COMPARTILHANDO INFORMAÇÕES COM SÍNDICOS DE TODO O BRASIL
DESDE 1989
33
Jornal do Síndico

Jornal do Síndico
Rumo ao hexa

ANO XXIV - Edição 309 - Dez / Jan - 2022/2023 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

MANUTENÇÃO CONDOMINIAL:
CERCA ELÉTRICA, INTERFONE E CÂMERAS
R$50 MENSAIS
(SEM LIMITE DE CHAMADAS, 24H)
CONTRATO SEM MULTAS
MANUTENÇÃO A JATO
(11) 94738-2279
(PRIMEIRO CONTATO SOMENTE VIA WHATSAPP 24H)
manutencao_a_jato

e+

COTIDIANO
Animais não são proibidos em condomínios, porém tem regras a serem seguidas por seus tutores. Existem animais que são antissociais e seus tutores serão responsabilizados por danos causados por eles. **Pág. 4**

FIQUE POR DENTRO
Quando o síndico é eleito, ele passa a responder civil e criminalmente tanto pelo condomínio, como por seus atos e por sua negligência na administração e manutenção do condomínio. O Dr. Rodrigo Karpat explica. **Pág. 6**

MANUTENÇÃO
Sabemos que um dos grandes problemas num condomínio se chama vazamento. Portanto levamos algumas dicas de como encontra-lo e de entender quem deve pagar pelo conserto. **Pág. 11**

ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)
UniSíndico São Paulo 2023
Inscrições abertas!
Página 3

Distribuição Gratuita

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 FECHE PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR.
VENHA NOS VISITAR,
SURPREENDA-SE!
Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento
@portaria_virtual_real
(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

abm editora
R. Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Gumercindo | 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
Ex-Libris Comunicação Integrada
Guilherme Asta Lopes
Redação com TJSP
Rodrigo Karpat

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 mês de dezembro chegou e, com isso, vamos findando os dias de 2022. Enquanto gestor, este é o seu momento, síndico, de pausar para refletir sobre o que se passou ao longo do ano: quais os desafios vencidos e os que não puderam ser transpostos? O que serviu de obstáculo? Quais eram os seus planos ao final de 2021? Eles foram atingidos?

Antes de derramar conformismo ou pensamentos negativos, é preciso ponderar também se houve um real comprometimento de sua parte para chegar aonde se desejava? Sabemos que há coisas que dependem da coletividade, nesses casos, todos deram sua parcela de contribuição em prol do bem comum? É hora de reformular metas, estratégias, planos de vida!

Dezembro traz, sim, as necessidades e responsabilidades inerentes a um fechamento de ciclo, mas também proporciona muita alegria. O fim do ano traz consigo o simbolismo da renovação e da esperança. Com isso, sentimos a vontade de nos confraternizar com aqueles de quem gostamos. Nada mais justo que ornamentar o prédio com uma bela decoração festiva e promover a interação entre os moradores. O fortalecimento dos vínculos com certeza resulta também em um condomínio mais forte e coeso.

Sabemos que neste período de fim de ano é muito comum o uso de instalações decorativas nos prédios, o que, porventura, pode vir a causar sobrecarga elétrica e eventuais acidentes! O síndico deve estar atento quanto a qualidade dos adereços (sempre optar por produtos certificados pelo INMETRO), cuidar das condições das instalações, evitando "gambiarras". Ajustes considerados "inocentes" podem ser responsáveis por desfechos trágicos.

Em nossa coluna Fique por Dentro o Dr. Rodrigo Karpat aborda a "Responsabilidade civil e criminal do síndico" e passa justamente por esse tema, onde o síndico juntamente com o condominio podem responder pelo dano até na esfera criminal pela falta de manutenção no condomínio. Garantir a segurança das pessoas e do patrimônio deve ser sempre a prioridade do síndico do condomínio.

Desejamos a todos síndicos, parceiros, leitores um lindo e maravilhoso Natal, juntamente a um Ano Novo repleto de saúde, energias boas e muito sucesso! Até 2023...

** Os Editores*

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	DEZ/21	JAN/22	FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22
IGP-M (%)	0,87	1,82	1,83	1,74	1,41	0,52	0,59	0,21	- 0,70	- 0,95	- 0,97	- 0,56
INPC (IBGE)	0,73	0,67	1,00	1,71	1,04	0,45	0,60	- 0,60	- 0,60	- 0,32	0,47	———
IPC (FIPE)	0,57	0,77	0,90	1,28	1,62	0,42	0,57	0,36	- 0,57	0,12	0,45	———
CUB-SP	0,22	0,35	0,17	0,25	0,71	4,13	2,22	0,73	- 0,01	- 0,06	0,04	———
TR	0,0436	0,0605	0,0000	0,0971	0,0555	0,1663	0,1484	0,1631	0,2409	0,1805	0,1782	0,2094
POUPANÇA	0,6319	0,5739	0,5000	0,5000	0,5524	0,6112	0,6972	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501
SAL. MÍNIMO	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	1.212,00
TJLP (% a.a.)	0,4433	0,5067	0,5067	0,5067	0,5683	0,5683	0,5688	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000

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 Outubto de 2022.

15ª Edição®

Unisíndico

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!

400 Síndicos

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.

Mídia Oficial:

Jornal do Síndico® São Paulo-SP

Evento totalmente gratuito para Síndicos(as)!

Unisindico um evento de prestigio, requinte e tradição, no

Patrocinadores Ouro:

EDIFICARE ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

R&C CONSULTORIA

FECOMERCIO CENTRO FECOMERCIO DE EVENTOS

ATENÇÃO SÍNDICOS (AS)

As inscrições para participar do **Unisindico 2023** estão **ABERTAS**.
Vá ao site: **www.unisindicoeventos.com.br** preencha o formulário de inscrição e aguarde a confirmação de sua vaga.

Tudo Gratuito / Sem Direito a Acompanhante / Vagas Limitadas

Maiores Informações: (11) **5572.5250**

www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br

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

Finanças Por: Guilherme Asta Lopes OAB-SP 161.918

A inadimplência tratada objetivamente

O ano novo se avizinha, então porque não reforçar a gestão de recebíveis de modo a dar maior previsibilidade ao orçamento do condomínio, afinal, o que mais importa é "pagar" a despesa ordinária sem necessitar de reforço de caixa

Tratar a inadimplência de forma subjetiva só traz desgastes ao síndico, ora por insinuações de cumplicidade, ora por questionamentos em relação aos critérios adotados na composição da dívida desta ou daquela unidade.

Não raro observamos condôminos devedores com parcelamentos distintos, uns inferiores a doze meses, outras superiores, chegando a trinta, cinquenta parcelas...

Para afastar o holofote do síndico, nada melhor que estabelecer diretrizes objetivas no tratamento do tema, de forma a impor tratamento igual a todos os casos de inadimplência.

Para tanto, basta que em assembleia geral seja referendada (isso mesmo, referendada, pois o tratamento do tema é essencialmente um ato administrativo do síndico, incumbido por lei de cobrar as contribuições) um novo protocolo, privando o tratamento da inadimplência da influência "humana", carregada de subjetividades. Draconiano? Frio? Desumano? Nada disso.

A partir de 2015 o próprio legislador tratou do tema aparelhando os condomínios com ferramentas mais incisivas, permitindo que: as cotas fossem "executadas" (ação de execução), não mais "cobradas" (ação de cobrança); o devedor não apenas fosse "protestado", como "negativado" no curso da ação executiva (convênio serasajud); fosse averbada na matrícula do imóvel a existência de ação executiva; os ativos financeiros do devedor fossem bloqueados reiteradamente (por até trinta dias) até a satisfação do débito.

Para afastar o holofote do síndico, nada melhor que estabelecer diretrizes objetivas

Na contramão, permitiu que o devedor, espontaneamente: efetuasse o depósito integral do débito em três dias (a contar da citação), hipótese em que os honorários advocatícios arbitrados são reduzidos à metade; efetuasse o pagamento do equivalente à 30% do débito, acrescidos dos honorários advocatícios, custas e despesas processuais e o saldo em seis parcelas consecutivas devidamente corrigidas mensalmente.

Ora, se o legislador endureceu a vida do inadimplente, por qual razão o síndico haveria de conferir tratamento diverso?

Nesse contexto, estender ao inadimplente, de forma objetiva, a possibilidade de parcelar o débito nos mesmos moldes propostos pelo legislador em caso de judicialização, não só traz maior agilidade na solução (aqui vale o velho ditado, "quem pode o mais, pode o menos"), como livra o síndico tanto do incômodo de ter que intervir nas tratativas envolvendo um vizinho, como de qualquer questionamento dos critérios adotados no parcelamento.

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

Cotidiano Por: Redação com TJSP

Tutor responde por hostilidade de cão antissocial

De modo geral, é considerado um cão antissocial aquele que não tolera a presença de visitas humanas ou de outros animais, nem mesmo outros cachorros. A aversão social se manifesta por meio de agitação, latidos, rosnados e a depender da oportunidade até mesmo da execução de ataques agressivos

Há inúmeras motivações para que um cão assuma o comportamento de antissociabilidade. Atribuir a hostilidade exclusivamente à raça do animal é uma visão simplista dos fatos, visto que com frequência vemos cães de raças consideradas "violentas" que são dóceis e tranquilos, enquanto outros de porte pequeno e considerados apenas "cães de companhia", serem nada amigáveis.

Um ponto importante é conhecer um pouco da história do animal: se ele foi exposto a maus tratos, barulho excessivo, isolamento, falta de adestramento, etc. Consultar um profissional da área é fundamental para resolver alguns casos de agressividade canina, sobretudo quando o comportamento do cão coloca em risco a segurança de outras pessoas, como na convivência em um condomínio.

Caso a agressividade do cão antissocial saia do controle e ele pratique, de fato, alguma agressão física contra uma pessoa ou animal, o seu tutor responderá por isso, inclusive judicialmente. É o que nos demonstra caso recente no TJSP, quando a 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo determinou indenização a idosa após cachorros atacarem a cadela em um condomínio. A reparação por danos morais foi fixada em R$ 5 mil.

Consta nos autos que a autora da ação passeava com a cadela pelo condomínio quando dois cachorros da vizinha escaparam de uma das casas e atacaram o animal doméstico, causando-lhe lesões. Conforme estabelece o Código Cível, cuidadores de animais devem ressarcir os danos causados por eles a terceiros.

É importante conhecer um pouco da história do animal e consultar um profissional

O colegiado julgou procedente o pedido de indenização por danos morais à idosa, sobretudo pela conduta imprudente da requerida, que deixou de prestar socorros. "Verifica-se que inexiste culpa da vítima ou força maior a excluir a responsabilidade da ré, os cães da parte apelada não estavam suficientemente guardados e vigiados pela detentora, posto que os guardou em local do qual era possível a fuga, tendo em vista que conseguiram forçar o portão, o qual teve a tranca quebrada e atingiram a área comum do condomínio, atacando a cadela da parte autora, trazendo-lhe prejuízos que devem ser reparados e colocando em risco os condôminos", destacou o relator do acórdão, desembargador Rodolfo Cesar Milano,

"Reputo caracterizado o dano moral, pelo evidente sofrimento infligido à parte autora, idosa e acometida de problemas de saúde que a impediram de socorrer a contento seu animal de estimação do ataque, experimentando angústia com os ferimentos da cachorra, que necessitou de intervenção veterinária, inclusive, para recuperação", concluiu.

*Redação com TJSP

Capa Por: Andressa Schmidt

Natal tempo de fraternidade... Para 2023 votos de saúde e muita paz!

A melhor mensagem de Natal que você pode mandar a alguém é aquela que sai do fundo de sua alma, do seu coração a fim de aquecer aqueles corações que sempre estiveram ao seu lado e para aqueles que tanto nescessitam. Com o clima de final de ano ano vamos ficando ainda mais reflexivos com tudo o que aconteceu este ano e nos planos que pretendemos realizar no ano seguinte.

"Se a gente é capaz de espalhar alegria; Se a gente é capaz de toda essa magia. Eu tenho certeza de que a gente podia fazer com que fosse Natal todo dia", como já dizia o grupo Roupa Nova.

Esse é um tempo de espalhar amor, harmonia e felicidade. Afinal, é nesta data que comemoramos o nascimento de Jesus Cristo, homem que nos ensinou valores além das posses e do dinheiro.

O Natal é dia de celebração, alegria e de espalhar amor por onde passamos, independente para quem seja. Presente não é essencial, mas estar presente com as pessoas que você ama é mais precioso do que qualquer lembrança comprada com o dinheiro.

A união é outro sentimento bastante pertinente para a ocasião. Fazer a montagem da árvore de Natal e do presépio podem ser oportunidades de retomar relações e laços afetivos entre os familiares. Aliás, você sabia que o presépio foi feito pela primeira vez por São Francisco de Assis? A época do Natal é especial, faz repensar atitudes, refazer metas e perdoar.

Para que 2023 comece com o pé direito, tente deixar pensamentos negativos para trás, você é energia, portanto que ela seja sempre positiva.

Natal é um tempo de renovação, reveja suas metas, trace novas. Não desista dos seus sonhos e continue percorrendo aquilo que você acredita, afinal sonhos existem para serem alcançados, para virar realidade e sempre vai depender de nós. Lembre-se que tudo nessa vida é possível, basta termos confiança em nós mesmos.

Cuide de você, tenha alguns minutos do seu dia para cuidar da sua saúde, mas não esqueça que precisamos uns dos outros, por isso colabore, ajude, compreenda, seja paciente com seu próximo e tudo dará certo, um Feliz Natal e um próspero 2023.

São os votos da ABM Editora a todos!!!

*Andressa Schmidt

Administração Por: da Redação

Convenção condominial: o que é e para que serve

Todo mundo que mora em um edifício residencial em algum momento da vida já ouviu falar nela. Ela é a toda poderosa, a guardiã de todas as regras e aquela que deve ser respeitada como lei dentro do condomínio. De que estamos falando? Sim, dela, a Convenção condominial.

É importante ressaltar que a existência de uma Convenção do condomínio está prevista pela Lei dos Condomínios no Código Civil brasileiro, onde está determinado que todo condomínio deve possuir uma. Mas, o que vem a ser exatamente isso?

A Convenção reúne as principais regras para se habitar o condomínio, que – conforme o próprio nome sugere – é um domínio coletivo. Esse documento funciona como a "lei" dentro do espaço comum, ditando o que é permitido e proibido, dentre outros pormenores. Contudo, embora possua valor legal, a Convenção não pode tudo. É vetado, por exemplo, que ela traga uma regra que vá contra um direito ou lei que rege a nação como um todo, ou seja, ela não pode se sobrepor à legislação brasileira.

Exemplificando: mesmo que tenha a maioria da votação em assembleia, o condomínio não pode estipular um percentual de multa por inadimplência superior àquele determinado pelo Código Civil. Outro exemplo, o condomínio não pode proibir que os moradores possuam animais de estimação, pois a legislação nacional permite a posse de animais. O que a Convenção pode ditar são as regras gras para convivência desses animais dentro do prédio.

Como ela é elaborada? Geralmente, pega-se como base um modelo de Convenção de outro estabelecimento e são feitas nele as alterações e adequações pertinentes ao novo contexto. O documento é criado na assembleia de instalação de cada novo condomínio.

Esse documento funciona como a "lei" dentro do espaço comum ditando o permitido e proibido

É direito de todo e qualquer condômino ter livre acesso ao documento. É recomendado, inclusive, que não se espere essa solicitação: o próprio síndico pode se antecipar e disponibilizar uma cópia do mesmo a cada novo morador que chega. É fundamental que se conheçam as regras do local em que se vai morar e a melhor maneira é lendo a Convenção.

Dentre outros assuntos, ela traz informações sobre: as funções do síndico, o modelo de administração do condomínio, informa se há uma administradora responsável pela gestão, se há o cargo de subsíndico e se forma conselho fiscal; traz também as sanções condominiais aplicadas em caso de infrações; como é feito o orçamento e o rateio das despesas; a composição e atribuições da Diretoria e conselho do condomínio ; a descrição dos prédios e ambientes de uso coletivo, bem como equipamentos disponíveis; descreve obras estruturais e manutenções e esclarece como se formam as assembleias de condomínio e o quórum necessário para cada votação.

*Da redação

Fique por Dentro Por: Rodrigo Karpat

Responsabilidade civil e criminal do síndico

O síndico possui um papel essencial na gestão do condomínio, não obstante esteja restrito as deliberações em assembleia, convenção, regimento interno e ainda a legislação. Mesmo assim ele tem autonomia de atuação dentro destes limites, e essa autonomia faz a diferença entre condomínios bem geridos e valorizados, e prédios sucateados, desvalorizados e com problemas de gestão.

Tanto na gestão de uma empresa quanto na gestão de um condomínio, aqueles que estão à frente do negócio tem responsabilidades legais. Na empresa o responsável legal responde pela pessoa jurídica e em casos específicos pessoalmente com o próprio patrimônio.

No caso do síndico o mesmo também pode responder pessoalmente com seu patrimônio em casos extremos. A responsabilidade do síndico emana de disposição da lei. "Código Civil Art. 1.348. Compete ao síndico: V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores".

A grosso modo a responsabilidade civil nasce quando alguém diante de uma ação ou omissão causa um dano a terceiro, e nesse caso, na esfera cível, quem causou o dano terá a obrigação de repará-lo, assumindo assim, as consequências que este dano tenha causado. O condomínio responde diretamente, porém se o síndico agiu com excesso, não observando a lei ou causando prejuízo direto a terceiros (por exemplo no caso de apropriar-se de numerário ou objetos do prédio) responderá pessoalmente.

Para que se caracterize a responsabilidade civil é imprescindível que exista: a) uma ação ou omissão, b) um resultado, c) uma relação entre essa ação ou omissão, e o resultado. Por ter o síndico o poder/dever, em função da lei, de tomar as medidas necessárias para a conservação das áreas comuns, se ele não fizer o que é necessário estará assumindo responsabilidades em nome próprio.

Por exemplo, uma área que está em más condições e o síndico não faz os reparos corretivos necessários, caso alguém caia em área comum pelo fato do piso estar quebrado, nessa hipótese existirá uma responsabilidade civil do condomínio em indenizar os danos matérias sofridos, tais como remédios, curativos, médicos e dano moral se comprovado. Nesse caso existe ainda a responsabilidade criminal pois, o acidente deu causa também a lesão corporal a uma pessoa, e como existe um crime que esta tipificado no código penal de lesão corporal (art. 129 CP) o síndico poderá responder criminalmente uma vez que o Código Penal, Art. 13º, imputa o crime a quem tem por lei o dever de cuidado, e de certa forma assumiu a responsabilidade de evitar o resultado.

Assim, a omissão do síndico em não conservar a área comum é penalmente relevante e imputará ao mesmo o crime tipificado.

*Rodrigo Karpat é advogado e palestrante, especialista em Direito imobiliário e em questões condominiais, sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

Meio Ambiente Por: da Redação

Filtro central garante água de qualidade para condôminos

Com centros urbanos cada vez mais populosos, os desafios de se conviver em grandes aglomerados habitacionais trazem à tona pautas como o consumo consciente e práticas sustentáveis. O modo como as pessoas consomem água, recurso fundamental à vida – tem sido foco de debates e também de novas tecnologias postas no mercado.

Embora infelizmente, muitos brasileiros não disponham ainda de saneamento básico e água encanada, dois direitos elementares, sabemos que nos domicílios que estão conectados à rede municipal de distribuição de água, ela passa por estações de tratamento até chegar ao seu destino final e ser usada pelos consumidores.

O que muita gente não atenta, entretanto, é para o fato de que essa água pode ser contaminada durante o percurso até chegar à torneira de casa. A água liberada pelo sistema de abastecimento é considerada potável, mas tubulações inadequadas, na rua e dentro do próprio condomínio, com vazamentos ou corrosões podem transferir várias sujidades para a água.

Além de elementos contaminantes que podem fazer mal à saúde, é válido lembrar que tanto durante o tratamento, quanto ao ser transportada em canos, a água pode carregar produtos químicos que vêm a provocar prejuízos à tubulação do condomínio e também a equipamentos como máquinas de lavar roupas, lava-louças, diminuindo a vida útil desses.

Uma solução possível para amenizar esse quadro e minimizar os danos materiais, além de proteger a saúde de quem consome é a filtração da água. Todavia, em vez de instalar filtros individuais em torneiras de cada uma das unidades, uma solução mais eficaz que garante uma cobertura maior e, portanto, maior segurança aos condôminos é fazer uso de um filtro de água central.

Uma solução eficaz com maior segurança aos condôminos é fazer uso de um filtro de água central

A implementação de um equipamento desse tipo é uma forma de garantir a qualidade da água para todos os moradores, funcionários, pets, além de aumentar a vida útil de equipamentos. O filtro de água central utiliza leito de cristais de quartzo para remover os sólidos suspensos e reter as impurezas em suspensão na água de até 15 microns (15 milésimos de milímetro) da tubulação, areia, lama e argila, evitando as incrustações na rede hidráulica.

O equipamento é indicado de acordo com a necessidade e vazão de cada condomínio e o resultado é a obtenção de água tratada em todas as saídas de água. O filtro central para condomínios pode ser utilizado tanto em condomínios como em empresas e indústrias de seguimentos diversos.

*Da redação

Classíndico®

DEZ / JAN | 2022/2023

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS

ACADEMIA..... Pág.07
ADMINISTRADORA..... Pág.07
ADVOGADOS..... Pág.07
ÁGUA POTÁVEL..... Pág.07
BOMBAS..... Pág.07
CABINES PRIMÁRIAS..... Pág.07
CALHAS E RUFOS..... Pág.07
CONTROLE DE PRAGAS..... Pág.08
CORRIMÃOS..... Pág.08
DESENTUPIDORA..... Pág.08
ECONOMIA DE ÁGUA..... Pág.08
ENCANADOR / HIDRÁULICA..... Pág.08
GERADORES..... Pág.08
HIGIENE E LIMPEZA..... Pág.09
IMPERMEABILIZAÇÃO..... Pág.08
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS..... Pág.08
MÁQUINAS DESENTUPIDORAS..... Pág.09
PINTURAS..... Pág.09 e 10
PISOS / TRATAMENTOS..... Pág.09
PORTA CORTA-FOGO..... Pág.10
PORTÕES AUTOMÁTICOS..... Pág.10
RADIOCOMUNICAÇÃO..... Pág.10
REFORMAS..... Pág.10
SEGURANÇA ELETRÔNICA..... Pág.10
TELHADOS..... Pág.11
TERCEIRIZAÇÃO..... Pág.10 e 11

Academia

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

Administradora

EMPRESA INOVADORA. VISÃO MODERNA ATUAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL
ZPMP
+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@zpmp.com.br

Nova Era Administradora de Imóveis e Condomínios
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

Fonsi condomínios Desde 1982
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 40 ANOS
CRECISP SECOVI SP
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO.
www.fonsi.com.br
Pabx:(11) 3259-2020
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

Água Potável

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

Advogados

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

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA
✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
✓ Reclamações e Defesas Judiciais
✓ Acordos Extrajudiciais
(11) 98296-9376
@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br

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

Bombas

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

Higialpina
CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA
VENDA / INSTALAÇÃO / ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24HS
•Manutenção de Bombas em Geral
•Quadros de Comando •Tubulação em Cobre, Ferro, PPR e PVC Marron
www.higialpinabombas.com.br / contato@higialpinabombas.com.br
(11) 3384-9015 / 94738-6532
98602-8787 / 94748-8975 com
SEM TAXA DE VISITA

Bombas - continuação

MANUTENÇÃO DE BOMBAS
Contrato de Manutenção;
Manutenção de bombas hidráulicas;
Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
SULZER EBARA
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL
weg SIEMENS
(11) 3384-5804 99880-4505

Cabines Primárias

MANUTENÇÃO DE CABINES PRIMÁRIAS
Contrato de Manutenção;
Venda e Instalação de cabines primárias
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL
(11) 3384-5804 99880-4505

Calhas e Rufos

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

Calhas Portela
MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA FABRICAÇÃO E INSTALAÇÃO
Calhas - Rufos - Coifas
Galvanizadas-Inox
ACEITAMOS CARTÕES:
Orçamento sem compromisso
calhas.portela
www.calhasportela.com.br calhasportela@terra.com.br
(11) 3931-4514
(11) 96011-4225

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

Classíndico

Controle de Pragas

DEDETIZADORA
LD TECH
DESENTUPIDORA
ATENDIMENTO 24 HS
• 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

Maxi control Controle Máximo de Pragas
CVS 355030890-812-000116-1-4
CONTROLE DE PRAGAS
LIMPEZA DE CAIXAS D´ÁGUA
SANITIZAÇÃO DE AMBIENTES
Dedetização, Descupinizacão e Desratização
Empresa Certificada pela Anvisa
www.maxicontrol.com.br
maxicontrol@maxicontrol.com.br
(11) 94778.3203 — (11) 2983.8464

Corrimãos

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

Desentupidora

HIDROSUL
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

Economia de Água

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

FJK Hidráulica e Serviços
VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO
Manutenção, Troca e Instalação
(11) 2308-2652 | 995 039 045
contato@fjkgrupo.com.br - www.fjkgrupo.com.br

Encanador / Hidráulica

PLANTÃO 24HS
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

Geradores

MANUTENÇÃO DE GERADORES
Contrato de Manutenção;
Venda e Instalação de geradores
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL
(11) 3384-5804 99880-4505

Impermeabilização

Sipan
CAU/SP Nº PJ 51593-1
IMPERMEABILIZAÇÃO
■ LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
■ RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
■ RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
■ CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
■ HIDRÁULICA ■ INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
20 ANOS DE MERCADO
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

TAMIRES ENGENHARIA
IMPERMEABILIZAÇÃO
30 ANOS DE EXPERIÊNCIA
▪ Impermeabilização de Laje | Telhado | Cortina
▪ Piscina | Caixa D´Água | Poço de Elevador
▪ Pintura Predial | Reforma de Quadra
CREA-SP
(11) 9 8486-2736 (11) 2947-6577
www.tamiresempreiteira.com
tamiresempreiteira@gmail.com | @tamiresengenharia

JB Imper
IMPERMEABILIZAÇÕES
POÇOS DE ELEVADORES
CAIXAS D'ÁGUA
LAJES EM GERAL | TELHADOS
PISCINAS | CORTINA
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Profissionais com mais de 30 anos de experiência
(11) 98131-6814 jb.imper08@gmail.com

POLICAN IMPERMEABILIZAÇÕES
DUPLA GARANTIA 5 ANOS FABRICANTE APLICADOR
IBI BRASIL
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

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

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

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

Impermeabilização - continuação

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

TECNOBRE Engenharia
•Impermeabilização em Geral
•Pintura de Fachadas
•Reforma de Quadras Poliesportivas
CREA-SP
ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO
www.tecnobre.eng.br | tecnobre@eng.br
(11) 4752-4383

IMPERMAFLEX
Serviços de Impermeabilização
Garantia 5 Anos
Lajes | Térreos | Coberturas | Subsolos | Cortina
Rampas de Acesso às Garagens | Piscinas
Caixas d'Aguas | Poço de Elevadores | Jardins
(11) 99302-6078 / 97086-1752 @impermaflex
www.impermaflex.com.br impermaflex@impermaflex.com.br

Higiene e Limpeza

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

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
20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

ELLOS instalações elétricas
www.ellosinstaladora.com.br
ellos.instaladora@uol.com.br
Entrada de Energia | Quadros de Força
Centro de Medição | Para-Raios e DPS
Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos
(11) 96509-2765 / 2061-6415
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - Saõ Paulo - SP

MARTINEZ
• Projetos e Reformas de Centro de Medição da Enel
• Quadros e Prumadas Elétricas | SPDA
• Instalação de Hidrantes | Energia Solar
REPAROS ELÉTRICOS PEQUENOS, MÉDIOS E GRANDES
(11)98239-3085
www.martinezinstalacoes.com.br
martinez@martinezinstalacoes.com.br

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
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

R&C Consultoria
A experiencia que seu condomínio precisa
AVCB | LAUDOS | PARA-RAIOS
(11) 2241-3298 | (11) 2241-3484
(11) 2241-2847 | (11) 2241-3513
www.consultoriaempresarialrec.com.br

ELABORAÇÃO, APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETO TÉCNICO PARA O CORPO DE BOMBEIROS
QUALY ENGENHARIA DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO
PROJETOS AVCB/CLCB
- Instalação de Hidrantes
- Alarme de Incêndio
- Extintores
- Sinalização
- Laudos de Elétrica
- SPDA
- SCI
- Entre outros

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

Máquinas Desentupidoras

BRUTA Máquinas Desentupidoras
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

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

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
BORGES OLIVEIRA
(11) 98095-8087 / 97796-7050
marmoresegranilites.com.br
borgesoliveira287@gmail.com

Pisos / Tratamentos

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

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

Pinturas

R8 Engenharia & Pintura
A MELHOR SOLUÇÃO PARA SEU CONDOMÍNIO
NOSSOS SERVIÇOS
- RESTAURAÇÃO DE FACHADA;
- PINTURA PREDIAL;
- HIDROJATEAMENTO;
- ADEQUAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS;
- TRATAMENTO DE INFILTRAÇÕES;
- LAUDOS ESTRUTURAIS E ELÉTRICOS

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

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

Pinturas - continuação

OSWAN PINTURAS
www.oswanpinturas.com.br (11) 3663-6423 / 3822-4303
oswanpinturas@gmail.com
- Restauração de Fachadas
- Pinturas de Prédios em Geral
- Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente
- Tijolos à Vista • Limpeza de Vidros

46 anos
orçamentos sem compromisso

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

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

PGM Pinturas
DESDE 1998
Restauração, Pintura Externa e Interna
5 ANOS DE GARANTIA
atendimento@pgmpinturas.com
(11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

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
CREA-SP 2356390
RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
PINTURAS PREDIAIS
IMPERMEABILIZAÇÃO
(11) 95332.5513 (11) 3459.3331
www.ibsconstrucoes.com.br / contato@ibsconstrucoes.com.br

Rubortone PREDIAL
Revitalização de Fachadas
(11) 5062-8920
(11) 99521-8558
Vistoria por Drone
orcamento@rubortone.com

FORTALEZA PINTURAS
RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL
Hidrojateamento | Impermeabilização de Fachadas
Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
(11) 4171-9990 / 94966-4768 96760-3494
fortalezamartinspinturas@hotmail.com

PINTURA PREDIAL EM GERAL
R.Y.R Empreiteira
ryrempreiteira@gmail.com
- Pinturas • Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas • Texturas
- Restaurações de Fachadas em Geral

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
10 ANOS
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 E RESTAURAÇÃO PREDIAL
Pagto. Facilitado
(11) 2564-8154
(11) 96530-9336
abcdorcamento@gmail.com
Pintura Predial em Geral
Tratamento de Trinca
Restauração de Reboco
Recuperação Estrutural
Lavagem por Hidrojateamento

Arte Cena
comercial.artecena@gmail.com
Pintura Predial Interna e Externa
Lavagem de Pastilhas e Lajotas
Restauração de Fachadas
Impermeabilização
Pintura Epóxi
20 Anos de Experiência
(11) 98100-8314 / 97972-4195

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

SP nova aliança 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

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
PORTÕES AUTOMÁTICOS
(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

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

Porta Corta-Fogo

c.a. monteiro
Portas Corta Fogo
✓ Fechaduras ✓ Dobradiças ✓ Molas Aéreas
✓ Barra Anti-Pânico ✓ Manutenção / Consertos
www.camonteiro.com.br vendas@camonteiro.com.br
(11) 5562-0516 / 5562-0994 | (11) 9 5487-7273

Radiocomunicação

Pointer Rent
(11) 4437-2164 / 4971-5300
www.pointerrent.com.br
contato@pointerrent.com.br
LOCAÇÃO de RÁDIOS
Motorola | Vertex Standart | Hytera
• Orientação e Treinamento
• Manutenção Preventiva
• Assessoria

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO
CREA-SP
CAU/SP
EMPREITEIRA
PROJETOS LAUDOS
RETROFITS 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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
REFORMAS EM GERAL
• Fachadas com 2° Pele
• Substituição de Pastilha
• Impermeabilização
• Pinturas e Argamassas minerais
• Restauro em edifícios tombados
• Elétrica e Hidráulica
• Cobertura e Telhados
• Acessibilidade
• Pisos e Revestimentos
• 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

Reformas - continuação

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 EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÃO CIVIL
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

POIAN REFORMAS
luizpoian59@gmail.com
• Reformas de Telhados • Hidráulica em Geral
• Pintura Predial • Lavagem de Fachadas
• Impermeabilização de Lajes e Caixas D'Água
• Desentupimentos em Geral
Orçamento Grátis
(11) 95800-1295
ACEITAMOS CARTÃO DE CRÉDITO

CONCEITO Construções e Reformas
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
• Pinturas e Manutenção de Fachadas
• Impermeabilizações em Geral
• Hidráulica • Elétrica • Reformas de Telhados
Orçamento s/ Compromisso (19) 99257-3566
conceitoconstrucoesereformas@gmail.com

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

Terceirização

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

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS
PACTUAL SERVIÇOS
*Portaria 24hs *Auxiliar de Manutenção
*Auxiliar de Limpeza - Serviços Gerais
(11) 4308-3435 / 4308-3641 96594-7838
www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

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

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

Terceirização - continuação

GRUPO O.S VIGILÂNCIA
✓PORTARIA ✓LIMPEZA
✓SERVIÇOS GERAIS
✓ZELADORIA
✓RECEPÇÃO
(11) 3783-6567
(11) 97302 1966
www.grupoos.com
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 24hs
eliasforte@nforteservicos.com.br

Telhados

TELHADOS COSTA
Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!
5 ANOS DE GARANTIA
(11) 2791-7975 • 2642-0739
www.telhadoscosta.com.br

Telhados Confiança
"A Confiança acima de tudo"
Telhados novos e reformas
Condomínios Residenciais e Galpões
Garantia 6 ANOS Estendida
Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91029.3347
www.telhadosconfianca.com.br atendimento@telhadosconfianca.com.br

Dica Por: da Redação

Prevenção à dengue

Alarmante: segundo o Ministério da Saúde, no primeiro semestre, o país registrou mais que o dobro de mortes por dengue do que em todo o ano passado: 585 pessoas morreram em decorrência da doença de janeiro a 20 de junho, enquanto 246 vieram a óbito vítimas da dengue em 2021 – uma alta de mais de 130%. Diante desse cenário temeroso, é essencial levar informação às pessoas, no sentido de unir esforços para combater o mosquito transmissor do vírus causador da dengue.

O inseto em questão é o Aedes aegypti, um mosquito pequeno, menor do que os mosquitos comuns, preto, com listras brancas no tronco. Ele tem preferência de por ovos em locais de água parada, portanto deve-se ter máximo cuidado com reservatórios. No condomínio, é válido afixar informes em locais estratégicos e distribuir virtualmente orientações que devem ser repassadas à equipe de higienização e também aos condôminos: não acumular água em recipientes ou vasos de plantas; vasos sanitários do banheiro coletivo sempre com tampa fechada; cuidado para manter lixeiras tampadas e não acumular sacos de lixo; caixas d'água do prédio sempre limpas e fechadas; fluxo das calhas deve ser observado para que não acumule água das chuvas.

*Da redação

Manutenção Por: da Redação

Vazamentos no condomínio: reconheça sinais de um encanamento falho

Você sabia que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a "escapes", como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição.

Nos condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam atentos aos sinais de possíveis infiltrações:

Despesa aumenta – a conta não está batendo com o consumo? Se você notou uma mudança no padrão das cobranças que não é compatível com o que vem sendo gasto de água é porque algo está errado. Esta água pode estar vazando para um local desconhecido.

Paredes – é importante estar atento à aparência das paredes, pois o problema pode estar através delas. Sinais de umidade ao simples toque podem ser uma dica. Além disso, indícios de mofo, alteração na coloração, bolhas, manchas, descamação da pintura, "embarrigamento" são fortes achados que apontam para vazamentos.

Goteiras – As mesmas alterações de cor, bolor e pintura das paredes se aplicam aos forros e tetos. Aqui, entretanto, por ação gravitacional temos um outro sinal bastante específico: as goteiras. Em casos de tetos de gesso, corre-se o risco, inclusive de descolamento de placas, devido à umidade excessiva.

Condomínios geralmente são compostos por dois sistemas de tubulações

Piso – um sinal mais grave que pode ocorrer é o afundamento do piso e, quando isso ocorrer, providências devem ser agilmente tomadas. É preciso lembrar que vazamentos hidráulicos podem comprometer seriamente estruturas vitais para a edificação, quando não consertados brevemente, além do prejuízo e desperdício gerados.

É válido lembrar que os condomínios geralmente são compostos por dois tipos de sistemas de tubulações: um vertical (que distribui água no prédio) e um horizontal (este conduz a água do sistema vertical para o interior das unidades). Da mesma maneira, os sistemas de esgoto possuem ramais análogos, tanto verticais quanto horizontais.

Assim, pressupõe-se que sinais de vazamento nas paredes sugerem alterações no sistema vertical (responsabilidade do condomínio), portanto o síndico deve ser comunicado rapidamente. Caso o vazamento seja identificado em um dos ramais das unidades, o conserto será responsabilidade do proprietário.

*Da redação

Bem Estar Por: Ex-Libris Comunicação Integrada

Câncer de pele está cada vez mais presente entre os mais jovens

O médico oncologista Ramon Andrade de Mello lembra que esse tumor lidera os casos de câncer no país

Raro em crianças e negros, o câncer de pele é mais comum entre as pessoas com idade acima de 40 anos, mas vem sendo diagnosticado com maior frequência em pacientes mais jovens. "A exposição frequente desse público aos raios solares, sem proteção, é um dos principais motivos para esse crescimento. Temos uma geração que precisa tomar cuidados com o sol", orienta o médico oncologista Ramon Andrade de Mello.

Apesar de liderar a lista dos tumores malignos diagnosticados no país, respondendo por 30% dos casos, o câncer de pele não melanoma tem os menores indicadores de mortalidade. "Assim como qualquer outro tumor oncológico, o diagnóstico precoce é essencial para a cura. No caso desse câncer, o diagnóstico precoce é fundamental para evitar sequelas muitos significativas nas pessoas", alerta Ramon Andrade de Mello.

> **Assim como qualquer outro tumor oncológico, o diagnóstico precoce é essencial para a cura**

O câncer de pele é líder em nosso país

Portanto, é preciso ficar atento aos sintomas da doença. Segundo o oncologista, esse câncer pode se manifestar por meio de manchas na pele que coçam, ardem, descamam ou sangram. Alguns pacientes também podem apresentar feridas que não cicatrizam em até quatro semanas: "Geralmente o tumor aparece nas regiões do corpo que são expostas ao sol com maior frequência como rosto, pescoço, orelha".

"A prevenção deve começar na infância e ser adotada ao longo de toda a vida com o uso de protetor solar diariamente, bem como barreiras mecânicas como óculos escuros, bonés ou chapéus, entre outros. É importante ainda usar filtro solar próprio para os lábios e evitar exposição prolongada ao sol entre às 10h e 16h", detalha Ramon Andrade de Mello.

*Ex-Libris Comunicação Integrada

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 **33 anos o Jornal do Síndico.**

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

TeleSíndico®

(11) **2619-6095**

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS