Jornal do Síndico®

A informação dirigida

ANO XXIV - Edição 316 - AGOSTO/2023 • S. Paulo – 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

FIQUE POR DENTRO

Por determinação judicial um idoso do litoral de São Paulo precisou se retirar do condomínio no qual é proprietário. Ele foi expulso por ser um condômino antissocial. Aos poucos chegaremos lá.

Pág. 6

ATUALIDADE

As compras *online* sem dúvidas chegaram para ficar, mas nos condomínios se tornaram um problema. São muitas entregas diariamente, é necessário criar uma rotina para receber, guardar e entregar.

Pág. 7

FINANÇAS

Ser síndico exige bastante do profissional e cuidar das finanças sem dúvidas será mais um grande desafio. Aqui levamos algumas dicas para não errar neste quesito tão importante para todos moradores e síndicos. Leiam.

Pág. 12

Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

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

Rua Assungui, 524
Vila Gumercindo | 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
Dino
G1
Guilherme Asta
Rosely Schwartz

Criação/Diagramação
Nivas Designer

IMPRESSÃO: Margraf

FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
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
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

Como administrador do condomínio, uma das atribuições do síndico é cuidar das manutenções do prédio para que suas instalações funcionem adequadamente e assim preservar a segurança de todos. Essa é uma grande responsabilidade que grande parte das pessoas não tem a real dimensão.

A manutenção preventiva com toda certeza reduz gastos e problemas maiores, porém existem alguns casos dentro dos condomínios que geram muitas polêmicas e discussões mesmo com a manutenção em dia, as infiltrações e vazamentos estão incluídos nesses casos. Na matéria de capa nossa colaboradora Rosely Schwartz leva as vocês síndicos informações importantes para tentar resolver de forma clara o problema.

E aproveitando as questões problemáticas, a evolução dos tempos em termos de compras trouxe as compras online, um sucesso, melhores custos, enfim muita gente comprando e muitas encomendas chegando nos condomínios e isso gerou um problema de entrega e armazenamento, abordamos o tema na coluna Atualidade.

O investimento em tecnologia também aparece nesta edição. O formato de gestão dos condomínios foi transformado, assim como toda a nossa sociedade pelo avanço tecnológico. É possível melhorar a governança, o controle de gastos e até mesmo a segurança do condomínio por meio de aplicativos e plataformas que auxiliem os síndicos.

E aqui estamos com mais uma edição de conteúdo atualizado, que leva não só informação, mas colaboração para formação na conduta de todos que compartilham a vida em comunidade nos condomínios. Desejamos a todos um excelente mês de agosto e uma boa leitura!

** Os Editores*

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	AGO/22	SET/22	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	MAI/23	JUN/23	JUL/23
IGP-M (%)	- 0,70	- 0,95	- 0,97	- 0,56	0,45	0,21	- 0,06	0,05	- 0,58	-1,53	- 2,20	- 0,72
INPC (IBGE)	- 0,60	- 0,32	0,47	0,38	0,69	0,67	0,77	0,64	0,53	0,36	- 0,10	——
IPC (FIPE)	- 0,57	0,12	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	0,43	0,20	- 0,03	——
CUB-SP	- 0,01	- 0,06	0,04	0,15	0,17	- 0,06	0,00	- 0,18	0,29	1,44	0,64	——
TR	0,2409	0,1805	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392	0,1765	0,2076	0,18	0,18
POUPANÇA	0,7121	0,6778	0,3575	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74	0,6742	0,6808	0,6931	0,6931
SAL. MÍNIMO	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	1.320,00
TJLP (% a.a.)	0,5842	0,5842	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	0,6142	0,6067	0,6067	0,6067	0,5833

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 cponsiderado 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.

Cotidiano Por: da Redação

Lei do Silêncio em condomínios garante conforto e qualidade de vida

A harmonia e a convivência pacífica entre os moradores são fundamentais em condomínios residenciais. Para garantir o bem-estar de todos, a Lei do Silêncio desempenha um papel crucial, estabelecendo regras e limites para o nível de ruído permitido dentro desses espaços compartilhados.

A Lei do Silêncio, também conhecida como Lei de Perturbação do Sossego, é uma legislação que estabelece limites para o ruído em áreas urbanas, com o objetivo de preservar a tranquilidade e o sossego dos cidadãos. Ela se aplica a condomínios residenciais, casas, prédios comerciais e qualquer outro tipo de estabelecimento.

Em condomínios residenciais, é comum haver regras específicas em relação aos horários em que atividades ruidosas são permitidas. Geralmente, a Lei do Silêncio determina que atividades que causem barulhos excessivos, como reformas, obras, festas e uso de equipamentos sonoros, devem ser restritas a determinados horários, principalmente durante a noite.

Os horários geralmente estipulados são das 22h às 8h em dias úteis e das 22h às 10h em finais de semana e feriados. É importante ressaltar que esses horários podem variar de acordo com a legislação municipal ou com as regras estabelecidas no regimento interno de cada condomínio.

A Lei do Silêncio é essencial para que todos os condôminos e moradores estejam cientes da importância de respeitar os horários restritos e adotar práticas que minimizem o ruído.

A Lei do Silêncio é importante para promover a convivência harmoniosa em condomínios

Em casos de descumprimento da Lei do Silêncio, os moradores que se sentirem prejudicados podem fazer uma denúncia à administração do condomínio ou registrar um boletim de ocorrência na polícia. O síndico tem o papel de fiscalizar o cumprimento das regras e, se necessário, aplicar advertências e multas aos infratores.

A Lei do Silêncio é um instrumento importante para promover a convivência harmoniosa em condomínios residenciais. Ao estabelecer horários restritos para atividades ruidosas, ela busca garantir o bem-estar e o sossego de todos os moradores. A conscientização sobre a importância de respeitar essas regras é fundamental para criar um ambiente agradável e pacífico, tornando a vida em condomínio uma experiência positiva e satisfatória para os seus moradores.

*Da Redação

Legislação Por: *Com Dino

Lei de segurança aeronáutica obriga sinalização no alto de edifícios

Desde o ano de 2015, os edifícios que não estiverem de acordo com a Lei 13.133 poderão ser multados.

A legislação obriga o uso e a manutenção de sinalizadores ou balizadores aéreos de obstáculos em todos os edifícios. O texto ainda informa que a responsabilidade pela instalação, operação e manutenção dos balizadores é do proprietário (síndico, gerente de empresa, etc.).

O valor mínimo da multa para quem descumprir as regras é de cerca de R$ 2.400,00 para pessoa física e R$ 4.800,00 para pessoa jurídica. Os valores estão estabelecidos de acordo com o Regulamento da Junta de Julgamento da Aeronáutica.

De acordo com a especialista em segurança aérea, Célia Thalenberg, edifícios, antenas, para-raios, torres e outras estruturas são obstáculos aéreos e precisam ser iluminados por razões de segurança aérea. Para colocar o imóvel, torre, para-raios em conformidade com a lei é preciso instalar e manter os balizadores em funcionamento. "A tecnologia evoluiu muito e nós nos beneficiamos com equipamentos mais fáceis de instalar, sem ter que quebrar paredes, puxar dutos e instalar quadros elétricos com disjuntores. É o caso das balizas aéreas com luzes de LED e alimentação por meio de painéis solares", explica.

A norma especifica que para edifícios de até 45 metros de altura deve-se utilizar um balizador solar de baixa intensidade e para os acima de 45 metros o balizador de média intensidade. "A diferença rença entre estes equipamentos é a intensidade da luz emitida. Prédios ou estruturas mais altas precisam ser vistos a longas distâncias e altitudes, para que os pilotos possam evitá-las. Por isto, a indicação de uma intensidade de iluminação maior", explica a especialista.

Existem produtos no mercado que não atendem à norma

A recomendação da especialista é que em caso de dúvidas, a administradora do condomínio ou o Decea (Departamento de Controle do Espaço Aéreo) devem ser consultados. Outra recomendação é quanto à qualidade dos produtos. "Existem produtos no mercado que não atendem à norma. Produtos que não possuem a intensidade de iluminação correta ou que são muito frágeis provocando manutenções frequentes. Por este motivo é importante verificar a procedência do equipamento e se ele realmente segue às especificações presentes na norma", conclui a especialista.

*Com Dino

Você Pergunta e o Unisíndico Responde 2023

Unisíndico 2023 – Rodada de Perguntas e Respostas

Asta Advogados
– Guilherme Asta Lopes
OAB/SP 161.918

P – Qual a lei que menciona/ facilita a mudança de destinação?

R – A Lei n.º 14.405, de 12 de julho de 2022, altera o artigo 1.351 do Código Civil, para tornar exigível, em condomínios edilícios, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária antes condicionada à 100% dos condôminos.

P – Assembleia permanente, como se convoca? Se inicia com a reunião presencial?

R – Pela nova redação do artigo 1.353, Código Civil (atribuída pela Lei n.º 14.309/22) temas antes "intocáveis" ou "impensáveis" em razão do quórum qualificado, ganham novas perspectivas, fortalecendo o trabalho de convencimento e debate interno.
Agora, a maioria dos presentes (presencial, virtual ou híbrida, também regulamenta das pela mesma lei), diante de um tema que exija quórum qualificado (como por exemplo alteração de convenção), não alcançado na oportunidade após a proclamação do resultado, poderá autorizar sua conversão em sessão permanente, possibilitando, exclusivamente àquela ordem do dia, o convencimento dos demais até final deliberação em oportuna data, definida na oportunidade para ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta dias).

Todos os presentes saem automaticamente convocados à sessão, enquanto os ausentes e, apenas eles, deverão ser formalmente convocados pelos meios habituais, sem prejuízo da devida publicidade pelos demais canais praticados internamente.

Para tanto, ata "parcial" com o registro da conversão e temas afetados, deverá ser lavrada e disponibilizada aos condôminos como de costume – o mesmo ocorrerá com a ata subsequente, convalidando a deliberação.
Interessante notar que o legislador passou a exigir que os votos sejam nominalmente registrados em ata, dispensando o condômino que já tenha "votado" de comparecer à sessão em continuidade, salvo deseje ele reconsiderar o seu voto.

Se ainda assim o quórum mínimo não for alcançado, a sessão permanente poderá "por tantas quantas necessárias" ser deliberada pelos presentes, desde que (frise-se) a discussão e deliberação seja realizada no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da primeira sessão. Mas atenção: a primeira "prorrogação" não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias da primeira sessão, logo, prevendo mais de uma "prorrogação", deverão ser fixados "intervalos" menores, não ultrapassando os 90 dias estabelecidos.

Administração Por: da Redação

Promovendo a participação dos moradores na administração do condomínio

A administração eficiente de um condomínio vai além das habilidades do síndico; a participação ativa e engajada dos moradores é crucial para uma convivência harmoniosa e um ambiente condominial próspero.

A base para promover a participação ativa dos moradores é a comunicação transparente e efetiva.

O síndico deve manter todos informados sobre assuntos relevantes do condomínio, como projetos em andamento, eventos, questões financeiras e decisões importantes. Utilizar diversos canais de comunicação, como e-mails, murais e grupos de mensagens, é fundamental para alcançar o máximo de moradores possível. Promover assembleias periódicas é uma excelente forma de abrir espaço e garantir que cada um possa expressar suas opiniões.

Criar comissões e grupos de trabalho para abordar questões específicas é uma maneira eficaz de engajar os moradores.

Temas como sustentabilidade, segurança, lazer e manutenção podem ser alvos de comissões que se encarreguem de propor soluções e colaborar com o síndico na tomada de decisões. Incentivar a participação e trabalhar de forma colaborativa com esses grupos é essencial para valorizar o esforço de cada membro e reconhecer suas contribuições.

Ao enfrentar decisões importantes, como investimentos em melhorias ou mudanças em regras internas, realizar enquetes e pesquisas de opinião pode ser uma ferramenta valiosa. Isso permite que os moradores expressem suas preferências e ofereçam sugestões, criando um ambiente de inclusão e democracia. O síndico deve levar em consideração os resultados dessas pesquisas, buscando encontrar soluções que atendam ao maior número de pessoas possível.

Criar grupos de trabalho para abordar questões específicas é eficaz para engajar os moradores

Eventos e atividades que incentivem a interação entre os moradores são excelentes oportunidades para promover a participação ativa. Festas temáticas, feiras de troca, mutirões de limpeza e eventos esportivos são apenas algumas das opções que podem ser exploradas.
Reconhecer e valorizar as contribuições dos moradores é fundamental para incentivar o engajamento contínuo. O síndico deve ser grato e elogiar aqueles que se envolvem ativamente na vida condominial, seja por meio de participação em comissões, sugestões construtivas ou ações voluntárias.

Em suma, promover a participação ativa dos moradores na administração do condomínio requer uma abordagem comunicativa, transparente e aberta ao diálogo. E o resultado será o engajamento e a contribuição de todos para uma gestão mais democrática e bem-sucedida. Quando síndicos e moradores trabalham em conjunto, a vida condominial se torna mais harmoniosa e enriquecedora para todos.

*Da Redação

Capa *Por Rosely Schwartz

Vazamentos e infiltrações: de quem é a responsabilidade?

Quem mora em apartamento sabe o quanto uma infiltração ou um vazamento podem causar transtornos, não só por conta de estragos materiais, mas também por serem motivo de muita desavença entre moradores. E sempre resta a pergunta: de quem é a responsabilidade?

Antes de qualquer providência, é preciso saber identificar quando é um vazamento e quando é uma infiltração.

Vazamento – ocorre quando há algum furo ou abertura que permite a passagem ou saída de água das tubulações, sistema hidráulico do prédio, que acaba escorrendo ou pingando. Pode ocorrer na área comum ou de uma unidade para outra.

Infiltração – consiste em uma patologia da edificação advinda de um problema causado por uma rachadura ou fissura em paredes ou pisos, que permite a passagem de água acumulada por deficiência, por exemplo, da impermeabilização. É comum ocorrer infiltração no interior dos apartamentos proveniente da parede externa, devido a fissuras ou vedação externas das janelas das unidades. Já na área comum, a região mais afetada é a garagem pelo desgaste da impermeabilização do térreo.

No caso de vazamento nas unidades, a primeira ação é descobrir de qual coluna ou ramal ele provém para apontar a responsabilidade. Existem dois tipos de colunas: a) recalque – tubulação que sai do reservatório inferior e sobe até as caixas superiores e b) distribuição – sai das caixas superiores e se conecta aos ramais das unidades. A coluna de distribuição será conectada aos ramais de cada unidade para fazer o abastecimento em cada ponto; exemplo: cozinha e banheiros.

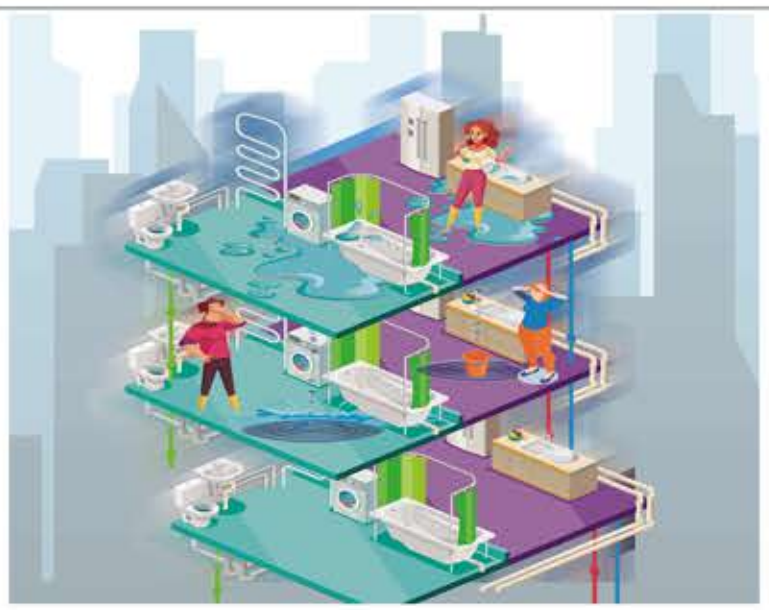
A responsabilidade pela manutenção das tubulações verticais – colunas de recalque e de distribuição - são do condomínio, em função de serem consideradas áreas comuns, com respaldo nos Arts. 1.331 e 1.348. Já as horizontais, que são os ramais, a responsabilidade é dos proprietários.

Art. 1331- "O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos."

Art. 1.348 – "Compete ao síndico: V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores".

Será instalado um problema no condomínio quando for constatado que o vazamento pertence à unidade superior e o proprietário não se mostra favorável a resolver a questão. Neste caso, o síndico deverá enviar um comunicado deixando claro que o proprietário poderá ser acionado judicialmente para resolver o embate.

O proprietário prejudicado terá como amparo o *Art. 1277:*



"O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito. Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (Arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo".

Recomenda-se que, antes de entrar na justiça, o proprietário prejudicado procure um Centro Judicial de Solução de Conflitos – CEJUSC para tentar uma mediação, dado que muitas vezes o caso é solucionado de forma rápida.

Caso ocorra dano em um encanamento provocado por um inquilino, pelo uso de uma furadeira, por exemplo, para o condomínio, a responsabilidade pelo ressarcimento do custo do reparo será do proprietário. Nesse cenário, cabe ao proprietário resolver a questão diretamente com o inquilino.

Importante ressaltar que o morador, seja inquilino ou proprietário, sempre deve consultar a planta hidráulica da unidade para efetuar qualquer instalação que envolva perfuração da parede, a fim de evitar transtornos. O mesmo se aplica para a tubulação de gás.

Seja no caso de vazamentos ou de infiltrações, o gestor deve sempre procurar um profissional especializado para verificar qual a origem do problema.

Após a identificação, no caso de ser o proprietário, deve-se notificá-lo e, dependo do problema, o síndico terá a obrigação de solucionar, pois poderá prejudicar a coletividade e deverá cobrar o ressarcimento do proprietário.

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

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE 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, antichamas e também antiderrapantes que proporcionam maior segurança para os seus ambientes.
1 ANO DE GARANTIA
100%
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

Fique por Dentro Por: *Com G1

Justiça decide pela expulsão de idoso de prédio

O Tribunal de Justiça de São Paulo acolheu o pedido de um condomínio pela expulsão de um morador considerado 'antissocial' de um condomínio em Praia Grande.

O idoso, de 70 anos, foi acusado de praticar atos de espionagem contra vizinhas no banho e importunação sexual às moradoras. Além disso, denúncias de racismo, homofobia e ameaças ao síndico também foram registradas contra ele. Com a condenação, o réu não apenas deixou o apartamento, mas também foi condenado a pagar R$ 2 mil pelos serviços do advogado que representou o condomínio.

A ação foi movida por um condomínio no bairro Guilhermina. Ao analisar a denúncia, o juiz Sérgio Castresi de Souza Castro, da 3ª Vara Cível do município, concluiu que o réu "causava atos prejudiciais ao convívio coletivo". Segundo a acusação, o idoso importunava sexualmente vizinhas ao espiar pelas janelas dos banheiros, que ficam no corredor comum do prédio - caminho que dá acesso aos apartamentos. Além disso, ele também proferia xingamentos aos vizinhos e demonstrava comportamentos de racismo e homofobia. De forma ameaçadora, chegou até a ameaçar o síndico de morte ao dizer: "A sua cova já estava preparada".

> **Ao analisar o caso e ter acesso às denúncias registradas na polícia, o juiz constatou as tentativas do condomínio em fazer cumprir, sem sucesso, as medidas previstas na Convenção do Condomínio e no Códico Civil**

A expulsão é uma medida que deve ser adotada apenas em 'condições excepcionais'

Ao analisar o caso e ter acesso às denúncias registradas na polícia, o juiz constatou as tentativas do condomínio em fazer cumprir, sem sucesso, as medidas previstas na Convenção do Condomínio e no Código Civil, incluindo a aplicação de advertências e multas. Com base nessas informações, o magistrado acatou o pedido de expulsão do morador.

O idoso fica, portanto, proibido de entrar nas dependências do condomínio, incluindo o seu próprio apartamento. "Por óbvio, deve-se privilegiar o bem-estar dos vizinhos que se comportam de modo adequado/urbano em relação ao morador que se comporta de modo prejudicial/inadequado trazendo intranquilidade à vizinhança", explicou o juiz na sentença.

O magistrado ressaltou que a expulsão de um condômino de um prédio é uma medida que deve ser adotada apenas em 'condições excepcionais'. Ele destacou que foram esgotadas todas as medidas de repressão menos graves previstas em lei, como advertências e multas.

Além da expulsão, o juiz condenou o réu a pagar as despesas e honorários do advogado do condomínio e fixou multa de R$ 10 mil para cada ingresso (tentado ou consumado) ao edifício.

*Com G1

Comportamento Por: da Redação

Convivência harmoniosa entre condôminos

A manutenção adequada dos apartamentos em condomínios é essencial para garantir o bem-estar e a boa convivência entre os moradores.

Pequenos cuidados individuais podem fazer toda a diferença para evitar transtornos e garantir um ambiente agradável para todos condôminos. Por isso levamos algumas dicas importantes para que a manutenção dos apartamentos não prejudique o convívio com os demais moradores.

Evite Barulhos Excessivos: Durante atividades que possam gerar barulho, como obras, reparos ou mudanças, certifique-se de respeitar os horários permitidos pelo condomínio para atividades ruidosas.

Cuidado com a Disposição de Lixo e Entulhos: Descarte o lixo e entulhos corretamente, seguindo as regras do condomínio. Lixo mal disposto pode causar mau cheiro e atrair insetos, prejudicando a convivência e a limpeza do ambiente.

Verifique a Estrutura e Encanamentos: Realize manutenções periódicas na estrutura e encanamentos de seu apartamento. Verifique se não há vazamentos ou problemas que possam afetar a estrutura dos demais apartamentos.

Instalações de Ar-Condicionado e Aquecedores: Procure seguir as normas do condomínio e da legislação municipal. Certifique-se de que não haverá interferência na fachada do prédio ou causará danos à estrutura.

Cuidados com Animais de Estimação: Atente-se para que seus pets não incomodem os vizinhos com barulhos excessivos, principalmente em horários de descanso. Mantenha a higiene e a limpeza ao passear com eles nas áreas comuns do condomínio.

Não Obstrua as Áreas Comuns: Respeite as áreas comuns do condomínio, como corredores, halls e áreas de lazer. Evite obstruir esses espaços com objetos pessoais ou móveis, garantindo a livre circulação dos moradores.

Respeito às Normas do Regulamento Interno: Conheça e respeite as normas do regulamento interno do condomínio. Essas regras foram criadas para manter a harmonia e o bom convívio entre os moradores.

Manter um convívio harmonioso em condomínios requer o comprometimento de cada morador. Ao adotar essas dicas, os moradores contribuem para uma convivência saudável e agradável, fortalecendo a sensação de comunidade e tornando o condomínio um lugar ainda mais acolhedor para todos os seus residentes.

*Da Redação

Atualidade Por: da Redação

Compras *online* em alta nos condomínios: um desafio para os síndicos

Com aumento das compras online pela população, os condomínios têm enfrentado um problema em relação à gestão e cuidado com as encomendas dos moradores.

As compras online tem gerado um aumento significativo na quantidade de pacotes sendo entregues diariamente nos edifícios residenciais, exigindo atenção redobrada dos síndicos e colaboradores responsáveis pelo recebimento e distribuição das encomendas.

Com o grande fluxo de encomendas, é natural que surjam preocupações quanto a possíveis extravios ou perdas. Por isso, é essencial que o condomínio estabeleça procedimentos claros para o recebimento e registro de todas as correspondências e pacotes que chegam, garantindo que cada item seja corretamente entregue ao destinatário.

O porteiro ou recepcionista, responsável pelo recebimento das encomendas, têm papel fundamental na segurança e organização do processo. É importante que eles estejam bem treinados para identificar entregadores uniformizados e portando crachás das empresas de entrega. Além disso, que sejam solicitados documentos de identificação sempre que necessário.

É recomendável que o condomínio disponibilize se possível um local adequado para o armazenamento temporário das encomendas, de modo a evitar aglomerações e garantir a integridade dos pacotes. Esse espaço deve ser seguro, organizado e de fácil acesso.

Sistemas de CFTV podem ser uma excelente forma de garantir a segurança

Manter uma comunicação clara e eficiente com os moradores é fundamental, informando sobre o recebimento de encomendas, estabelecer horários de retirada de correspondências e pacotes.

Investir em sistemas de CFTV podem ser uma excelente forma de garantir a segurança das correspondências e encomendas no condomínio, principalmente de maior valor ou importância, sendo recomendável que a entrega seja feita com a assinatura do morador ou de um responsável, com a apresentação de documento de identificação, evitando assim extravios. Outra opção moderna e segura é a utilização de armários inteligentes, eles possuem compartimentos individuais com acesso por códigos ou aplicativos.

Com procedimentos bem estabelecidos, colaboradores capacitados e uma comunicação transparente com os moradores, é possível resolver esse desafio de forma positiva, garantindo a satisfação de todos os condôminos e a segurança do edifício residencial.

*Da Redação

Tecnologia Por: da Redação

Condomínios Inteligentes: Como a tecnologia ajuda a transformar a gestão

No cenário moderno de avanços tecnológicos, os condomínios estão experimentando uma verdadeira revolução em suas gestões.

Condomínios inteligentes têm surgido como uma resposta inovadora para otimizar processos, melhorar a segurança e proporcionar maior comodidade aos moradores. A adoção de soluções tecnológicas vem se mostrando cada vez mais eficiente e vantajosa para o bem-estar e a qualidade de vida nas comunidades condominiais.

Uma das principais vantagens dos condomínios inteligentes é a automatização de processos. O controle de acesso por meio de dispositivos como tags, aplicativos móveis e biometria tem se mostrado uma alternativa segura e eficiente aos antigos sistemas. Além de proporcionar mais agilidade, o controle de acesso digital permite o monitoramento em tempo real, o que contribui para o aumento da segurança nas áreas comuns e no perímetro do condomínio.

A tecnologia também tem sido aplicada para promover a sustentabilidade em condomínios. A instalação de sistemas de energia solar, gestão inteligente de energia e coleta seletiva de resíduos são exemplos de soluções que têm sido adotadas em condomínios inteligentes. Além de reduzir os custos de energia e a pegada de carbono, essas medidas refletem uma preocupação crescente com o meio ambiente e incentivam práticas mais sustentáveis por parte dos moradores.

Os aplicativos de gestão de condomínios estão se tornando uma ferramenta indispensável

Os aplicativos de gestão de condomínios estão se tornando uma ferramenta indispensável para síndicos e moradores. Essas plataformas permitem que os condôminos acessem informações importantes, como atas de assembleias, prestação de contas, reservas de áreas comuns e comunicados, de forma rápida e prática. Além disso, os aplicativos facilitam a comunicação entre moradores e síndico, promovendo maior transparência e agilidade na resolução de questões condominiais.

A moradora do prédio Abrolhos, Rafaela Maia, comentou que, desde a adoção do novo aplicativo para gerir o condomínio, a dinâmica dos moradores com o síndico e com o espaço comunitário tem sido beneficiada dia a dia.

"O controle de acesso por meio do aplicativo nos trouxe mais segurança e praticidade, pois não precisamos mais nos preocupar com chaves perdidas. Além disso, o aplicativo de gestão tem sido uma" mão na roda", pois conseguimos acessar informações importantes e enviar sugestões para o síndico de forma mais rápida.

A sustentabilidade também é um ponto muito positivo; agora, podemos acompanhar o consumo de energia e fazer nossa parte para preservar o meio ambiente", relatou.

*Da Redação

Classíndico®

AGOSTO | 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	ENCANADOR / HIDRÁULICA	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL	Pág.08	ESQUADRIAS DE ALIMÍNIO	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO	Pág.10
BOMBAS	Pág.08	EXTINTORES	pág.09	REFORMAS	Pág.11
CABINES PRIMÁRIAS	Pág.08	GERADORES	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA	Pág.11
CALHAS E RUFOS	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO	Pág.09	TELHADOS	Pág.11
CORRIMÃOS	Pág.09	INCÊNDIO / SEGURANÇA	Pág.09	TERCEIRIZAÇÃO	Pág.11

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

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
ZPMP
CONHEÇA NOSSO TRABALHO DE PERTO E SUAS VANTAGENS
contato@zpmp.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
www.fonsi.com.br
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS — 40 ANOS
CRECISP SECOVI SP
EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO
Fone:(11) 3259-2020
SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

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;
Manutenção de bombas hidráulicas;
Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.
www.polinstal.com.br
contato@polinstal.com.br
NÃO COBRAMOS VISITA !!
SULZER EBARA SIEMENS
POLINSTAL (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

SAIA DA CRISE!
Anuncie e pague no cartão de crédito
(11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.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
(11) 5687-6000 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
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL (11) 3384-5804 99880-4505

Calhas e Rufos

Camila Calhas
(11) 3903-1974
98510-5302
- Calhas p/ Chuva
- Rufos sob Medida
- Instalação e Reforma de Telhados
- Coifas e tubos em chapa galvanizada

Pagto Parcelado — 16 Anos de bons serviços
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

Controle de Pragas

DEDETIZADORA LD TECH DESENTUPIDORA
- Dedetização, Descupinização
- Desentupimento em Geral
- Limpeza de Caixas D'Água
- Limpeza de Caixas de Gordura e Fossas

CEVS 351880001-812-000044-1-3
ATENDIMENTO 24 HS
Ld.contato22@gmail.com
(11) 94719-5672 / 2304-3913

Corrimãos

ECF
Qualidade Rapidez e Eficiência
Tudo para Condomínios
- 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

Desentupidora

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

DESENTUPIDORA MONTE VERDE
✓Desentupimentos de Esgotos, Pias Ralos, Canos, etc.
✓Serviços de Encanamento e Caça Vazamentos
Orçamento sem Compromisso
Atendemos 24 horas
(11) 95825-9141
www.desentupidoramonteverde.com
murloemaria2017@gmail.com

Economia de Água

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

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

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA
PLANTÃO 24HS
Troca de Colunas / Barriletes / Recalques
Hidrantes / Desentupimentos e
Eliminação de Vazamentos em Geral
(11) 2371-2839
(11) 91161-9925
(11) 96365-4417
Preços especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

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

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

Extintores

MANUTENÇÃO E RECARGA DE EXTINTORES
GLOBOFIRE
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
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL
(11) 3384-5804 99880-4505

Impermeabilização

Sipan
IMPERMEABILIZAÇÃO
CAU/SP Nº PJ 51593-1
- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

20 ANOS DE MERCADO
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

TAMIRES ENGENHARIA
IMPERMEABILIZAÇÃO
30 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- Impermeabilização de Laje | Telhado | Cortina
- Piscina | Caixa D´Água | Poço de Elevador
- Pintura Predial | Reforma de Quadra

CREA-SP
(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
Impermeabilizadoracardoso@yahoo.com
(11) 5891-5403 98564-9740

Impermeabilização - Continuação

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

Higiene e Limpeza

ECC CLEANING
TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE
Álcool Gel 5 Litros
Álcool Líquido 70 1 Litro
Termômetros Infra Teste Covid-19
Álcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
ÁLCOOL GEL
JUNTOS CONTRA COVID-19
Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com
Totem c/ Álcool Gel acionamento de pedal
PISE AQUI

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
Jornal do Síndico
(11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Incêndio / Segurança

Sipan
AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS
CAU/SP Nº PJ 51593-1
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:
- COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
- ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
- TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

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

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

Classíndico

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

20 ANOS DE MERCADO
Orçamento sem Compromisso
(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 - Saõ 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

RR ELÉTRICA
Reparos em Geral
Serviços de Alta e Baixa Tensão
• Para-Raios • Quadros de Força
• Prumadas Elétricas
• Contratos de Manutenção
Consulte-nos sem compromisso
(11) 93763-9509 raparecidodelima@gmail.com

ANUNCIE! Jornal do Síndico
(11) 5572.5250

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 CREA-SP
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
CREA-SP
VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
PAGAMENTO FACILITADO
38 ANOS de EXPERIÊNCIA
Tels.: (11) 99178-2218 / 3341-1428
www.zspinturas.com.br
zs.pinturas@hotmail.com

PACTUAL SERVIÇOS
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
CREA-SP
- Pinturas Prediais
- Restauração de Fachada
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Pastilhas

PAGTO FACILITADO
(11) 5584.5650 / 99403-3349
roma@romapinturas.com.br

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

25 anos
PARCELAMOS EM 36X
(11) 3277-2830 | (11) 91210-8504
www.grmengenharia.com.br
grm@grmengenharia.com.br

MKP FACHADAS
Desde 1995
Pinturas e Reformas em edifícios
Solicite a visita de um técnico
Reformamos todos os tipos de fachadas
11 2339 - 9222
11 9.3100 - 9222
mkpengenharia.com.br
Restauração e revitalização de fachadas

TC PINTURAS
Lavagem e Impermeabilização de Fachadas
Tratamento de Trincas e Fissuras
Pinturas Predial
Impermeabilização em geral
Remoção e Reposição de Pastilhas
Viapol Sika Suvinil TIGRE
www.tcpinturas.com
tcpinturas2016@hotmail.com
(11) 5835.1007 (11) 96676.1164 95893.0277

PINTURA PREDIAL EM GERAL
R.Y.R Empreiteira
ryrempreiteira@gmail.com
- Pinturas • Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas • Texturas
- Restaurações de Fachadas em Geral

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO
Pagto em 24x
(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

Pinturas - Continuação

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

SOUTECH PINTURAS EM GERAL
- Pintura Predial
- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachada

www.soutechpinturas.com.br
soutechpinturas25@gmail.com
(11) 3106-5554
(11) 99631-0462

QUER VENDER PARA O SÍNDICO?
...SEM ANÚNCIO, VAI CONTUNUAR QUERENDO.
Jornal do Síndico
ANÚNCIE!
(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
✓ Mármores - Granitos - Granilites - Ardósia
✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial
(11) 98095-8087 / 97796-7050 / 93369-2438
marmoresegranilites.com.br borgesoliveira287@gmail.com

ESPAÇO RESERVADO PARA SEU ANÚNCIO
APAREÇA!
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

PARA ANUNCIAR LIGUE!
Jornal do Síndico
(11) 5572-5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO
CREA-SP
CAU/SP
EMPREITEIRA
PROJETOS LAUDOS
RETROFITS 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
DESDE 1988
(11) 5585.0933 / 95765.8234
nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
REFORMAS EM GERAL
• Fachadas com 2° Pele
• Substituição de Pastilha
• Revestimentos
• Pinturas, Texturas e Argamassas minerais
• Restauro 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)
www.gregorioengenharia.com.br
(11) 98628-3881 / (11) 94795-8902

RHC Construções e Reformas
Construções e Reformas
✓ Reformas ✓ Pinturas ✓ Hidráulica
✓ Elétrica ✓ Azulejista ✓ Pisos
✓ Impermeabilização em Geral
(11) 94630-7071
roberto-rhc@hotmail.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

Segurança Eletrônica

BLANC SERVICE
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO
CFTV • Portão Automático • Módulo Guarita
Controle de Acesso • Reconhecimento Facial
SOLICITE SEU ORÇAMENTO
(11) 96809-6821 (11) 3195-2894
blancservice.com.br | contato@blancservice.com.br

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

Telhados

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

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

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

Terceirização

GRUPO PROHAC
— TERCEIRIZAÇÃO —
PORTARIA | CONTROLE DE ACESSO
LIMPEZA PROFISSIONAL | ZELADORIA
(11) 2506-1174 98730-2447
prohac.com.br

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

ABUDANTIA SERVIÇOS TERCEIRIZADOS
• Limpeza • Portaria • Recepção
• Limpeza Pós Obra
• Jardinagem • Copeira
• Cobertura de férias entre outros
(11) 94783-7377
abudantia@terra.com.br

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.
(11) 5572.5250
Jornal do Síndico
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Dicas Por: da Redação

Pintura sem desperdício

Numa obra o que menos se quer é desperdício. Por isso, algumas dicas devem ser seguidas para tentar fazer com que o valor final da construção fique dentro do orçamento previsto, o que é uma tarefa difícil. Um produto que frequentemente sobra é a tinta, mas fazendo um cálculo prévio é possível saber aproximadamente quanto será necessário para se fazer a pintura.

O primeiro passo é medir o comprimento da parede e multiplicar pela altura do pé direito, que corresponde à distância do chão ao teto. Depois disso, multiplica-se o valor por três, que é o número médio de demãos a serem aplicadas. As latas de tintas costumam indicar a área que cobrem, portanto é importante também observar o que diz o fabricante. Outra dica é testar a tinta em uma área menor antes de comprar em grande quantidade, pois em alguns casos o efeito é diferente do catálogo.

Adicional noturno

Toda atividade laboral desempenhada no período de 22h às 5h do dia seguinte é classificada como trabalho noturno. Porteiros, concierges, recepcionistas, vigilantes, manobristas, seguranças e demais funcionários do condomínio contratados pelo regime CLT que exerçam suas atividades nesse horário devem receber o bônus do adicional noturno. Esta é a orientação da Súmula 60, II, do TST, ao interpretar o disposto no artigo 73, § 5º, da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

O valor corresponde a 20% sobre a hora trabalhada. Assim, para fazer o cálculo de adicional noturno é preciso descobrir qual o valor da hora de trabalho e aplicar o adicional sobre ela. O auxílio de um contador é indicado para não haver erros.

*Da Redação

Finanças Por: da Redação

Falhas que comprometem o planejamento financeiro em condomínios

A gestão financeira eficiente é um dos pilares para o bom funcionamento e a sustentabilidade dos condomínios.

Síndicos desempenham um papel crucial na administração dos recursos financeiros do prédio, e suas decisões impactam diretamente a qualidade de vida dos moradores. No entanto, algumas falhas comuns podem comprometer seriamente o planejamento financeiro dos condomínios.

Confira:

Falta de Reserva para Emergências: Uma das principais falhas no planejamento financeiro dos condomínios é a ausência de uma reserva adequada para emergências. Imprevistos podem acontecer a qualquer momento, como reparos emergenciais, danos causados por eventos climáticos ou mesmo questões legais inesperadas. Sem uma reserva financeira, o condomínio pode enfrentar dificuldades financeiras e ter que recorrer a empréstimos ou aumentar as taxas de condomínio.

Inadimplência Descontrolada: A falta de controle e medidas eficazes para lidar com a inadimplência é outra falha que pode afetar gravemente o planejamento financeiro do condomínio. É essencial que o síndico adote uma política clara para lidar com a inadimplência, com prazos e multas bem definidos, buscando assim minimizar o impacto financeiro causado pela falta de pagamento dos condôminos.

Falta de Transparência na Prestação de Contas: A falta de transparência pode gerar desconfiança e insatisfação entre os moradores. É essencial que o síndico mantenha os condôminos informados sobre a situação financeira do condomínio, detalhando receitas, despesas, investimentos e eventuais dívidas. Além disso, a realização de assembleias para discutir e aprovar o orçamento é uma prática essencial para garantir a participação ativa dos moradores nas decisões financeiras.

Falhas comuns podem comprometer seriamente o planejamento financeiro dos condomínios

Ausência de Planejamento a Longo Prazo: Muitas vezes, síndicos podem cometer a falha de focar apenas nas questões imediatas, negligenciando a importância de projetar as necessidades futuras do prédio. A falta de um planejamento financeiro pode levar a despesas não previstas, sobrecarga do orçamento e atrasos em investimentos importantes para a valorização e a manutenção do patrimônio.

Falta de Negociação com Fornecedores: Negociar com fornecedores é uma prática essencial para garantir economia e eficiência nos gastos do condomínio. Buscar por propostas mais vantajosas, realizar cotações e manter uma relação amigável com fornecedores pode reduzir gastos e otimizar o orçamento do condomínio.

Síndicos têm a responsabilidade de evitar as falhas mencionadas, garantindo uma gestão financeira sólida, transparente e eficiente.

*Da Redação