

Jornal do Síndico

A informação dirigida



ANO XXIV - Edição 314 - JUNHO/2023 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

ADMINISTRAÇÃO

O síndico é o responsável civil e criminalmente pelo condomínio, nunca pode negligenciar a segurança e a manutenção da estrutura no geral. São muitas ações judiciais de indenização e decisões contra o condomínio.

Pág. 3

SEU CONDOMÍNIO

Dia 9 de Junho é o Dia do Porteiro, não podíamos deixar de lembrar e parabenizar a todos por sua importante contribuição nos condomínios, e na vida de muitos condôminos.

Pág. 4

MANUTENÇÃO

O teste de estanqueidade é muito importante nos condomínios, e aqui explicamos porque ele deve ser feito anualmente e quais serão as consequências em caso de vazamentos. É como diz um velho ditado "Com fogo não se brinca"

Leiam

Pág. 5



Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Unisíndico São Paulo sempre um Sucesso!

Págs. 6 e 7



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

Seguimos o padrão mantendo o modelo e a cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de **50 anos**, somos certificados pelo **ISO 9001** e temos um departamento especializado em **janelas acústicas**.

Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) **2966-0966**
96355-0054

www.armel.com.br
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 seus portões em uma verdadeira fortaleza!



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

Ligue: **5196-3134**

(11) **9 4738 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

abm editora
R. Eng.º Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila Gumerindo | 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
Redação com TJDFT
Simone Gonçalves
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

Chegamos ao mês de junho e com ele metade do ano de 2023 já se passou. O que pode ser reavaliado e ajustado para melhorar no segundo semestre?

O importante é ter o senso de compartilhamento e colaboração. O condomínio é um patrimônio de todos e, por isso é interessante que haja diálogo entre síndicos, condôminos, e funcionários, a fim de uma salutar convivência.

Para ajudar na missão de administrar o condomínio é que nós existimos. O Jornal do Síndico consolida mais de 30 anos de trajetória bem-sucedida como um guia fundamental para síndicos e também condôminos que desejem obter maiores informações sobre as dinâmicas desse mundo.

Nosso veículo é uma vitrine de bons serviços, aproximando prestadores de serviços das pessoas que necessitam deles. Aqui você encontra dicas e alertas importantes para não falhar na função para a qual foi eleito, a de síndico.

Nesta edição, trazemos mais um exemplo de nosso trabalho, onde através da divulgação feita através do Jornal do Síndico São Paulo reunimos centenas de síndicos orgânicos

e profissionais na 15ª Edição do evento Unisíndico 2023 e levamos a vocês nossos leitores a cobertura e a importância de um evento como esse para o setor condominial, porque ele informa, integra, leva descontração dentre muitos outros benefícios, por isso leiam e acompanhem alguns momentos desse grandioso evento.

Entre outras matérias levamos os Parabéns ao "Dia do Porteiro" na coluna Seu Condomínio e reconhecemos o quanto seu trabalho é importante nos condomínios.

Na seção de Manutenção um assunto que diz respeito a importância do teste de estanqueidade e explicamos seus benefícios e garantias, dentre outras não menos importantes conteúdo aqui abordados.

A todos os nossos fiéis leitores, desejamos um segundo semestre rico e produtivo.

Tenham todos uma excelente leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	MAI/23
IGP-M (%)	0,59	0,21	- 0,70	- 0,95	- 0,97	- 0,56	0,45	0,21	- 0,06	0,05	- 0,58	- 1,53
INPC (IBGE)	0,60	0,60	- 0,60	- 0,32	0,47	0,38	0,69	0,67	0,77	0,64	0,53	---
IPC (FIPE)	0,57	0,36	- 0,57	0,12	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	0,43	---
CUB-SP	2,22	0,73	- 0,01	- 0,06	0,04	0,15	0,17	- 0,06	0,00	- 0,18	0,29	---
TR	0,1484	0,1631	0,2409	0,1805	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392	0,1765	0,2076
POUPANÇA	0,6972	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74	0,6742	0,6808
SAL. MÍNIMO	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	1.320,00
TJLP (% a.a.)	0,5688	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	0,6142	0,6067	0,6067

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.320,00.....	7,5%
Até 1.320,00 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 04.05.2023**
Os novos descontos serão feitos em Abril (folha de Março). Para os pagamentos a partir de 1º de Março. Pagamento até 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\$ 1.655,98 = 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\$ 2.112,01	ISENTO
De R\$ 2.112,01 até 2.826,65	7,50% R\$ 158,40%
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 370,40
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,50% R\$ 651,73
Acima 4.664,68	27,50% R\$ 884,96

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 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.

Administração Por: (Redação com TJDFT)

Condomínios respondem judicialmente por negligência em manutenções

A NBR 5674 da ABNT é a normativa que deve guiar os condomínios no que tange aos procedimentos de controle e avaliação da qualidade de manutenção de suas edificações, as quais devem ser planejadas com antecedência, jamais improvisadas. Tais ações são acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU (engenheiros e/ou arquitetos)

Sabemos que existem três tipos de manutenções, sendo as rotineiras aquelas cujo fluxo é constante. Há as corretivas, as quais demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários e, por fim, as manutenções preventivas (devem ser programadas pelo síndico com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, etc).

Por lei, é obrigação do síndico zelar pelo patrimônio, sua estrutura e funcionalidade (expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil). Logo, negligenciar essas etapas de manutenção pode acar-

retar responsabilização dele. É necessário que o síndico fique atento aos prazos de manutenção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

Não faltam exemplos de judicialização de conflitos entre condomínio/síndicos e moradores afetados pela falta de manutenção em seus prédios.

A exemplo um condomínio do (DF) em 2022 foi condenado a indenizar em R\$ 4 mil a título de danos morais um bebê que caiu no vão da área de lazer do prédio, que estava sem proteção. O juiz substituto da 3ª Vara Cível de Taguatinga (DF) concluiu que o condomínio faltou com dever de cuidado.

Consta nos autos que a auto-



■ Não faltam exemplos de judicialização pela falta de manutenção nos condomínios

ra, à época com 19 meses de idade, brincava na área de lazer do prédio, quando caiu de uma altura de mais de um metro a partir do espaço aberto existente por conta da quebra do vidro de proteção. Sofreu ferimentos na testa e na região dos olhos. Os responsáveis defendem que não havia nem sinalização nem isolamento no local.

Desembargadores da 7ª Turma Cível do TJDFT mantiveram uma sentença de 1ª instância que condenou outro condomínio a pagar mais de R\$ 120 mil à seguradora Porto Seguro, por danos causados a um morador após a parte do teto da garagem do prédio ter caído em cima de seu carro.

A seguradora ajuizou ação, na qual narrou que teve que

indenizar prejuízos causados a veículo por ruínas da garagem do edifício. Contou que o problema ocorreu por falta de manutenção e que a responsabilidade pelo fato seria do condomínio.

O condomínio se defendeu de que não teve culpa pelo acidente, uma vez que ele teria ocorrido por razão de força maior (evento da natureza).

Ao decidir, o juiz titular da 21ª Vara Cível de Brasília explicou que segundo o art. 937 do Código Civil, "o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta".

*Da Redação

Cotidiano Por: da Redação

Comunicação com funcionários é fundamental em tempos de crise

O síndico exerce dentro do condomínio mais que a função de administrador, ele é também um líder e como tal precisa estar à frente de uma equipe, gerenciando processos e orientando condutas. Nessa perspectiva, a comunicação desse gestor com seus colaboradores é um eixo fundamental no equilíbrio do condomínio em todas as situações, mas se faz mais necessária ainda especialmente em situações críticas.

A pandemia de Covid-19 instalou uma crise sem precedentes no Brasil e, de uma hora para outra, todo mundo precisou se adaptar a novas rotinas inesperadas, e os síndicos tiveram um desafio imenso pela frente, onde algumas estratégias fizeram a diferença.

O síndico é uma pessoa só e é impossível dar conta de todas as demandas de um condomínio sozinho. Portanto, ele precisa saber delegar tarefas.

Entretanto, não basta "entregar" uma obrigação a cada funcionário e esperar que tudo

se encaminhe, o bom gestor é aquele que acompanha os processos, sabe o que cada um dos seus colaboradores está fazendo e se comunica bem com cada um deles.

Conhecer os próprios funcionários faz toda a diferença! Então é importante que o síndico ou síndica tenha essa proximidade, estabelecer confiança, tratar com cordialidade e profissionalismo. O funcionário precisa receber ordens específicas e precisas do seu gestor, para saber exatamente como deve proceder, especialmente quando a situação atual apresenta



■ O funcionário precisa receber ordens específicas e precisas do seu gestor

novos determinantes que não haviam anteriormente. Se possível, deixe as novas orientações por escrito.

Outro ponto recomendável é ter o feedback, isto é, o retorno

das atividades demandadas. Sempre que ordenar um serviço, o síndico deve, posteriormente, buscar saber como isso foi executado, tentando identificar fragilidades ou dificulda-

des que o funcionário está enfrentando para desenvolver seu trabalho e assim tentar resolver.

Para isso, mais uma vez, reforça-se a necessidade de haver um canal aberto de diálogo entre síndico e funcionários. É preciso que o síndico esteja disponível para uma comunicação ampla, que não se coloque em um patamar de superioridade, caso contrário, será sempre o último a saber dos problemas do condomínio, o que é pior para ele mesmo.

*Da Redação

Finanças Por: Dra Simone Gonçalves

Atrasou o condomínio? Saiba calcular os encargos que podem ser cobrados!

A inadimplência é um problema recorrente nos condomínios, causando sérios transtorno entre moradores e síndicos.



Aquele condômino que não paga a cota condominial gera prejuízo não só para o condomínio, mas também para aqueles que pagam em dia, porque deverão cobrir o custo de quem não pagou. Vale lembrar que a falta de pagamento gera consequências também para o condômino devedor, que inclusive pode vir a perder o imóvel, através de leilão que tem objetivo de quitar o débito condominial.

Conforme dispõe o Código Civil, é Dever dos condôminos contribuírem para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição contrária na convenção. Logo, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, inclusive quanto aos valores relativos à chama-

da extra, é uma imposição legal.

Aquele condômino que atrasa o pagamento da cota condominial estará sujeito a pagar sobre seu débito juros e correção monetária, além de multa.

Além disso, o inadimplente não poderá participar e votar nas assembleias do condomínio, conforme artigo 1335, III, do Código Civil: "São direitos do condômino: III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite."

A incidência de juros moratórios ocorre ex vi legis, ou seja, por força de lei, e é aplicado o percentual convencional, sobre os valores devidos a partir do vencimento da obrigação que constitui em mora o devedor.

Trata-se de rendimentos do capital. Porém, não sendo os juros convencionados, a incidên-



■ O inadimplente não poderá participar e votar nas assembleias do condomínio

cia será no percentual de 1% ao mês, a contar da data do vencimento de cada cota em atraso, ou seja, mês a mês.

A Correção Monetária trata-se do fator de atualização do capital para recompor a perda do valor aquisitivo da moeda, assim evitando prejuízo, não importa em efetiva vantagem ou benefício ao titular do crédito, pois nada se acrescenta ao montan-

te devido. Atualmente, o índice de variação IGP-M é o mais aplicado para a correção monetária de débitos condominiais, pois é o índice que melhor repõe o poder aquisitivo da nossa moeda.

Importante: não há necessidade de previsão na convenção condominial, pois se trata apenas da reposição das perdas inflacionárias sobre valores não

pagos ao condomínio no tempo devido. Conforme dispõe a legislação, é aplicável multa moratória de até 2%. A multa é sobre o valor do débito original, devidamente atualizado, ou seja, após calcular os juros e a correção monetária, aplica-se a referida multa.

Em resumo, o condômino inadimplente estará sujeito a cobrança mensal de juros de mora (convencionados ou 1% por cento), bem como correção monetária (I-GPM) e, ainda, multa de até 2% sobre o valor total da dívida.

Quando não for possível resolver a questão via administrativa, o caminho será o condomínio propor uma ação judicial contra o condômino inadimplente.

*contato@simonegoncalves.com.br
www.simonegoncalves.com.br

Seu Condomínio Por: da Redação

Dia do Porteiro: a profissão está mais viva do que nunca!

Apesar das possibilidades ofertadas pelas portarias remotas, equipadas com câmeras de vídeo, catracas e portas com acesso por biometria, a presença física do porteiro ainda não foi deixada de lado nos prédios residenciais.

Embora haja uma recente popularização onde os equipamentos podem substituir os porteiros, há muitos condomínios que não abrem mão deles em troca da tecnologia. "Na verdade, o que se busca atualmente é um trabalho coordenado entre o porteiro aliado das tecnologias disponíveis", comenta Aparecida Dias, gestora de relacionamento com o cliente em uma empresa que administra condomínios em Recife (PE). Segundo a profissional, a opção por portaria virtual geralmente é motivada por questões financeiras, visto que manter uma escala de funcionários na portaria demanda um custo considerável das receitas.

"O que vemos na prática é

que, em se tendo orçamento pra tal, os porteiros são mantidos e inclusive, quando o assunto é levado aos moradores, a maioria opina a favor de preservar a portaria presencial", comenta Aparecida. Ela lembra que outro fator limitante é a dificuldade de algumas pessoas, principalmente idosos, têm em usar os recursos tecnológicos necessários para o modelo de portaria remota.

Dias afirma que um "meio termo" encontrado por alguns condomínios, a fim de equilibrar as contas, é mesclar portaria presencial e virtual, montando uma escala em que haja porteiro físico apenas em um turno. "A escolha muda de acordo com o perfil do prédio:



■ Devemos lembrar da relevância deste profissional tão importante nos condomínios

por exemplo, se os condôminos recebem muitas encomendas, a preferência será por ter um porteiro no turno diurno, já se o interesse é em oferecer mais segurança para quem chega à noite no edifício, opta-se pelo turno noturno", explica.

Os porteiros estão na linha de frente do condomínio e, quan-

do bem treinados, são extremamente importantes para a segurança do prédio. É nesse ponto que deve entrar a coordenação deste profissional com as tecnologias: alarmes, circuito fechado de TV, portões e travas biométricas, bem como dominar protocolos de segurança ao receber enco-

mendas, visitantes e prestadores de serviço.

Dia do Porteiro – o dia 9 de junho foi escolhido pela Federação Nacional dos Sindicatos de Trabalhadores de Edifícios e Condomínios como a data oficial que celebra o "Dia do Porteiro". Acredita-se que junho seja o mês dedicado a esta profissão, pois é também o mês de São Pedro, considerado o "porteiro do céu".

Seja por qual for o motivo, o "Dia do Porteiro" serve para lembrarmos a relevância deste profissional tão representativo dos condomínios de todo o Brasil, e fundamental para o pleno funcionamento predial, portanto, Parabéns a vocês!

*Da Redação

Manutenção Por: da Redação

Tubulações de gás devem ser avaliadas com Teste de Estanqueidade

Em prédios que fazem uso de gás encanado, o cuidado com as redes de distribuição deve ser uma das prioridades na lista de manutenções. É fundamental que o síndico e auxiliares, estejam todos familiarizados com o que preconiza a NBR 15.571 e os procedimentos que visam à detecção e reparo de possíveis defeitos em tubulações, ou seja, atividade de extrema importância para a segurança predial e integridade dos moradores.

Chamado Teste de Estanqueidade é realizado com o intuito de buscar distúrbios na pressão, fissuras, porosidades ou orifícios que proporcionem eventuais vazamentos, de preferência ainda em estágio bem inicial, o que favorece um reparo imediato, sem maiores transtornos. Para isso, toda a rede do condomínio é averiguada.

"Lembrando que fazer as vistorias internas nos apartamentos é fundamental, pois a maioria dos acidentes com gás ocorre dentro dos apartamentos e não nas áreas comuns da edificação", ressalta o técnico gasista Inézio B. Correia.

Além dos cuidados com a segurança de modo a minimizar riscos de incêndio e explosões, a realização do teste é essencial por questões burocráticas, visto que o edifício precisa estar com seus documentos em dia. Essa condição é fundamental, por exemplo, para obter seguro patrimonial. A recomendação é que a vistoria com teste seja realizada anualmente, uma vez que a empresa contratada emitirá laudo com validade de um ano.

De acordo com Inézio, "além de garantir que seu sistema de



■ A recomendação é que a vistoria com teste seja realizada anualmente

abastecimento está em ordem, no Teste de Estanqueidade são emitidos documentos que são necessários para que o condomínio atenda a requisitos legais, como a obtenção de relatório de inspeção e conformidade técnica; laudo de estanqueidade; anotação de responsabilidade técnica (ART); comprovação da estanqueidade do sistema de gases combustíveis; prevenção de vazamento de gases combustíveis; obter AVCB, licenças e alvarás de funcionamentos", complementa.

É importante destacar alguns critérios na hora de contratar os prestadores de serviço. O

síndico deve buscar profissionais especializados e com boas referências no mercado. Buscar sempre empresas credenciadas ao CREA, com profissional habilitado (Engenheiro Mecânico) no contrato social.

Deve-se lembrar sempre daquelas que possuem sistema de gestão da qualidade, isso reforça o comprometimento da empresa com a sua segurança.

O sistema de gás encanado tem se popularizado em condomínios residenciais. Entre os benefícios do gás encanado estão a maior segurança (em comparação aos botijões); mais comodidade e conforto (já que o fornecimento é contínuo direto do gasoduto, não falta e não precisa trocar); o usuário só paga após o uso e recebe a conta em seu apartamento com o volume correto consumido. O meio ambiente também sai ganhando, já que se elimina a necessidade de caminhões transitando nas cidades, evitando emissão de poluentes no ar ambiente.

Meio Ambiente Por: da Redação

6 Regras para o descarte de lixo em condomínios

Estima-se que cada indivíduo produza de 800 gramas a 1 quilo de lixo por dia! Sabe-se, ainda, que essa média pode ser ainda maior de acordo com que se aumenta o nível econômico das pessoas.



Imaginando um condomínio em que vivam milhares de moradores, podemos ter a dimensão do que representa a questão do lixo no cotidiano das cidades atualmente. Infelizmente, é comum vermos erros sendo cometidos no descarte de resíduos em edifícios residenciais. Para contornar isso, é preciso um esforço coletivo entre síndico, funcionários e condôminos, no intuito de adotar práticas corretas na coleta, descarte e armazenamento do seu lixo.

Em cenários menos amistosos, a multa deve ser aplicada aos que reincidirem em maus hábitos. Confira a seguir, 6 regrinhas básicas que podem ajudar o síndico a gerenciar melhor a questão do descarte do lixo no condomínio:

Os resíduos devem ser acondicionados em reservatórios com tampa, esta medida é fundamental para evitar o acesso por parte de pragas urbanas, tais como ratos ou baratas, que costumam se beneficiar desses locais como fonte de alimento e abrigo;

Escolha um contêiner de acionamento por pedal, a desculpa dada por muitas pessoas que teimam em largar os seus sacos de lixo do lado de fora do reservatório apropriado é a de que têm nojo de tocar a tampa dele. Para evitar isso, um tonel com abertura por pedal resolve o problema;

Reserve uma área adequada para armazenagem, o lixo do condomínio deve ficar em um local coberto, que não fique exposto a possíveis chuvas nem à luz do sol em demasia. Essas condições vão garantir a conservação dos detritos pelo tempo necessário até que eles sejam removidos em definitivo;

Sinalize muito bem a área de descarte, o local escolhido para colocação do lixo deve ser de amplo conhecimento dos condôminos, funcionários e, se possível, até de visitantes, para que não haja qualquer desculpa de colocação de lixo em local indevido;

Proíba lixeiras em escadas, prática ainda muito comum em residenciais no Brasil, a colocação de cestos ou tonéis em escadas e corredores é proibida pelo Corpo de Bombeiros, pois atrapalha rotas de fuga em eventuais momentos de emergência. O prédio pode deixar de receber o auto de vistoria por isso;

Separação do lixo, fazer uma coleta seletiva é uma ótima ideia para o meio ambiente, porém não é tão simples de implementar na prática junto a tantas pessoas. Contudo, lançar a ideia de fazer uma seleção parcial, separando o lixo orgânico do inorgânico (lixo molhado e seco) é plenamente viável. Invista nessa campanha com os condôminos!

*Da Redação

*Da Redação

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

Unisíndico São Paulo sempre um Sucesso!

Reunindo centenas de síndicos em seu formato único, com o respeito e a seriedade de sempre o evento levou palestras, negócios, troca de experiências, sorteios, alimentação, foi sem dúvidas um grande encontro!

A 15ª Edição do evento Unisíndico São Paulo foi realizada dia 27 de maio no espaço de eventos na Fecomercio, um evento que é amplamente divulgado e conhecido por sua tradição e importância no mercado condominial, onde os síndicos fazem sempre questão de comparecer. Este ano tivemos as palestras com os profissionais Dr. Márcio Rachkorsky e a delegada Dra. Raquel Gallinati, além das várias empresas patrocinadoras que apresentaram produtos, serviços e tecnologias trabalhadas em prol de condomínios mais modernos e seguros. Os síndicos puderam realizar orçamentos e, em alguns casos, já fecharam negócios. Tivemos também a presença da profissional Rosely Schwartz muito conhecida por seus livros e cursos especializados para síndicos.

Todos foram recebidos em um espaço amplo com direito a café da manhã completo de boas-vindas. As palestras foram realizadas com todo o conforto no teatro Raul Cortez. Dr. Márcio Rachkorsky subiu ao palco para falar sobre as mudanças e a evolução do mercado condominial, o que ele chamou de "50 anos em 5". Entre os temas citados por ele foram a valorização dos síndicos como essenciais para a gestão do condomínio, as assembleias virtuais, os aplicativos, a comunicação entre síndicos e moradores por e-mail e WhatsApp, entre outros.

A delegada Dra. Raquel Gallinati falou sobre a violência doméstica dentro dos condomínios, seja contra a mulher, crianças, idosos, animais, pessoas com deficiência, entre outros seres mais vulneráveis que podem estar no lugar de vítima da situação. Além de explicar melhor o conceito de violência doméstica, ela reiterou a extrema importância de denunciar o caso e explicou o que fazer em momentos que a delegacia não der sinais de resolução.

Na Rodada de Perguntas e Respostas os síndicos puderam esclarecer suas dúvidas com profissionais de muito alto nível como Dr. Márcio Rachkorsky, Dr. Guilherme Asta parceiro do Jornal do Síndico e a Dra. Aline Simões especializada em Direito do Trabalho.

Ao meio da tarde todos se reuniram para o delicioso almoço de relacionamento, muitos conversavam sobre a qualidade e conforto que encontraram no evento, e ao fim os sorteios, um momento de muita descontração, brincadeiras, uma grande confraternização entre todos.

Síndicos e empresários que foram pela primeira vez, disseram que com certeza voltarão em 2024, ou seja, o evento foi um verdadeiro sucesso!



“ RODADA DE PERGUNTAS e RESPOSTAS ”



“ DEPOIMENTOS DE SÍNDICOS E PATROCINADORES ”

Bom dia, querida Livia!

Que evento maravilhoso! Fiquei encantada com a sua proximidade com os síndicos. Eles estavam muito à vontade. Um clima muito bom. Parabéns a você e a todos da equipe. Muito obrigada pela oportunidade de encontrar muitos ex-alunos.

Adorei conhecer a Dra. Aline, que terá com certeza um grande futuro e os posicionamentos firmes do Dr. Guilherme. Parabéns! Que Deus a proteja e ilumine sempre o seu caminho.

Rosely Schwartz

Livia, boa tarde! Participei do evento do último sábado, dia 27/05 e agradeço o convite e todo acolhimento que tive naquele momento, PARABÉNS À VOCE E TODA SUA EQUIPE. MUITO OBRIGADO! SAÚDE, SUCESSO! UM GRANDE ABRAÇO.

Renato Zizzari / Síndico

Parabéns pelo evento...nota mil Já estou mais do que envolvida para o ano que vem!

Regiane Gregorio Engenharia



Classíndico®

JUNHO | 2023

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DESENTUPIDORA.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.10
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	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
CABINES PRIMÁRIAS.....	Pág.08	EXTINTORES.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
		INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09		

Academia

FRS SPORTS CONSULTORIA EM FITNESS

Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movement!

Especializada em Venda, Locação e Manutenção em Equipamentos de Ginástica

☎ (11) 3487-1093 / 2659-2951

www.frsports.com.br

Advogados

ASTA ADVOGADOS

ADVOCACIA ESPECIALIZADA EM CONDOMÍNIOS

☎ 11 3112-0833 ☎ 11 98967 5512

asta@asta.adv.br

asta.adv.br

SIMÕES MACEDO ADVOCACIA TRABALHISTA

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

☎ (11) 98296-9376

@simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.br

ANUNCIE! ☎ (11) 5572.5250

Jornal do Síndico

Administradora

VP

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@zppm.com.br

Atendemos toda a cidade de São Paulo e Grande São Paulo

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

Administradora - Continuação

Fonsi condomínios Desde 1982

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

Nova Era SEDE PRÓPRIA

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

www.imoveisnovaera.com

SERIEDADE E TRANSPARÊNCIA EM Administração de Imóveis e Condomínios

(11) 2061-5402

(11) 2063-2198

Bombas

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

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 NÃO COBRAMOS VISITA !!

SULZER EBARA

(11) 3384-5804 99880-4505

Loja especializada em venda Portal das Bombas ABC

Pensou em Bombas? Portal das Bombas Residencial - Lazer - Predial - Industrial - Rural

(11) 4224-9990 (11) 94232-4941

www.portaldasbombasabc.com.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.

5687-6000

(11) 3752-2080

Atendemos 24 horas

Cabines Primárias

MANUTENÇÃO DE CABINES PRIMÁRIAS

Contrato de Manutenção; Venda e Instalação de cabines primárias

www.polinstal.com.br

contato@polinstal.com.br

POLINSTAL NÃO COBRAMOS VISITA !!

(11) 3384-5804 99880-4505

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

Controle de Pragas

DEDETIZADORA LDTECH DESENTUPIDORA

- Dedetização, Descupinização
- Desentupimento em Geral
- Limpeza de Caixas D'Água
- Limpeza de Caixas de Gordura e Fossas CEVS 351880001-812-000044-1-3

ATENDIMENTO 24 HS

☎ Ld.contato22@gmail.com

(11) 94719-5672 / 2304-3913

Corrimãos

ECF QUALIDADE, RAPIDEZ E ECONOMIA
 • 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
 ENTUPIUI!!!
 Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas
 Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque
 ☎ (11) 5523.9000 | 5686.9000
 www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

Economia de Água

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

FKR VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO
 Manutenção, Troca e Instalação
 ☎ (11) 2308-2652 | 995 039 045
 contato@fkrgrupo.com.br - www.fkrgrupo.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) 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 ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
 ✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA
 ✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA
 ✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA
 ✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO
 ☎ (11) 94038-2503 / 98136-6567
 www.alumipesquadrias.com.br

ESPAÇO RESERVADO PARA SEU ANÚNCIO
Jornal do Síndico
 APAREÇA!
 ☎ (11) 5572-5250
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

Extintores

MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES
 Teste Hidrostáticos em Mangueiras de Incêndio
 Temos todos Itens de Combate a Incêndios
 CONDIÇÕES DE PAGTO EXCLUSIVAS PARA CONDOMÍNIOS
 Consulte-nos ☎ (11) 3735-2031
 www.globofire.com.br

Geradores

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

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
 Alcool Gel 5 Litros
 Alcool Líquido 70 1 Litro
 Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
 Termômetros Infra Teste Covid-19
 Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
 JUNTOS CONTRA COVID-19
 Consulte-nos para outros produtos
 ☎ (11) 3564.0364 | 94791.5690
 totém c/ Alcool Gel acionamento de pedal
 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

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

Impermeabilização

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

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

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
 impermeabilizadoramundial@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

Incêndio / Segurança

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

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

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

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

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

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS

PACTUAL FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

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

Pagamento em até 20x s/ juros

Orçamentos sem compromisso - Seguros da obra

(11) 4308-3435 / 4308-3641 | 96594-7838

www.pactualservicos.com.br - pactual@pactualservicos.com.br

Pinturas - Continuação

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

CREA-SP VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

38 ANOS de EXPERIÊNCIA

PAGAMENTO FACILITADO

Tels.: (11) 99178-2218 | 3341-1428

www.zspinturas.com.br
zs.pinturas@hotmail.com

Roma Pinturas

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

PAGO 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 todos 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
tyrempreiteira@gmail.com

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO Pagto em 24x

(11) 2705-4612 | 97306-3788

JAS

- 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

(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

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

(11) 98095-8087 / 97796-7050 | 93369-2438

marmoresegranilites.com.br | borgesoliveira287@gmail.com

Radiocomunicação

Pointer Rent

(11) 4437-2164 / 4971-5300

www.pointerrent.com.br

contato@pointerrent.com.br

LOCAÇÃO de RÁDIOS

Motorola | Vertex Standart | Hytera

- Orientação e Treinamento
- Manutenção Preventiva
- Assessoria

Reformas

EDIFICARE ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP

PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFIT FACHADAS PINTURAS CALÇADAS 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

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

Financiamento em 48x

(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)

(11) 98628-3881 / 94795-8902

ANUNCIE! **Jornal do Síndico**

(11) 5572.5250

Segurança Eletrônica

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

**INSTALAÇÃO e MANUTENÇÃO
PREVENTIVA e CORRETIVA**
•CFTV EM GERAL •CERCA ELÉTRICA
•INTERFONES •SISTEMAS DE BIOMETRIA
•PORTÕES AUTOMÁTICOS •TAGS DE ACESSO
Eic-manutenção
(11) 97779-1797 / 98566-4326
eicmanutencao7@gmail.com

Síndico Profissional

SÍNDICO PROFISSIONAL
Solução para seu Condomínio.
Experiência em Gestão Executiva
Segurança e Economia
Faça contato com Pedro Luiz Dias
(11) 97176.1017
p.luizdias@gmail.com

Telhados

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

Telhados A Confiança
"A Confiança acima de tudo"
Telhados novos e reformas
Condomínios Residenciais e Galpões
6 ANOS Estendida
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

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

— 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
SEU NECESSIDADE É NOSSA PRIORIDADE
(11) 4325-5741 / 3654-0650
www.grupocosaint.com.br / coisaint@coisaint.com.br
AVALIAMOS CONTRATOS ATIVOS PARA REDUÇÃO DE CUSTOS

**QUER VENDER PARA O SÍNDICO?
...SEM ANÚNCIO, VAI CONTINUAR QUERENDO.**
ANÚNCIE!
saopaulo@jornaldosindico.com.br
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250

Dicas Por: da Redação

Energia solar

Embora esteja se popularizando e ganhando mais adeptos em empreendimentos residenciais, a energia solar ainda é um modelo que demanda um considerável investimento financeiro para ser colocada em prática.



Ao levantar a possibilidade de energia solar, é preciso considerar outras características deste tipo de energia, as quais a torna vantajosa em relação a outros modelos e que proporcionam um bom custo benefício. Uma dessas características é a durabilidade dos

equipamentos: o conjunto de placas e inversores têm uma vida útil aproximada de 30 anos, o que retarda bastante a necessidade de novos investimentos.

Outro ponto a se comentar é a economia gerada que varia de 50% a 95% na conta de luz.

Com isso, estima-se que os custos feitos para instalação de placas solares sejam pagos pelo dinheiro poupado com a redução de despesas.

O baixo custo de manutenção é um outro atrativo da energia solar, visto que painéis ou pla-

cas utilizadas na captação e conversão de raios em energia são bem resistentes e têm pouca necessidade de manutenção, precisam apenas de uma limpeza simples anualmente.

Legislação Por: da Redação

Síndico não tem vínculo empregatício com condomínio

A natureza jurídica do condomínio, bem como a relação que ele estabelece com os indivíduos a ele atrelados, com alguma frequência é motivo de algumas confusões. Síndico é um empregado do condomínio? Temos, nesse caso uma relação de funcionário e patrão?

É comum distorções no que se refere aos síndicos, isso se dá, em parte, devido a um conhecimento jurídico limitado associado a uma interpretação carente de experiência. Há também que se salientar as omissões da Lei que rege os condomínios que por vezes é vaga e não deixa alguns pontos suficientemente claros. Porém, é fato que em outros momentos, tais "confusões" interpretativas se dão também pela má fé deliberada de alguns que tentam se aproveitar de tais lacunas e inconsistências da lei para obter alguma vantagem.

A verdade é que o vínculo que o síndico estabelece com o condomínio não é empregatício. Isso explica, por exemplo, porque não podemos chamar o dinheiro que ele recebe mensal-

mente como recompensa pela administração do condomínio de "salário" e também porque ele não tem direito a férias. As regras que regem a sua atividade não são as mesmas que regem a de um trabalhador qualquer simplesmente porque ele não é um empregado no condomínio.

Essa discussão foi tema de uma decisão do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS), cuja 7ª Turma confirmou em sentença da juíza Simone Silva Ruas, titular da 1ª Vara do Trabalho de Rio Grande, de negar reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico de um conjunto residencial.

Para o desembargador relator, o síndico exerce uma ativi-



■ O vínculo que o síndico estabelece com o condomínio não é empregatício

dade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato, suas principais atribuições decorrem

de lei e não propriamente de um contrato de trabalho. "Não se trata, pois, de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio", ressaltou.

Para o mesmo, é natural que o síndico deva obedecer às determinações da assembleia geral, órgão máximo do condomínio, o que não o coloca na posição de um empregado subordinado. Ao analisar o depoimento do autor, o magistrado concluiu que ele tinha autonomia para designar atividades a terceiros, como prestadores de serviço e empregados, "o que pressupõe que possuísse autonomia também para definir os dias e horários de atendimento no reclamado, inexistindo prova de que este fizesse exigências que extrapolassem aquelas atribuições próprias do síndico e que estão legalmente previstas", afirmou o relator. Nesse caso, o autor não recorreu da decisão.

*Da Redação

TeleSíndico®

Agora o Síndico pode contar com o serviço do **TELESÍNDICO** para seus orçamentos, é simples.

O Síndico ou Zelador liga diz o que precisa e nós reunimos as empresas para os orçamentos. É só ligar e informar o que deseja, entre produtos ou serviços.

Mais um serviço do seu parceiro há **33 anos o Jornal do Síndico.**



TeleSíndico®

(11) **2619-6095**

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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS

