

Jornal do Síndico®

A informação dirigida



ANO XXIV - Edição 315 - JULHO/2023 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e
+

SEGURANÇA

A segurança nos condomínios está sempre entre uma das preocupações constantes para os moradores e síndicos. As invasões e assaltos são uma ameaça a tranquilidade, por isso todos devem fazer sua parte.

Pág. 3

GESTÃO

Na gestão de um condomínio sempre será necessário o uso de ferramentas legais e atuais para um bom desempenho, mas se o regulamento interno e a convenção estão ultrapassados começam os problemas.

Pág. 5

BEM ESTAR

A campanha do "Julho Amarelo" começou e aborda as principais causas, sintomas e tratamento da Hepatite B. Infectologistas reforçam os cuidados e a importância no combate a essa doença que pode levar a óbito qualquer um de nós.

Pág. 7



Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita



Energia solar em seu condomínio: **Pode?**

Página 6



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

Seguimos o padrão mantendo o modelo e a cor da fachada. Pioneiros no sistema de troca há mais de **50 anos**, somos certificados pelo **ISO 9001** e temos um departamento especializado em **janelas acústicas**.
Atendemos condomínio, comércio, indústrias e hospitais em todo o estado de São Paulo.

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) **2966-0966**
96355-0054
www.armel.com.br
armel@armel.com.br

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

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.

SIO
SISTEMA ISRAELENSE ANTI-INVASÃO CONDOMINIAL

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

Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento

www.portariavirtualreal.com.br
@portaria_virtual_real

(11) **5035-5300** | (11) **99210-0645** WhatsApp 24hs

Jornal do Síndico

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

SÃO PAULO
saopaulo@jornaldosindico.com.br

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



R. Eng. Américo de Carvalho Ramos, 193
Vila 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
Assessoria de Imprensa
- Predicado Comunicação
Issei Yuki Júnior
Redação com TJSC
Rosely Schwartz
XCOM Agência de Comunicação

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 julho chega sinalizando que o ano mais que rápido chegou ao segundo semestre, nos lembrando que é hora de correr e trabalhar para colocar em prática o que fora planejado no início de 2023.

Nesta edição abordamos a importância da sustentabilidade e da economia nos condomínios. Como destaque de capa, a possibilidade de adesão por parte dos edifícios à energia solar, uma forma que tem se popularizado e barateado o custo da energia, sem a necessidade da instalação dos painéis. Trazemos também uma reportagem na coluna É Bom Saber sobre a condenação de um condomínio por furto na garagem, onde o ditado que diz "nem tudo que reluz é ouro" prevaleceu, mesmo não previsto na convenção esse tipo de indenização o condomínio foi condenado.

E falando em convenção na coluna Gestão levamos a vocês síndicos a importância de uma convenção e do regulamen-

to interno atualizados, sem isso a gestão fica comprometida, mas para essas atualizações existem regras a serem cumpridas e a Rosely Schwartz traz boas orientações de como realiza-las.

É sempre muito bom lembrar que nosso papel frente aos síndicos, administradores e gestores está em levar informação e orientação de forma séria, com conteúdo sempre atualizado de fácil entendimento, mantendo assim no compromisso como um jornal de 33 anos no mercado condominial.

O Jornal do Síndico agradece a atenção de todo seu público e deseja mais um mês de muito sucesso.

Tenham todos uma agradável leitura!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	MAI/23	JUN/23
IGP-M (%)	0,21	-0,70	-0,95	-0,97	-0,56	0,45	0,21	-0,06	0,05	-0,58	-1,53	-2,20
INPC (IBGE)	0,60	-0,60	-0,32	0,47	0,38	0,69	0,67	0,77	0,64	0,53	0,36	---
IPC (FIPE)	0,36	-0,57	0,12	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	0,43	0,20	---
CUB-SP	0,73	-0,01	-0,06	0,04	0,15	0,17	-0,06	0,00	-0,18	0,29	1,44	---
TR	0,1631	0,2409	0,1805	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392	0,1765	0,2076	0,18
POUPANÇA	0,7386	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74	0,6742	0,6808	0,6931
SAL. MÍNIMO	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	1.320,00
TJLP (% a.a.)	0,5842	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	0,6142	0,6067	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.

Segurança Por: da Redação

Assaltos e furtos em condomínios: como se prevenir

A segurança nos condomínios é uma preocupação constante para os moradores, invasões e assaltos são uma ameaça à tranquilidade e ao bem-estar de todos.

Nesta reportagem, abordaremos os tipos mais comuns de assaltos nos condomínios, com um exemplo de caso real, além de destacar pontos de segurança que podem ser reforçados e os cuidados que os moradores devem adotar para dificultar a ação dos criminosos.

Recentemente, a influenciadora Adriana Rodrigues teve sua bicicleta furtada de dentro do condomínio onde mora, em Porto Alegre. Ela relatou por meio de suas redes sociais que o prédio conta com CFTV, mas não impediu o criminoso.

Esse caso ilustra a importância de estar atento às pessoas que acessam o condomínio,

até prestadores de serviço. A falta de vigilância e o descuido podem facilitar a ação dos criminosos. É fundamental reforçar os pontos de segurança.

É importante ter um sistema de controle de acesso eficiente, como portões com fechaduras eletrônicas, interfone, câmeras de segurança e, se possível, segurança humana na portaria;

Câmeras de segurança em locais estratégicos, como entradas, corredores e áreas comuns, é uma medida fundamental. Além disso, é importante que essas câmeras sejam visíveis e assim possam dissuadir possíveis invasores; Uma boa iluminação nas áreas comuns, como corredores,



Os moradores têm um papel fundamental na prevenção de invasões

estacionamentos e áreas de lazer, proporciona maior visibilidade, inibindo ações criminosas.

Os moradores têm um papel fundamental na prevenção de invasões. Alguns cuidados que devem ser adotados incluem: É importante que os morado-

res estejam atentos aos visitantes que chegam e circulam no condomínio;

Estabelecer um canal de comunicação entre os moradores é fundamental para alertar sobre situações suspeitas e compartilhar informações relevantes para a segurança do

condomínio; Certifique-se de trancar corretamente as portas do seu apartamento, mesmo quando estiver em casa. Essa simples precaução dificulta a ação dos criminosos.

Evite compartilhar informações pessoais ou detalhes sobre a rotina do condomínio em redes sociais ou com pessoas desconhecidas.

A prevenção envolve uma combinação de medidas de segurança do próprio condomínio. A conscientização e a colaboração de todos os moradores são essenciais para a criação de um ambiente seguro e protegido para todos.

*Da Redação

Cotidiano Por: Dr. Issei Yuki Júnior

Vagas de garagem em condomínios: um direito ou um privilégio?

Brigas envolvendo vagas de garagem em condomínios são cada vez mais frequentes. Entender seus direitos é fundamental para evitar conflitos.

A legislação brasileira trata as vagas de garagem em condomínios como unidades autônomas, ou seja, elas têm uma matrícula independente no registro de imóveis e podem ser de uso exclusivo do titular. Porém, há casos em que a vaga é considerada um direito acessório, vinculado a um apartamento, sendo de uso particular, ou área comum, quando seu uso couber a todos os moradores do condomínio.

A diferença entre essas classificações é importante porque impacta diretamente na possibilidade de o morador reivindicar na justiça o direito à vaga. Segundo o Superior Tribunal de Justiça (STJ), não é possível reivindicar vagas de estacionamento quando ela é direito acessório de um imóvel

ou área comum. Portanto, é fundamental que o morador saiba qual é a classificação da vaga de garagem de seu apartamento para poder tomar as medidas adequadas caso seja necessário.

Dr. Issei Yuki Júnior, advogado especialista em direito condominial comenta que se você enfrentar um conflito envolvendo vagas de garagem em seu condomínio, se a vaga for considerada uma unidade autônoma, de uso exclusivo do titular, você pode buscar seus direitos na justiça. Para isso, é importante contar com o auxílio de um advogado especializado em direito condominial, para orientá-lo.

De qualquer forma, é importante lembrar que a melhor forma de evitar conflitos envol-



Para evitar conflitos envolvendo vagas tenha uma boa convivência com seus vizinhos

vendo vagas de garagem é ter uma boa convivência com seus vizinhos e buscar sempre o diálogo e a negociação antes de tomar medidas mais drásticas.

Algumas dicas podem ser úteis para evitar conflitos envolvendo vagas de garagem em condomínios, confira:

É fundamental conhecer as regras estabelecidas pelo condomínio para o uso das vagas

de garagem. Isso inclui informações sobre a classificação das vagas e sobre as penalidades para quem descumprir as normas;

Evite estacionar em vagas que não são de sua titularidade ou que não estejam disponíveis no momento. Respeite as regras e evite conflitos desnecessários; Caso precise estacionar em uma vaga que não é de sua ti-

tularidade por um período curto de tempo, é importante comunicar aos demais moradores para evitar mal-entendidos;

As vagas de visitantes devem ser utilizadas apenas para esse fim, a menos que haja autorização expressa do condomínio ou dos demais moradores;

Caso haja algum conflito envolvendo vagas de garagem, tente resolver a situação por meio do diálogo e da negociação antes de buscar medidas mais drásticas, como ações judiciais.

“Caso enfrente uma situação semelhante, busque o auxílio especializado e siga as dicas com soluções pacíficas para o problema.” Finaliza o Dr. Issei Yuki Júnior

*Dr. Issei Yuki Júnior



Você Pergunta e o Unisíndico Responde 2023



■ Unisíndico 2023 – Rodada de Perguntas e Respostas

Asta Advogados

– Guilherme Asta Lopes
OAB/SP 161.918

P – O condomínio é obrigado a ter laudo elétrico?

R – Nos condomínios, o síndico é obrigado a apresentar os laudos de vistorias previstos em lei. A nova redação da NR10, item 10.2.4 estabelece que o PIE – Prontuário das Instalações Elétricas deve conter o relatório técnico das inspeções que nada mais é do que o laudo técnico das

instalações elétricas, além do disposto no subitem 10.2.3, no mínimo: a) conjunto de procedimentos e instruções técnicas e administrativas de segurança e saúde, implantadas e relacionadas a esta NR e descrição das medidas de controle existentes; b) documentação das inspeções e medições do sistema de proteção contra descargas atmosféricas e aterramentos elétricos; c) especificação dos equipamentos de proteção coletiva e individual e o ferramental, aplicáveis conforme determina esta NR; d) documentação comprobatória da qualificação, habilitação, capacitação, autorização dos trabalhadores e dos treinamentos realizados; e) resultados dos testes de isolamento elétrica realizados em equipamentos de proteção individual e coletiva; f) certificações dos equipamentos e materiais elétricos em áreas classificadas; g) relatório técnico das inspeções atualizadas com recomendações,

mental, aplicáveis conforme determina esta NR; d) documentação comprobatória da qualificação, habilitação, capacitação, autorização dos trabalhadores e dos treinamentos realizados; e) resultados dos testes de isolamento elétrica realizados em equipamentos de proteção individual e coletiva; f) certificações dos equipamentos e materiais elétricos em áreas classificadas; g) relatório técnico das inspeções atualizadas com recomendações,

cronogramas de adequações, contemplando as alíneas de “a” a “f”.



P – Morador implicando com contas aprovadas em 2017, encontrou inconsistências quando da troca da administradora no período. O que fazer?

R – Não está claro se a gestão continua a mesma desde 2017. Se a gestão é a mesma, tendo as contas sido aprovadas regularmente em assembleia, o tema está superado, considerado sobretudo a prescrição para eventual anulação da referida assembleia pelo condômino. Se a gestão é nova, o condomínio poderá, em tese, se voltar contra as contas aprovadas

desde que a assembleia geral assim autorize (considerando a necessidade de revogar a outorga de quitação), desde que ainda não ocorrida a prescrição trienal para ação indenizatória, a contar, neste caso, do término do mandato do síndico que prestou as contas do exercício de 2017.

P – No meu condomínio tem uma loja no andar térreo. Ela faz parte do corpo do prédio, mas não paga o condomínio, alega que não usa os serviços do prédio. Qual a melhor medida neste caso?

R – Esse tema já é pacificado na jurisprudência. Nos condôminos mistos, a parte comercial apenas não será responsável pelo rateio das despesas comuns se a convenção de condomínio expressamente assim disciplinar. Havendo cláusula isentado o rateio, nada poderá ser cobrado. Silenciando a convenção, o condomínio poderá formular a cobrança judicialmente, restrita aos últimos cinco anos.

Lazer Por: da Redação

Contratação de assessoria esportiva garante férias seguras e divertidas

O período de férias costuma trazer uma preocupação extra na rotina administrativa de quem gerencia condomínios: o que fazer para ocupar o dia de crianças que estão no intervalo de suas atividades escolares e assim evitar que o tempo livre seja utilizado para causar transtornos à harmonia coletiva?

O cenário a garotada com muita energia e disponibilidade durante as férias escolares, ao passo que não há vigilância suficiente para monitorar o que está se passando nas áreas comuns do prédio. Resultados: brigas entre as crianças, depredações, barulho em horários inapropriados, vandalismos e, infelizmente, até casos de acidentes que colocam em risco a integridade dos pequenos.

Nesse contexto, qual a melhor solução para coibir práticas irregulares nas áreas coletivas sem, para isso, proibir o livre tráfego por elas? O que muitos condomínios vêm adotando

com sucesso é a contratação de serviços de recreação e assessoria esportiva.

A dinâmica consiste em levar para o condomínio profissionais capacitados a desenvolverem atividades lúdicas e esportivas que estimulem as crianças a trabalharem em grupo e assim ocuparem seu tempo livre com algo educativo e seguro, estando nos limites do próprio edifício em que moram.

Além da atividade física (dança, lutas, esportes coletivos e individuais, natação) – muito importante para a saúde física e mental dos pequenos –, outras também podem ser desenvolvidas: oficina de pintura e



■ Muitos condomínios vêm adotando a contratação de serviços de recreação

artesanato, sessão de contação de historinhas e leitura de livros, aula de culinária, xadrez, cultivo de pequena horta, dentre outras.

A proposta de contratação

desse tipo de serviço, para ser viabilizado como um projeto do condomínio, deve ser levada à Assembleia dos moradores. No caso do pagamento o mais sensato é a cobrança individual

por cada participante devido à nem todos os condôminos terem crianças.

Sobre a contratação dos profissionais responsáveis: as empresas prestadoras desse serviço e seus profissionais devem estar registrados no Conselho Regional de Educação Física (CREF). O fornecedor deve ter CNPJ de serviço para atividade esportiva e fazer emissão de nota fiscal. O valor dos contratos depende do número de dias/semanas de recreação, bem como a quantidade de crianças, o número necessário de monitores para assisti-las, e de horas de trabalho previstas.

*Da Redação

Gestão *Por: Rosely Schwartz

A importância de manter a convenção e o regulamento interno atualizados

A convenção e do regulamento interno constituem o regramento da vida em condomínio, assim como a Constituição Federal rege o país. Quando atualizados e bem redigidos contribuem para a boa administração.

A Convenção é o documento “máximo” que disciplina a administração e os direitos e deveres dos condôminos, tornando-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, desde que tenha a assinatura de dois terços dos titulares das frações ideais do condomínio. Para ter validade perante terceiros, a convenção deve ser registrada no Cartório de Imóveis. Deve ser elaborada atendendo às especificidades do local à qual se refere e ainda atender aos tópicos obrigatórios do Art. 1.334 do Código Civil, bem como não contrariar leis do município, do estado e da federação.

O síndico que utiliza a convenção diminui conflitos, irregularidades e arbitrariedades, sobretudo na execução de obras, as quais exigem, via de regra, quórum especial, à aprovação de contas e ao orçamento anual.

Regulamento Interno regula o dia a dia do condomínio e os



Um aspecto importante é que a redação das alterações seja feita por advogado especializado na área condominial



■ Atualizar é preciso com a velocidade com que a sociedade se move

que nele vivem: condôminos, locatários, ocupantes das unidades, prestadores de serviços, visitantes e funcionários. É o instrumento que promove uma convivência harmônica entre as pessoas, determinando horários dentre outros aspectos.

Atualizar é preciso com a velocidade com que a sociedade se move, muitas vezes a convenção e regulamento interno não acompanham determinadas

novidades e muitos gestores se vêm com dificuldades para administrar. Falhas, omissões e desatualizações colocam empecilhos para o bom funcionamento da vida em condomínio, como por exemplo: Convenções que proíbem a permanência de Pets nas unidades, quando as recentes decisões do judiciário preveem a manutenção dos bichinhos, sendo necessário criar regras claras; Proibição de o síndico utilizar

procurações para se eleger, aprovar suas contas e orçamento, bem como os conselheiros, além de estabelecer o número de procurações que podem ser utilizadas por cada condômino; Reformas nas partes internas das unidades, com a exigência da entrega do plano de obras de acordo com a NBR 16.280/2014; Determinação de quóruns qualificados necessários para a realização de obras.

Um aspecto importante é que a redação das alterações seja feita por advogado especializado na área condominial, para que não haja conflito com outras leis, interpretação dúbia, e termine por ser improdutivo. Por último, são necessários dois terços dos votos dos condôminos, ou seja, da totalidade da massa condominial e não apenas os presentes para que se possa alterar a convenção.

*Rosely Schwartz ministra cursos de Administração de Condomínios e Síndico Profissional. É autora do livro Revolucionando o Condomínio

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

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

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

sptapetes

TAPETES PERSONALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

Nossos tapetes são fabricados com matéria-prima de alta qualidade e com uma grande variedade de cores para ser personalizado. São super resistentes, laváveis, anti-chamas e também antiderrapantes que proporcionam maior segurança para os seus ambientes.

■ TAPETE DE VINIL

■ TAPETE CLEANKAP

■ TAPETE DE FIBRA DE COCO

■ TAPETE DUO

■ TAPETE PARA ELEVADOR

■ ACOLCHOADO PARA ELEVADOR

www.sptapetes.com.br | vendas@sptapetes.com.br | (11) 97707-7300

CAPA Por: Fábio Ferreira

Energia solar em seu condomínio: Pode?

Agora pode! Em 6 de Janeiro de 2022, o Presidente Bolsonaro sancionou a lei 14.300 que se tornou o marco legal em sistemas de micro e mini geração distribuída de energia elétrica (MMGD).

Neste artigo vamos focar mais na energia elétrica gerada por painéis fotovoltaicos. Como podemos ter geração de energia elétrica se a grande maioria de nossos prédios não tem espaço para colocação das placas solares?

E mais ainda, como fazer para aprovar na assembleia um investimento significativo, com retorno possível somente entre quatro e cinco anos?

É aqui que a lei 14.300 se faz presente, pois regulamentou a possibilidade de gerarmos energia elétrica em um local e pagarmos a conta de luz de algum consumidor longe do local onde aconteceu a geração.

Antigamente, energia solar só era possível no chamado autoconsumo: onde gera consome. Depois melhorou um pouco: o que eu não consumir no local posso injetar na rede elétrica da concessionária e receber créditos em kWh (kilo Watt hora = unidade de medida de

energia). Esse crédito pode ser deduzido da conta de todos os imóveis em meu nome e que estejam na área da mesma concessionária, ou seja, tenho uma casa na cidade e uma na praia (gerando energia solar).

Para poder utilizar os créditos que sobraram da casa da praia na casa da cidade, ambas precisam estar em meu CPF/CNPJ e mais ainda, usar a rede elétrica da mesma empresa concessionária (Ex.: ENEL, CPFL, etc.). Dois grandes limitadores no caso de condomínios.

A partir de janeiro de 2022, podemos gerar energia em um local, injetar esta energia na rede da concessionária, receber créditos de energia e utilizar estes créditos para pagar a conta de luz em locais diversos, mesmo com CPF/CNPJ diferentes da geradora. Mas, a regra referente à mesma área da concessionária continua valendo. É a chamada Geração Distribuída.



Antigamente, energia solar só era possível no chamado autoconsumo: onde gera consome

Isso fez surgir um novo modelo de negócios, onde empresas especializadas constroem usinas para geração fotovoltaica e “vendem” esta energia, por exemplo, para condomínios com um preço mais em conta que a concessionária. Neste modelo, as empresas oferecem descontos de 10, 15 e até 20% sem absolutamente nenhum investimento por parte do condomínio. São contratos de médio prazo, oito anos em

média, com algum período de fidelidade onde o condomínio se compromete a permanecer usando os créditos (em média de 18 a 24 meses).

É importante mencionar que mesmo que a usina deixe de produzir energia (por exemplo, um acidente destrói as placas) o condomínio não fica sem energia, pois a concessionária é a real fornecedora. O que acontece é que o desconto não mais será concedido, mas já

existem salvaguardas para estes casos nos contratos entre a usina e o condomínio.

Outro ponto que precisa ser esclarecido é a criação de um imposto a partir de janeiro de 2023 sobre a injeção de energia na rede da concessionária.

É o que chamo de pedágio da rede. Para utilizar o fio que é da ENEL, por exemplo, as usinas passarão a pagar um valor em energia. Mesmo com este “imposto” esta estratégia continua sendo atrativa aos investidores.

Na minha visão, a Geração Distribuída irá crescer tanto ou mais que o mercado de energia solar uma vez que possibilitará uma redução em Reais da conta do usuário final (o condomínio, por exemplo) além de “sobrar” energia que poderá ser direcionada para a indústria gerando crescimento e mais empregos.

*fabio.ferreira@brksolar.com.br

Meio Ambiente Por: Assessoria de Imprensa - Predicado Comunicação

Reúso de água em condomínios é ação simples e colabora com o meio ambiente

A instalação de cisterna para captação de água da chuva, para uso em áreas comuns é destaque.

Há pouco mais de dois meses, entrou em vigor lei a qual determina que o governo federal estimule o uso de água das chuvas e o reúso não potável das chamadas “águas cinzas” (usadas em chuveiros, pias, tanques e máquinas de lavar) em novas edificações e nas atividades paisagísticas, agrícolas, florestais e industriais.

Embora a determinação envolva novos empreendimentos, adotar ações de sustentabilidade naqueles já existentes, além de significativa contribuição ambiental, agrega ainda mais valor - algumas pesquisas indicam que um imóvel sustentável

tem uma valorização imediata de 10%.

Em condomínios, a iniciativa é tida como uma das alternativas mais simples e baratas de reaproveitamento de água e que pode, ainda, ajudar a diminuir a conta em até 50%, é a instalação de sistemas para captação e reúso de água de chuva.

As cisternas podem ser instaladas no nível do solo ou serem enterradas, mas em condomínios, Maria Claudia Buarraj El Khouri, gerente de sustentabilidade de uma administradora, pontua que uma boa opção é situá-las nas áreas comuns, pois assim o investimento será mais



baixo e não será preciso modificar a estrutura hidráulica. “No entanto, havendo possibilidade de um investimento maior, empresas especializadas podem

elaborar um projeto personalizado para otimizar a captação, conectando mais de uma cisterna e anexando-as à uma rede de encanamento, de forma que

os apartamentos sejam individualmente abastecidos”, diz.

A sustentabilidade é uma atitude que deve partir de cada pessoa, mas no condomínio esse estímulo encontra mais voz na coletividade, frisa Maria Claudia. “Fazer a implantação de um programa completo de sustentabilidade no condomínio talvez, não seja uma tarefa tão fácil, mas é fundamental que a vontade de transformar atitudes para preservar o planeta faça parte da cultura condominial. Todos só têm a ganhar”, conclui.

*Assessoria de Imprensa Predicado Comunicação

Atualidade Por: da Redação

Lei das Assembleias Virtuais garantem participação e segurança

Desde março de 2022, a Lei Nº 14.309 sancionada assegura que as assembleias virtuais em condomínios tenham o mesmo valor e garantia das reuniões presenciais. A mudança no Código Civil permitiu que os síndicos convocassem os condôminos para participarem das reuniões online, melhorando o quórum condominial.

A Lei das Assembleias Virtuais estabelece que as reuniões e deliberações possam ser realizadas de forma virtual tanto por organizações da sociedade civil quanto por condomínios edilícios. A convocação das assembleias pode ser feita por meio eletrônico, desde que seja acordado por todos os condôminos. No entanto, caso a convenção do condomínio proíba essa opção, o direito dos condôminos ao debate e voto deve prevalecer.

A realização de assembleias virtuais ou híbridas deve seguir os mesmos protocolos da presencial, incluindo o envio de um edital de convocação com antecedência.

Para que uma assembleia

virtual seja realizada, é necessário: Não haver restrições na convenção do condomínio; garantir o direito de voz, debate e voto dos condôminos; incluir no instrumento de convocação informações sobre o formato eletrônico, instruções de acesso, manifestação e forma de coleta de votos.

Casos de quórum especial por lei ou pela convenção para a deliberação em pauta, a assembleia pode, por decisão da maioria presente, autorizar o presidente a converter a reunião em uma sessão permanente, podendo ser prorrogada quantas vezes necessárias, desde que seja concluída em até 90 dias. É necessário seguir algumas etapas, como in-



■ A realização de assembleias virtuais ou híbridas deve seguir os mesmos protocolos da presencial

dicar a data e hora da sessão, convocar os presentes e ausentes na forma da convenção, lavrar uma ata parcial com os argumentos apresentados e, em seguida, consolidar todas as deliberações na ata final.

A ata da reunião, que tam-

bém pode ser eletrônica, só deve ser lavrada após a contagem e divulgação dos votos.

Ela deve conter as transcrições e argumentos apresentados na reunião, que devem ser enviados aos condôminos ausentes. Somente após esse

processo a assembleia pode ser encerrada.

Além de trazer segurança jurídica para as assembleias virtuais nos condomínios, essa Lei regulamenta a prática das sessões permanentes, que já eram adotadas para obtenção de quóruns especiais, porém sem validade legal.

Com essa nova regulamentação, os condomínios podem aproveitar as vantagens das assembleias virtuais para promover a participação ativa dos condôminos, garantindo o cumprimento das obrigações legais e facilitando a tomada de decisões importantes para a comunidade condominial.

*Da Redação

Bem Estar Por: XCOM Agência de Comunicação

Julho Amarelo: principais causas, sintomas e tratamento da Hepatite B

Infectologista reforça os cuidados e a importância das campanhas de conscientização para combater a doença

Julho Amarelo acende o alerta para as hepatites e entre as mais letais e contagiosas está a B, que afeta qualquer pessoa e pode causar sérios problemas ao organismo humano. Dados recentes do Ministério da Saúde mostram que entre 2000 e 2021 foram registrados cerca de 279.872 casos no Brasil.

O infectologista e professor do curso de Medicina Lucas Macedo, explica que a doença é provocada pelo Vírus da Hepatite B (VHB), que infecta células do fígado humano.

Assim, quem se contaminar com o vírus pode, durante a vida, desenvolver inflamações hepáticas. Caso não seja diagnosticada e tratada, corre o risco de evoluir para formas mais

graves desta doença, incluindo cirrose hepática (perda do funcionamento do fígado) e até câncer.

A maioria dos pacientes não apresentam sintomas no início da infecção ou vão apresentando manifestações clínicas inespecíficas após se infectarem com o vírus. "Os sinais podem variar desde mal-estar geral, cansaço, falta de apetite até a presença de sinais um pouco mais específicos como febre, dor abdominal, náuseas, vômitos, pele, olhos amarelados e urina escura", comenta Lucas.

De acordo com o professor, as principais formas de transmissão acontecem pelo contato de pele com machucado, mesmo que pequeno, mucosas (olhos, boca, genital e intestinal), com



■ A imunização por meio de vacinação é a estratégia mais efetiva

sangue, fluidos e secreções corporais infectados com o VHB (sêmen, saliva, secreção vaginal e lágrimas). "Vias comuns de transmissão incluem da mãe infectada para o bebê durante o parto, inserção de piercings, tatuagens, contato sexual, transfusão de sangue e hemoderivados, uso drogas injetáveis e exposição ocupacional de profissionais de saúde durante o

trabalho", completa Lucas Macedo.

O infectologista reforça que a imunização por meio de vacinação é a estratégia mais efetiva na prevenção da infecção pelo VHB, o que se demonstrou muito eficaz por meio do controle global da hepatite B, desde quando foi iniciada há mais de 35 anos.

"Outras estratégias para pre-

venir novas infecções pelo VHB são: tratar os pacientes infectados e interromper as vias de transmissão, realizar pré-natal adequado desde o início da gestação e promoção de campanhas para conscientização sobre a importância da prevenção sexual (uso de preservativo) e do risco de contaminação pelo uso de drogas injetáveis", elenca Lucas.

O tratamento é feito após o diagnóstico positivo. "Feita a avaliação, o paciente é inserido no protocolo clínico de diagnóstico e tratamento da hepatite B, oferecido no SUS pelo Ministério da Saúde do Brasil. Esse programa disponibiliza medicamentos capazes de controlar a infecção pelo VHB", finaliza.

*XCOM Agência de Comunicação

Classíndico®

JULHO | 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.11
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

ZPMP

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@zmpm.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) 4224-4990 (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.

Água Potável

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

Impermeabilização - Continuação

Paissandu Serviços
 • IMPERMEABILIZAÇÃO DE CAIXAS D'ÁGUA, LAJES E TELHADOS
 • LIMPEZA DE CAIXAS D'ÁGUA
 (11) 98177-0878 | 98972-9689
 (11) 3918-6414
 WWW.PAISSANDUSERVICOS.COM.BR

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

Extintores

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

Higiene e Limpeza

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

Economia de Água

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

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

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

Impermeabilização

Sipan IMPERMEABILIZAÇÃO
 CAU/SP Nº PJ 51593-1
 • LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
 • RAMPAS 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

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

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
 contato@orona.com.br
 www.orona.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

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

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

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA
 Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839
 Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925
 Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417
 Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

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

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

IMAD IMPERMEABILIZAÇÕES
 • Impermeabilização de Caixas D'Água
 • Lajes de Cobertura • Piscina • Cortina
 • Poços de Elevador • Jardins • Quadras
 • Telhados • Reformas em Geral
 Visita e orçamento sem compromisso
 Impermeabilizadorcardoso@yahoo.com (11) 5891-5403
 98564-9740

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

ellos instaladora@uol.com.br

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

(11) 96509-2765 / 2061-6415

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - 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

ELÉTRICA

Serviços de Alta e Baixa Tensão

- Para-Raios • Quadros de Força
- Prumadas Elétricas
- Contratos de Manutenção

Reparos em Geral

Consulte-nos sem compromisso

(11) 95708-5756

raparecidodelima@gmail.com

ANUNCIE! **Jornal do Síndico**

(11) 5572.5250

Pinturas

OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br

(11) 3663-6423

(11) 3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

47 anos

Orçamentos sem Compromisso

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

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

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

PACTUAL PINTURA PREDIAL

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

Pagamento em até 24x s/ juros

- Pinturas Externa e Interna
- Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas
- Restauração e Impermeabilização de Fachadas

Seguro da Obra e Responsabilidade Civil

Orçamentos sem compromisso

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

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

Roma Pinturas

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

PAGTO FACILITADO

(11) 5584.5650 / 99403-3349

roma@romapinturas.com.br

GRM Engenharia

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

25 anos

PARCELAMOS EM 36X

(11) 3277-2830 | (11) 91210-8504

www.grmengenharia.com.br

grm@grmengenharia.com.br

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

Lavagem e Impermeabilização de Fachadas

Tratamento de Trincas e Fissuras

Pinturas Predial

Impermeabilização em geral

Remoção e Reposição de Pastilhas

TCPINTURAS

www.tcpinturas.com

tcpinturas2016@hotmail.com

(11) 5835.1007 / (11) 96676.1164 / 95893.0277

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 | (11) 97306-3788

Pinturas - Continuação

- RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
- PINTURA EXTERNA E INTERNA
- HIDROJATEAMENTO | REPOSIÇÃO PASTILHAS
- TRATAMENTO DE TRINCAS

(11) 98509.2860 (11) 5897.5635

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

PINTURAS 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

QUER VENDER PARA O SÍNDICO?

...SEM ANÚNCIO, VAI CONTINUAR QUERENDO.

Jornal do Síndico

ANUNCIE!

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.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

PARA ANUNCIAR LIGUE! **Jornal do Síndico**

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

ESPAÇO RESERVADO PARA SEU ANÚNCIO

Jornal do Síndico

APAREÇA!

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

EMPREITEIRA

PROJETOS LAUDOS

RETROFIT FACHADAS

MANUTENÇÃO PREDIAL

PINTURAS CALÇADAS

ELÉTRICA HIDRÁULICA

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100

Financiamento em 48x

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

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

DESDE 1988

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS REFORMAS EM GERAL

- Fachadas com 2º Pele
- Substituição de Pastilha
- Revestimentos
- Pinturas, Texturas e Argamassas minerais
- Restauo em edifícios tombados
- Fulget e Granilite
- Elétrica e Hidráulica
- Cobertura e Telhados
- Impermeabilização
- Laudos técnicos com serviço de Alpinista e ART

CENTENAS DE OBRAS EXECUTADAS

WWW.DARGAMASSAS.COM.BR
CONTATO@DARGAMASSAS.COM.BR
(011) 3831-2544 / 3835-8330
— Whatsapp 11 3833-0294

GREGORIO ENGENHARIA

OBRAS ▶ REFORMAS ▶ PROJETOS

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

(11) 98628-3881 / (11) 94795-8902

Boss Engenharia

Rebeca Andrade Engenheira Civil

Empresa especializada em construção, reformas e projetos em retrofit

(11) 98924.3678

Segurança Eletrônica

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

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 Confiança

"A Confiança acima de tudo"

Telhados novos e reformas
Condomínios Residenciais e Galpões

Garantia 6 ANOS Estendida

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

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

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

Terceirização

— 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

SEJA NECESSÁRIO É NOSSA PRIORIDADE.

(11) 4325-5741 / 3654-0650
www.grupocosaint.com.br / coisaint@coisaint.com.br
AVALIAMOS CONTRATOS ATIVOS PARA REDUÇÃO DE CUSTOS

• Limpeza • Portaria • Recepção
• Limpeza Pós Obra
• Jardinagem • Copeira
• Cobertura de férias entre outros

(11) 94783-7377
abudantia@terra.com.br

Saia da crise!
Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Dicas Por: da Redação

Vidro temperado

O que diferencia o vidro chamado de temperado de um vidro comum é o processo de tratamento térmico pelo qual o primeiro tipo passa, conferindo-lhe características especiais de coloração, transparência, conforto acústico, alta resistência mecânica contra impactos e a prova de variações térmicas, o que garante uma maior segurança em comparação a vidros convencionais

Muito conhecido em áreas molhadas como banheiros, esse tipo de vidro tem muito mais versatilidade e ganha muitos usos na arquitetura, inclusive em áreas externas.

É válido ressaltar que as boas características dos vidros temperados só são garantidas se forem seguidas as recomendações do fabricante no tocante aos cuidados de manutenção do produto. Nunca devem ser usados instrumentos abrasivos, como lixa ou palhas de aço, nem produtos ácidos para limpar o vidro. Uma dica prática: para saber se o produto é ácido, verifique na embalagem o pH da solução, se for menor



que 7, a solução é ácida e não deve ser utilizada na limpeza de vidros. Use somente água, sabão ou detergente neutro ou produtos específicos para limpeza de vidro. O uso de facas ou objetos pontiagudos para retirar as etiquetas,

os quais devem ser totalmente evitados, bem como o choque contra materiais rígidos, pois tudo isso pode levar à fragmentação do vidro.

ANUNCIE! **Jornal do Síndico**
(11) 5572.5250

É Bom Saber Por: Redação com TJSC

Condomínio é condenado a indenizar morador por furto de veículos em garagem

A decisão liga o alerta aos síndicos que somente confiam em suas convenções.

Um condomínio em Joinville (SC) foi condenado pelo juiz de primeira instância a pagar uma indenização por danos materiais a um morador que teve suas duas motos furtadas na garagem do prédio, mesmo alegando que a convenção e o regulamento interno não previam a responsabilidade de indenizar nesses casos. Os prejuízos serão suportados de forma solidária pelo condomínio e pela sua seguradora, dentro dos limites estabelecidos no contrato de seguro.

Inconformado com a decisão, o condomínio recorreu à 5ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), alegando que não deveria ser responsabilizado por atos ilícitos

ocorridos nas áreas de uso comum. Porém, a 5ª Câmara Civil do TJSC, em decisão unânime, confirmou a sentença do juiz de primeira instância. O desembargador relator do caso destacou que, mesmo que a convenção do condomínio não previsse indenização por furto, o contrato com a seguradora incluía cobertura para diversos sinistros, como "Responsabilidade Civil do Condomínio" e "Guarda de Veículos - Compreensiva", sendo que o prêmio do seguro era rateado entre os condôminos.

Além disso, o condomínio contava com sistema de vigilância em tempo integral, o que demonstrava o seu dever de vigilância. O relator ressaltou que



Com essa decisão fica evidenciada a responsabilidade dos condomínios

o condomínio, ao firmar um contrato de seguro com cobertura para furto de veículos em suas dependências, assumiu a responsabilidade civil pelos danos decorrentes. A Câmara manteve a decisão de indeniza-

ção por danos materiais, seguindo o entendimento do juiz de primeira instância ao negar a indenização por danos morais ao proprietário das motocicletas. A justificativa foi de que conceder indenização por me-

ros incômodos poderia abrir precedente para situações insustentáveis na sociedade, em que qualquer desgosto mínimo seria buscado pela vítima, visando apenas obter compensação financeira além do transtorno sofrido.

Com essa decisão, fica evidenciada a responsabilidade dos condomínios em garantir a segurança dos bens dos moradores, mesmo que não haja previsão específica na convenção.

Os contratos de seguro e a presença de sistemas de vigilância podem ser considerados como elementos que estabelecem essa responsabilidade e a obrigatoriedade de indenização em casos de furtos ou danos.

*Redação com TJSC

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

