



# Jornal do Síndico

## Rumo ao hexa

ANO XXIV - Edição 308 - Novembro - 2022 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**MANUTENÇÃO CONDOMINIAL:**  
CERCA ELÉTRICA, INTERFONE E CÂMERAS

**R\$50**  
MENSALIS  
(SEM LIMITE DE CHAMADAS, 24H)  
CONTRATO SEM MULTAS

**MANUTENÇÃO AJATO**

(11) 94738-2279  
(PRIMEIRO CONTATO SOMENTE VIA WHATSAPP 24H)  
@manutencao\_a\_jato

**e**  
**+**

### FIQUE POR DENTRO

Estamos novamente nos encaminhando para o fim de mais um ano. Preparamos algumas dicas para decorar e deixar seu condomínio lindo e assim comemorar mais um Natal e a chegada do Ano Novo.

Pág. 4

### MANUTENÇÃO

Com o passar dos anos é comum que o condomínio comece a ter desgastes e dentre o conjunto de obras necessárias a impermeabilização aparece. Conheça algumas mantas para impermeabilizar superfícies.

Pág. 5

### LEGISLAÇÃO

Agressão física ou moral dentro dos condomínios está se tornando normal. Por isso é importante alertar os síndicos, funcionários, moradores, visitantes que a justiça comum vem fazendo seu papel e punindo por dano moral quem pratica esses atos.

Pág. 6



**Classíndico**  
Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

**Consulte**  
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

# Parabéns!

## 30 de Novembro é o Dia do Síndico

Página 7



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

Seguimos o padrão mantendo o modelo e a cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de **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](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto: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 FECHE PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.**

**VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!**

@portaria\_virtual\_real

(11) 5035-5300 | (11) 99210-0645 WhatsApp 24hs | [www.portariavirtualreal.com.br](http://www.portariavirtualreal.com.br)

**Preços imbatíveis**  
Cobrimos qualquer orçamento

## Jornal do Síndico

### ABRANGÊNCIA:

Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

### SÃO PAULO | FRANQUEADO

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

### SÃO PAULO

saopaulo@jornaldosindico.com.br

**SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:**

jornalismo@jornaldosindico.com.br



R. Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193  
Vila Guericundo | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

### GERÊNCIA COMERCIAL

Livia Simões de Macedo

### ASSESSORIA JURÍDICA

Asta Advogados

### JORNALISTA RESPONSÁVEL

Cecília Lima 3268 DRT/PB

### COLABORADORES

Andressa Schmidt  
Redação com TJSC  
Rodrigo Karpát

### Criação/Diagramação

Nivas Designer

### IMPRESSÃO: Margraf

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
Baixada Santista/SP	13.500	(13) 3251-7906
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
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

**30** de novembro: Dia do Síndico. Uma data para celebrarmos esta nobre função e parabenizarmos a todos os que vivem e trabalham no setor condominial, em especial nossos leitores. Ser síndico é uma grande missão e o nosso Jornal reconhece isso, portanto o esforço é contínuo em produzir conteúdo de valor e mensagem de qualidade com o intuito de promover gestões mais eficientes, tendo em vista a enorme responsabilidade do síndico em conduzir os interesses coletivos e zelar pelo patrimônio.

A missão de liderar o condomínio não chega a ninguém sem alguns percalços. Com frequência, sobram críticas, superam os elogios e faltam voluntários para ajudar. Quem se presta a ocupar a função de síndico deve estar ciente dos desafios. Porém, nem tudo são pedras, há de se lembrar também dos momentos de satisfação em ver o feito sendo bem feito, a boa sensação de dever cumprido e ver os frutos da boa gestão surgirem. Quem faz um bom trabalho, cedo ou tarde, é reconhecido.

Todavia, é fato que divergências existem dentro do condomínio, assim como em qualquer tipo de convivência. O que devemos ressaltar é que essas devem permanecer no campo das ideias e

dos argumentos, tendo o respeito e a cordialidade como princípio. Qualquer ação que se exceda desses parâmetros e extravase para atitudes de agressão verbal ou física contra síndicos deve ser veementemente coibida.

Infelizmente, episódios de insultos e até mesmo de atentados físicos estão se tomando comuns em condomínios. Motivos banais, discussões que iniciam na internet, desentendimentos bobos que deveriam ser resolvidos com civilidade e à luz da Convenção Condominial estão sendo frequentemente levados ao crivo da Justiça. Em muitos dos casos, gerando ações indenizatórias de danos morais.

Em nossa matéria de Legislação nesta edição abordamos mais a respeito deste assunto tão pertinente da atualidade. Hoje, especialmente na data em que celebramos com felicidade o Dia do Síndico, o nosso Jornal faz um apelo contra a violência nos condomínios e pede pelo respeito e pacificação na resolução de conflito.

Desejamos a todos os síndicos e ex-síndicos um feliz dia e a todos uma excelente leitura!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	NOV/21	DEZ/21	JAN/22	FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22
IGP-M (%)	0,02%	0,87	1,82	1,83	1,74	1,41	0,52	0,59	0,21	- 0,70	- 0,95	- 0,97
INPC (IBGE)	0,84	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04	0,45	0,60	- 0,60	- 0,60	- 0,32	-----
IPC (FIPE)	0,72	0,57	0,77	0,90	1,28	1,62	0,42	0,57	0,36	- 0,57	0,12	-----
CUB-SP	0,24	0,22	0,35	0,17	0,25	0,71	4,13	2,22	0,73	- 0,01	- 0,06	-----
TR	0,00	0,0436	0,0605	0,0000	0,0971	0,0555	0,1663	0,1484	0,1631	0,2409	0,1805	0,1494
POUPANÇA	0,3575	0,6319	0,5739	0,5000	0,5000	0,5524	0,6112	0,6972	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575
SAL. MÍNIMO	1.100,00	1.100,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00
TJLP (% a.a.)	0,4433	0,4433	0,5067	0,5067	0,5067	0,5683	0,5683	0,5688	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800

### 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\$ 3.687,35
Gerente Predial	R\$ 2.616,54
Zeladores	R\$ 1.868,95
Porteiros, Vigias, Cabineiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.790,30
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.711,66
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 396,75
Vale Refeição - Valor de R\$ 12,86	Por dia de trabalho

Reajuste com vigência a partir de 1º de Outubro de 2022.

**15<sup>a</sup> Edição**®  
**Unisindico**  
São Paulo 2023  
Um evento que o síndico  
não pode faltar e nunca falta

**Querendo enxergar onde  
fazer bons negócios?**

**27 DE MAIO 2023**

**VENHA VER!**

**EMPRESÁRIO ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO!**

*Participe, do maior evento Gratuito para  
Síndicos da cidade de São Paulo!*

Um dia inteiro com os síndicos, palestras objetivas e atuais,  
Welcome Coffee, Almoço de Relacionamento,  
Sorteios e Excelentes Negócios!

*Sua empresa frente a frente com  
quem decide... O Síndico.*

**400  
Síndicos**

**13<sup>a</sup> Edição**



**14<sup>a</sup> Edição**



**11<sup>a</sup> Edição**



**12<sup>a</sup> Edição**



Mídia Oficial:

**Jornal do Síndico**  
São Paulo-SP

**Evento totalmente gratuito para Síndicos(as)!**

**Unisindico um evento de prestígio, requinte e tradição, no**

Patrocinadores Ouro:



**Unisindico um evento prático e objetivo.**

**Traga sua empresa para fazer parte deste sucesso!!!**

**Maiores Informações:** (11) **5572.5250**

[www.unisindicoeventos.com.br](http://www.unisindicoeventos.com.br) / [unisindico@unisindicoeventos.com.br](mailto:unisindico@unisindicoeventos.com.br)

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

**Cotidiano** Por: da Redação

## Porteiro não é entregador *delivery*

A popularização massiva da internet e intensa proliferação de aplicativos de celular, incluindo os de entrega de comida e outros produtos, foram fatores que contribuíram e muito para o aumento dos serviços de entrega em domicílio, os chamados "delivery".



**N**os condomínios, junto a nova onda do *delivery*, surge também a necessidade de adotar novas posturas de segurança ou de reforçar protocolos já existentes.

Nessas situações, o ideal é que o morador seja comunicado de que sua encomenda chegou e que ele compareça à portaria para recebê-la. Por que isso se faz necessário?

Porque não se considera prudente permitir que o entregador tenha livre acesso ao interior do condomínio, podendo transitar pelas áreas comuns e andares desacompanhado.

Apesar de ter uma motivação justa, em prol da segurança coletiva, a medida encontra divisões em muitos condomínios. Com frequência, moradores reclamam do incômodo de ter de descer de seus apartamentos até a guarita para receber o *delivery* e reivindicam o fim dessa norma em seus prédios.

Diante disso, não raramente, há casos em que a inaccessibilidade do entregador é driblada com uma outra artimanha: a de pedir que o próprio porteiro faça a entrega no apartamento ao qual pertence o *delivery* ou, ainda, colocá-lo no elevador, para que o dono o retire ao chegar no seu andar.

A bancária Patrícia Aranha, síndica de um residencial em

Recife, enfrentou este problema em seu prédio e precisou aplicar multas. "Identificamos as pessoas que estavam coagindo os porteiros, e esses também foram chamados à atenção. O morador tem que entender que o porteiro é um funcionário do condomínio e não de particulares. Não é atribuição dele estar saindo do seu posto de trabalho para fazer entrega em domicílio", pontuou.

A síndica frisou uma questão importante da situação: ao ir levar o pacote, o porteiro sai do seu posto de trabalho, deixando a portaria desguarnecida, o que vulnerabiliza a segurança do prédio como um todo. Portanto, todos os pacotes ou alimentos devem ser retirados pessoalmente por seus donos ou por pessoas por eles expressamente autorizadas na portaria ou local outro designado pelo condomínio para entrega de encomendas.

A obrigação do porteiro se limita tão somente a interfonar e comunicar a chegada do pedido. A partir daí, o morador é que se responsabiliza por buscar na portaria. Também não se deve permitir que o porteiro fique guardando encomendas particulares, pois esta responsabilidade não lhe cabe.

*\*Da redação*

**Fique por Dentro** Por: Andressa Schmidt

## O Natal está chegando, é época de enfeitar e iluminar seu condomínio

Nada melhor do que trazer o clima natalino para perto de nós, confira dicas de como montar a decoração do condomínio

**"E**ntão, é Natal! E o que você fez?" Clima de fim de ano e as músicas natalinas começam a ser lembradas, mas não só os momentos musicais que estão chegando. É hora de montar a árvore de Natal e decorar o condomínio com enfeites típicos e muitas luzes, entrar no "Espírito do Natal!"

Um passo importante é decidir como se deseja a decoração. Se for uma mais simples, os próprios funcionários podem se encarregar de espalhar luzes pisca-pisca pelo hall e pelas árvores "reais" do jardim do condomínio, além de incrementar com enfeites e penduricalhos pequenos pela portaria.

Há ainda a opção de montar uma árvore de Natal no *hall* com caixas vazias embrulhadas para imitar os presentes. Além disso, pensando um pouco no meio ambiente, os síndicos podem optar por uma decoração sustentável, utilizando materiais recicláveis dos próprios moradores, como garrafas pet e até mesmo jornais antigos, para produzir enfeites. Basta usar a criatividade e pesquisar algumas referências pela internet!

Os próprios moradores também podem ajudar na decoração e até colocar as crianças para se divertirem na organização dos enfeites. Aos que gostam de diferenciar todo ano e não querem ter muito trabalho, existem empresas especializadas no aluguel de enfeites de Natal, assim é possível sempre variar e não sai tão caro.

No caso de decorações maiores, é preciso planejar um pouco mais e antecipar os preparativos. A depender dessa decoração será necessária a escolha uma empresa de confiança para realizar o trabalho de montagem de toda a decoração, que pode ser comprada diretamente pelo condomínio ou não. É importante lembrar que quanto mais perto do Natal, mais essas empresas vão



Os próprios moradores podem ajudar na decoração e até colocar as crianças para se divertirem

ficando sem tempo na agenda, e mais caro será o preço.

A parte elétrica é algo que o síndico deve se preocupar, em função de choques elétricos, curtos-circuitos e até explosões. Na hora de escolher um pisca-pisca, dê preferência ao LED que consome bem menos, os cordões precisam ter boa procedência e devem ter o selo INMETRO.

Antes de fazer as devidas instalações, confira se os itens estão em boas condições, principalmente decorações antigas que ficaram guardadas por um tempo. Garanta que os condutores possuam qualidade, capacidade e resistência adequada e que os enfeites que precisam de energia são compatíveis com a potência elétrica.

O ideal é que, em área aberta ao público, o síndico se preocupe com uma dupla isolamento elétrica dos equipamentos,

principalmente em se tratando do que estiver ao alcance de crianças que são mais curiosas.

Na decoração exterior, como em fachadas, jardins, grades e varandas, o cuidado deve ser redobrado porque é preciso contar com as condições climáticas. Com o aumento da umidade e das chuvas nesse período do ano, os riscos de acidentes elétricos também aumentam. O ideal é isolar e vedar toda e qualquer entrada de energia para que não entre em contato com a água.

Para evitar qualquer problema, o recomendado é que o síndico contrate um profissional habilitado (engenheiro elétrico ou eletricitista) para que possa instalar os equipamentos corretamente e até mesmo orientar na compra dos itens adequados.

*\*Andressa Schmidt*

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

**Jornal do Síndico**



☎ (11) 5572-5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br

**Manutenção** Por: da Redação

## Impermeabilização: qual tipo de manta escolher?

A construção de um prédio é como um organismo vivo. Tal qual um corpo humano, ele necessita de consultas periódicas com um especialista para um check up, pois com o passar dos anos e o conseqüente envelhecimento das estruturas às vezes algumas fragilidades vão sendo detectadas.

A manutenção da estrutura do condomínio deve ser feita tão logo identificados sejam os problemas, já se deve providenciar as soluções e em se tratando de infiltrações não é diferente. É melhor proceder uma manutenção preventiva programada no calendário e financeiramente calculada do que uma obra de reparo após um incidente inesperado, cujas conseqüências podem ser muito mais custosas em todos os sentidos.

No ramo da construção civil, a aplicação de mantas permanece como a principal solução adotada para a impermeabilização de superfícies térreas, de lajes de subsolo e de cobertura. Elas podem ser basicamente de três tipos: mantas líquidas, asfálticas e aluminizadas, as quais serão detalhadas a seguir.

A líquida é destinada, com frequência, para lajes expostas em coberturas, telhados de fibrocimento, áreas molháveis sob o piso, tais como terraços, sacadas, varandas, banheiros e cozinhas. Esse tipo de manta líquida é um produto que proporciona impermeabilização à base de resina acrílica, formando sobre as superfícies onde é aplicada uma membrana impermeável e resistente ao sol e à chuva, evitando infiltrações.

Ela é muito fácil de encontrar, sendo muito popular entre os especialistas, devido à fácil aplicação.



■ A aplicação de mantas permanece como solução para a impermeabilização de superfícies

Já a manta asfáltica é destinada a lajes de pequenas dimensões, bem como áreas frias, como banheiros, lavabos, cozinhas, áreas de serviço, sob telhados, pisos de barriletes, barreira de vapor e nos sistemas de dupla manta. Essa é feita a partir de asfaltos modificados armados com filme de polietileno, filme de poliéster, borracha butílica ou PVC plastificado, dentre outros aditivos.

A terceira e última, manta aluminizada, é com frequência vista em lajes planas ou inclinadas, telhados e coberturas em geral, e também em marquises e caneletas. Ela é feita de material que reduz os efeitos diretos da insolação sob

coberturas como o calor intenso, funcionando também como um eficaz isolante térmico, pois ela reflete até 93% dos raios solares. Além disso, também é capaz de reduzir o ruído do impacto da chuva.

É importante ressaltar que fazer um serviço de impermeabilização de qualidade é um verdadeiro investimento para o condomínio, poupando-lhe o custo de novos reparos por muitos anos, pois sabe-se que um projeto adequadamente dimensionado e executado pode garantir uma vida útil de até 20 anos da impermeabilização, o que assegura uma economia substancial.

\*Da redação

**Bem Estar** Por: da Redação

## Novembro Azul prevenção é a melhor conduta

Assim como o Outubro Rosa, o Novembro Azul é mais um na série de “meses temáticos” que relembram a importância de se dar atenção à saúde em um determinado aspecto e vem, sim, consolidando-se e demonstrando bons resultados no que diz respeito a uma maior conscientização acerca de um tema relativamente pouco debatido: a saúde masculina.

Ao contrário da maioria das mulheres, que estatisticamente vão mais vezes ao consultório médico ao longo da vida, os homens costumam ser um pouco mais arredios quando o assunto é cuidar da própria saúde. Isso vem a ser um problema na prevenção de diversas doenças, uma vez que elas poderiam ser mais facilmente tratadas e até mesmo curadas se tivessem sido detectadas precocemente.

Sabendo que a prevenção é a melhor conduta, anualmente o mês de novembro é reservado para fazer alusão no Brasil e no mundo à importância da prevenção do câncer de próstata. A detecção precoce pode aumentar em 90% as chances de cura. No entanto, 87% dos homens afirmam que o preconceito atrapalha na prevenção.

Essa é a bandeira da campanha do Novembro Azul.

A ação tem o objetivo de diminuir as resistências dos homens que ainda relutam em procurar um especialista para fazer os exames.

Com a missão de levar informações como forma de desmitificar o assunto e quebrar tabus, o Novembro Azul foi abraçado por diversas instituições públicas e privadas a fim de conscientizar os homens sobre sua própria saúde.

O Câncer de Próstata é uma doença silenciosa, que não costuma apresentar sintomas. Esses sinais só aparecem em estágio avançado do câncer em 95% dos ca-



sos. Então o objetivo deve ser detectar a anormalidade antes mesmo que ela progrida. Para isso, exames preventivos frequentes são fundamentais: homens a partir dos 50 anos de idade (ou 45, se houver casos de câncer de próstata na família), devem procurar um urologista anualmente para realizar os exames preventivos.

O preconceito continua sendo o pior inimigo nessa luta, uma vez que ainda há muitos tabus e resistência para se realizar um dos exames essenciais para a prevenção do câncer de próstata: o toque retal. O exame é rápido e indica se a próstata apresenta algum tipo de alteração.

Caso seja identificada alguma anormalidade, o médico pode solicitar outros exames para confirmar o diagnóstico, como o PSA (Antígeno Prostático Específico), o ultrassom transretal e a biópsia da glândula, que consiste na retirada de fragmentos da próstata para análise.

\*Da redação

### SÍNDICOS E ADMINISTRADORES

Qualquer problema na entrega do seu exemplar, entre em contato conosco.

**Jornal do Síndico**

☎ (11) 5572.5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br



**Legislação** Por: Redação com TJSC

## Insultos contra síndico e funcionários podem gerar indenização

Discordância de opiniões é algo natural em qualquer tipo de convivência, no condomínio não é diferente. O problema passa a residir quando a divergência se transforma em desrespeito verbal ou até mesmo em agressão física.

Infelizmente, episódios de animosidade crescente têm se tornado recorrentes em ambientes condominiais, por motivos diversos, o que deve ser amplamente combatido.

A cordialidade e o respeito devem ser valores primordiais nas relações dentro do condomínio, tanto entre moradores e funcionários quanto entre moradores e o síndico. Seja por qual motivo for, nada justifica o uso da violência verbal ou física, insultos pessoais, prática de crimes de injúria, calúnia ou difamação. É válido lembrar que os atos cometidos no âmbito dos condomínios não estão isentos do crivo da Justiça comum, pelo contrário, podendo gerar a obrigatoriedade de indenizações por danos morais.

Em Santa Catarina, recen-

temente, agressões verbais e ameaças de violência física levaram a Justiça de Florianópolis a condenar o morador de um prédio que proferiu xingamentos aos berros contra a síndica do condomínio. Em ação que tramitou no 1º Juizado Especial Cível da comarca da capital, o juiz condenou o homem ao pagamento de R\$ 5 mil, a título de danos morais, em razão do abalo anímico sofrido pela vítima.

Conforme relatado nos autos, o conflito ocorreu no hall de entrada do edifício, na presença de testemunhas, em razão de outro veículo que estava estacionado na garagem do réu.

Testemunhas ouvidas no processo afirmaram terem ouvido xingamentos e também que o morador ameaçou a integridade física da síndica.



■ A cordialidade e o respeito devem ser valores primordiais nas relações dentro do condomínio

O magistrado destacou que a atitude agressiva cometida pelo morador não se justificaria mesmo que a síndica tivesse extrapolado seus poderes, apesar de - segundo observou o juiz na sentença - notar-se que havia um histórico de desentendimento entre as partes.

Também em SC, um homem

foi condenado a indenizar por danos morais dois funcionários de um condomínio. As agressões verbais a dois porteiros e física a um dos profissionais ocorreu pela demora na abertura do portão da garagem.

O visitante do condomínio teria proferido ofensas e agredido fisicamente um dos funcio-

nários. O réu alega que houve discussão entre as partes, mas nega as agressões. Contraditoriamente, vídeos acostados demonstram o réu extremamente exaltado, importunou ambos os autores na guarita e desferiu um soco contra a face de um dos requerentes.

O boletim de ocorrência lavrado no dia dos fatos e o depoimento prestado à autoridade policial reforçam que, além da perturbação e agressão física, o réu proferiu ofensas, inclusive de cunho racial, no intuito de humilhá-los. O motorista foi condenado ao pagamento de R\$ 10 mil, por danos morais, para o porteiro agredido verbal e fisicamente, e de R\$ 7 mil, também por danos morais, para o outro funcionário do condomínio.

\*Da redação

**Repeteco** Por: Rodrigo Karpat

## Regras para fumantes em condomínios geram dúvidas

O cigarro é uma causa comum de atrito entre vizinhos nos condomínios e a atitude correta para lidar com esse problema ainda gera bastante dúvida. Antes de tomar qualquer posicionamento, os moradores e síndicos devem conhecer as regras para fumo em território nacional, além do que determina o regimento interno do próprio condomínio.

Desde dezembro de 2014, está valendo a chamada Lei Antifumo. Aprovada em 2011, mas regulamentada somente em 2014, a legislação proíbe o ato de fumar cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de uso coletivo, públicos ou privados, como halls e corredores de condomínios, restaurantes e clubes.

Caso as regras não sejam cumpridas, os estabelecimentos podem sofrer multas de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão e ter a licença cassada, a depender da infração cometida. No caso dos condomínios, os moradores devem zelar pelo cumprimento das normas e o síndico tem o dever de aplicar sanções disciplinares a quem descumpri-las



**A lei não se aplica ao interior das unidades de condomínios as áreas privadas porque estas são caracterizadas como propriedades particulares**



nas dependências onde há proibição.

A Lei não se aplica ao interior das unidades de condomínios - as áreas privadas - porque estas são caracterizadas como propriedades particulares, e a Constituição Federal e o Código Civil garantem o direito de usufruir as mesmas de acordo com os interesses do condômino. Porém, apesar de não valer

para o interior das residências, os condomínios acabam enfrentando problemas em decorrência da prática desse hábito por alguns moradores.

Mesmo que a legislação não proíba um morador de fumar no interior de sua unidade, o que inclui a sacada (Art. 1335, I do CC), o condômino que estiver sendo prejudicado por esse hábito deve conversar com o

morador fumante para tentar solucionar a questão. Muitas vezes, o bom senso pode resolver o problema, já que existe a possibilidade de o condômino fumar em outros locais, como na área de serviço ou em outra janela que não atrapalhe seu vizinho.

Caso o problema não seja resolvido em um diálogo entre os moradores, o síndico pode ser convocado para interferir.

Ele poderá atuar na solução do impasse caso a situação esteja causando um uso nocivo da propriedade, como, por exemplo, se o morador fumante estiver jogando bitucas pela janela.

\*Rodrigo Karpat é advogado especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios.

**Especial** Por: da Redação

## Dia do Síndico: como aumentar sua autoconfiança em 5 passos

Um dos maiores receios do síndico é ter suas atitudes questionadas, ser acuado por alguma ação tomada dentro do condomínio ou, até mesmo, vir a responder judicialmente por algo praticado em seu mandato.

A partir do instante em que uma pessoa se candidata para ocupar o cargo de síndico, serão muitas obrigações e desafios, afinal lidar com números, obras, manutenções e ao fim com seres humanos será sempre uma incógnita. Contudo, há maneiras de reforçar a autoconfiança e praticar uma gestão mais segura.

A primeira dica com certeza, buscar conhecimento. Essa é a principal arma do síndico, sobretudo no que se diz respeito às legislações. Ele não precisa ser um jurista, mas deve ter um bom entendimento do que diz o Código Civil no tocante ao condomínio edilício e direito de vizinhança, estar atualizado quanto as leis trabalhistas, legislação tributária também será útil.

Compreender questões práticas do dia a dia e como resolvê-las também é importante. Portanto, uma noção mínima sobre a estrutura do prédio e



**Compreender questões práticas do dia a dia e como resolvê-las também é importante**



Conhecimento essa é a principal arma do síndico, sobretudo no que se diz respeito às legislações

seus componentes, a periodicidade das manutenções, que profissional deve ser acionado para cada caso.

Existem cursos voltados a síndicos de condomínio, de forma virtual e presencial, os quais abordam tópicos práticos que com certeza reforçam a autoconfiança de síndicos e síndicas em busca de uma prática mais segura.

Segundo passo, cercar-se de bons profissionais. É fundamental que o síndico tenha

ao seu dispor para eventual consulta técnicos que tenham boa expertise em suas áreas: advogados, contadores, engenheiros, etc.

Em terceiro lugar: seja organizado! Você não temerá nenhum tipo de questionamento se tiver todos os documentos, comprovantes e certidões do condomínio devidamente organizadas e de fácil localização. Um síndico que sabe catalogar os arquivos físicos e virtuais do condomínio é um

síndico que já tem uma ampla vantagem para executar uma boa gestão. Administrar um condomínio é uma função burocrática, por isso organização será fundamental.

O quarto passo: para conquistar seja um síndico democrático. Um bom ouvinte e esteja aberto ao diálogo junto aos condôminos. Ao ouvir o que os moradores têm a dizer, o síndico tem mais segurança para propor ações que vão ao encontro dos anseios da maioria.

A última dica: contrate uma administradora de condomínios com boa credibilidade e experiência no mercado. Uma empresa especializada será um apoio bem-vindo para auxiliar em questões burocráticas, facilitar cobranças, gerir funcionários e coordenar várias funções que, quando reunidas de uma só vez, sobrecarregam e muito uma pessoa só.

*Da redação*

**Novembro, mês MUITO ESPECIAL!**  
Temos o “Dia do Síndico” 30 DE NOVEMBRO!

Estamos aqui para PARABENIZAR a todos os síndicos e síndicas que com muita dedicação e trabalho cuidam dos nossos condomínios.

Para a equipe do **Jornal do Síndico**, o Síndico é uma pessoa especial, pois sem ele(a) não existiríamos.

Parabéns a vocês, nossos grandes parceiros, amigos, colaboradores... Aqui deixamos nosso forte abraço e acreditem, vocês SÃO DEMAIS!!!!

**Jornal do Síndico** **Uni Síndico**  
**Tele Síndico** **abm editora**

# Classíndico®

NOVEMBRO | 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.11
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PORTA CORTA-FOGO.....	Pág.11
ADVOGADOS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	PORTÕES AUTOMÁTICOS.....	Pág.11
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CARRO ELÉTRICO.....	Pág.08	LAUDOS / PROJETOS.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08	MÁQUINAS DESENTUPIDORAS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.08	PINTURAS.....	Pág.10		
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** ADVOCADOS  
ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS  
☎ 11 3112-0833 ☎ 11 98967 5512  
asta@asta.adv.br  
asta.adv.br

### Carro Elétrico

**CARRO ELÉTRICO** Gerenciamento e Balanceamento dos CARREGADORES de CARROS ELÉTRICOS nos CONDOMÍNIOS E EMPRESAS  
☎ (11) 96088-1234

### 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

### 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  
☎ (11) 94719-5672 / 2304-3913

**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

### 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  
WEG  
SIEMENS  
**NÃO COBRAMOS VISITA !!**  
POLINSTAL (11) 3384-5804 99926-4680

**Maxi control** CONTROLE DE PRAGAS LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA  
CVS 355030890-812-00016-1-4  
SANITIZAÇÃO DE AMBIENTES  
Dedetização, Descupinização e Desratização  
Empresa Certificada pela Anvisa  
www.maxicontrol.com.br ☎ (11) 94778.3203  
maxicontrol@maxicontrol.com.br ☎ (11) 2983.8464

**Fonsi condomínios** Desde 1982  
EXPERIÊNCIA EM ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS 40 ANOS  
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.  
Pabx: (11) 3259-2020  
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

### Calhas e Rufos

**Camila Calhas**  
• Calhas p/ Chuva  
• Rufos sob Medida  
• Instalação e Reforma de Telhados  
• Coifas e tubos em chapa galvanizada  
(11) 3903-1974  
(11) 98510-5302  
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

### Corrimãos

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

### Água Potável

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

A concorrência agradece a sua ausência **Anuncie!** ☎ (11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**

## Desentupidora

**HIDROSUL**  
ENTUPIU!!!

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

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000  
www.hidrosuldesentupidora.com.br **Atendimento 24hs**

## Impermeabilização - continuação

**IMAD** **IMPERMEABILIZAÇÕES**

- Impermeabilização de Caixas D'Água
- Lajes de Cobertura • Piscina • Cortina
- Poços de Elevador • Jardins • Quadras
- Telhados • Reformas em Geral

Visita e orçamento sem compromisso

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

## 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

Orçamento sem Compromisso

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

## Economia de Água

**SP válvulas** **REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES**

**Economia na Conta D'Água**

- \*MANUTENÇÃO \*SUBSTITUIÇÃO
- \*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS

www.spvalvulas.com.br  
spvalvulas@spvalvulas.com.br

VISITA GRÁTIS  
(11) 4621-7527  
(11) 99154-8568

**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

## 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

## 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

**Paissandu Serviços**

- IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA, LAJES E TELHADOS
- LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA

(11) 98177-0878 | 98972-9689  
(11) 3918-6414  
WWW.PAISSANDUSERVICOS.COM.BR

**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

## 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

**IMPERATEC IMPERMEABILIZAÇÕES**

Lajes | Térreo | Coberturas | Cortina  
Piscina | Jardins | Sub Solo | Telhados  
Caixa D'Água | Restauração e Pintura de Fachada

Desde 1996 atuando em condomínios

(11) 3831-3761 / 3836-2214  
imperatec@uol.com.br

**QUALY** ENGENHARIA DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

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

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

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

**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

**TECNOBRE Engenharia**

- Impermeabilização em Geral
- Pintura de Fachadas
- Reforma de Quadras Poliesportivas

ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO

www.tecnobre.eng.br | tecnobre@eng.br  
(11) 4752-4383

**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

**JB Imper** **IMPERMEABILIZAÇÕES**

POÇOS DE ELEVADORES  
CAIXAS D'ÁGUA

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

LAJES EM GERAL | TELHADOS  
PISCINAS | CORTINA

Profissionais com mais de 30 anos de experiência

(11) 98131-6814 | jb.imper08@gmail.com

## Higiene e Limpeza

**ECC CLEANING** **TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE**

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

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

## 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

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

**POLICAN** **IMPERMEABILIZAÇÕES** DUPLA GARANTIA 5 ANOS FABRICANTE APLICADOR

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

Saia da crise!  
Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.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

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

**Laudos / Projetos**

**citplan**  
Planejamento em Construção Civil  
contato@citplan.eng.br  
☎ 97732-8087  
(11) 5082-1659

- Laudo de Fachada • AVCB e CLCB
- Parecer Técnico Estrutural e Elétrico
- Projeto Arquitetônico e Acessibilidade
- Projeto Elétrico e Hidrossanitário
- Execução de Obras (civil-elétrica-hidráulica)

**Máquinas Desentupidoras**

**BRUTA** MÁQUINA de DESENTUPIMENTO  
Máquinas novas, usadas, nacionais e importadas  
Manutenção, Peças e Acessórios para qualquer marca e ano de fabricação

☎ (11) 5841.0245 | ☎ (11) 97713.9000  
www.maquinadesentupidora.com

**A concorrência agradece sua ausência**  
**ANUNCIE!** **Jornal do Síndico**  
☎ (11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

**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

**pint Vega** ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

Seguro de Responsabilidade Civil  
Orçamentos sem Compromisso  
comercial@pintvega.com.br  
(11) 2653-1029 / 98524-0200

**Zs PINTURAS**

- Restauração de Fachada e Pintura em Geral
- Tratamento de Trincas • Impermeabilização
- Lavagem, Rejuntamento e Reposição de Pastilhas

SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL

VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
PAGAMENTO FACILITADO  
33 ANOS de EXPERIÊNCIA

Tels.: (11) 99178-2218 / 3341-1428  
www.zspinturas.com.br  
zs.pinturas@hotmail.com

**Pinturas - continuação**

**RESTAURAÇÃO DE FACHADAS**  
**PACTUAL** SERVICOS  
FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS  
Eng.º Responsável

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

Pagamento em até 20x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra  
(11) 4308-3435 / 4308-3641 | 96594-7838  
www.pactualservicos.com.br | pactual@pactualservicos.com.br

**OSWAN PINTURAS**  
www.oswanpinturas.com.br 3663-6423  
oswanpinturas@gmail.com (11) 3822-4303

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

orçamentos sem compromisso 46 anos

**Roma Pinturas** GREA-SP

- 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

DESDE 1998

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

**GRM Engenharia** 25 anos

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

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

**Rubortone** PREDIAL  
Revitalização de Fachadas

(11) 5062-8920 Vistoria por Drone  
(11) 99521-8558  
orcamento@rubortone.com

**Pinturas - continuação**

**FORTALEZA PINTURAS**  
RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL  
Hidro-jateamento | 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 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** 10 ANOS  
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

**ABCD PINTURAS** Pintura Predial em Geral  
PINTURA E RESTAURAÇÃO PREDIAL

Tratamento de Trinca  
Restauração de Reboco  
Recuperação Estrutural  
Lavagem por Hidrojateamento

☎ (11) 2564-8154  
(11) 96530-9336  
abcdorcamento@gmail.com

Pintura Predial Interna e Externa  
Lavagem de Pastilhas e Lajotas  
Restauração de Fachadas  
Impermeabilização  
Pintura Epóxi

20 Anos de Experiência

comercial.artecena@gmail.com  
☎ (11) 98100-8314 / 97972-4195

**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

- Hidrojateamento e Restauração de Fachadas
- Pintura de Fachada e Interna • Lavagem de Vidros
- Reposição de Pastilhas • Retrofit • Textura
- Concreto Aparente • Restauração de Fulget

PORTER PINTURAS FACHADAS  
(11) 97765-4542 / 97766-7473  
www.porterpinturas.com.br | contato@porterpinturas.com.br

**novaaaliança** engenharia (11) 2241-8977  
spnovaalianca@gmail.com

- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- TRATAMENTO DE CONCRETO APARENTE
- TIJOLO À VISTA E PASTILHA

41 ANOS Experiência

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

**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

**MÁRMORES E GRANILITES**  
Tratamento / Restauração / Aplicação de Pisos  
✓ Mármores - Granitos - Granilites - Ardósia  
✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial  
☎ (11) 98095-8087 / 95605-3052  
marmoresegranilites.com.br  
borgesoliveira287@gmail.com

**SORRENTINO'S** Restauração e Tratamento de Pisos  
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS  
Reflexo como Resultado  
▲ Granilite ▲ Porcelanato ▲ Mármore  
▲ Granito ▲ Ardósia ▲ Paviflex  
Solicite seu Orçamento sem Compromisso  
www.sorrentinos.com.br | (11) 99175.3471

## 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

**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  
EMPREENHEIRA  
PROJETOS LAUDOS RETROFIT FACHADAS  
MANUTENÇÃO PREDIAL 20 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO  
ELÉTRICA HIDRÁULICA PINTURAS CALÇADAS IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS  
☎ (11) 2021-8814  
www.edificareconstrucoes.com.br  
contato@edificareconstrucoes.com.br

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

**RESTAURAÇÃO DE FACHADAS REFORMAS EM GERAL**  
• Fachadas com 2º Pele • Elétrica e Hidráulica  
• Substituição de Pastilha • Cobertura e Telhados  
• Impermeabilização • Acessibilidade  
• Pinturas e Argamassas minerais • Pisos e Revestimentos  
• Restauo em edifícios tombados • Laudos técnicos com serviço de Alpinista e ART  
CENTENAS DE OBRAS EXECUTADAS  
WWW.DARGAMASSAS.COM.BR  
CONTATO@DARGAMASSAS.COM.BR  
(011) 3831-2544 / 3835-8330  
— Whatsapp 11 3833-0294

**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

**LIMA** CONSTRUÇÕES E PROJETOS  
• Reformas em Geral com ART  
• Pinturas • Impermeabilizações  
• Restauração e Fachadas em Pele de Vidro  
☎ (11) 99504-0879 / 99984-3754 / 94080-4043  
carlos.edificacoes@hotmail.com

**rodriffel** sua obra é nosso papel  
PINTURAS EM GERAL RESTAURAÇÃO DE FACHADAS  
LAVAGEM DE FACHADA FACHADAS  
HIDRÁULICA E ELÉTRICA TESTE DE PERCUSSÃO  
REFORMAS EM GERAL  
☎ (11) 2364-3802 ☎ (11) 94723-5774  
www.rodriffel.com.br | rodolfo.rodriques@rodriffel.com.br

## Segurança Eletrônica

**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

## Telhados

**Telhados Novos e Reformas**  
Calhas e Rufos  
QUALIDADE É NOSSO FORTE!  
TELHADOS COSTA  
☎ (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

**NOSSOS SERVIÇOS**  
♦ Controlador de Acesso  
♦ Portaria e Recepção  
♦ Limpeza e Conservação  
♦ Bombeiro Civil ♦ Zeladoria  
♦ Sistema de CFTV, entre outros  
**PS4 | FACILITIES**  
www.gruposps4.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  
SABIA 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

**ProHAC**  
PORTARIA - RECEPÇÃO - LIMPEZA  
ZELADORIA - SERVIÇOS GERAIS  
Especialistas Em Facilites  
☎ 98730-2447 - PROHAC.COM.BR - 11 2506-1174

**GRUPO COSAINT**  
✓ Portaria 24 hs ✓ Segurança  
✓ Auxiliar de Limpeza  
✓ Controle de Acesso  
✓ Recepcionista, etc  
SEJA NECESSÁRIO É NOSSA PRIORIDADE  
☎ (11) 4325-5741 / 3654-0650  
www.grupocosaint.com.br / coisaint@coisaint.com.br  
AVALIAMOS CONTRATOS ATIVOS PARA REDUÇÃO DE CUSTOS

**GRUPO O.S. VIGILÂNCIA**  
✓ PORTARIA ✓ LIMPEZA  
✓ SERVIÇOS GERAIS  
✓ ZELADORIA  
✓ RECEPÇÃO  
☎ (11) 3783-6567  
www.grupoos.com ☎ (11) 97302 1966  
contato@grupoos.com gerencia@grupoos.com

**NFORTE**  
• Portaria • Recepção e Limpeza  
• Limpeza em Condomínios, Escritórios  
• Limpeza pós Obra • Serviços Gerais  
☎ (11) 98365-5619 | ☎ (11) 97056-5223  
nforteservicos.com.br ATENDIMENTO 24h  
eliasforte@nforteservicos.com.br

**Administração** Por: da Redação

## Atribuições de zelador precisam estar bem definidas em contrato

Em muitos condomínios o zelador é considerado o “braço direito” do síndico, em outros a sua função se confunde com a de porteiro, há ainda aqueles prédios em que é considerado o “quebra galho” oficial, fazendo de tudo um pouco...

Muitos síndicos ainda desconhecem as competências do zelador e, portanto, devem buscar saber os limites legais para não impor desvios de função.

A mistura de atividades é enorme, vai desde serviços de limpeza e higienização, manutenção de piscinas e outras áreas, alternar horários com porteiro, não esquecendo também as eventuais brechas em que o zelador serve de “corretor de imóveis” para moradores ou para o próprio síndico.

Na opinião do advogado, Marcelo Diniz, atuante na área trabalhista, os condomínios devem extinguir a figura do “faz tudo” e adotar um ní-

vel maior de formalidade nas relações de trabalho. “A pessoa que faz tudo com certeza está fazendo além das suas atribuições.

De fato, segundo a Classificação Brasileira de Ocupações, documento federal que descreve as mais diversas atividades econômicas e profissionais, apresenta o seguinte conceito sobre trabalhadores em edifícios, incluindo o zelador: “zelam pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, igrejas e outros. Atendem e controlam a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; recebem objetos, mercadorias, materiais,



■ O contrato de trabalho deve discriminar com detalhes as atividades a serem desempenhadas

equipamentos; conduzem o elevador, realizam pequenos reparos”.

Para Diniz, o primeiro passo é “estabelecer as regras do jogo”. “O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempe-

nhadas, bem como horários a serem seguidos, evitando sobrecarregar o empregado com funções que não são de sua alçada. Termos genéricos como ‘serviços gerais’ devem ser evitados, por isso é importante contar com uma assessoria jurídica para formulação de um bom contrato”, orienta o

advogado. “Ressalto ainda o óbvio, o zelador é um funcionário do condomínio e não de particulares, portanto qualquer serviço individual é vedado”, conclui.

Atribuições contratuais dos zeladores: Transmitir ordens do síndico para funcionários e fiscalizar o cumprimento dessas; supervisionar o trabalho de limpeza; inspecionar áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; checar condições e funcionamento de elevadores, sistema elétrico, hidráulico; zelar pelo cumprimento do regimento interno, entre outras.

*\*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**

