



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 310 - Fevereiro - 2023 • 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**  
**+**

## COTIDIANO

A facilidade e agilidade na comunicação ficou absurdamente melhor com a internet e o famoso Whatsapp, porém devido a esta mesma velocidade os problemas com certos assuntos entre condôminos explodiram. Leiam

Pág. 4

## LEGISLAÇÃO

Dentre os desafios de morar num condomínio a convivência pacífica é sem dúvidas um desses. E para isso existem os Direitos de Vizinhança que determinam até onde é o limite de cada vizinho.

Pág. 5

## MEIO AMBIENTE

Junto com o verão e o calor conseguimos observar o aumento na quantidade de insetos e o cupim vem neste pacote. O síndico deve estar atento aos sinais de infestação e tomar as devidas providências antes de um grande prejuízo.

Pág. 5



**ATENÇÃO!**  
**SRS. SÍNDICOS(AS)**



**Inscrições abertas!**

Página 3

Distribuição Gratuita

# VERÃO: atenção com as crianças

Página 6



**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](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto: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

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

@portaria\_virtual\_real

**Jornal do Síndico**

**ABRANGÊNCIA:**  
Toda a cidade de São Paulo  
**(11) 5572-5250**  
**SÃO PAULO | FRANQUEADO**  
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo  
**SÃO PAULO**  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

**SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO SEGMENTO ENVIAR PARA:**  
jornalismo@jornaldosindico.com.br



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

AUTORIZADA PELA  
PUBLIK EDITORA LTDA  
PARA USO DA MARCA

**GERÊNCIA COMERCIAL**  
Livia Simões de Macedo

**ASSESSORIA JURÍDICA**  
Asta Advogados

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**  
André Resende 3468 DRT/PB

**COLABORADORES**  
Anderson L. Sales  
Rodrigo Karpat

**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	10.000	(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
ENEL.....	0800 7272120
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 Jornal do Síndico de São Paulo chegou com novidades nesta primeira edição de 2023, a partir deste mês temos um novo jornalista responsável pela produção de boa parte do nosso conteúdo. Desta edição em diante o jornalista André Resende assume a missão de informar, orientar e atualizar nossos leitores. Formado em Jornalismo e com mestrado também em Jornalismo, ambos pela UFPB, André Resende tem mais de 10 anos de experiência com produção jornalística.

Ainda publicaremos algumas matérias da Cecília e de outros colaboradores, afinal os temas são muito diversificados. Aproveitamos para lembrar que pelo e-mail jornalismo@jornaldosindico.com.br, síndicos e leitores podem sugerir e enviar matérias, onde teremos o maior prazer em recebê-las e avaliar.

Para se viver bem em comunidade é preciso mais que leis, é preciso, antes de tudo, bom senso. Aliada a isso, uma boa dose de respeito e empatia complementam a receita.

Sabe aquele ditado antigo que dizia “o direito de cada um termina quando começa o direito do outro”? É a mais pura verdade

de quando estamos nos referindo à convivência entre vizinhos. Esse é o princípio básico do Direito de Vizinhança, dispositivo jurídico presente em nosso Código Civil que dispõe de um capítulo específico para essa finalidade (arts. 1277 ao 1313): limitar o uso abusivo da propriedade, evitando assim conflito entre seus titulares e/ou possuidores.

Você já conhecia os chamados Direitos de Vizinhança? Nesta edição abordamos esses sete direitos que, na verdade, são sete situações possivelmente litigiosas entre vizinhos. Saiba um pouco mais sobre cada lendo nosso artigo de Legislação!

Destacamos como tema de Capa o verão e os cuidados com as crianças no condomínio. Afinal o uso de áreas de lazer nesta época do ano é bem maior e, portanto, os acidentes tem maior probabilidade de acontecerem, além de queixas de perturbação.

Desejamos a todos uma excelente leitura!

\* Os Editores

**INDICADORES** \*Fonte Bco. Central

	FEV/22	MAR/22	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23
IGP-M (%)	1,83	1,74	1,41	0,52	0,59	0,21	- 0,70	- 0,95	- 0,97	- 0,56	0,45	0,21
INPC (IBGE)	1,00	1,71	1,04	0,45	0,60	- 0,60	- 0,60	- 0,32	0,47	0,38	0,69	---
IPC (FIPE)	0,90	1,28	1,62	0,42	0,57	0,36	- 0,57	0,12	0,45	0,47	0,54	---
CUB-SP	0,17	0,25	0,71	4,13	2,22	0,73	- 0,01	- 0,06	0,04	0,15	0,17	---
TR	0,0000	0,0971	0,0555	0,1663	0,1484	0,1631	0,2409	0,1805	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5524	0,6112	0,6972	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501	0,7406	0,71
SAL. MÍNIMO	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	1.302,00
TJLP (% a.a.)	0,5067	0,5067	0,5683	0,5683	0,5688	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142

**NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\***

**Trabalhador Assalariado**

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.302,00.....	7,5%
De 1.302,00 até 2.571,29.....	9%
De 2.571,30 até 3.856,94.....	12%
De 3.856,95 até 7.507,49.....	14%

\* Vigência a partir de 01.01.2023

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**®  
**Uniíndico**  
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!**

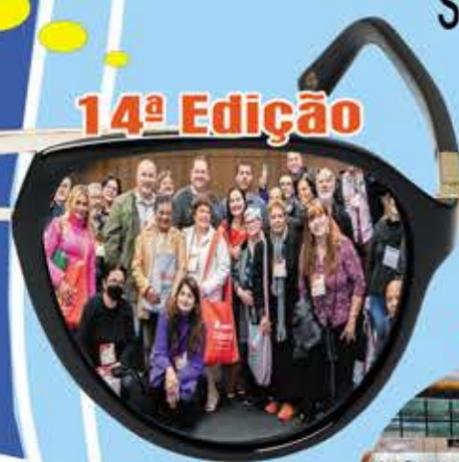
**EMPRESÁRIO ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO!**

*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**



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:



**ATENÇÃO SÍNDICOS (AS)**

As inscrições para participar do **Unisindico 2023** estão **ABERTAS**.  
Vá ao site: [www.unisindicoeventos.com.br](http://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](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

## 6 Pautas “bomba” nos grupos de condomínio

Com a popularização da internet e das redes sociais, é natural que grande parte da convivência entre vizinhos tenha se transferido para o ambiente digital.

**A** agilidade na comunicação e maior integração entre os moradores hoje foi sem a menor dúvida propiciada pela internet, mas...por outro houve também um considerável aumento no número de “polêmicas” e atritos via mensagens que, por vezes, ultrapassam um pouco o limite do razoável na agressividade.

O aplicativo de conversação instantânea Whatsapp é atualmente o principal meio de contato entre moradores, os quais se reúnem nos famosos “grupos de condomínio”. Ali geralmente são postados fotos, vídeos, áudios, contendo entre outros assuntos: avisos gerais, anúncios de vendas e, conforme esperado, reclamações.

Qual o papel do síndico nesses ambientes virtuais? Primeiramente, é preciso levar em

conta que se trata de um meio extraoficial. O síndico deve estimular os moradores a oficializarem suas queixas pelos meios adequados, seja via livro de ocorrências ou pautando tópico em assembleias do condomínio.

O segundo ponto é tentar balizar as discussões de uma maneira resolutive: não adianta nada ficar trocando acusações ou insultos no grupo, é preciso identificar a queixa, buscar o responsável e negociar uma compensação ou penalidade.

Confira 6 tópicos quentes que sempre estão presentes nos grupos de condomínio:

**1) Barulho** – As queixas por excesso de ruído sempre existiram, mas agora os moradores ganharam mais recursos para registrar os fatos. Então munidos de áudios e vídeos, fre-



quentemente condôminos expõem nos grupos o barulho que estão escutando de suas residências, cobrando providências.

**2) Sujeira de pets** – A fotografia e o vídeo também servem para registrar e denunciar a presença de cocô e xixi de pets em locais inadequados. Quando possível identificar o responsável, tais provas podem servir

para a aplicação da multa devida ao tutor.

**3) Segurança** – Reclamações sobre “quem não fechou o portão” ou “quem está permitindo entrada de entregadores” também costumam constar na pauta dos grupos. Tais queixas são legítimas, pois a conduta negligente de alguns pode prejudicar todo o condomínio.

**4) Manutenção** – Nesse que-

sito é o síndico que vem a ser cobrado. Os moradores identificam que algum equipamento do prédio não está funcionando adequadamente e vem a público expor o problema.

**5) Cobranças** – Este é um ponto delicado. Embora a inadimplência seja um desafio que dificulta e muito a gestão em muitos condomínios, o síndico não pode jamais expor o nome dos devedores publicamente, pois estará cometendo cobrança vexatória, o que é ilegal.

**6) Garagem** – A disputa por vagas é motivo de conflitos em muitos condomínios, principalmente aqueles em que há garagem rotativa. Para solucionar, a Convenção deve dispor das regras para rodízio de vagas, aqueles que não as cumprirem serão advertidos e multados.

*\*Da redação*

**Segurança** Por: da Redação

## Instalação de cerca elétrica deve ser aprovada em assembleia

Os condomínios estão permanentemente em busca de mais dispositivos que garantam uma maior proteção para o prédio e, por extensão, aos moradores que vivem nele e todos os seus bens, afinal “segurança” é quase sempre o primeiro item-reposta quando se pergunta o porquê de alguém ter optado por habitar nesse tipo de moradia.

**A**s cercas elétricas embora não sejam mais nenhuma novidade seguem como um atrativo em uso, visto que dificultam o acesso ao interior do condomínio e tudo aquilo que possa ser encarado como um obstáculo a mais para inibir um possível invasor deve ser visto como benéfico.

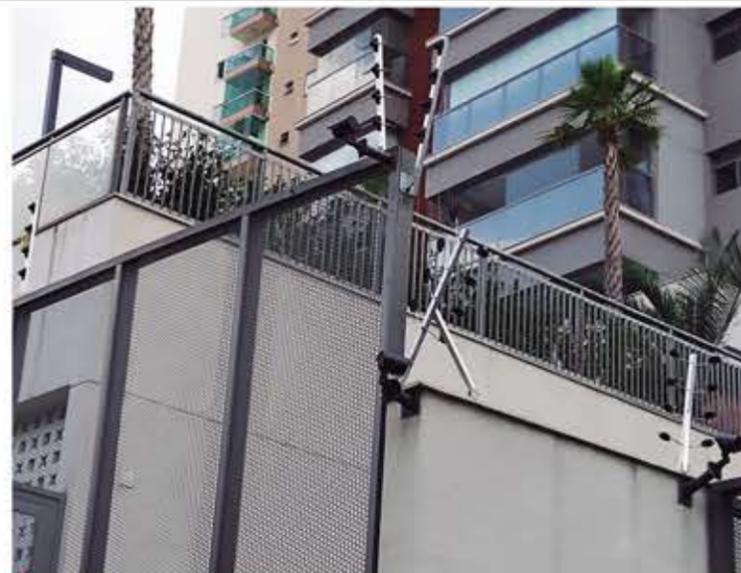
A cerca elétrica é classificada como um equipamento protetor de perímetro, isso porque faz a segurança dos limites do terreno do prédio, uma vez que fica instalada nos muros (a uma altura mínima de 1,80m do solo) com um princípio de funcionamento básico: usar a eletricidade para repelir o invasor sem causar-lhe risco de morte. O choque desferido serve apenas

para afastá-lo do muro, mesmo assim placas de advertência devem ser colocadas para sinalizar o perigo de choque.

A tensão elétrica elevada, entre 8 a 12 mil volts, a qual percorre os fios de inox da cerca não possui amperagem suficiente para matar um ser humano, nem mesmo um animal de estimação (cães e gatos, por exemplo), que porventura venham a tocar a instalação.

As cercas elétricas devem ter corrente intermitente ou pulsante, potência máxima de cinco joules, 50 impulsos/minuto em média e duração média dos impulsos elétricos de 1 milésimo de segundo.

Além do choque não-fatal, as cercas elétricas possuem um



■ As cercas elétricas devem ter corrente intermitente ou pulsante

dispositivo de segurança que faz soar um alarme caso haja dano à corrente elétrica que supre o equipamento, seja por curto-circuito ou mesmo corte dos fios.

Por se configurar como uma “obra necessária” a instalação do sistema de segurança por cercas elétricas deverá ser aprovada em assembleia. O ideal é que o síndico apresen-

te pelo menos três orçamentos diferentes para ser votado entre os condôminos e feita a escolha por aquele que oferta o melhor custo-benefício.

Ao contratar o serviço, deve-se atentar para a necessidade de empresas e pessoas físicas que oferecem este tipo de instalação terem registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e um engenheiro electricista como responsável técnico. Ainda não há uma norma técnica específica na ABNT sobre cercas elétricas, porém, elas são regulamentadas pela norma que fala sobre instalações elétricas em geral.

*\*Da redação*

**Legislação** Por: da Redação

## Direitos de vizinhança: você os conhece?

Sabemos que a convivência entre pessoas que moram perto por vezes pode ser conflituosa.

A convivência entre vizinhos muitas vezes precisa de limites, sendo preciso lançar mão de dispositivos jurídicos que orientem certas condutas na rotina entre a vizinhança. É por isso que o Código Civil do nosso país dispõe de um capítulo específico para essa finalidade (arts. 1277 ao 1313).

São os chamados “Direitos de Vizinhança”, os quais existem para limitar o uso abusivo da propriedade, evitando assim conflito entre seus titulares e/ou possuidores. A lei prevê sete situações de possível litígio entre vizinhos (zonas urbanas e rurais) e orienta a solução nesses casos. Confira-os e veja se algum se identifica com uma experiência sua já vivida:

**1) Uso anormal da propriedade** – É considerada “anormal” qualquer atitude que perturbe o sossego, segurança ou saúde

do outro morador. Dessa forma, podemos incluir no rol de distúrbios o barulho, fumaça, descarte inadequado de lixo que venha a gerar odor ou proliferação de pragas, por exemplo.

Todavia, esse princípio é relativizado caso haja na vizinhança um imóvel cuja “perturbação” causada seja inerente a sua função, como o caso de um aeroporto, por exemplo.

**2) Árvores limítrofes** – galhos que ultrapassam o limite do muro? A poda pode ir até onde? Os frutos pertencem a quem? A calçada quebrada devido às raízes é responsabilidade de quem? Todas essas são perguntas possíveis quando se há uma árvore em região de fronteira entre terrenos privados. A seção II desta lei irá versar sobre os galhos, raízes e frutos delas.

**3) Passagem forçada** – Esta seção nos diz que “dono do



prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário”. A passagem será cedida pelo vizinho que oferece o acesso mais viável e caso este repasse seu imóvel, o novo ocupante deve, também, tolerar a passagem.

**4) Passagem de canos e tubulações** – Esta seção dispõe sobre a possibilidade de canalização de água pelos imóveis

vizinhos, havendo, inclusive, aplicação das previsões de passagem de cabos e tubulações.

**5) Águas** – A água é um direito inegociável do ser humano e a ele não pode ser imposto obstáculo. Por isso, temos uma regulamentação sobre a passagem de águas, o fluxo natural da água deve ser tolerado pelo proprietário do imóvel que a recebe, mas qualquer alteração artificial deve ser indenizada.

**6) Limites entre prédios e direito de tapagem** – Em resumo- afir-

ma-se que O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios. A seção VI detalha ainda como devem ser as divisórias.

**7) Direito de construir** – Aqui há imposições principalmente sobre o que não pode ser feito nas obras: distâncias mínimas para abertura de janelas, de 1,5m de frente para o terreno do vizinho, e de 0,75m se a visão não for direta ou então que o proprietário deve construir de uma forma que seu imóvel não despeje água no imóvel vizinho, por exemplo. É válido lembrar as disposições previstas nesta seção podem ser limitadas pelo Estatuto da Cidade e legislações municipais.

*\*Da redação*

**Meio Ambiente** Por: da Redação

## O calor do verão atrai cupins

No que tange à zeladoria dos condomínios, o síndico possui várias preocupações com as quais precisa lidar a fim de preservar a segurança e salubridade predial, garantindo aos moradores uma adequada moradia. Um desses quesitos diz respeito à prevenção, controle e manejo das chamadas “pragas urbanas”, assunto este que ganha maior relevância durante as épocas mais quentes do ano.

Os períodos de maior elevação da temperatura, como agora no verão, perceberemos um favorecimento à maior proliferação de insetos.

São as chamadas “pragas” são indesejáveis e habitam edificações onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os prédios residenciais.

Alguns exemplos são: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, e caramujos. Entre eles, destaca-se o cupim, uma vez que tais animais têm hábitos que se

beneficiam do calor e umidade para favorecer períodos de acasalamento.

Tal como ocorre com as abelhas, os cupins se organizam em sociedades contendo operários, soldados, reis e rainhas.

Ali, cada membro desempenha uma função específica. Detalhe crucial de lembrar é que o alimento base destes insetos é a celulose, substância presente na madeira, fato que pode acarretar uma série de problemas, caso a reprodução deles fuja do controle. Você já parou para pensar em tudo o que existe no seu imóvel que contém madeira?

Não apenas móveis, mas também elementos estruturais da edificação (tais como vi-



■ Ao identificar sinais de cupins no condomínio, não recorra a métodos caseiros

gas, forros, paredes, rodapés, pisos), aberturas (portas, portões, janelas) e, não menos importante, até mesmo vegetais vivos sofrem com ataque de cupins. Troncos de árvores podem ser danificados a ponto de causar o seu tombamento, ofertando significativos riscos

a pessoas e eventuais danos materiais.

**Prevenção e controle de cupins** – Ao identificar sinais de cupins no condomínio, não recorra a métodos caseiros e busque imediatamente ajuda profissional a fim de conter os prejuízos o mais brevemente possível.

Esses sinais podem vir por meio da visualização de poeira de madeira acumulada, túneis em objetos de madeira, restos de asas ou mesmo do próprio inseto. É fundamental acionar uma equipe de controle de pragas especializada.

As técnicas usadas envolvem pincelamento, microinjeção, pulverização/atomização e fumaça utilizando componentes químicos próprios para o extermínio de cupins. Um bom serviço de descupinização geralmente oferece 5 anos de garantia. A manutenção deve ser feita com limpeza rotineira, sempre evitando o acúmulo de entulhos, especialmente restos de madeira.

*\*Da redação*

**Capa** Por: Rodrigo Karpat

## Verão: atenção com as crianças

O começo do ano é o período do verão no qual muitas pessoas estão de férias, com isso, surge uma série de questões como a da perturbação e os acidentes nas áreas comuns. Tendo isso em vista, é preciso que a gestão esteja atenta.



Os condomínios podem na Convenção e Regimento Interno tratar do tema perturbação. No entanto, esses instrumentos não podem contrariar a legislação. Se destoarem das normas legais, esses serão considerados nulos e não obrigarão os condôminos ao seu cumprimento.

No caso de barulhos, o problema, muitas vezes está em auferir e provar a existência desses. Basicamente a legislação prevê como tolerável a emissão de ruídos de no máximo 55 decibéis durante o dia e 50 durante a noite para áreas externas e 45 decibéis durante o dia e 40 durante a noite para ambientes internos.

Para que as devidas sanções não precisem ser tomadas, o ideal é que a situação seja resolvida por meio do diálogo. Caso a situação não se resolva, a queixa deve passar para o livro de ocorrências do condomínio e comunicar o síndico e administradora. Essas reclamações precisarão ser avaliadas para verificar o que é de responsabilidade do condomínio. Lembrando que a questão de barulho isolado deve ser resolvida entre as partes.

É importante que a gestão condominial deixe as regras claras para todos os moradores do condomínio, seja por meios eletrônicos ou físicos, a fim de evitar transtornos com essa questão.

Acidentes nas áreas comuns (piscinas, quadras etc.) Casos de acidentes com crianças nas áreas comuns são relativa-



**Uma área comum que esteja em más condições e o síndico não realize os reparos corretivos necessários, ocasionando um acidente, levará a uma responsabilidade civil do condomínio em indenizar**



■ A atenção por parte de pais e da gestão do condomínio deve ser redobrada

mente comuns, porém, muitas vezes, podem acabar com consequências trágicas. É neste período de verão que esse tipo de acidente se intensifica. Sendo que as piscinas são dos principais fatores para que isso ocorra.

Por isso, a atenção por parte de pais e da gestão do condomínio deve ser redobrada neste período. É importante saber que as crianças podem ficar desacompanhadas na região da piscina, isso por si só não gera consequências. Cabe aos pais permitirem ou não, dentro das habilidades dos menores, que fiquem no local sem acompanhante.

Já em relação ao condomínio, o que gera a responsabilidade

é o mau funcionamento dos equipamentos e descumprimento de normas legais.

É importante saber que a prevenção de acidentes deve partir do próprio condomínio. Uma área comum que esteja em más condições e o síndico não realize os reparos corretivos necessários, ocasionando um acidente, levará a uma responsabilidade civil do condomínio em indenizar os danos materiais sofridos, tais como remédios, curativos, médicos e dano moral se comprovado.

Se as manutenções não forem feitas, o responsável pelo condomínio pode responder pessoalmente por isso, pelo fato de o síndico ter o poder/dever, de acordo com a lei, de

tomar as medidas necessárias para a conservação das áreas comuns.

As NBR's (Norma Brasileira) devem ser cumpridas à risca para segurança de todos e, também para que o condomínio e o síndico se eximam de responsabilidades em caso de acidentes ou demais ocorrências.

Em relação especificamente às piscinas, o índice de acidentes pode ser minimizado com medidas previstas na ABNT 10.339, dentre outras medidas simples.

Os condomínios inadvertidamente têm negligenciado as piscinas por desconhecimento ou falta de orientação neste sentido. O síndico precisa se adequar à norma da ABNT, bem como criar normas no Regimento Interno que devem levar em conta as características de cada local.

Por último, é importante que pais acompanhem as crianças menores quando não tiverem a certeza de que os pequenos tenham a habilidade para estar sozinhos na quadra, piscina, ciclovia, salão de jogos etc.

Só seguindo estritamente as normas e legislação vigente, assim como informando a coletividade sobre regras e cuidados, é que os condomínios conseguirão minorar os acidentes nas áreas comuns.

*\*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.*

# É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

## ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.



**Jornal do Síndico**  
A Informação é a Melhor

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br



**Administração** Por: da Redação

## O que é o “condomínio edilício”?

Quem trabalha com algo relacionado a condomínios, seja como síndico voluntário ou profissional, advogados, contadores, dentre outras funções – já deve ter lido ou ouvido muitas vezes a denominação “condomínio edilício”. Por hábito, a frequência do uso traz a familiarização com o termo, porém, nem todo mundo sabe exatamente o que ele designa.

**H**á um conceito para esse tipo de condomínio que o difere de outros. Em primeiro lugar, é necessário compreender o que quer dizer a palavra “condomínio” em sua origem e na prática. Como o próprio nome de antemão já nos sugere, estamos falando de um domínio compartilhado, ou seja, uma propriedade que é de usufruto coletivo.

Então, quer dizer que todo o prédio em que consiste o condomínio é um patrimônio único de posse de vários indivíduos?

Nem sempre. Se o imóvel em questão for um condomínio edilício cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum. É considerado como edilício um condomínio cujo espaço reúne

ambientes privados e de uso conjunto.

Após a compreensão inicial desse termo, é importante ressaltar uma distinção: nem todo o condomínio é edilício. Para a lei, especificamente o Código Civil, condomínio significa posse ou direito exercido por duas ou mais pessoas sobre o mesmo item.

Logo, se uma área residencial utilizasse a legislação de um condomínio geral, todos os apartamentos e todas as partes em comum pertenceriam a todos os condôminos e, assim sendo, todos os condôminos poderiam utilizar ou modificar qualquer parte do local.

Paralelamente, são considerados condomínios do tipo edilício, aqueles em que cada condômino é proprietário exclusivo



de seu apartamento e também tem direito a acessar a portaria, elevadores, salão de festas, piscina, bem como quaisquer outras áreas de acesso coletivo, desde que contribua para esse usufruto conforme previsto na Convenção do condomínio.

A Lei dos Condomínios (nº 4.591/64) é um conteúdo de suma importância que precisa ser conhecido por todos os síndicos e demais profissionais que trabalham com gestão condominial. Esse é o dispositivo legal que discrimina as características e peculiaridades

dos condomínios e norteia a conduta em relação a eles. O que essa lei diz não pode ser contradito ou superado pelas Convenções condominiais, ainda que tenha a aprovação da maioria dos condôminos.

Essa lei demarca o caráter misto do condomínio edilício: aquele que possui partes privativas e coletivas. Por exemplo, determina-se que todas as propriedades sejam identificadas de alguma forma, seja com números ou letras para deixar claro que são privativas. A lei também permite que o proprietário de cada unidade possa cedê-la ou alugá-la, sem que necessite de autorização dos outros condôminos, uma vez que esse espaço é exclusivamente seu.

*\*Da redação*

**Bem Estar** Por: da Redação

## Doença do verão, diarreia não pode ser negligenciada

As altas temperaturas do verão contribuem para uma situação problemática que pode levar a várias complicações em saúde quando negligenciada: as diarreias.

**A** diarreia trata-se da evacuação em número superior a três vezes ao dia. Esse acometimento pode ocorrer por diversas razões, sendo a principal a intoxicação alimentar, bastante comum nesta estação do ano.

O aspecto mais relevante a ser considerado sobre as diarreias, independentemente do que a esteja causando (se é por uma bactéria adquirida em um alimento, se é por gastroenterite viral, se é causada por um parasita, se são “vermes” etc) é que todas elas têm um efeito comum: a desidratação.

As evacuações abundantes e repetidas provocam uma perda maior de líquido e retirada de água do organismo.

Essa perda hídrica pode ser bastante perigosa, sobretudo em indivíduos nos extremos

de idade, ou seja, crianças e idosos. Assim, ao iniciarem os sintomas de diarreia, o indivíduo deve ter seus cuidados com a hidratação redobrados e buscar assistência médica. Além disso, é imprescindível estar atento a outros sinais de alarme, tais como mudanças no aspecto geral das fezes como o surgimento de sangue ou pus.

Algumas medidas preventivas podem ajudar a minimizar as chances de contrair agentes patogênicos provocadores de diarreia. Uma delas é manter em dia a manutenção das piscinas dos condomínios, fazendo a descontaminação adequada da água e testes de potabilidade. Isso porque ao tomar banho, invariavelmente todo mundo ingere um pouco de água (principalmente crian-



ças) e se essa água não estiver tratada como se deve, ela pode ser transmissora de doenças, incluindo aí ovos de parasitas, vírus, bactérias causadoras de doenças intestinais.

Outra orientação importante, e por vezes negligenciada, é lavar as mãos com maior frequência no verão, pois no calor

as bactérias se proliferam mais facilmente. Trata-se de microorganismos invisíveis aos nossos olhos e que se escondem em corrimãos, maçanetas, cédulas de dinheiro, no transporte público e vários locais onde várias pessoas colocam a mão no mesmo local e transmitem seus agentes patogênicos. Por

isso, deve-se lavar as mãos com água e sabão com maior frequência.

Por fim, sabendo que grande parte desses agentes causadores de diarreia são transmitidos por via oral, um cuidado maior deve ser tomado em relação aos alimentos ingeridos durante o verão. A atenção principal deve estar voltada a duas categorias, principalmente: legumes, frutas e verduras, as quais devem ser rigorosamente higienizadas antes do consumo. A segunda classe consiste nos alimentos feitos à base de ovos não cozidos, como por exemplo maioneses, pois esse “creme” é um excelente meio de cultura para bactérias poderosas como a Salmonella, que pode causar graves diarreias e complicações de saúde.

*\*Da redação*

# Classíndico®

FEVEREIRO | 2023

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



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



### Academia

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



### Advogados

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



### Bombas - continuação

**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



### Administradora

**EMPRESA INOVADORA. VISÃO MODERNA ATUAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL**  
 + Administração por Ferramentas Modernas  
 + Atendimento de Limites de Orçamento  
 + Redução de Custos e Melhoria Contínua  
 + Suporte Jurídico, Gestão e Assembleia  
**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

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



Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS **40 ANOS** CRECI SP  
**Fonsi** condomínios Desde 1982  
 EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO  
 Fone: (11) 3259-2020  
 SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP



### Água Potável

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



### 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



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

**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



### Calhas e Rufos

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



Mediação de Conflitos,  
 APP com lançamentos em tempo real,  
 Pasta Física e Digitalizada,  
 Emissão de Boletos,  
 Parte Fiscal, Contabil,  
 Jurídica e RH.  
 Nossos Atendimentos são Humanizados e Personalizados.  
 (11) 2941-7427  
 www.heneva.com.br  
 contato@heneva.com.br  
 Estamos próximos da estação Carrão do metrô, atendemos todas as regiões.

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

Atendimento 24 HS

Ld.contato22@gmail.com  
(11) 94719-5672 / 2304-3913

**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

(11) 94778.3203  
www.maxicontrol.com.br  
maxicontrol@maxicontrol.com.br — (11) 2983.8464

## Corrimãos

**ECF**  
QUALIDADE, RAPIDEZ E EXPERIÊNCIA

- 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**

REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES  
Economia na Conta D'Água

VISITA GRÁTIS

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

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

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

**VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO**  
Manutenção, Troca e Instalação

(11) 2308-2652 | 995 039 045

contato@fkggrupo.com.br - www.fkggrupo.com.br

## Encanador / Hidráulica

**HIDRÁULICA POMPÉIA**

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

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

## Esquadrias de Alumínio

**ALUMP**  
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

## Geradores

**MANUTENÇÃO DE GERADORES**  
Contrato de Manutenção; Venda e Instalação de geradores

www.polinstal.com.br  
contato@polinstal.com.br

**POLINSTAL** NÃO COBRAMOS VISITA !!  
(11) 3384-5804 | 99880-4505

## Higiene e Limpeza

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

Alcool Gel 5 Litros | Alcool Líquido 70 1 Litro | Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95

Termômetros Infra Teste Covid-19 | Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas

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

## Instalações Elétricas

**Sipan**

- PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
- LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
- AVCB

Orçamento sem Compromisso

20 ANOS DE MERCADO

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

**ELLOS** instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br  
ellosinstaladora@uol.com.br

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

(11) 96509-2765 | 2061-6415  
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

**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

A concorrência agradece sua ausência

**Jornal do Síndico**

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

## Impermeabilização

**Sipan** IMPERMEABILIZAÇÃO

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

20 ANOS DE MERCADO

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

**TAMIRES ENGENHARIA** 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

- Impermeabilização de Laje | Telhado | Cortina
- Piscina | Caixa D'Água | Poço de Elevador
- Pintura Predial | Reforma de Quadra

(11) 9 8486-2736 | (11) 2947-6577  
www.tamiresempreiteira.com  
tamiresempreiteira@gmail.com | @tamiresengenharia

**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

**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

**555** Impermeabilização de Lajes  
Caixas d'Água  
Piscinas • Telhados

São José Serviços

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

**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

**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

ORÇAMENTOS SEM COMPROMISSO

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

**IMPERMAFLEX** Serviços de Impermeabilização

Lajes | Térreos | Coberturas | Subsolos | Cortina  
Rampas de Acesso às Garagens | Piscinas  
Caixas d'Águas | Poço de Elevadores | Jardins

Garantia 5 Anos

(11) 99302-6078 / 97086-1752 | impermafex  
www.impermafex.com.br | impermafex@impermafex.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

**RECONNSTEK** AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

**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

## Máquinas Desentupidoras

**BRUTA MÁQUINAS** 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

## 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

**BORGES OLIVEIRA** MÁRMORES E GRANILITES

Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

- ✓ Mármore - Granito - Granilite - Ardósia
- ✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial

☎ (11) 98095-8087 / 97796-7050

marmoresegranilites.com.br borgesoliveira287@gmail.com

Saia da crise!

Anuncie e pague no cartão de crédito

☎ (11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Pinturas

**OSWAN PINTURAS**

www.oswanpinturas.com.br

☎ (11) 3663-6423

☎ (11) 3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

47 anos

Orçamentos sem Compromisso

**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

Parcelamos sua obra em até 24x

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

Empresa Cadastrada Seguro de Responsabilidade Civil Colaboradores em Regime de CLT Vistoria com Drone

CREA-SP

Orçamentos sem Compromisso

repintura@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

33 ANOS

PAGAMENTO FACILITADO de EXPERIÊNCIA

Tels.: ☎ (11) 99178-2218 / 3341-1428

www.zspinturas.com.br

zs.pinturas@hotmail.com

**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

**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

## Pinturas - continuação

**PACTUAL SERVIÇOS** RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

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

**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

**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** 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

10 ANOS

☎ (11) 2762-1969 | ☎ (11) 96611-2688

**JAS** 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

pagto. facilitado

abcdorçamento@gmail.com

**Arte Cena** 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

**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

## 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

## Porta Corta-Fogo

**APOIO** INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO EM PORTAS CORTA FOGO  
✓ Portas PCF P120 e P90 | Dupla e Simples  
✓ Montagem e Manutenções Corretivas  
✓ Barras Anti-Pânico  
✓ Molas Aéreas  
✓ Dobradiças de Molas  
✓ Trinco e Fechadura Chave  
(11) 99196-1322  
(11) 4963-1153  
www.apoiocortafogo.com  
contato@apoiocortafogo.com

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

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

## Reformas - continuação

**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  
• Restauro 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

**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

Saia da crise!  
Anuncie e pague no cartão de crédito  
(11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.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!  
5 ANOS DE GARANTIA  
(11) 2791-7975 • 2642-0739  
www.telhadoscosta.com.br

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

**TELHADOS VITÓRIA** Estruturas Metálicas e Madeira  
• Coberturas em Geral • Estacionamentos  
• Quadras Esportivas • Condomínios Residenciais e Comerciais  
(11) 3805-9388 / 96439-4124  
contato@telhadosvitoria.com.br | www.telhadosvitoria.com.br

## Terceirização

**PS4 | FACILITIES**  
www.grupos4.com.br  
**NOSSOS SERVIÇOS**  
♦ Controlador de Acesso  
♦ Portaria e Recepção  
♦ Limpeza e Conservação  
♦ Bombeiro Civil • Zeladoria  
♦ Sistema de CFTV, entre outros  
(11) 2868-0002  
97070-0253

**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

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

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

**GRUPO S** Q.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

**A CONCORRÊNCIA AGRADECE SUA AUSÊNCIA**  
**ANUNCIE!**  
**APAREÇA**  
**Jornal do Síndico**  
(11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

**Reflexões** Por: Anderson L. Sales - Síndico Profissional

# A importância das leis e regras internas nos condomínios

Você sabe qual a finalidade das regras internas?

Sabemos que morar em condomínio não é fácil em função da convivência entre tantas pessoas de diferentes famílias, costumes, etc. Imagine se nos condomínios não existissem as "Regras Internas" o que seria viver em condomínio? Um verdadeiro "Caos". Então vamos falar um pouco da importância das Leis em nossas vidas.

Toda Lei parte de algum princípio, ou seja, por uma causa como um acidente, uma infração, vamos ver um exemplo: Quando numa via não há limite de velocidade, qual é o limite para os veículos percorrerem? Podemos dizer que não há limite, pois não existem regras, leis para aquela determinada via, portanto imagine a quantidade de acidentes que podem acontecer.

Assim é morar num condo-

mínio, a finalidade das regras internas como são conhecidas é de impor limites aos moradores daquela "comunidade", pois se não houverem, alguns moradores vão ultrapassar o bom senso e a tolerância. As leis e regras podem fazer toda diferença na vida do cidadão e no caso dos condomínios na convivência e no ambiente entre condôminos.

O que diz a legislação? Art. 1.336 do CC: São deveres do condômino: IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

A importância das regras internas e da Lei do Condomínio está relacionada ao bem-estar dos moradores, zelando



■ As regras internas tem como função controlar os comportamentos e ações dos moradores

do pela saúde, segurança e sossego de todos.

Podemos dizer que os benefícios são inúmeros, pois todos convivem compartilhando espaços de forma organizada, saudável, com respeito a todos, evitando desgastes des-

necessários entre moradores e até mesmo com o síndico.

Hoje em dia além da segurança que muitos buscam ao morar em um condomínio também existe a preocupação com a tranquilidade. É imprescindível que o síndico

tenha essa linha de trabalho na sua gestão que é de conscientizar moradores e visitantes com informativos mensais e disponibilizando a cópia das Regras do seu condomínio à todos.

As regras internas tem como principal função controlar os comportamentos e ações dos moradores de acordo com os princípios de cada Condomínio, é importante ressaltar que cada condomínio tem um de tipo de público, alguns com mais idosos, outros com mais crianças e outros com um público mais jovens e que trabalham em home office, portanto essas regras devem ser adaptadas a atualidade e as necessidades de seus condôminos.

*\*Anderson L. Sales  
Síndico Profissional*

## 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**.



TeleSíndico®

(11) **2619-6095**

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

**SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS**

