



Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 313 - MAIO/2023 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)



**ÚLTIMA
CHAMADA**

Página 3

e+

ATUALIDADE

O caso do desfalque dado recentemente por uma administradora de condomínios, trouxe à baila um assunto muito importante relacionado ao cuidado na contratação de gestores.

Leiam

Pág. 5

LEGISLAÇÃO

Muitas vezes a função do porteiro e do zelador são misturadas ou confundidas, para não existirem dúvidas é sempre bom esclarecer, fazendo a distinção entre ambas.

Pág. 7

FINANÇAS

Como é complicado equilibrar as contas em um condomínio. Sem equilíbrio os custos sobem e a taxa condominial deverá subir, mas através de algumas ações exista a condição de economizar e até de melhorar as finanças.

Pág. 12



Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Mês do Trabalhador : Condomínios crescem no Brasil e geram emprego e renda

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
armel@armel.com.br

SEDE PRÓPRIA:
Rua Teresina, 625 - Mooca/SP.

Tecnologia israelense de segurança

Chegou no Brasil o S.I.A. sistema anti-invasão condominial mais avançado do mundo. Transforme seu condomínio em uma fortaleza!



Aponte sua câmera neste QR Code e fale com nosso comercial via Whatsapp.



Contato WhatsApp 24h
(11) **94738 2279**
@Sistema_anti_invasao



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!

@portaria_virtual_real

(11) **5035-5300** | (11) **99210-0645** WhatsApp 24hs | **www.portariavirtualreal.com.br**



Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

Jornal do Síndico**ABRANGÊNCIA:**
Toda a cidade de São Paulo

(11) 5572-5250

SÃO PAULO | FRANQUEADO
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo✉ **SÃO PAULO**
saopaulo@jornaldosindico.com.br**SUGESTÕES DE PAUTAS, ENVIO
DE ARTIGOS, NOTÍCIAS DO
SEGMENTO ENVIAR PARA:**

jornalismo@jornaldosindico.com.br

R. Engº. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Guemercindo | 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**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**

O mês de maio chega e traz com ele a importância de lembrar que o trabalhador é o grande responsável por fazer a gigante roda da economia girar e, principalmente, fazer com que a sociedade funcione dentro de suas estruturas.

Nos condomínios não é diferente. É por meio do trabalho de vários homens e mulheres que o funcionamento complexo de um edifício residencial ou comercial acontece: porteiros, zeladores, auxiliares de limpeza, síndicos, uma vasta gama de terceirizados, enfim são muitos os envolvidos para o pleno funcionamento da estrutura. Todos desempenham um papel fundamental que somado promovem harmonia.

Destacamos aqui a importância do papel deste trabalhador na rotina dos condomínios, trazemos nesta edição uma reportagem especial que dimensiona como o setor imobiliário mobiliza a economia, promovendo emprego e gerando renda para centenas de milhares de brasileiros. Somente até fevereiro de 2023, o setor foi responsável por empregar mais de 5

mil pessoas, enquanto que em 2022 o número de empregos formais gerados foi superior a 32 mil postos de trabalho, segundo dados do Caged.

Ainda dentro da lógica de entender e respeitar a importância dos trabalhadores nos condomínios, trazemos a reportagem que alerta os síndicos sobre a distinção clara entre as funções de zeladores e porteiros, a fim de evitar processos trabalhistas posteriores.

Essas e outras matérias recheiam nossa edição de maio. O Jornal do Síndico trabalha para auxiliar a rotina de condomínios espalhados por todo o Brasil, sempre em busca de assuntos relevantes, dicas, novidades e explicações sobre assuntos que permeiam o "mundo" dos condomínios. Você é nosso convidado para se aprofundar um pouco mais nesse conteúdo.

A todos, desejamos um ótimo mês!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23
IGP-M (%)	0,52	0,59	0,21	- 0,70	- 0,95	- 0,97	- 0,56	0,45	0,21	- 0,06	0,05	- 0,95
INPC (IBGE)	0,45	0,60	0,60	- 0,60	- 0,32	0,47	0,38	0,69	0,67	0,77	0,64	—
IPC (FIPE)	0,42	0,57	0,36	- 0,57	0,12	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	—
CUB-SP	4,13	2,22	0,73	- 0,01	- 0,06	0,04	0,15	0,17	- 0,06	0,00	- 0,18	—
TR	0,1663	0,1484	0,1631	0,2409	0,1805	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392	0,1765
POUPANÇA	0,6112	0,6972	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74	0,6742
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	1.302,00	1.302,00	1.302,00	1.302,00
TJLP (% a.a.)	0,5683	0,5688	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	0,6142	0,6067

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.



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**

13ª Edição

14ª Edição

11ª Edição

12ª 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:



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 - 1º And - Bela Vista • São Paulo - SP.

Administração Por: da Redação

Assembleias condominiais e a cautela com atas e procurações

Seja ordinária ou extraordinária, a assembleia é o evento mais importante da rotina dos condomínios.

É na assembleia que os condôminos se reúnem para, oficializar, por meios legítimos, deliberações acerca de temas de interesse coletivo. Esse registro oficial se dá pela escritura da ata, que dá fé do que está dito e tem valor documental.

A ata trata-se de uma narrativa (quase literal), simplesmente, de tudo o que se passou na reunião de condôminos. A narrativa costuma ser clara e objetiva, transcrevendo exatamente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não esquecendo de especificar o quórum (quantos votantes) teve cada votação.

Embora muitas pessoas acreditem que a tarefa de escrever a ata seja uma atribuição do síndico, isso não é o ideal. Inclusive, a maioria das Convenções o proíbem de redigir a ata, priorizando sua participação na condução da assembleia, dedicando-se a responder aos questionamentos dos participantes. Uma outra pessoa deverá ser designada para escrever a ata da reunião. Esta será a secretária ou secretário do presidente da assembleia.

Atas digitadas e manuscritas têm o mesmo valor documental, desde que assinadas por quem a redigiu e por quem presidiu a sessão. O texto final deve estar impresso ao térmi-



no da assembleia, anexado ao livro de atas do condomínio, e lida perante todos os presentes ou, em caso de tempo esgotado, deverá obrigatoriamente ser lida na próxima reunião.

As procurações podem ser usadas como instrumentos de representação para qualquer finalidade. O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a

qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos. Fica a critério do terceiro - no caso, o condomínio e da convenção - com quem o mandatário tratar a possibilidade de exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

Na hora de declarar presença, a assinatura na ata deve deixar claro quem participou da reunião: o procurador deve escrever na lista de presença o nome de quem está representando por procuração e o seu próprio. Por exemplo: "Maria Aparecida da Silva, por procuração de José Soares".

*Da Redação

Cotidiano Por: da Redação

Cigarro em condomínio: quais os limites?

O tabagismo é um hábito que costuma incomodar muito quem não o pratica. O odor, a fumaça e as bitucas de cigarro facilmente denunciam a passagem de um fumante por onde quer que ele passe e, dentro do condomínio, quando a convivência se torna algo por vezes sensível, isso pode se tornar um gatilho para conflitos entre moradores e, secundariamente, destes com o síndico.

É importante ao analisarmos os limites do cigarro ressaltarmos que há no Brasil uma legislação sobre o tema. Trata-se da "lei antifumo nacional" (lei 12.564/2011) está em vigor desde 2014 e é taxativa quanto ao uso de cigarro, cigarilha, charuto, cachimbo, narguilés e outros produtos do gênero em locais de uso coletivo - públicos ou privados. De acordo com ela, é proibido fumar em locais fechados e parcialmente fechados em qualquer um de seus lados por uma parede, divisória, teto ou toldo. Isso também vale para espaços comuns de condomínios.

Em relação a multas, a legislação fala em penalidades que variam de R\$ 2 mil a R\$

1,5 milhão (especialmente para estabelecimentos comerciais), dependendo da infração por descumprimento das normas sanitárias. No âmbito do condomínio, por "áreas restritas" compreende-se: pátio, portaria, hall social, hall dos apartamentos, salão de festas, salão de jogos, garagens, guarita, corredores, elevador, escadaria, churrasqueiras, piscina, sauna, refeitório dos empregados, banheiro coletivo, lavabo coletivo e demais áreas de uso comum total ou parcialmente fechada.

Nada impede que o cidadão fume dentro de sua própria residência e aquele que o faz está amparado pela lei. Contudo, a razoabilidade e o bom senso devem ser sempre va-



■ A razoabilidade e o bom senso devem ser sempre valores norteadores da convivência pacífica

lores norteadores da convivência pacífica. Fumar em varandas ou próximo a janelas pode levar a fumaça a outros apartamentos, o que pode perturbar pessoas com doenças pulmonares, alérgicas ou que simplesmente não toleram o cheiro. Assim, podendo evitar e liberar esta fumaça para fora, evita-se também o conflito com a vizinhança. Cabe lem-

brar que cinzas e restos de cigarro jamais podem ser jogados de janelas e sacadas.

No dia 31 de maio é celebrado o Dia Mundial Sem Tabaco, data criada em 1987 com o intuito de alertar sobre as doenças e mortes evitáveis relacionadas ao tabagismo. Dados da Organização Mundial da Saúde (OMS) apontam que um terço da população mun-

dial adulta é fumante. O total de mortes por causa do tabaco atingiu 4,9 milhões de pessoas 2021, o que corresponde a mais de 10 mil mortes por dia. Se a tendência de expansão do consumo de cigarros for mantida, esses números aumentarão para 10 milhões de mortes anuais por volta de 2030, sendo metade delas em indivíduos em idade produtiva (entre 35 e 69 anos).

Aproveite esta data especial para informar os condôminos sobre a Lei Antifumo, principalmente, para fazer uma conscientização sobre os males do cigarro e um convite à cessação do tabagismo. Todos ganham com o fim deste vício.

*Da Redação

Atualidade Por: da Redação

Desfalque por administradora de condomínios: saiba como minimizar os riscos e evitar esse problema

Maus profissionais e criminosos podem surgir em qualquer setor e a área da administração de condomínios não está imune a esse tipo de ocorrência

É fato e foi amplamente divulgado por várias mídias que há pouco tempo atrás houve um grande desfalque dado por uma administradora de condomínios em dezenas de condomínios, onde o montante está girando em torno de R\$ 30 milhões. Os síndicos destes condomínios acordaram com um imenso problema para resolver, afinal são eles os responsáveis cível e criminalmente pelos condomínios. E então muitos perguntam: Mas quais serão os cuidados a serem tomados antes de contratar uma administradora?

Na opinião de Carlos Fonsi, diretor de uma administradora com mais de 40 anos de tradição no mercado, síndicos devem estar mais atentos a algumas orientações simples, para que no futuro não passem pelo mesmo trauma que vários outros estão passando neste momento, ao verem suas contas bancárias, mesmo em nome do condomínio, serem zeradas por empresas que não mereciam confiança. O pior desse episódio lamentável é que os síndicos ainda correm o risco de serem processados na esfera cível pelos condôminos lesados, se comprovado que foram negligentes ao confiarem valores do condomínio à empresa que praticou o delito, por isso se torna também importante a manutenção e atualização da cláusula de res-



■ A atuação das administradoras nos condomínios é primordial na eficiência da gestão dos síndicos

ponsabilidade civil do síndico na apólice de seguro do condomínio.

Fonsi destaca ainda que o processo de contratação da administradora no passado era bem mais rigoroso, porém atualmente devido ao grande aumento de tarefas e atribuições que o cargo de síndico exige, além da procura excessiva por "serviços baratos", muitos gestores acabaram deixando de lado uma série de fatores importantes a serem observados na seleção. Dentre eles, sede própria e a verificação do patrimônio da administradora que eram itens extremamente importantes há cerca de 20 anos atrás, com o passar do tempo

muitos síndicos foram deixando de lado esse tipo de verificação, entendendo que o controle sobre as contas bancárias do condomínio de forma *online* seria suficiente para se evitar desvios ou golpes.

Contudo, devido ao acúmulo de trabalho ou por simples comodidade, muitos síndicos acabam "relaxando" na parte financeira e delegando poderes de representação excessivos perante as instituições bancárias às administradoras, sem ao menos checar se estão bem estabelecidas e se possuem garantias em relação ao montante deixado sob a sua responsabilidade.

"Na hora da contratação, é im-

portante visitar a sede da empresa para saber se a administradora é bem estabelecida, se possui muitos anos de mercado, descartar empresas muito "baratas", que não possuem endereço fixo ou estabelecidas em espaços de *coworking* por exemplo, ir buscar referências junto aos síndicos, verificar a reputação em sites de reclamação, leve em conta recursos tecnológicos que considere necessário, política de atendimento ao cliente, serviços disponíveis, personalização e equipe capacitada são itens que devem ser checados" segundo Fonsi. "Sendo possível, que a administradora somente permaneça com poderes para consultas, agendamen-

tos e verificações da conta bancária do condomínio, permanecendo o token e a senha master em poder do síndico".

"É importante que os condôminos estejam atentos e exijam também a verificação de idoneidade e patrimônio com relação à pessoa do síndico, seja ele condômino ou profissional, bem como a manutenção de apólice de seguro correspondente a essa responsabilidade, visto que a ocorrência de desvios e/ou desfalques em condomínios praticados por gestores mal intencionados é muito maior do que as relacionadas às administradoras".

Certo é o ditado popular "O barato sai caro" fiquem atentos, na fase da análise de propostas é muito fácil se iludir com preços milagrosos. Por isso, desconfiem de valores muito abaixo do mercado, é importante que o síndico fique atento à forma de cobrança e taxas extras envolvidas.

Com cuidados básicos na contratação, é possível se manter uma gestão de extrema transparência e idoneidade, garantindo aos condôminos a valorização e a conservação do patrimônio sem o menor risco, visto que a atuação das administradoras nos condomínios é primordial na eficiência da gestão dos síndicos.

*Da Redação

Fonsi
condomínios
Desde 1982

www.fonsi.com.br

SOLICITE SUA PROPOSTA, MENCIONE ESTE ANÚNCIO E GANHE ISENÇÃO DO 1º MÊS Fone: (11) 3259-2020

SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS

40 ANOS

EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

CRECISP
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO

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

Mês do Trabalhador: Condomínios crescem no Brasil e geram emprego e renda

A forma de morar do brasileiro passou por uma transformação visível nas últimas décadas. Com o aumento populacional dos grandes centros, as casas foram dando origem aos edifícios residenciais, fato que evidenciou a verticalização das cidades, sobretudo como moradia. Dados mais recentes do IBGE indicam que o número de prédios residenciais cresceu cerca de 320% no país em 35 anos (entre 1984-2019)

Com o crescimento vertiginoso das cidades e com ele dos condomínios, o número de moradores tornou consequência.

Um levantamento feito pela Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (Abrassp) indicou que até 2021, aproximadamente, 68 milhões de pessoas viviam em condomínios no Brasil. Uma parcela considerável da população que, por sua vez, geram emprego e renda apenas no tocante à moradia.

Ainda de acordo com a Abrassp, estima-se que o setor de condomínios movimenta anualmente um volume de R\$ 165 bilhões, gerando renda e

emprego em todas as regiões do país. Neste mês de maio, quando é celebrado o Dia do Trabalhador, é importante destacar que o setor emprega mais de 420 mil síndicos e 500 mil porteiros em todo país, conforme dados da Abrassp e do IBGE, respectivamente.

Alguns vínculos são de longa data, como é o caso de Valdir Inácio, de 48 anos, zelador em um edifício residencial em João Pessoa há 25 anos. Ele conta que foi o emprego no condomínio que permitiu que ele sustentasse sua família por todo esse tempo, além de ajudar na formação da sua enteada. “Eu sou muito grato pela oportunidade que me deram aqui,



■ O setor imobiliário definitivamente está consolidado como um segmento da economia

porque foi com o meu trabalho como zelador que conquistei minhas coisas e ajudei a criar minha enteada desde os sete anos. É um trabalho que tenho muito orgulho e prazer em fazer”, comentou.

O crescimento do setor tam-

bém tem impactado o mercado de trabalho. Dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) indicam que somente em 2022, o setor imobiliário promoveu 32 mil postos de trabalho formais. Em 2023, até fevereiro,

último mês de informações catalogadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego, foram mais de 5 mil admissões formais.

O setor imobiliário definitivamente está consolidado como um segmento da economia que coloca comida na mesa de muitos trabalhadores pelo país. Segundo a Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (ABRAINC), mais de 60% dos empreendedores imobiliários esperam que 2023 seja melhor que 2022. O Banco Central também aponta uma alta no mercado imobiliário para o ano.

*Da Redação

Tecnologia Por: Andressa Schmidt

Aplicativos vem surgindo para auxiliar o síndico em sua gestão

A gestão de um condomínio exige organização e planejamento do síndico. Ele precisa estar preparado para solucionar problemas, evitar gastos. Por isso, existem uma série de aplicativos que podem auxiliar nesse processo e tornar a função menos desgastante para a cabeça do profissional.

Hoje temos muitos aplicativos desenvolvidos pensando no síndico.

Aplicativos que permitem que todas as transações sejam feitas dentro da plataforma permitindo a comodidade. Os desenvolvidos por administradores de condomínios ajudam bastante a gestão condominial, possibilitando que o síndico tenha acesso de envios de pagamentos instantaneamente; reservas das áreas comuns; saldo da conta; panorama geral do condomínio; gráficos interativos que são atualizados em tempo real; gestão da equipe de funcionários; consulta de inadimplência e prestação de contas; enfim uma ferramenta

sem dúvidas muito útil aos síndicos.

Outra opção para os síndicos são aqueles aplicativos que não possuem vínculo com nenhuma empresa específica. Sendo ideal para profissionais que gerenciam vários condomínios e querem manter o controle e a organização de todas as unidades. Que possuem um local apropriado para armazenamento de documentos importantes, gerenciador de ocorrências abertas por moradores, canal de comunicação direta com os moradores, e até, visualização de câmeras e opção de chave mobile que permite ao morador o poder de abrir os portões direto do celular (mas



■ A tecnologia é uma aliada importante no trabalho de gestão do condomínio

somente quando liberado pelo síndico por meio do painel de controle do aplicativo).

Todos os aplicativos mencionados trazem uma série de vantagens para o administrador, já que ele pode acessar as

informações de qualquer lugar a qualquer momento. Quando falamos em tomadas de decisão e resolução de problemas, a agilidade e a otimização do tempo são pontos fortes para o profissional. Por isso que a

tecnologia se torna uma aliada tão importante no trabalho de gestão do condomínio.

Por fim com a expansão dos condomínios e da tecnologia é necessário que o síndico consiga identificar dentre tantos oferecidos pelo mercado aquele que realmente possa se adequar ao seu condomínio e suas necessidades. Existem outros aplicativos que também podem ajudar no planejamento e na organização, como reuniões e assembleias virtuais, que gerenciam a agenda e otimizam tempo na vida do síndico, afinal uma ajudinha é sempre bem-vinda.

*Andressa Schmidt

Legislação Por: da Redação

As diferenças entre as funções de zelador e porteiro em um condomínio

Os cargos de zelador e porteiro estão no topo de importância para o funcionamento perfeito de um condomínio residencial. Em linhas gerais, são as duas categorias de funcionários que têm mais contato com os condôminos e acabam por ter suas tarefas misturadas no cotidiano com os moradores.

As atribuições entre zeladores e porteiros precisam estar muito bem definidas e diferenciadas para que não haja conflitos e, principalmente, não gere processos na justiça do trabalho por acúmulo de função.

O zelador é o empregado que tem contato direto com a administração do condomínio, com o proprietário, o síndico, ou seus representantes legais, auxiliando no que for necessário.

Enquanto o porteiro é o funcionário que executa os serviços de portaria, tais como: receber as correspondências dos moradores usuários do edifício, transmitir e cumprir ordens recebidas do zelador ou superiores hierárquicos, formalizar a entrada e saída das pessoas no prédio, e dar conhecimento

ao zelador de todas as reclamações e ocorrências que se verificarem no condomínio.

O especialista em direito imobiliário Fabricio Sicchirolli Posocco, destaca a importância de se realizar um contrato de trabalho identificando especificamente a função e os atos de cada um desde o início, para que posteriormente não exista discussão quanto à questão do “acúmulo de função” e necessidade de pagamento de valores adicionais.

“Vale lembrar que a substituição do porteiro nas funções de zelador, gera inexoravelmente esse adicional. Existe a necessidade do condomínio ou administradora, listar todas as funções que devem ser realizadas por ambos, principalmen-



te para que uma função não acabe atrapalhando a outra e exista risco de equiparação salarial. Assim, estando todas as funções definidas por escrito, não existirá problemas de uma função atrapalhar a outra.”, detalha.

A descrição de funções e salários vem devidamente descrita na Convenção Coletiva de

Trabalho de cada categoria não poderia ser diferente. As funções são claras e distintas, mas infelizmente podem ocorrer interferências, como por exemplo, quando o zelador não cumpre as suas funções de forma correta e abre espaço para um porteiro tomar o seu lugar, ou quando existe desentendimentos entre profissionais.

“Quando isso ocorrer é importante a interferência do síndico que é o responsável pela gestão do prédio” explica o advogado Rodrigo Karpát.

Uma portaria funcionando 24 horas em um condomínio serão necessários quatro porteiros, um para cada turno de 8 horas e um folguista. Já o zelador, tem a função de fiscalizar, e normalmente não fica fixo na portaria, ele auxilia e fiscaliza o dia a dia.

O advogado Rodrigo Karpát explica que nada impede que o zelador possa acumular a função de portaria, o que seria em detrimento do exercício de funções de fiscalização e mediante pagamento de acúmulo de função.

**Da Redação*

Meio Ambiente Por: da Redação

Como fazer um controle efetivo de pragas urbanas

No âmbito dos condomínios, esse manejo é feito nas chamadas “pragas urbanas” o grupo de bichinhos indesejáveis que habitam prédios onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os edifícios residenciais.

Os bichinhos/e ou insetos com suas mordidas ou picadas podem causar prejuízos materiais (danificando móveis, portas, forros, pisos, paredes, fiação, etc.), porém o mais preocupante é que muitos animais podem também ser vetores de doenças para seres humanos e para animais domésticos (pets: cães e gatos).

São consideradas pragas urbanas: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

De acordo com a bióloga Cristina Duarte, a exterminação total dessas pragas é difícil, mas é possível fazer um controle.

“É complicado falar em um extermínio, pois entendemos que esses animais já estão muito bem adaptados ao ambiente urbano e também é preciso considerar que o condomínio não é uma ilha, ele está inserido em uma rua e um bairro e às vezes mesmo tomando as medidas necessárias, os animais chegam ao perímetro”, comenta. Ela explica que o ideal é manter um controle populacional, evitando que as espécies se proliferem além do tolerável, causando uma infestação.

“O controle periódico é indicado para condomínios, como forma de assegurar a salubridade do prédio. Contudo, é importante ressaltar que são ne-



cessárias medidas comportamentais por parte dos habitantes de modo a evitar fornecer alimento e abrigo aos animais indesejáveis”, alerta Cristina. “Manter o condomínio limpo de lixo e entulhos é fundamental, pois assim os animais precisarão buscar fontes de alimento fora e também ficarão sem es-

conderijos”, complementa a bióloga.

Não há um consenso sobre a periodicidade desse controle com produtos em condomínios, haja vista que não há atualmente lei federal que verse especificamente sobre isso.

O que temos são legislações locais, municipais ou estaduais.

is, sobre o assunto. De modo geral, o recomendável pelos especialistas técnicos é de que o processo seja realizado em intervalos de 3 a 6 meses, a depender do porte e características do imóvel. Por exemplo, se ele for próximo a áreas de vegetação essa periodicidade pode ter que ser encurtada pela presença de insetos.

O controle de pragas é coisa séria, não deve ser tarefa delegada ao zelador ou ao “faz-tudo” do condomínio. Esse procedimento deve sempre ser feito por uma empresa especializada, que tenha responsável técnico e devido registro legal junto à Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

**Da Redação*

Classíndico®

MAIO | 2023

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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



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 ADVOCADIA

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

☎ 11 3112-0833 ☎ 11 98967 5512

asta@asta.adv.br

asta.adv.br



Água Potável

Fonte Celeste Água Potável

www.fonteceleste.com.br

contato@fonteceleste.com.br

ATENDEMOS:

- Condomínios • Obras
- Piscinas • Eventos

Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

Água Potável

(11) 5687-6000

(11) 3752-2080

Atendemos 24 horas



Administradora

VISÃO MODERNA COM ATUAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL

- + Administração por Ferramentas Modernas
- + Atendimento por Síndicos Profissionais
- + Redução de Custos e Melhoria Contínua
- + Suporte Jurídico, Gestão e Assembleia

CONHEÇA NOSSO TRABALHO DE PERTO E SUAS VANTAGENS

contato@zmp.com.br

Atendemos toda a cidade de São Paulo e Grande São Paulo

(11) 93746-3702 (11) 3828-1859



SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA

- ✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista
- ✓ Reclamações e Defesas Judiciais
- ✓ Acordos Extrajudiciais

(11) 98296-9376

@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br



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 !!



Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS

40 ANOS

EFICIÊNCIA, SÉRIEIDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

Fone: (11) 3259-2020

SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP



Bombas

CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA VENDA / INSTALAÇÃO / ASSISTÊNCIA TÉCNICA 24HS

Higialpina

- 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



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



SEDE PRÓPRIA

- ✓ VENDAS E LOCAÇÕES
- ✓ AVALIAÇÕES
- ✓ SÍNDICO PROFISSIONAL
- ✓ DEPTO. JURÍDICO PRÓPRIO

www.imoveisnovaera.com

SERIEIDADE E TRANSPARÊNCIA EM Administração de Imóveis e Condomínios

(11) 2061-5402

(11) 2063-2198

MANUTENÇÃO DE BOMBAS

Contrato de Manutenção; Manutenção de bombas hidráulicas; Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.

www.polinstal.com.br

contato@polinstal.com.br

POLINSTAL (11) 3384-5804 99880-4505

NÃO COBRAMOS VISITA !!



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

HENEVA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

- Mediação de Conflitos,
- APP com lançamentos em tempo real,
- Pasta Física e Digitalizada,
- Emissão de Boletos,
- Parte Fiscal, Contabil,
- Jurídica e RH.

(11) 2941-7427

www.heneva.com.br

contato@heneva.com.br

Nossos Atendimentos são Humanizados e Personalizados.

Estamos próximos da estação Carrão do metrô, atendemos todas as regiões.

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

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
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
(11) 4621-7527
(11) 99154-8568
www.spvalvulas.com.br
spvalvulas@spvalvulas.com.br

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

Elevadores

Orona
Juntos, conseguimos mais!
Assessoria Personalizada
Manutenção de Elevadores
Modernizações prolongando sua vida útil do elevador
Nossa experiência a sua disposição
(11) 2615-9175
www.orona.com.br
contato@orona.com.br

Encanador / Hidráulica

CNN HIDRÁULICA E EMPREITEIRA DE OBRAS
Hidráulica em Geral / Reformas de Telhados
Impermeabilização de Lajes e Caixas D'Água
Pintura Interna e Externa
Desentupimento
SUPERVISÃO DE ENGENHEIROS PRÓPRIOS
(11) 3207-5217 / 3277-2894 / 94574-3491
grupocnn@outlook.com

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

ALUMIP
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.alumipesquadrias.com.br

Geradores

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

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

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
JUNTOS CONTRA COVID-19
Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 | 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com

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

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
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

Impermeabilização - Continuação

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

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

A concorrência agradece sua ausência

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

Saia da crise! Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.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

- 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



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

47 anos

Orçamentos sem Compromisso

pintVega 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

CREA-SP

PAGAMENTO FACILITADO

33 ANOS de EXPERIÊNCIA

Tels.: ☎ (11) 99178-2218 / 3341-1428

www.zspinturas.com.br

✉ zs.pinturas@hotmail.com



Pinturas - Continuação

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

PACTUAL FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

- Pinturas Interna e Externa
- Tratamento de Trincas e Fisuras
- Aplicação de Textura e Grafto
- 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

Roma Pinturas CREA-SP

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

PAGTO FACILITADO

☎ (11) 5584.5650 / 99403-3349

roma@romapinturas.com.br

GRM Engenharia

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

25 anos

PARCELAMOS EM 36X

☎ (11) 3277-2830 | 91210-8504

www.grmengenharia.com.br

✉ grm@grmengenharia.com.br

Desde 1995

Pinturas e Reformas em edifícios

MKP FACHADAS

Reformamos todo os tipos de fachadas

11 2339 - 9222

11 9.3100 - 9222

mkpengenharia.com.br

Restauração e revitalização de fachadas

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 | 97306-3788

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

PINTURA EXTERNA E INTERNA

HIDROJATEAMENTO | REPOSIÇÃO PASTILHAS

TRATAMENTO DE TRINCAS

☎ (11) 98509.2860 / 5897.5635

www.pinturasjas.com.br / jas.mepinturas@gmail.com

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

TRANSFORMAÇÃO CONSTRUÇÃO E REFORMAS

☎ (11) 3256-3430 / 97272-3842

transformacaoreformas@hotmail.com

PINTURAS PAULISTA pinturaspaulista.10@hotmail.com

- 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



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 / 93369-2438

marmoresegranilites.com.br | borgesoliveira287@gmail.com



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 / 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 CAU/SP

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

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

Financiamento em 48x

DESDE 1988

☎ (11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br | www.nvaengenharia.com.br

Reformas - Continuação

GREGORIO ENGENHARIA

▶ OBRAS ▶ REFORMAS ▶ PROJETOS

- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS • LAUDOS DE INSPEÇÃO PREDIAL / ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS
- ART E ACOMPANHAMENTO DE REFORMAS
- ASSESSORIA CONDOMINIAL (c/ Laudo e ART)

www.gregorioengenharia.com.br (11) 98628-3881 / (11) 94795-8902

A concorrência agradece sua ausência

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(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

SM

INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

- CFTV • Controle de Acesso • Antenas Coletivas
- Portões Automáticos • Alarmes • Interfones

PROMOÇÃO DE MANUTENÇÃO COMPLETA

Desde 2014 Tradição e Qualidade

(11) 94985-4292 / mariasimoneportoes@gmail.com

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

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

QUER VENDER PARA O SÍNDICO?

...SEM ANÚNCIO, VAI CONTINUAR QUERENDO.

ANUNCIE!

Jornal do Síndico

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.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

GRUPO 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

(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

Extintores

Prevenir é sempre melhor que remediar e, por isso, equipamentos de segurança contra incêndio devem estar funcionando em perfeitas condições sempre

Afinal, é impossível prever quando precisaremos recorrer a eles. Os extintores são obrigatórios em todo condomínio. Uma manutenção equivocada pode inutilizá-los e assim trazer graves riscos à segurança do prédio. O síndico poderá ser responsabilizado caso os mesmos não estejam em condições de uso, pois configura-se a negligência.

Nesse contexto, a primeira e mais importante precaução a ser tomada é ser vigilante quanto ao prazo de validade do mesmo.



De igual maneira, o lacre de inviolabilidade deve estar intacto e o ponteiro do indicador de pressão deve permanecer na faixa verde, caso contrário indicará despressurização. O extintor não deve apresentar sinais de ferrugem, arranhões ou estar amassado. O equipamento sempre deve ser mantido na vertical e jamais na horizontal ou de cabeça para baixo.



Finanças | Por: da Redação

O difícil desafio de reduzir a taxa condominial

Como quase tudo na vida, morar em condomínio tem seu ônus e seu bônus. Se por um lado ganhamos várias vantagens com a disponibilização de áreas de lazer, comodidades, por outro lado, é necessário também arcar com uma despesa a mais ao fim do mês: a taxa condominial.

A taxa condominial é o valor pago pelas unidades residenciais a partir do rateio das despesas ordinárias do condomínio, ou seja, aquelas que já são esperadas mensalmente – água, energia, coleta de lixo, folha de pagamento de funcionários, contratos de manutenções.

Nesse valor também é incluído um percentual que vai para o fundo de reserva do condomínio, com a finalidade de manter um caixa para situações de emergência ou imprevistas, bem como investimento em melhorias para o próprio prédio no futuro. A decisão sobre a modalidade de pagamento – se esse valor é fixo ou flutua de acordo com as despesas do condomínio em cada mês – está prevista em cada convenção.

Múltiplos fatores influenciam na determinação do valor a ser pago. “O principal fator determinante do valor do condomínio é a quantidade de condôminos que dividem a conta do conjunto de despesas do prédio. Assim quanto mais apartamentos o empreendimento tiver, menor tende a ser o valor da cota paga pelos moradores. As diferenças se explicam, pelo perfil dos empreendimentos, quantidade de funcionários, gastos com salários e os valores de contratos de manutenção e conservação”, explica Arbex.

Sendo fixo ou variável, o valor da taxa condominial com frequência é um motivo de críticas para quem o paga.

Mas como é possível reduzi-lo? Trata-se de uma tarefa



■ A taxa é o resultado de duas variáveis: as despesas a serem pagas e a receita a ser recolhida

bastante complexa, uma vez que o condomínio não é uma empresa com alto capital de giro, ele possui despesas relativamente previsíveis e uma receita limitada.

Para começarmos precisamos ter em mente uma equação básica, a qual nos demonstra que a taxa é o resultado de

duas variáveis: as despesas a serem pagas e a receita a ser recolhida. Logo, se desejamos pagar menor taxa de condomínio, é necessário reduzir a primeira variável e aumentar a segunda.

Inicialmente, algumas medidas simples podem ser pensadas, tais como a troca de todas

as lâmpadas por versões mais econômicas e com sensor de presença, diminuindo gastos com a iluminação do edifício.

Outro ponto é a individualização de água, quando possível, deixando a carga de cada unidade o pagamento do seu próprio consumo. Também é possível pensar na redução de funcionários e substituição por porteiros remotos ou empresas terceirizadas.

Para aumentar a receita podem ser pensadas algumas alternativas: aluguel de cobertura para antenas, venda de material reciclado ou até de óleo de cozinha. Essas são medidas que podem exercer um impacto final no rateio de despesas do condomínio, reduzindo a taxa final.

*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