumentar as chances de manter do lado de fora a criminalidade, a qual infelizmente têm aumentado nos centros urbanos.

Entre as estratégias possíveis para incrementar o sistema de segurança dos prédios, o CFTV já é uma modalidade consagrada. Isso por que a instalação de câmeras oferece vantagens valiosas. Elas constituem verdadeiros “olhos” onde o ser humano não é capaz de enxergar pessoalmente e ao mesmo tempo, possibilitando o monitoramento de diversas áreas simultaneamente e 24 horas por dia.

Além disso, a opção de gra-

var as imagens é um recurso fundamental na hora de identificar indivíduos que acessaram o interior do condomínio e também na resolução de conflitos internos. Por exemplo, quando há uma avaria a algum equipamento do condomínio e o morador responsável é identificado pelas câmeras, isso consiste em prova inequívoca de que cabe a ele o ressarcimento.

O mesmo se aplica a briga de vizinhos, quando não sabemos de quem é a versão verdadeira. Por exemplo, quando há uma colisão entre veículos, ou um arremesso de objeto de sacada. Havendo câmeras bem posicionadas e a gravação das imagens, pode-se finalizar o conflito descobrindo o que realmente ocorreu. As imagens



■ É fundamental que o condomínio sinalize os ambientes monitorados

captadas são armazenadas na nuvem e ficam à disposição.

Para desempenhar o seu melhor papel, o CFTV deve contar com equipamentos de qualidade e assistência técnica profissional. O conjunto de câmeras, por sua vez, não pode ser aleatoriamente distribuído.

É preciso escolher pontos estratégicos que privilegiem um

bom monitoramento, ao mesmo tempo, sem invadir a privacidade dos condôminos.

É fundamental que o condomínio sinalize os ambientes monitorados, pois todo indivíduo tem o direito de saber que está sendo filmado. Trata-se da famosa placa “sorria, você está sendo filmado” ou o aviso mais sério “O ambiente está sendo

filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei”. Essa confidencialidade deve ser respeitada, de modo que tais imagens não podem ser compartilhadas ou expostas sem justa razão.

É importante lembrar, ainda, que não são todos os locais do condomínio que podem ser vigiados por câmeras: em banheiros e vestiários elas são proibidas. Também não é recomendável a instalação em playgrounds, piscinas e salão de festas. Os locais mais estratégicos para se instalar as câmeras do CFTV são: portas/portões de acesso ao prédio; sacadas/fachadas; corredores; escadarias; garagem; saídas de emergência e elevadores.

**Da redação*

Classíndico®

AGOSTO | 2022

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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

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

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

Carro Elétrico

CARRO ELÉTRICO Serviços de tomadas elétricas para EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E EMPRESAS EM GERAL
☎ (11) 96088-1234

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
Água Potável
☎ (11) 5687-6000
☎ (11) 3752-2080
Atendemos 24 horas
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

Controle de Pragas

DEDETIZADORA LD TECH
DESENTUPIDORA
• Dedetização, Descupinização
• Desentupimento em Geral
• Limpeza de Caixas D'Água
• Limpeza de Caixas de Gordura e Fossas
CEVS 351880001-812-000044-1-3
☎ Ld.contato22@gmail.com
ATENDIMENTO 24 HS
☎ (11) 94719-5672 / 2304-3913

Fonsi condomínios Desde 1982
www.fonsi.com.br
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

Corrimãos

ECF QUALIDADE RAPIDEZ E EFICIÊNCIA
• 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

Para anunciar ligue:

☎ (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Desentupidora

HIDROSUL **DESENTUPIDORA DE ESGOTOS**
ENTUPIU!!!
 Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas
 Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque
 (11) 5523.9000 | 5686.9000
 www.hidrosuldesentupidora.com.br **Atendimento 24hs**

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

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

Impermeabilização

Sipan **IMPERMEABILIZAÇÃO** CAU/SP Nº PJ 51593-1
 • 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 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA
IMPERMEABILIZAÇÃO
 • 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

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

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 | jb.imper08@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

555 ✓ 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
 Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
 Termômetros Infra Teste Covid-19
 Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
 Consulte-nos para outros produtos
 (11) 3564.0364 | 94791.5690
 eccocleaning1@gmail.com

Incêndio / Segurança

Sipan **AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS** CAU/SP Nº PJ 51593-1
 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
 20 ANOS DE MERCADO
 Orçamento sem Compromisso
 (11) 5515-6116 | 99449-6474
 sipan@sipan.com.br

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
 RECONNSTEK
 (11) 3384-6538 / 94007-8681
 www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br
 Loja Física: Rua Cons. Moreira de Barros, 1723 - São Paulo - SP

Incêndio / Segurança - continuação

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

ACD ENGENHARIA ✓ AVCB / CLCB Novos e Renovação;
 ✓ Brigadas de Incêndio;
 ✓ Laudos SPDA e de Estanqueidade
 TRABALHAMOS COM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS, ESCRITÓRIOS, ETC
 ATUAMOS EM TODO O ESTADO DE SÃO PAULO | www.acdengenharia.com.br
 (11) 96598-1515 | (15) 99115-5665

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
 ellosinstaladora@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

Piscinas

Qualidade e excelência em limpeza de piscina e jardinagem
 • Tratamento de piscinas
 • Análise de cloro e PH
 • Cristalização de água
 • Jardinagem e Serviços de Poda e Corte de Grama
 aqualitpiscinas@gmail.com (11) 93751-1000

Pisos / Tratamentos

Limpiso **RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO, IMPERMEABILIZAÇÃO E PINTURA EPOXI**
LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO
 (11) 3424-4428 / 4930-2190
 www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

POLUX **POLIMENTOS** **POLIMENTO E TRATAMENTO DE PISOS SEM PÓ**
 • Mármore • Granilite • Granito • Porcelanato
 • Pintura Predial e Restauração de Pastilhas
 (11) 2503-6231 | (11) 94793 9875
 polux@poluxpolimentos.com.br

MÁRMORES E GRANILITES
 Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos
 ✓ Mármore - Granito - Granilite - Ardósia
 ✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial
 (11) 98095-8087 / 95605-3052
 marmoresegranilites.com.br
 borgesoliveira287@gmail.com

Pinturas

A 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.jpfachadas.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

atendimento@pgmpinturas.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
 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) 3459.3331
 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

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

Camonteiro **Portas Corta Fogo**

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

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

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

Portões Automáticos

Fabricação de portões automáticos

Troque o cabo de aço do seu portão por um sistema de catraca e corrente

5 Anos de Garantia

Solicite orçamento sem compromisso

(11) 2232 7025 / 2283-3739
 Av. Meireles Reis, 18 (Esq. Av. Eng. Caetano Álvares, 6565)

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

Para anunciar ligue:

(11) 5572.5250
 www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

EMPREITEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT FACHADAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

PINTURAS CALÇADAS

ELÉTRICA HIDRÁULICA

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

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

DESDE 1988

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

impermeabilizadormundial@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

rodriffel sua obra é nosso papel

◀ PINTURAS EM GERAL ▶ RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
◀ LAVAGEM DE FACHADA ▶
◀ HIDRÁULICA E ELÉTRICA ▶ TESTE DE PERCUSSÃO
◀ REFORMAS EM GERAL ▶

(11) 2364-3802 (11) 94723-5774
www.rodriffel.com.br | contato@rodriffel.com.br

Segurança Eletrônica

Turchiai Soluções para Condomínios

• MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA
• REDUZA CUSTOS COM PORTARIA INTELIGENTE

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

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

Eic-manutenção

INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO

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

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

ECS Monitoramento

INSTALAÇÃO e MANUTENÇÃO

• CFTV • Portaria Remota
• Cerca Elétrica • Antena Coletiva
• Portões Automáticos • Interfones

ecsmonitoramento@hotmail.com
(11) 2685-5974 / 98615-0080 / 98511-0124

Serralheria

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

MANUTENÇÃO | CONserto
REFORMAS E REPAROS

SERRALHERIA TOP REFORMAS
Consulte-nos (11) 3463-0487
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

FAÇA A SUA EMPRESA APARECER

ANUNCIE! (11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

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@telhadsvitoria.com.br | www.telhadsvitoria.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 *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 SAIBA MAIS EM: 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

Saia da crise!
Anuncie e pague no cartão de crédito

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

Dica Por: da Redação

Poluição sonora



O barulho é justamente uma das principais queixas de quem habita em condomínios residenciais, seja daquele produzido pelos vizinhos ou por funcionários do próprio prédio. A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos, pois os ruídos além de desagradáveis na rotina e causadores de conflitos de convivência entre condôminos podem trazer prejuízos à saúde em longo prazo.

Estudos demonstram que as células do aparelho auditivo começam a morrer quando um indivíduo se submete a períodos prolongados de sons a partir de 85 decibéis, o que equivale ao ruído de um liquidificador ligado. É importante destacar que essa perda celular é irreversível.

Contudo, antes mesmo de atingir esse patamar, o barulho é capaz de provocar efeitos nocivos no organismo.

Com 60 decibéis, o que equivale ao som de uma conversação em um tom um pouco mais elevado, o corpo humano já começa a sofrer com mecanismos estressores. A repetição e o prolongamento da exposição aos ruídos é o que provoca malefícios à saúde. A poluição sonora é comprovada cientificamente um estímulo estressante que acarreta danos não apenas aos ouvidos, mas também está relacionada à hipertensão arterial e distúrbios psiquiátricos. Assim, zelar por um condomínio silencioso é também uma questão de saúde.

*Da redação

Utilidade Pública Por: Andressa Schimidt

Projeto social recebe bicicletas abandonadas em condomínios para doação

Você, como síndico ou síndica, já se deparou com bicicletas que não são mais utilizadas e estão abandonadas em algum canto do condomínio?

Nos condomínios os espaços são valorizados e disputados, por isso existe um jeito fácil e rápido de desocupar áreas com bicicletas abandonadas, sem uso, e ainda fazer uma criança em situação de vulnerabilidade social feliz.

Foi isso que o síndico do Edifício Beverly Hills, Antonio Carlos Frias fez, precisava desocupar uma área que estava cheia de bicicletas, triciclos e carrinhos abandonados, resolveu doar e assim conheceu o "Reciclismo". Ele fez questão de chamar o Jornal o Síndico para nos apresentar o projeto e pedir para divulgar a outros síndicos e gestores. Afinal devemos propagar o bem sempre!

O projeto "Reciclismo" é uma organização sem fins lucrativos que trabalha com a coleta de bicicletas que não estão sendo mais utilizadas, fazendo a ma-

nutenção quando necessário e doando as crianças por meio de eventos recreativos e educativos realizados em parceria com as escolas da rede pública.

A voluntária no projeto Jaqueline Sobral conta que uma das principais fontes de doação da ONG hoje em dia vem de condomínios. "As bicicletas abandonadas ou paradas devem ser autorizadas pelos moradores atuais para doação". Uma vez aprovada, a equipe se encarrega de retirar as bicicletas e levá-las para serem revisadas, reparadas e aguardam o próximo evento quando poderão ser entregues aos seus novos donos.

As bicicletas são entregues às crianças após verificação técnica, através dos eventos nas escolas públicas selecionadas (uma por ano com 2 a 4 eventos na mesma escola) e,



As bicicletas são entregues às crianças após verificação técnica, em eventos nas escolas públicas

em alguns casos mais pontuais, cedidas a parceiros com projetos que possuem o mesmo foco. Nos eventos, a doação das bicicletas é feita de acordo com a quantidade disponível no estoque da ONG e a distribuição é realizada como premiação numa gincana entre as crianças, além de atividades educativas voltadas para a preservação e amor ao próximo.

"Essas doações são importantes, porque permitem que

tenhamos uma fonte maior de doações com menos trabalho de logística, uma vez que conseguimos retirar as bicicletas de uma vez com o caminhão e isso possibilita ainda que possamos oferecer esse presente a mais crianças que sonham em ter uma bicicleta", completa Jaqueline.

A ideia do projeto surgiu em 2009 a partir do desejo de um grupo de amigos em fazer a diferença na vida de crianças ca-

rentes, podendo proporcionar um pouco de alegria em meio às dificuldades que enfrentam as populações de periferia.

"Com o tempo, o crescimento das doações, maior participação de voluntários e a necessidade de melhor organização dos eventos, surgiu a necessidade de estruturar as atividades e passamos a atuar com organizações que já atendiam às crianças carentes. E a partir de 2018, conquistamos oficialmente o título de ONG e passamos a atuar com escolas da rede pública do estado de São Paulo", explica Jaqueline.

Síndicos e gestores sigam o exemplo do síndico Antonio Carlos Frias, façam a diferença!

*reciclismo.com.br /
contato@reciclismo.com.br /
whatsapp (11) 99532-2210
instagram.com/reciclismo /
facebook.com/ONGReciclismo/

Tecnologia Por: Maurício A B Nahas – Síndico

O universo dos aplicativos em condomínio

A nova onda de apps para condomínio está apenas começando. Muita novidade ainda está por vir. Como saber qual aplicativo implantar no condomínio?

Os aplicativos em condomínios estão cada vez mais populares e trazendo mais comodidade para os moradores, síndicos, porteiros e gerentes prediais.

As funções surgiram separadamente no início, como reserva de espaços por páginas web das administradoras, controles de encomendas por sistemas isolados, controle de manutenção predial em excel ou até mesmo o envio do comunicado do síndico por email. Com o tempo, foram surgindo novas ideias e com a tecnologia disponível, foi possível agregar as funcionalidades em um único lugar. Hoje, já é possível ter um app com todas as funcionalidades necessárias, mas não somente por si só, a facilidade de

integração entre sistemas está em alta. O app de um morador hoje pode se integrar com o sistema de reconhecimento facial levando a sua foto do app para as leitoras que estão nos portões do condomínio.

Como resultado de todo esse trabalho, o principal beneficiado foi a comunicação, pois com a possibilidade dos moradores abrirem suas ocorrências com foto pelo app, trocar mensagens via chat diretamente com a portaria e/ou gerente predial, receber a senha para retirada de encomendas e autorizar a chegada da pizza pelo app por exemplo, os moradores deixaram de reclamar nos grupos de WhatsApp disseminando essa energia em um canal mais apropriado e centralizado.



Outro grande ponto na comunicação, quando o app tem uma grande adesão, o síndico tem a possibilidade de enviar comunicados instantâneos, via notificação (push), para um grande número de pessoas e todos podem receber as notificações em até 5 segundos.

Isso porque ninguém desabilita as notificações de seus celu-

lares, pois toda a comunicação é feita via notificação (push), sendo melhor que email, mural e WhatsApp.

O que é ter um bom aplicativo de condomínio? Essa pergunta traz muita interrogação para os síndicos, mas a resposta é muito simples de responder.

Em primeiro lugar, verifique se existem reclamações sobre

erros e bugs do aplicativo. Em segundo lugar, tem adesão na utilização por parte dos moradores? Os melhores apps da atualidade podem chegar em até 100% de adesão, exceto quando a unidade está vazia ou em transição de mudança.

Os aplicativos não trazem somente benefícios, mas uma grande inspiração na criação de processos automatizados onde já podemos dizer que existem condomínios inteligentes. Hoje em dia, já podemos abrir o portão de pedestre pelo aplicativo, pedir ajuda em casos de emergência de saúde, incêndio ou doença e até mesmo perguntar para Alexa se existe alguma encomenda para retirar.

*mauricionahas@residentpro.com.br