



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 312 - ABRIL/2023 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

AVCB A JATO!
PALESTRA DE SEGURANÇA DE INCÊNDIO E PRIMEIROS SOCORROS (CORTESIA) MINISTRADA POR CORONÉIS DA PMSP
SÍNDICO: CORRA E AGENDE SUA PALESTRA GRATUITA NO WATHSAPP 24H ABAIXO
(11) 94738-2279

e
+

ADMINISTRAÇÃO

Atualmente o cargo de síndico está se tornando a cada dia mais complexo em função de novas leis, novas exigências financeiras, administrativas, pessoais, portanto estar reciclando seus conhecimentos é fundamental.

Pág. 4

SEGURANÇA

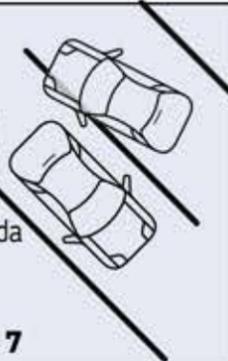
O tema segurança é amplamente divulgado e conhecido nos condomínios, mas continua sendo constantemente abordado a fim de alertar para falhas que podem gerar um imenso problema aos síndicos e condôminos.

Pág. 5

COTIDIANO

Vagas de garagem são tão disputadas no condomínio, que normalmente é o maior quórum dentre as assembleias. E além da disputa pela melhor vaga ainda temos os maus usuários que complicam ainda mais o problema.

Pág. 7



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)

Inscrições abertas!
Página 3

Distribuição Gratuita

Imposto de Renda: o que os síndicos devem fazer na hora de declarar o IRPF

Página 6

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.

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

NÃO FECHÉ PORTARIA VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR. VENHA NOS VISITAR, SURPREENDA-SE!

Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

@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. Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guercino | São Paulo - SP

AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL
Livia Simoes de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA
Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL
André Resende 3468 DRT/PB

Colaboradores
Andressa Schmidt
Guilherme Asta Lopes
Rodrigo Karpát

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Margraf

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONE/FAX:
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

A convivência em um espaço que é por essência uma comunidade traz consigo inúmeros desafios. Muito embora cada apartamento seja um lar e, portanto, um espaço privado, de intimidade de seus moradores, ele está inserido em condomínio residencial com outros cotidianos que se cruzam nos corredores, nas garagens, nas áreas comuns. Essa obrigação imposta pela regra social nos coloca em permanente sociabilidade.

Por isso, é preciso praticar não somente a gentileza e a cordialidade no contato com vizinhos, mas, também, conhecer os limites entre privacidade e vivência social. Da mesma forma, entender que um comportamento antissocial, ou grosseiro, pode ser visto como uma falta de educação, pouco zelo pela harmonia do espaço que se compartilha, como também pode acarretar em intervenção do síndico ou até mesmo em ação judicial.

O artigo 1337 do Código Civil, no seu parágrafo único, fala sobre esse tipo de morador e da aplicação de multa correspondente a dez vezes o valor da taxa condominial: "O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais

condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia".

Para ajudar condôminos e síndicos na valsa da convivência, trazemos uma reportagem especial com relato da experiência entre a relação entre esfera privada e intimidade em condomínios. Um balizamento importante em tempos de hipermediatização da vida, de ambientes constantemente monitorados por câmeras e da vigência de leis, como a Lei Geral de Proteção de Dados, que reforça o cuidado com a imagem pública de cada um de nós e das nossas informações pessoais.

Nesta edição ainda temos uma reportagem voltada aos síndicos neste período em que foi aberto o prazo para declaração de imposto de renda, indicando o que pode ser inserido ou é facultativo no envio da declaração dos síndicos.

Esperamos que a leitura desta edição de abril acrescente conhecimento e traga reflexões aos síndicos e condôminos.

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23
IGP-M (%)	1,41	0,52	0,59	0,21	- 0,70	- 0,95	- 0,97	- 0,56	0,45	0,21	- 0,06	0,05
INPC (IBGE)	1,04	0,45	0,60	0,60	- 0,60	- 0,32	0,47	0,38	0,69	0,67	0,77	---
IPC (FIPE)	1,62	0,42	0,57	0,36	- 0,57	0,12	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	---
CUB-SP	0,71	4,13	2,22	0,73	- 0,01	- 0,06	0,04	0,15	0,17	- 0,06	0,00	---
TR	0,0555	0,1663	0,1484	0,1631	0,2409	0,1805	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392
POUPANÇA	0,5524	0,6112	0,6972	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74
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	1.302,00	1.302,00	1.302,00
TJLP (% a.a.)	0,5683	0,5683	0,5688	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	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^a Edição®
Uni Síndico
São Paulo 2023
Um evento que o síndico
não pode faltar e nunca falta

Querendo enxergar onde
fazer bons negócios?

ESTÁ CHEGANDO

27 DE MAIO 2023

VENHA VER!

**EMPRESÁRIO ADQUIRA JÁ SEU ESPAÇO
ÚLTIMOS PATROCÍNIOS A VENDA!**

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

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

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

**400
Síndicos**

13^a Edição

14^a Edição

11^a Edição

12^a Edição

Mídia Oficial:

Jornal do Síndico
São Paulo-SP

Evento totalmente gratuito para Síndicos(as)!

Unisindico um evento de prestígio, requinte e tradição, no

Patrocinadores Ouro:

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

R&C
CONSULTORIA



Reiux
Pinturas

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.

Administração Por: : Andressa Schmidt

Por que o síndico deve se manter atualizado diante de sua função?

Hoje em dia, como em qualquer profissão, a qualificação do síndico para exercer suas funções administrativas é fundamental e de extrema importância para que a gestão seja cada dia mais responsável e com conhecimento sobre as decisões.

O cargo de síndico se renova a cada dois anos em geral, portanto estar bem informado quanto as mudanças do mercado condominial é imprescindível para se manter no cargo e buscar o melhor bem-estar e convivência dos condôminos.

“É primordial que o síndico se mantenha atualizado visto as mudanças frequentes das leis, normas, regulamentos e atualizações no mundo da informatização”, resume o síndico profissional Valdir Barros.

Ele ainda cita que grupos especializados podem ajudar nessa questão com informações quase que diariamente em tempo real, mas outra facilitadora dessa atualização é a internet, porém com critérios

onde as fontes devem ser confiáveis com credibilidade.

Essa profissionalização surgiu do próprio mercado que busca por síndicos mais capacitados em realizar uma gestão de qualidade. No entanto, para isso, além de cursos que dão suporte teórico e atualizações das mudanças, os profissionais da área podem contar com apoio de workshops, eventos, seminários, para adquirirem mais conhecimentos e estarem preparados as mudanças que virão.

Por mais que o síndico seja um profissional generalista, ou seja, que entenda um pouco de tudo; ainda assim, ele precisa estudar assuntos relacionados ao condomínio, fazendo com que sua gestão se torne cada



vez melhor. “A comunicação, transparência e presença são os três principais fatores que auxiliam na boa gestão do condomínio”, explica Valdir.

É preciso que o síndico saiba diferenciar o que é realmente relevante daquilo que não influencia sua gestão. De nada adianta mostrar que tem certifi-

cado para atuar como síndico, mas na prática não possui o conhecimento necessário, por exemplo, entender a previsão orçamentária dos serviços prestados em um condomínio.

Se não tiver fundamentos básicos de finanças, não há como questionar ou criticar valores ou até mesmo para onde está indo

o dinheiro. A responsabilidade civil e criminal para toda e qualquer decisão sempre vai recair no síndico, então é preciso sim ter base de conhecimento.

Os condôminos também podem fazer sua parte checando informações e mantendo-se por dentro das decisões que estão sendo tomadas onde ele mora.

É importante deixar claro que nem todo brasileiro é técnico de futebol, muito menos síndico de condomínio. Ter uma opinião sobre determinado assunto não te torna especialista nele. Porém os síndicos, assim como os técnicos, devem ser profissionais qualificados que estudaram para exercer sua função.

*Andressa Schmidt

É Bom Saber Por: da Redação

Conheça os tipos de quórum para deliberações em assembleia

Por ser de natureza coletiva, o condomínio tem sua gestão baseada em consenso entre seus membros.

A realização das assembleias condominiais (ordinárias e extraordinárias) constituem o mecanismo legal para deliberar sobre aspectos financeiros e operacionais referentes ao funcionamento deste bem conjunto que é o condomínio.

Tais decisões são tomadas a partir de um certo número de votos - o chamado “Quórum”, o qual pode variar dependendo de dois fatores: o porte do condomínio (quantidade de condôminos) e a natureza da deliberação (a que ela diz respeito). Isso é o que justifica por que algumas decisões precisam de mais votos que outras.

Você está por dentro desses detalhes? É bom verificar a

Convenção do seu condomínio para conhecer a fundo as exigências para cada pauta proposta em assembleia: aprovação de contas, ordem de obra, compra de algum produto, eleição e destituição de síndico, dentre outros temas.

Maioria absoluta/plena ou maioria do todo: Partindo do número absoluto de unidades, considerando um voto por unidade, representa 50% mais 1 dos votos gerais. Geralmente é requerida para obras urgentes.

Maioria simples: Trata-se da maioria dos condôminos que estão presentes na assembleia deliberativa. Considera-se 50% mais 1 voto da frequência do dia que assinou ata.

Esse é o quórum necessá-



■ O quórum vai depender da proposta em assembleia

rio para eleger ou destituir novo síndico. Também é suficiente a maioria dos presentes para a aprovação das contas de um mandato ou planejamento financeiro de uma nova gestão.

Dois terços do todo: O próprio nome é autoexplicativo.

Dividindo o total de votos do condomínio, esse quórum representa duas parcelas ou aproximadamente 66% dos votos. Trata-se de um quórum mais exigente, requerido para tomadas de decisão em questões de maior impacto como aprovação de grandes obras

ou alteração da convenção, por exemplo.

Maioria qualificada: É um tipo de quórum que varia de convenção para convenção. Cada condomínio possui autonomia para ditar quantos votos são necessários para aprovação de determinado tema.

Unanimidade: Representa 100% dos condôminos. É quórum usado para deliberações mais sérias, como por exemplo mudar o próprio sistema de decisões e os quóruns necessários para cada aprovação.

Para mudança da destinação de parte do terreno ou da coisa de uso comum, também se exige a anuência da unanimidade dos condôminos.

*Da Redação

Segurança Por: Rodrigo Karpát

Segurança nos condomínios: cuidados, ações e responsabilidade



A questão da segurança é de extrema importância, isso porque os dados de furtos, roubos e invasões nos condomínios aumentaram muito nos últimos anos e essa é uma situação quase cotidiana.

Todo dia ouvimos relatos de casos em que um prédio foi invadido, uma unidade roubada, um carro furtado na garagem etc. Dada essa situação, muitas dúvidas acabam surgindo, sendo as principais: quais cuidados ter, quais ações tomar e, aquela que sempre chama mais atenção e gera mais debate, de quem é a responsabilidade.

A segurança condominial é uma questão que envolve todos aqueles que vivem ou trabalham no local. Sendo assim, isso passa pela gestão, administradora, funcionários, condôminos, inquilinos etc.

Não adianta nada um condomínio bem-preparado, onde o morador e/ou funcionário falhe na hora de cumprir os processos de segurança. E não adianta todos cumprirem os protocolos de segurança se esses são falhos, ou quando o empreendimento tem problemas estruturais facilitando a entrada de criminosos.

A primeira coisa que a gestão condominial deve fazer é contratar uma empresa especialista em segurança patrimonial para que essa possa estudar o empreendimento, e traçar um plano de implementação de segurança.

A partir daí, a empresa, junto à gestão e administradora irá passar quais são os processos de segurança que mora-



■ A segurança condominial envolve todos aqueles que vivem ou trabalham no local



Mesmo em condomínios sem plano de segurança, se as regras forem respeitadas, o empreendimento evita ou, minoria as possibilidades de problemas quanto à segurança

dores e funcionários deverão seguir.

É aí que mora o problema! Aqui gostaria de focar no morador, isso porque é pra lá de comum esses descumprirem regras e, quando o funcionário busca as seguir de forma correta, acaba sendo criticado pelo morador que acaba achando que é o “chefe” do funcionário e que esse deve seguir o que ele falou.

Mesmo em condomínios sem plano de segurança, se as regras forem respeitadas, o empreendimento evita ou, minoria as possibilidades de problemas quanto à segurança.

Algumas dicas que valem para os condomínios:

Nunca deixe suas chaves na portaria. Prefira deixar com alguém conhecido;

Não deixe o controle da garagem dentro do seu carro e, se possível, nem o crachá de

identificação do condomínio;

Vá buscar os seus pedidos de delivery direto na portaria. Caso haja uma cabine de segurança, retire o pedido e faça o pagamento utilizando o espaço específico. Não deixe o entregador ultrapassar o espaço e não vá na rua receber;

Quando interfonarem para você sobre uma visita, preste bastante atenção na informação que a portaria está te passando. Isso porque muitas vezes assaltantes se aproveitam do descuido dos moradores para adentrar o condomínio.

Em caso de condomínios sem portaria, a atenção deve ser redobrada. Mesmo se estiver aguardando alguém, observe essa situação;

Caso esteja entrando no condomínio e não conheça a pessoa que vem atrás, não deixe a pessoa entrar, porém não deixe de explicar o motivo. Se a pessoa ficar ofendida, não

se preocupe. Melhor passar por mal-educado do que “dar brecha” na segurança do seu condomínio;

Já para segurança e portaria em geral, siga sempre as normas de segurança do condomínio. São nesses “quebra galhos” que os bandidos se aproveitam.

O que é preciso se entender é que nos casos de roubos e furtos, tanto nas áreas comuns quanto nas unidades privativas, a responsabilidade não é do condomínio. Esse só será responsabilizado em indenizar os condôminos quando há previsão desse ressarcimento na convenção ou no regimento interno do condomínio.

Nesse sentido, a guarda das unidades privativas é de total responsabilidade dos condôminos que por isso precisam se atentar a essa questão a fim de proteger o seu imóvel. Para isso é de extrema importância que se cumpra todos os protocolos de segurança do condomínio, fique atento nas mudanças apontadas pela gestão, caso ocorram, e siga essas dicas que apontei acima.

Só um trabalho conjunto entre gestão, funcionários e moradores é que a segurança do condomínio estará garantida!

**Rodrigo Karpát, 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
Administração Patrimonial

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

QUER UMA ADMINISTRAÇÃO TRANSPARENTE E DESCOMPLICADA PARA O SEU CONDOMÍNIO?

MAIS DE 12 ANOS DE EXPERIÊNCIA EM TODA GESTÃO DE CONDOMÍNIO;

- Condomínios Residenciais
- Condomínios Comerciais e Corporativos

FAÇA SUA COTAÇÃO

ENTRE EM CONTATO

simonerodrigues1971@uol.com.br
(11) 96119-4901

Simone Rodrigues

Capa Por: da Redação

Imposto de Renda: o que os síndicos devem fazer na hora de declarar o IRPF

Com a abertura do prazo para envio da Declaração do Imposto de Renda Pessoa Física 2023, os síndicos, tanto os profissionais, quanto os não remunerados, precisam ficar atentos aos itens e a forma que devem ser lançados em suas declarações.

Existem alguns detalhes que serão importantes nas declarações de síndicos. Por exemplo, o síndico que têm direito à isenção da taxa do condomínio deve incluir esse valor na declaração de imposto de renda, considerando-o "outras receitas" no formulário, uma vez que a isenção é proporcional a um pagamento pelos serviços prestados. Portanto, deve compor a base de cálculo para apuração do recolhimento mensal obrigatório, além do reajuste anual do referido.

Muitos síndicos, quando se candidatam à vaga, desconhecem que o valor da isenção da cota condominial precisa ser computado para o Imposto de Renda da Pessoa Física do síndico e acabam sendo sur-

preendidos no momento de acertar as contas com a Receita Federal. Entretanto é preciso estar atento, pois a declaração deste item pode fazer com que o síndico ultrapasse a alíquota anual do Imposto de Renda, e se somado a outros rendimentos pode gerar redução no valor da restituição ou até mesmo o pagamento de impostos ao invés de recebimento. Logo, não é "obrigatório" inserir na declaração, mas pode ser declarado caso o síndico entenda a necessidade.

Uma decisão relativamente recente, a partir da decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ), de 2019, ajudou os síndicos neste quesito. A corte do STJ determinou que não era correto a Receita Federal tributar um síndico em sua isenção



Receitas de locação como, topo do prédio para antenas, etc, serão tributadas aos condôminos

da cota do condomínio. Segundo o entendimento, o valor não é um provimento efetivamente recebido e, portanto, não promove acréscimo no patrimônio do síndico.

Importante destacar que essa decisão não é vinculante, ou seja, só serve para fins das partes envolvidas e também é relativa ao síndico não profissional.

Entretanto, o advogado Hélder Chaves, especialista em direito cível, explica que a decisão pode servir de embasamento para síndicos que por ventura se sintam lesados pela Receita Federal. "O contribuinte que entender que houve lesão por parte da União pode ingressar com uma ação semelhante.

Todavia, não é possível infor-

mar aos síndicos que a Receita Federal mudou seus parâmetros neste caso", acrescentou.

Para a Receita Federal, os ganhos obtidos através da locação de áreas comuns nos condomínios, como aluguel do topo do prédio para antenas de telefonia, publicidade, entre outros, não são considerados como rendimento proveniente de aluguel para fins de tributação. Diante da inexistência de personalidade jurídica do condomínio edilício, as receitas de locação por este auferidas constituem-se em rendimentos dos próprios condôminos, devendo ser tributados por cada condômino, na proporção do quinhão que lhe for atribuído.

*Da Redação

Atualidade Por: da Redação

Privacidade: quais são os limites entre a invasão, exposição e padrão antissocial

A convivência em um ambiente comunitário como um edifício residencial é o desafio permanente entre respeitar a privacidade daqueles que dividem o mesmo prédio e, ao mesmo tempo, estabelecer limites para que a própria intimidade seja resguardada.

O direito à privacidade não só é um Direito Humano contido na Declaração Universal da ONU, como também é uma garantia constitucional. "São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurando o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação", indica o artigo 5º da nossa Carta Magna. Embora bem tipificadas, existem situações recorrentes em que a privacidade é exposta por vizinhos exibicionistas ou curiosos.

A funcionária pública Ilanine Julião, de 32 anos, relata que no edifício em que mora um dos vizinhos transformou uma

área comunitária em particular.

Ela conta que o morador em questão deixa a porta do seu apartamento aberta e usa parte do corredor como espaço privativo. Além de retirar o direito dos demais, expõe quem passa em frente ao seu apartamento ao constrangimento de acessar a contragosto a intimidade alheia.

"Aqui no prédio, os apartamentos de frente ao meu são quentes e a ventilação não é tão boa quanto os do meu lado.

Aí eles passam o dia com a porta aberta e ao passar no corredor para entrar ou sair do apartamento a sensação é que estamos na sala da casa do



Na ação, o prejudicado poderá requerer indenização por danos morais a quem o prejudicou.

outro. É um constrangimento permanente", pontuou.

A situação já foi relatada pela funcionária pública e registrada na ata de condomínio, mas desde então o problema não foi resolvido. O procedimento padrão nessas ocasiões é justamente buscar o síndico e re-

gistrar a queixa no livro de registros do condomínio. Em casos mais graves, a pessoa que se sentir lesada, invadida em sua privacidade, pode buscar seus direitos acionando judicialmente o responsável pelo desrespeito. Em caso de ação, o prejudicado poderá requerer

indenização por danos morais a quem o prejudicou.

A prática do bom senso e respeito às individualidades é um exercício que ajuda em todas as situações de convivência.

Desde 2021, quando entrou em vigor a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), o dispositivo geral trouxe obrigações e deveres para síndicos e condomínios, enquanto pessoas jurídicas, uma vez que os dados dos condôminos também são compartilhados. O cuidado também é válido para imagens gravadas pelo circuito interno, que não podem ser compartilhadas, apenas consultadas pelo síndico.

*Da Redação

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

Responsabilidade civil do condomínio



Unidade invadida...Alagamento na garagem... Chame o ... Seguro! Será que cobrirá o sinistro?

A questão foi estabilizada pelo Superior Tribunal de Justiça, diminuindo as hipóteses de responsabilização dos condomínios em relação a sinistros de variadas formas e extensão.

Primeiro por não reconhecer relação de consumo entre condômino e condomínio, segundo por compreender a relação contratual que se reveste a convenção de condomínio.

Essa orientação tem sido, em número expressivamente maior, aceita pelas decisões da Justiça nas ações que envolvem condôminos de um lado, condomínio e prestadores de serviços de outro.

Isso porque a relação privada mantida entre o condomínio edifício e seus condôminos é de ordem essencialmente contratual.

Logo, à vista da liberdade de contratar que o ordenamento jurídico lhes confere podem os condôminos dispor sobre a responsabilidade do condomínio pela guarda de bens que os condôminos deixarem tanto nas áreas comuns como nas privativas, vale dizer, os condôminos podem instituir tal sorte de responsabilidade, afastá-la ou lhe traçar limites qualitativos ou quantitativos.

É o que pacificou o Superior Tribunal de Justiça ao firmar entendimento de que "O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção." (EREsp 268.669/SP, Rel. Ministro ARI PARAGENDLER, 2ª Seção, julgado em 08/03/2006, DJ 26/04/2006) – entendimento que vem sendo mantido, inclusive pela e. Corte Bandeirante.



Feito esse esclarecimento, deve ser observado nas convenções de condomínio a existência da cláusula de indenizar ou não sinistros de qualquer natureza nas áreas, partes e coisas comuns, considerando

para tanto que o condomínio não tendo obrigatoriedade de contratar seguro para além das hipóteses gerais, vale dizer, relativo às áreas, partes e coisas comuns, abrangendo as unidades autônomas quanto a in-

cêndios ou outros sinistros que possam causar destruição no todo ou em parte, bem como, específicos aos pertences de uso comum.

Mas não é só. Nas hipóteses de caso fortuito ou força maior (fatores naturais, como alagamento por chuva atípica), também não haverá responsabilidade do síndico (subjetiva), vale dizer, dependente da prova de culpa (ação humana), como por exemplo negligência na "zeladoria" das áreas, partes e coisas comuns.

Por essa razão deve o condômino ficar atento e optar por contratar, separadamente, quando possível, a ampliação de cobertura ou aumento da quota parte.

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

Cotidiano Por: da Redação

Como evitar transtorno no uso das garagens dos condomínios

Difícilmente hoje o número de vagas é suficiente para os veículos de cada um dos apartamentos e muitos moradores também aproveitam espaços que não são reservados a sua unidade, gerando muitos desgastes aos síndicos

De acordo com especialistas, o fato de que a garagem quase sempre é negligenciada pelos construtores dos edifícios residenciais porque é um espaço que "não vende apartamento", o que vende são as outras áreas comuns: salão de festas amplo, academia moderna, espaço gourmet, piscina, churrasqueira, etc.

Os compradores devem, antes de adquirir suas unidades, verificar suas vagas, se são duplas ou triplas, o tamanho, bem como o espaço para manobras. Daí a importância de serem utilizadas corretamente.

O principal cuidado é estacionar os veículos rigorosamente na demarcação das vagas.

Mas como o tamanho médio dos veículos aumentou, muitas vezes torna-se impossível respeitar as demarcações das vagas, originando outros problemas, como a necessidade de troca de vagas através de sorteios anuais ou bianuais, quando não são fixas.

Entretanto, ocorre e com certa frequência o uso inadequado das vagas, quando elas se tornam depósitos de objetos como móveis, pneus, etc. O artigo 1314 do Código Civil, ao tratar dos direitos e deveres dos condôminos, prevê que "cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indi-



■ Antes de adquirir suas unidades, é importante verificar as vagas de garagem

visão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la".

A destinação da vaga de garagem é a guarda de veículos (podendo ser também de motos ou de bicicletas). Não é de-

posito de material. Por outro lado, essa atitude causa vários outros problemas, como, impedir e prejudicar a limpeza.

"Neste caso, o recomendado é o síndico solicitar à administradora que envie carta protocolada ao condômino para que

retire o material em um determinado prazo. Se não for atendido, deve aplicar a multa prevista na convenção ou no regulamento", explica o advogado Antônio Vasconcelos, especialista em direito cível. Ainda de acordo com o advogado, é importante frisar que compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção condominial, o regimento (ou regulamento) interno e as decisões das assembleias. Desta forma, a aplicação de multa no caso presente é dever do síndico e, desde que aplicada nos limites da legalidade e precedida de notificação.

**Da Redação*

Classíndico®

ABRIL | 2023

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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

Academia

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

Advogados

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

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

ZPMP
 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@zmpm.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.
 POLINSTAL (11) 3384-5804 99880-4505
 NÃO COBRAMOS VISITA !!

Fonsi condomínios Desde 1982
 www.fonsi.com.br
 Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 40 ANOS
 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
 POLINSTAL (11) 3384-5804 99880-4505
 NÃO COBRAMOS VISITA !!

Nova Era SEDE PRÓPRIA
 www.imoveisnovaera.com
 ✓ VENDAS E LOCAÇÕES
 ✓ AVALIAÇÕES
 ✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
 ✓ DEPTO. JURÍDICO PRÓPRIO
 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
 (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.comilcalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

HENEVA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS
 (11) 2941-7427
 www.heneva.com.br
 contato@heneva.com.br
 • 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
 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

Cestas Básicas / Natalinas

Real Cestas A PARTIR DE **R\$55**
 > Cestas Básicas > Cestas de Natal
 > Cestas de Limpeza > Cestas Personalizadas
 *Entrega em toda São Paulo
 *Consulte valor mínimo para frete grátis
 (11) 93253-1112 | 5068-1112

Controle de Pragas

DEDETIZADORA LD TECH
 • 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

Corrimãos

ECF
 • Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
 • Guarda Corpo para topo de prédio;
 • Escada Marinho com guarda corpo e outros
 ECF 24 ANOS DE TRADIÇÃO
 (11) 3341-2472 | (11) 97665-5871
 www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Desentupidora

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

Economia de Água

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

Elevadores

Orona Juntos, conseguimos mais!
 Assessoria Personalizada
 Manutenção de Elevadores
 Modernizações prolongando via vida útil do elevador
 Nossa experiência a sua disposição
 (11) 2615-9175
 www.orona.com.br contato@orona.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
 PLANTÃO 24HS
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

Esquadrias de Alumínio

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

Impermeabilização

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

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

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

Impermeabilização - Continuação

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

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

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
 Alcool Gel 5 Litros
 Alcool Líquido 70 1 Litro
 Termômetros Infra Teste Covid-19
 Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
 Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
 Consulte-nos para outros produtos
 (11) 3564.0364 | 94791.5690
 eccocleaning1@gmail.com

D Distribuidora OS MELHORES PRODUTOS DE LIMPEZA ESTÃO AQUI
 Temos também toda a linha para tratamento de piscinas
 Acessórios em Geral para seu Condomínio
 Materiais para Escritório
 FAÇA SUA COTAÇÃO:
 www.tddistribuidora.com.br | (11) 3572-0272 | 94728-2763

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

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

Incêndio / Segurança

Sipan AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
 Nº PJ 51593-1
 ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:
 • COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
 • BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
 • ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
 • TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS
Orçamento sem Compromisso
 ☎ (11) 5515-6116 | 99449-6474
 ✉ sipan@sipan.com.br

RECONNSTEK AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
 • Projeto de Combate a Incêndio
 • Renovação / Regularização do AVCB
 • Instalações Elétricas
 • Atestados / Laudos
 • Manutenção de Porta Corta-Fogo
 • Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros
 ☎ (11) 3384-6538 / 94007-8681
 www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br
 Loja Física: Rua Cons. Moreira de Barros, 1723 - São Paulo - SP

RC CONSULTORIA A experiência que seu condomínio precisa
AVCB | LAUDOS | PARA-RAIOS
 (11) 2241-3298 | (11) 2241-3484
 (11) 2241-2847 | (11) 2241-3513
 www.consultoriaempresarialrec.com.br

Pinturas

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
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

Roma Pinturas
 • Pinturas Prediais
 • Restauração de Fachada
 • Recuperação Estrutural
 • Recuperação de Pastilhas
PAGTO FACILITADO (11) 5584.5650 / 99403-3349
 roma@romapinturas.com.br

Pinturas - Continuação

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
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
 PAGAMENTO FACILITADO de EXPERIÊNCIA
 33 ANOS
 Tels.: (11) 99178-2218 / 3341-1428
 www.zspinturas.com.br
 zs.pinturas@hotmail.com

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

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

PINTURA PREDIAL EM GERAL
 • Pinturas • Tratamentos de Trincas
 • Lavagem de Fachadas • Texturas
 • Restaurações de Fachadas em Geral
 R.Y.R Empreiteira LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO
 tyempreiteira@gmail.com Pagto em 24x
 ☎ (11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

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

Pinturas - Continuação

ESPECIALISTA EM REFORMAS DE FACHADAS
 Limpeza, Manutenção e Restauração de Fachadas
 Impermeabilização Interna e Externa
 Recuperação de Pastilhas e Estruturas
 Tratamento de Concreto e Tijolo aparente
 ☎ 3256-3430 97272-3842
 transformacaoreformas@hotmail.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

MÁRMORES E GRANILITES Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos
 ✓ Mármores - Granitos - Granilites - Ardósia
 ✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial
 (11) 98095-8087 / 97796-7050
 marmoresegranilites.com.br
 borgesoliveira287@gmail.com

Portões Automáticos

PORTÕES AUTOMÁTICOS Fabricação de portões automáticos
 Troque o cabo de aço do seu portão por um sistema de catraca e corrente
5 Anos de Garantia
 Solicite orçamento sem compromisso
 ☎ (11) 2232 7025 / 2283-3739
 Av. Meireles Reis, 18 (Esq. Av. Eng. Caetano Álvares, 6565)

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
 ✓ Trineo e Fechadura Chave
 15 ANOS
 (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

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

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

EMPREITEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT FACHADAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

PINTURAS CALÇADAS

ELÉTRICA HIDRÁULICA

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

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

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

Orcamento s/ Compromisso (11) 99118-8380
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

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

Eic-manutenção

INSTALAÇÃO e MANUTENÇÃO PREVENTIVA e CORRETIVA

• CFTV EM GERAL • CERCA ELÉTRICA
• INTERFONES • SISTEMAS DE BIOMETRIA
• PORTÕES AUTOMÁTICOS • TAGS DE ACESSO

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

Telhados

TELHADOS COSTA

Telhados Novos e Reformas
Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

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

5 ANOS DE GARANTIA

TELHADOS CONFIANÇA

"A Confiança acima de tudo"

Telhados novos e reformas
Condomínios Residenciais e Galpões

Garantia Estendida 6 ANOS

Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91029.3347
www.telhadskonfianca.com.br atendimento@telhadskonfianca.com.br

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

• Coberturas em Geral • Estacionamentos
• Quadras Esportivas • Condomínios Residenciais e Comerciais

(11) 3805-9388 / 96439-4124
contato@telhadsvitoria.com.br | www.telhadsvitoria.com.br

Terceirização

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

- * 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

— TERCEIRIZAÇÃO —

PORTARIA | CONTROLE DE ACESSO
LIMPEZA PROFISSIONAL | ZELADORIA

(11) 2506-1174 / 98730-2447
prohac.com.br

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 / coisaint@coisaint.com.br

AVALIAMOS CONTRATOS ATIVOS PARA REDUÇÃO DE CUSTOS

GRUPO O.S. VIGILÂNCIA

- ✓ PORTARIA
- ✓ LIMPEZA
- ✓ SERVIÇOS GERAIS
- ✓ ZELADORIA
- ✓ RECEPÇÃO

(11) 3783-6567 / 97302 1966
www.grupoos.com contato@grupoos.com gerencia@grupoos.com

Dicas Por: da Redação

Convenções ultrapassadas

Com o passar dos anos, a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existiam no passado, na data de construção de alguns prédios mais antigos. Por esse motivo, alguns condomínios, principalmente aqueles que já contam mais de duas décadas, enfrentam hoje o desafio de ter que atualizar as regras mediante as demandas do momento. Modificar a Convenção não é impossível, mas também não é uma tarefa tão simples dada a importância legal deste documento. É possível alterá-la de duas maneiras e, para tanto, é fundamental contar com a assessoria jurídica de um especialista na área.

Alterar toda a Convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. Primeiramente, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor. Importante saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia. Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.



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

Jornal do Síndico (11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br



Bem Estar | Por: da Redação

Enxaqueca: as causas podem estar na sua rotina

A cabeça dói latejando, os olhos se irritam ao ver a luz ou ouvir ruídos e uma náusea traz mal-estar... Esses são sintomas de um mal que afeta - de acordo com dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) - 90% da população mundial, sendo mais de 30 milhões de brasileiros e há uma grande chance de você ser um deles.

A enxaqueca, uma doença de base orgânica que tem conhecida influência genética, estando presente em pessoas da mesma família.

Embora o fator hereditário seja predominante, é possível afirmar há hábitos de vida que contribuem para ocorrência da enxaqueca. Aspectos como a alimentação e principalmente o estresse psicológico podem desencadear crises ou mesmo piorar a intensidade das dores em pessoa susceptível.

Estudos indicam que esse tipo de dor de cabeça é mais frequente em mulheres do que em homens, por razões hormonais. Calcula-se que uma em quatro mulheres sofre desta doença. Entre os homens, apenas 10%

“**É importante que cada pessoa exercite seu autoconhecimento, para saber identificar se há algo que está a incomodando**



■ É necessário observar a frequência da enxaqueca

são afetados. O consumo de chocolate, vinho, queijos, ovos, amendoim, alimentos defumados, embutidos, conservas podem ser vilões para uns e não para outros. É preciso que cada pessoa observe qual deles age como desencadeador para assim evitá-lo.

A médica especialista em Saúde da Família Patrícia

Schaefer faz algumas considerações sobre o tema. “É importante que cada pessoa exercite seu autoconhecimento, para saber identificar se há algo que está a incomodando. Muitas vezes, a dor de cabeça está relacionada a aspectos psicológicos e não orgânicos. É o estresse no trabalho, a preocupação com os filhos, dificuldades financeiras, crises nos

relacionamentos e por aí vai...”, comenta.

É necessário observar a frequência da enxaqueca. “Se esse mal-estar se repete várias vezes no mês diminuindo o rendimento da pessoa no trabalho ou prejudicando sua vida social, é hora de procurar um médico para investigar o caso”, orienta Schaefer.

É válido lembrar que a automedicação é desaconselhável, pois, sem saber, é possível que o usuário dos medicamentos esteja inclusive agravando seu problema, uma vez que há remédios em excesso que pioram os sintomas da enxaqueca.

*Da Redação

TeleSindicato®

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**.



TeleSindicato®

(11) **2619-6095**



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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS