

Jornal do Síndico®

A informação dirigida



ANO XXVII - Edição 318 - OUTUBRO/2023 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

FIQUE POR DENTRO

A cada dia os carros elétricos vão se tornando mais comuns e ocupando maior espaço nas garagens dos condomínios. Por isso é importante adequar as garagens para os carregadores que fatalmente serão necessários. Entenda



Pág. 3

FINANÇAS

O financiamento de obras em condomínios por bancos hoje vem se tornando mais comum em função da necessidade e até da facilidade. Mas é importante fazer as contas para não onerar o caixa com obras que podem esperar.

Pág. 4

COTIDIANO

As advertências e multas a condôminos infratores são uma forma de fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, porém é sempre importante o bom senso do síndico e a certeza da infração.

Pág. 6

Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte
Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

Quando doenças mentais podem causar o afastamento do trabalho?

Página 5



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.

GRUPO REAL PORTARIA VIRTUAL REMOTA

A MAIOR ESTRUTURA DA AMÉRICA LATINA



APONTE SUA
CÂMERA PARA O
QR CODE



PROJETO CORTESIA

NÃO FECHÉ PORTARIA
VIRTUAL SEM NOS CONSULTAR

(11) **5035-5300**

(11) **99210-0645**

WhatsApp comercial 24hs



www.portariavirtualreal.com.br

@ portaria_virtual_real

Preços imbatíveis
Cobrimos qualquer orçamento



VENHA NOS VISITAR E SURPREENDA-SE

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 Guemercindo | São Paulo-SP**AUTORIZADA PELA
PUBLIK EDITORA LTDA
PARA USO DA MARCA****GERÊNCIA COMERCIAL**
Livia Simoes de Macedo**ASSESSORIA JURÍDICA**
Asta Advogados**JORNALISTA RESPONSÁVEL**
André Resende 3468 DRT/PB**Colaboradores**Cristiano Costa
Guilherme Asta
Heberton Lopes - Grupo Balo
Ricardo Moreira**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
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**

Desde sua fundação, há anos atrás, a finalidade principal do Jornal do Síndico sempre foi a de informar com qualidade, levando aos seus leitores conteúdos que fossem capaz de ajudá-lo na difícil missão de administrar e, mais que isso, liderar o condomínio e continuamos neste caminho. A cada dia os desafios são maiores, o mundo condominial se modernizou, cresceu muito e a complexidade está aí, por isso ser síndico é um grande desafio.

Na edição deste mês, trazemos para vocês reportagens que ampliam as perspectivas da convivência nos condomínios, novas adaptações que os espaços estão passando para encarar o futuro com mais sustentabilidade e segurança.

Como destaque de capa, esclarecemos um tema trabalhista com referência aos problemas mentais que geram afastamento ou aposentadoria de funcionários.

Trazemos também a reportagem que mostra como o síndico deve proceder em casos de financiamento de obras, sobretudo junto às instituições financeiras.

Outra matéria relevante é o aumento de instalação de estações de recarga para carros elétricos em condomínios. Na reportagem também trazemos estimativas de valores para implementação de projetos.

O Jornal do Síndico segue firme na missão de informar com qualidade. Desejamos uma ótima leitura e excelente mês de outubro!

Parabéns as nossas crianças e a nossa Senhora Aparecida!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	OUT/22	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	MAI/23	JUN/23	JUL/23	AGO/23	SET/23
IGP-M (%)	-0,97	-0,56	0,45	0,21	-0,06	0,05	-0,58	-1,53	-2,20	-0,72	-0,14	0,37
INPC (IBGE)	0,47	0,38	0,69	0,67	0,77	0,64	0,53	0,36	-0,10	-0,09	0,02	—
IPC (FIPE)	0,45	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	0,43	0,20	-0,03	-0,14	-0,20	—
CUB-SP	0,04	0,15	0,17	-0,06	0,00	-0,18	0,29	1,44	0,64	0,09	0,05	—
TR	0,1782	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392	0,1765	0,2076	0,18	0,18	0,2160	0,1130
POUPANÇA	0,3575	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74	0,6742	0,6808	0,6931	0,6931	0,72	0,61
SAL. MÍNIMO	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	1.320,00	1.320,00
TJLP (% a.a.)	0,5800	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	0,6142	0,6067	0,6067	0,6067	0,5833	0,5833	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 considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

***PISO SALARIAL**

Gerente Condominial	R\$ 3.860,65
Gerente Predial	R\$ 2.739,52
Zeladores	R\$ 1.956,79
Porteiros, Vigias, Cabineiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.874,44
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.792,11
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 456,26
Vale Refeição - Valor de R\$ 14,79	Por dia de trabalho

Reajuste com vigência a partir de 1º de Outubro de 2023. Índice de 4,7 para quem ganha acima do piso

Fique por Dentro Por: da Redação

Garagens com pontos de recarga para carros elétricos: como investir?

Estudos apontam que, até 2040, pelo menos 55% dos carros usados no Brasil serão elétricos

Com o aumento do uso dos carros elétricos, haverá também o aumento da necessidade de pontos de recarga para esses veículos, sobretudo nos condomínios residenciais.

De acordo com Júlio César Guimarães, síndico profissional em São Paulo, é possível estimar que houve um aumento significativo nos últimos três anos na instalação de estações de recarga de veículos elétricos em condomínios paulistanos. No Brasil, o mercado de veículos elétricos ainda está em crescimento.

A instalação de pontos de recarga em condomínios oferece a recarga mais acessível para os moradores, reduzindo a necessidade de procurar postos de recarga públicos ou empresas privadas.

Outro benefício é a conveniência. Os moradores podem carregar seus veículos durante a noite, enquanto dormem, o que é prático e eficiente. Além disso, a instalação de pontos de recarga em condomínios pode aumentar o valor das propriedades, tornando-as mais atraentes para compradores e inquilinos.

Júlio César Guimarães detalhou que o custo para eletri-



■ O custo para eletrificar a vaga de garagem varia de acordo com as particularidades do projeto

ficar a vaga de garagem em um condomínio varia de acordo com as particularidades de cada projeto. "Existem duas possibilidades: o eletroposto, que são as vagas fixas rotativas para uso coletivo, e as tomadas inteligentes, que é instalada na própria vaga do morador, mas o ideal é que a vaga seja fixa.

A parte mais cara da implementação do projeto são os cabos. De acordo com Júlio César Guimarães, o custo de instalação médio, por ponto de recarga, varia de R\$ 8 mil a

R\$ 10 mil, considerado o eletroposto. No caso das vagas de recarga chamadas ultra rápidas, o investimento será a partir de R\$ 150 mil, até R\$ 800 mil, a depender da distância da estação de recarga do quadro elétrico.

"O uso das tomadas inteligentes por vagas requer um sistema de balanceamento da energia para que não haja uma sobrecarga na cabine primária do condomínio. Para instalação de qualquer um dos modelos, é necessário um laudo de sustentabilidade, sinalizando o pico de consumo de energia elétrica do condomínio e a disponibilidade que a concessionária entrega, essa diferença dará um delta, que é a viabilidade de carregamento simultâneo dentro do condomínio. A partir desse cálculo você consegue dimensionar a quantidade de vagas de recarga", detalhou o síndico.

Seu Condomínio Por: Cristiano Costa - Arquiteto

Reforma e Retrofit em Edifícios Antigos

Toda intervenção em uma edificação existente, seja ela mais simples como uma reforma pontual, ou até mesmo um retrofit com alterações mais profundas, deve ser cuidadosamente planejada e estudada.

Para quem estiver pensando em dar uma atualizada ou readequada em seu condomínio, o arquiteto Cristiano Costa traz algumas dicas fundamentais para temas importantes que precisam de planejamento, ou seja, projeto.

Acessibilidade: Um dos aspectos mais interessantes é poder adaptar construções que não seguiam essa premissa à época de sua construção, tornando-a acessível a pessoas com mobilidade reduzida, pois isso tornará o espaço mais inclusivo e seguro, mostrando responsabilidade social e atendimento as normas. Vale ressaltar que tal atitude também acarretará em uma maior valorização do imóvel, atraindo um público mais amplo, seja para compra ou locação de unidades.

Sustentabilidade: Assunto amplamente presente nas construções atuais, e que muitas vezes pode ser inserido em edifícios já existentes. As soluções ligadas a sustentabilidade, estão associadas a ações que gerem menor consumo de energia, reaproveitamento de águas, dentre outros. Iniciativas estas que vão desde pequenas atitudes, como sensores de presença para iluminação de áreas comuns, até questões de maior investimento, como a instalação de placas e sistemas para captação de energia solar.

Segurança: Atualmente diversas práticas e sistemas visam a segurança em prédios, seja por sistemas intertravados de clausuras com menor exposição do porteiro, sistemas de alarme e câmeras, dentre muitos outros. Obviamente tais soluções devem ser pensadas de forma conjunta com a arquitetura, pois envolvem o espaço cons-



truído e não devem interferir negativamente na estética ou funcionalidade dos espaços.

Valorização e Manutenção do Patrimônio: Sabe-se que via de regra a manutenção preventiva, custa menos do que a corretiva, além de evitar transtornos e/ou questões que afetem a segurança dos moradores e usuários. As intervenções quando bem pensadas, de modo geral, valorizam o imóvel, pois devem prezar pelo melhor aproveitamento dos recursos disponíveis, diante dos objetivos traçados por seus moradores. Vale lembrar que essa valorização além de, muitas vezes, aumentar o valor de venda da unidade, também a torna mais atrativa a locações, por exemplo.

Enfim, muitos outros aspectos tem importância para um projeto de retrofit ou reforma. Lembramos que este é sempre um trabalho que deve ser pensado caso a caso, diante das demandas e particularidades de cada condomínio. Por isso ressaltamos a importância de realizar um projeto e o devido planejamento das etapas, prioridades e recursos, para assim atingir os objetivos e prazos de forma correta.

*contato@crcostaarquitetura.com.br

INFRAESTRUTURA PARA CARREGADORES DE VEÍCULOS ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS

TAMBÉM REALIZAMOS SOMENTE O PROJETO

ILOAD.NET (11) 99854-1497

iload.net@iload.net.br

Criamos toda a infraestrutura com ou sem cabeamento

Venda de equipamentos, ASSINATURA OU LOCAÇÃO

Fornecimento de software de gerenciamento do uso e cobrança com cartão de crédito ou débito, evitando a inadimplência

Temos carregadores coletivos, e para vaga fixa com análise de consumo de energia que estuda se é possível uso por unidade

Tecnologia de ponta e compromisso inabalável com a Sustentabilidade

*Da redação

Finanças | Por: da Redação

Financiamento condominial: quando é viável e quando deve ser evitado?

As obras nos condomínios são uma constante. Sejam para melhorias das áreas comuns ou para reformas estruturais necessárias

Qualquer obra em condomínio requer dinheiro, e para executar existem alternativas, uso do fundo de obras, rateios feitos a partir da cobrança de taxas extras aos condôminos, ou o financiamento condominial, opção do mercado financeiro que tem se tornado mais popular com o advento dos bancos digitais.

Os síndicos devem avaliar com cautela antes de apresentar à assembleia as opções para custear as obras no condomínio. Felipe Ramelli, síndico em João Pessoa, relatou que fez uma pesquisa junto às instituições financeiras para saber mais sobre as taxas de juros de cada uma delas para o financiamento de uma reforma estrutural no prédio

que havia sido iniciada em março deste ano.

"Estamos fazendo essa reforma desde março com a cobrança de taxa extra. Quando chegou setembro, percebemos que a obra precisaria continuar em outras áreas. Sabendo disso, levei as duas opções para assembleia: a permanência da taxa extra por mais tempo ou a possibilidade de financiamento condominial" comentou.

A menor taxa de juros encontrada pelo síndico para modalidade de financiamento condominial foi de 1,8% ao mês. Felipe Ramelli comentou que a única garantia pedida pelo banco foi a aplicação de uma quantia na própria instituição como um fundo de reserva.



■ Os síndicos devem avaliar com cautela as opções para custear as obras no condomínio

"Para conseguir o financiamento é preciso ter um valor em caixa, que você deposita numa aplicação deles e essa aplicação fica retida até o fim do financiamento. O valor dessa aplicação equivale, em mé-

dia, a cinco ou quatro vezes o valor da parcela. Quando acaba o financiamento, você resgata essa aplicação", completou. No caso dos bancos digitais, a burocracia é menor, não precisa de fundo de re-

serva, nem de fiador. A única garantia são os boletos de cotas condominiais, que se as parcelas não forem pagas, cerca de 30% da arrecadação do condomínio fica retida até que a dívida seja quitada.

A dica é que o financiamento condominial seja utilizado, prioritariamente, em casos emergenciais, por conta da taxa de juros ou das garantias para concessão do empréstimo.

"Se fosse uma obra emergencial, teríamos que pagar logo, então teríamos que recorrer ao financiamento. Como ainda temos tempo, optamos por arrecadar mais dinheiro", concluiu.

*Da redação

Atualidade | Por: Ricardo Moreira

Informações completas de seu condomínio digitalizadas

A gestão de documentos de um condomínio é algo bem complicado. Até porque eles nunca diminuem, ao contrário, a cada ano que se passa mais acumulam e detalhe, não devem ser descartados em sua maioria.

"Pronto para mergulhar e ficar 'sem papel'? Estas palavras, escritas pelo autor escocês Samuel Smiles no seu ensaio Thrift (economia) de 1875, continuam a ser um bom conselho para empreendedores, empresas e condomínios de hoje - especialmente quando se trata de manter registros.

Os documentos importantes de seu condomínio estão localizados onde você pode obter rapidamente? Ou estão em gavetas, dentro de arquivos lotados, ou até podem estar salvos online, mas são tantos que é difícil encontrar algo rapidamente, não é? Realmente é muito papel, são muitos documentos, fica bem complicado.

O que seu condomínio pode precisar é de um sistema de gerenciamento de registros de qualidade, que possa facilitar a busca de impostos, comprovar pagamentos, contestar registros bancários ou de fornecedores quando necessário e até mesmo estabelecer o que aconteceu em caso de ação judicial.

Como manter os documentos organizados de seu condomínio? Através da digitalização de documentos, ou seja, o processo de captura de imagens que estão em papel. As imagens dos documentos físicos são transformadas em formato digital por meio de um software de conversão OCR, que tem reconhecimento óptico de caracteres, então digita-



■ É sem dúvidas uma forma de melhorar a segurança das informações

liza imagens de documentos e as transforma em documentos de texto.

Há tantos benefícios em se tornar digital, quando se trata de documentos que listamos alguns:

É sem dúvidas uma forma de melhorar a segurança das in-

formações em caso de extravio, perda ou sinistro; Traz a facilidade em pesquisar documentos com palavras-chave relevantes; Economia no custo de papel e suprimentos de impressão; Preservação das informações, por mais tempo, manuseados

adequadamente, não degradam como o papel; Registros digitais não ocupam espaço físico; Os registros são protegidos digitalmente, oferecendo controle de acesso total, e também podem ser visualizados por várias pessoas ao mesmo tempo se for o desejo do síndico; O meio ambiente agradece, menos papel, menos árvores mortas e menos papel em aterros sanitários.

Transforme tudo isso do papel para o digital, armários, salas e salas cheias de documentos, seja qual for o tamanho da sua conversão. Entre para a era digital!!!!

*rvmdigitaliza@gmail.com

Capa *Por: Heberton Lopes - Grupo Balo

Quando doenças mentais podem causar o afastamento do trabalho?

Tanto para o pedido de auxílio-doença ou aposentadoria por invalidez - Lei 8.213/91, o empregado deve se encaixar em alguns requisitos



O trabalho tem papel fundamental na vida das pessoas, proporcionando realização pessoal, sustento e crescimento profissional. No entanto, nem sempre o ambiente laboral tem um impacto positivo na saúde mental dos trabalhadores, levando, em muitos casos, ao adoecimento. De acordo com dados recentes da Previdência Social, transtornos mentais relacionados ao trabalho resultaram em mais de 43,3 mil afastamentos, abrangendo condições como depressão, ansiedade e outros. No entanto, muitos desconhecem quais são as enfermidades mentais que garantem o direito ao afastamento com auxílio-doença, conforme os Artigos 59 a 63 da Lei 8.213/91, ou à aposentadoria por invalidez, de acordo com os Artigos 42 a 47 do mesmo código.

O advogado trabalhista André Leonardo Couto, com mais de duas décadas de experiência em direito do trabalho, destaca que transtornos psicológicos são assuntos sérios, mas é fundamental compreender as diferenças entre solicitar auxílio-doença e aposentadoria por invalidez. "Existem diversas doenças mentais, cada uma com suas particularidades. No entanto, para o INSS, o tipo de transtorno não é o fator mais relevante. O que importa é o



■ Transtornos psicológicos são assuntos sérios, mas é fundamental compreender as diferenças

impacto da doença na capacidade de trabalho da pessoa e essa avaliação é realizada pelo médico durante a perícia. Se o profissional constatar que a doença mental torna a pessoa temporariamente incapaz de trabalhar, ela pode ter direito ao auxílio-doença. Por outro lado, se a perícia comprovar uma comorbidade que deixa a pessoa totalmente e permanentemente incapaz, ela poderá solicitar a aposentadoria por invalidez," diz.

Couto destaca que transtornos como depressão, transtorno bipolar e outros podem dar direito ao auxílio-doença. Ele acrescenta: "É importante ressaltar que o acesso aos benefícios está diretamente relacionado à incapacidade temporária para o trabalho causada pela doença. Por-

tanto, condições como depressão, transtornos de ansiedade, transtorno afetivo bipolar, transtornos mentais decorrentes do uso de múltiplas drogas e substâncias psicoativas, reações graves ao estresse e transtornos de adaptação mentais e comportamentais devido ao uso de álcool podem garantir o acesso, desde que o segurado atenda aos requisitos de carência,

qualidade de segurado e incapacidade laboral, estando afastado do trabalho por pelo menos 15 dias", destaca.

A respeito da aposentadoria por invalidez, o transtorno psicológico deve deixar o trabalhador permanentemente incapaz de exercer suas funções. Ele esclarece: "Doenças mais comuns que se enquadram nesse critério inclu-

em depressão, esquizofrenia, transtorno afetivo bipolar, episódios depressivos e psicose não-orgânica não especificada, além de problemas decorrentes de lesões e disfunções cerebrais e doenças físicas. Para obter a aposentadoria por invalidez, é necessário atender aos requisitos de qualidade de segurado, comprovação do acidente de trabalho, presença de lesões incapacitantes ou redução da capacidade de trabalho, nexo de causalidade entre as atividades profissionais e a lesão sofrida, bem como prova da incapacidade total e permanente, inviabilizando qualquer reabilitação para o exercício de atividades que garantam subsistência. Em caso de dúvida, é aconselhável consultar um advogado trabalhista para orientações adequadas" conclui André Leonardo Couto.

*André Leonardo Couto, trabalha principalmente nas áreas do Direito do Trabalho, Cível e Imobiliária, com clientes em diversos Estados.

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 DUO



■ TAPETE CLEANKAP



■ TAPETE PARA ELEVADOR



■ TAPETE DE FIBRA DE COCO



■ ACOLCHOADO PARA ELEVADOR



www.sptapetes.com.br

vendas@sptapetes.com.br

(11) 97707-7300

Encarte Fácil!

Agora você pode encartar sua mala direta ou folder de sua empresa no Jornal do Síndico.

É fácil, barato e chega na mão de quem decide:

O Síndico!

Jornal do Síndico

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Cotidiano Por: da Redação

Multa ou advertência, como chamar a atenção de condôminos infratores?

Em um ambiente no qual se reúnem indivíduos com as mais diversas personalidades e condutas o convívio coletivo só se torna viável pois é alicerçado em um código de posturas que dita o que é certo ou não dentro do condomínio. Esse conjunto de direitos e deveres, tanto de moradores quanto de síndicos, está contido na convenção, bem como no regimento interno do condomínio.

Os direitos e deveres de moradores e síndicos é legitimado, uma vez que há – no ordenamento jurídico brasileiro – uma lei que versa sobre a existência dos condomínios e suas demandas.

Como forma de regular as ações dentro desse espaço, a Lei 4.591/64 (conhecida também por Lei do Condomínio) prevê a aplicação de multas aos que, fazendo parte daquele grupo, não obedecerem às regras por ele impostas.

A multa não deve ser interpretada como um meio de “vingança” ou má fé por parte do síndico e também não deve ser usada de forma arbitrária por ele. Trata-se de um instrumento, antes de tudo pedagógico, no intuito de penalizar o condômino infrator com o objetivo

de ensiná-lo o que é correto a fazer.

Como deve ser feito o alerta aos condôminos que falham em suas responsabilidades: multa ou advertência? Para o advogado Cristiano Maia, quase todo conflito relacionado a condomínio pode ser evitado com o uso do bom senso.

“Tanto a multa quanto a advertência têm sua validade como mecanismos de impor ordem no espaço coletivo que é o condomínio, contudo, sabemos que há pesos diferentes para cada uma delas, sendo que a advertência deve vir antes da multa. O indicado é que, mediante uma falta, o condômino seja inicialmente advertido e, em caso de reincidência, multado”, afirma Maia.

Embora a legislação brasilei-



ra estabeleça a legitimidade da aplicação da multa no condomínio, o advogado explica que não há previsão sobre valores correspondentes nem quando essa penalidade deve ser imposta. “As infrações e os referidos valores devem constar na Convenção, isso não é o síndico quem decide, ele apenas executa o que já foi previa-

mente acordado por todos que fazem parte do condomínio”, esclarece o jurista.

A multa não deve jamais ser vista pelo síndico como uma fonte de receita. Ela não é um recurso para se apelar nesse sentido, mas sim na intenção de limitar as ações dos condôminos visando uma melhor convivência entre todos. Ela

só deve ser aplicada quando houver certeza inequívoca de que um determinado morador descumpriu o regimento interno. Para os casos de depredações do patrimônio, por exemplo, a multa só deve ser aplicada quando houver provas que responsabilizem o indivíduo.

“Antes de pensar em uma forma de penalizar o condômino faltoso, o síndico conciliador deve buscar uma negociação pacífica, em nome dos interesses do condomínio. Muitas vezes uma conversa amigável ou um e-mail educado podem ser mais efetivos que uma multa pecuniária. O bom síndico tem que ter jogo de cintura”, pontua o advogado Cristiano Maia.

*Da redação

Convivência Por: da Redação

Condomínios com espaços de convívio geram menos ansiedade e estresse

No contexto atual, em que a ansiedade se tornou uma preocupação crescente para muitos, especialmente pós pandemia e as pressões do dia a dia, buscar por formas de melhorar a qualidade de vida nas comunidades tem se destacado

Nos condomínios residenciais especialistas afirmam que a promoção de ambientes mais saudáveis, onde os moradores podem lidar de maneira mais eficaz com a ansiedade e o estresse geram resultados positivos.

Segundo a psicóloga Ana Maria Silva, especializada em saúde mental, “a convivência em condomínios pode ser desafiadora para algumas pessoas, e é importante encontrar maneiras de tornar esse ambiente mais acolhedor e propício ao bem-estar emocional”.

A ideia é que a partir de uma convivência onde a coletividade é compreendida e assimilada por todos que coexistem no

mesmo espaço, as pessoas passem a se tratar com mais dignidade, respeito e consciência.

A psiquiatra Vanessa Lopes enfatiza que “a convivência em condomínios é uma parte importante da vida moderna, mas pode ser desgastante para muitos. Problemas como barulho excessivo, falta de privacidade e desentendimentos podem contribuir para o aumento da ansiedade”.

A especialista destaca algumas soluções que os condomínios podem adotar:

• Espaços de Lazer e Relaxamento: Criar áreas comuns que incentivem a interação e o relaxamento, como jardins, espa-



■ A ansiedade é uma realidade com a qual muitas pessoas lidam diariamente

ços de leitura e salas de meditação, pode ser benéfico;

• Comunicação Eficiente: Promover uma comunicação clara e aberta entre os moradores, assembleias bem organizadas e murais de avisos, podem reduzir mal-entendidos e conflitos;

• Atividades em Grupo: Oferecer atividades em grupo, campeonatos internos, grupos de corrida ou clubes de interesse, podem criar oportunidades para os moradores se conhecerem melhor e construir relacionamentos positivos;

• Regras Claras e Fiscaliza-

ção Justa: Estabelecer regras condominiais claras e aplicá-las de forma justa ajuda a manter um ambiente harmonioso.

A ansiedade é uma realidade com a qual muitas pessoas lidam diariamente. Ao adotar soluções que incentivem a convivência positiva e o suporte mútuo entre os moradores, os condomínios melhoram a qualidade de vida de seus habitantes, e contribuem para a construção de comunidades mais saudáveis e resilientes em um mundo que enfrenta desafios crescentes relacionados à saúde mental.

*Da redação

Você Pergunta e o Unisíndico Responde 2023



■ Unisíndico 2023 – Rodada de Perguntas e Respostas

Asta Advogados

– Guilherme Asta Lopes
OAB/SP 161.918

P – Jet Ski pode ficar na garagem?

R – Considerado, por lei (artigo 96, CTB), como veículo automotor (aquático), poderá ser “estacionado” na vaga atribuída à unidade habitacional, ou ainda, no interior da garagem (também considerado veículo tracionado) igualmente estacionado.



P – Há necessidade de aplicação de multa reincidente para iniciar o “processo” de morador antissocial? Quantas?

R – É preciso demonstrar a escalada indisciplinar do condômino antissocial (por meio

do prontuário de advertências e multas aplicadas após devidamente notificado), bem como, levar o tema à assembleia geral de condôminos, onde não apenas o “rótulo” como a sanção ao condômino deverá ser aprovada pelo quórum de 3/4 da massa condominial (artigo 1.337, CC).

P – Nosso gás não é individualizado, não temos aquecedor pois é só para o fogão. Temos um morador com aquecedor em torneira, chuveiro e banheiro. Descobrimos a pouco tempo. Qual atitude tomar? Ele não tem autorização para isso.

R – Para saber se o condômino apresenta risco à segurança dos demais, o “manual do proprietário”, entregue pela construtora, deverá ser consultado especificamente quanto a ligação de gás. Caso a ligação esteja em desacordo com o projeto do construtor, a questão deverá ser levada ao judiciário, por onde prova técnica pericial deverá ser produzida, impondo o desfazimento da obra irregular (ação de obrigação de fazer).

P – Qual o quórum mínimo para aprovação de mudança arquitetônica da fachada? Mudança de cor da pintura se encaixa? Colocação de vidros nas sacadas também?

R – Por “fachada” compreende-se toda a área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, grades, parapeito e vidros (caso autorizado o seu fechamento pela convenção), janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício entre outros elementos que compõem a harmonia estética, como a cor de revestimentos, textura, materiais empregados. Assim sendo, a fachada de prédio de apartamentos em condomínio é propriedade de todos, não podendo ser modificada para atender a interesse individual de condômino, cujo conforto individual não deve prevalecer sobre o interesse coletivo nas relações condominiais. Não por menos a alteração de fachada continua a ser regrada pelo artigo 10, §2º da Lei n.º 4.591/64, c/c o artigo 1.336,

inciso III, do Código Civil, impondo-se a aquiescência da unanimidade dos condôminos. De rigor, pois, prévia autorização da massa em assembleia condominial especificamente convocada para eventual mudança de layout (mudança de cor, revestimento etc.). Quanto o fechamento da sacada, havendo a previsão na própria convenção de condomínio, sugiro apenas padronizar a forma de execução (espessura dos vidros, norma ABNT aplicável, projeto, laminação ou não, etc.) em regular assembleia. Não havendo a prévia estipulação, uma assembleia específica poderá ser convocada, ensejando o quórum de 2/3 da massa condominial, considerando a evolução jurisprudencial quanto o tema.



P – Um juiz do tribunal de pequenas causas pode interferir no disposto no regulamento interno e cancelar ou reduzir uma multa lavrada pelo condomínio? A multa atendeu ao disposto no regulamento.

R – Depende da análise do caso concreto. A aplicação de sanção disciplinar é ato vinculado, deve seguir à risca o roteiro previsto na Convenção ou Regimento Interno, bem como, assegurar a possibilidade de defesa prévia. Logo, deixado

de ser aplicado o quanto devesse ser, a resposta é sim, por vício formal. De outro lado, sempre quando a norma disciplinar for considerada abusiva ou desproporcional com outros direitos (como por exemplo exigir o transporte de animais de estimação do colo), poderá ela ser anulada.



P – Posso eliminar a emissão de boletos compulsoriamente, já que a administradora os envia por e-mail? O que fazer com o condômino que se recusa a cadastrar seu e-mail na administradora?

R – A questão deverá ser aprovada em assembleia geral especialmente convocada para alteração de convenção, quando expressa a forma de pagamento, ou, quórum simples quando não expressamente condicionado. Entrementes, consigno que o condomínio deve assegurar o acesso aos meios usuais de pagamento, físico ou eletrônico, como uma opção do condômino.



Jornal do Síndico

Não fique de fora, são **20.000** exemplares/Mês.

Milhares de Acessos **em nosso Site**/Mês

E sua empresa ainda participa do **TeleSindicato**

(11) **5572.5250**

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Mobiliário **ecológico** para áreas externas de condomínios com 10 anos de garantia

BANCO DE JARDIM • DECK • BICICLETÁRIO • LIXEIRAS • PERGOLADO • FLOREIRAS • ESPREGUIÇADEIRA • MESAS E CADEIRAS • PLAYGROUND

LANCÍ
MADEIRA PLÁSTICA
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

(13) 9 9733 8936
(47) 3363 4143

lanci@lanci.eco.br
lanci.eco.br



Classíndico®

OUTUBRO | 2023

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	DIGITALIZAÇÃO.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.11
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	GERADORES.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CABINES PRIMÁRIAS.....	Pág.08	JARDINAGEM E PAISAGISMO.....	Pág.09	TAPETES.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.10	TERCEIRIZAÇÃO.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10	VIDROS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09				



Academia

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



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



Bombas

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.
SULZER EBARA
NÃO COBRAMOS VISITA !!
POLINSTAL (11) 3384-5804 99880-4505



Advogados

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



SAIA DA CRISE!

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

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



Administradora

VISÃO MODERNA COM ATUAÇÃO CONDOMINIAL E EMPRESARIAL
+ Administração por Ferramentas Modernas
+ Atendimento por Síndicos Profissionais
+ Redução de Custos e Melhoria Contínua
+ Suporte Jurídico, Gestão e Assembleia
CONHEÇA NOSSO TRABALHO DE PERTO E SUAS VANTAGENS
contato@zmp.com.br
Atendemos toda a cidade de São Paulo e Grande São Paulo
(11) 93746-3702 (11) 3828-1859



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



VEN QUE RESOLVO

Serviços e soluções Ltda.

Há 34 anos assessorando condomínios e empresas

- ✓ Notificação e cobrança de débito condominial
- ✓ Defesa em reclamação trabalhista
- ✓ Assessoria jurídica em contratos
- ✓ Direito do Consumidor

(11) 99534-1220 vemqueresolvo@gmail.com



Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS

40 ANOS

CRECISP

EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO

Fone: (11) 3259-2020

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



Calhas e Rufos

Camila Calhas
(11) 3903-1974
(11) 98510-5302
www.camilacalhas.com.br
• Calhas p/ Chuva
• Rufos sob Medida
• Instalação e Reforma de Telhados
• Coifas e tubos em chapa galvanizada
Atendemos São Paulo e Grande São Paulo



ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Jornal do Síndico

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
Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
Guarda Corpo para topo de prédio;
Escada Marinho com guarda corpo e outros

ECF 24 ANOS DE TRADIÇÃO

(11) 3341-2472 (11) 97665-5871

www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL
ENTUPIU!!!

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000
www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

MONTE A 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
muriloemaria2017@gmail.com

Aqui o Síndico te procura!

ANÚNCIE!
(11) 5572.5250

Digitalização

RVM DIGITALIZAÇÃO DE DOCUMENTOS E IMAGENS

- Pastas de Prestação de Contas
- Documentos de Rh, Fiscais, Jurídicos, Holerites
- Livros de Atas e Assembleias
- Atendemos toda São Paulo e Grande São Paulo
- Digitalização e Gravação em Pen Drive e HD

Frete Grátis (11) 94991-4679 (11) 2236-4493

Economia de Água

SP válvulas

REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES

Economia na Conta D'Água

- *MANUTENÇÃO *SUBSTITUIÇÃO
- *ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS

www.spvalvulas.com.br
spvalvulas@spvalvulas.com.br

(11) 4621-7527
(11) 99154-8568

VÁLVULAS REDUTORAS DE PRESSÃO
Manutenção, Troca e Instalação

(11) 2308-2652 | 995 039 045

contato@fkggrupo.com.br - www.fkggrupo.com.br

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

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

MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES

Hope

Contratos de Manutenção a partir de R\$ 250,00 (cobrimos a concorrência)

(11) 3593-7806 EMERGÊNCIA (11) 95260-1610

www.hopegeradores.com.br vendas@hopegeradores.com.br

Aqui o Síndico te procura!

ANÚNCIE!
(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.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
Alcool Gel Bisnaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95

Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 94791.5690
eccocleaning1@gmail.com

Totem c/ Alcool Gel acionamento de pedal

OS MELHORES PRODUTOS DE LIMPEZA ESTÃO AQUI

Temos também toda a linha para tratamento de piscinas
Acessórios em Geral para seu Condomínio
Materiais para Escritório

FAÇA SUA COTAÇÃO:

www.tddistribuidora.com.br | (11) 3572-0272 | 94728-2763

Sarit Comercial SEMPRE TEM PROMOÇÃO!!!

Produtos e Acessórios para Limpeza, Piscina, Higiene, Sacos de Lixo, etc...

TUDO PARA SEU CONDOMÍNIO

(11) 94539-4536 (11) 5044-0812 (11) 5044-9720

www.saritcomercial.wordpress.com saritcomercial@hotmail.com

Jardinagem e Paisagismo

VIA VERDE

- ✓ Laudo de Engenheiro Agrônomo
- ✓ Manutenção de Áreas Verdes
- ✓ Corte de Árvore
- ✓ Plantio de Árvore e Grama
- ✓ Limpeza de Terreno

ATUAMOS JUNTO A PREFEITURA PARA SUPRESSÃO, CORTE E PODA DE ÁRVORE

(11) 95909-7749
(11) 2478-5932

viaverde.srv.br
contato@viaverde.srv.br

Impermeabilização

Sipan IMPERMEABILIZAÇÃO

CAU/SP Nº PJ 51593-1

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

TAMIRES ENGENHARIA 30 ANOS DE EXPERIÊNCIA

IMPERMEABILIZAÇÃO

- Impermeabilização de Laje | Telhado | Cortina
- Piscina | Caixa D'Água | Poço de Elevador
- Pintura Predial | Reforma de Quadra

(11) 9 8486-2736 (11) 2947-6577
www.tamiresempretelra.com
tamiresempreiteira@gmail.com | [@tamiresengenharia](https://www.instagram.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

impermeabilizadoraacardoso@yahoo.com (11) 5891-5403
(11) 98564-9740

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

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

- Projeto de Combate a Incêndio
- Renovação / Regularização do AVCB
- Instalações Elétricas
- Atestados / Laudos
- Manutenção de Porta Corta-Fogo
- Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros

RECONNSTEK SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS

(11) 3384-6538 / 94007-8681
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br
Loja Virtual: www.loja.reconnstek.com.br

A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!

ANÚNCIE!
(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

20 ANOS DE MERCADO

Orçamento sem Compromisso

☎ (11) 5515-6116 | 99449-6474

✉ sipan@sipan.com.br

LE 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

M MARTINEZ

- Projetos e Reformas de Centro de Medição da Enel
- Quadros e Prumadas Elétricas | SPDA
- Instalação de Hidrantes | Energia Solar

REPAROS ELÉTRICOS PEQUENOS, MÉDIOS E GRANDES

(11) 98239-3085

www.martinezinstalacoes.com.br
martinez@martinezinstalacoes.com.br

NR 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) 93763-9509

www.reieletrica.com.br / contato@reieletrica.com.br

A concorrência agradece a sua **AUSÊNCIA!**

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br

Pinturas

OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br

☎ (11) 3663-6423 / 3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

47 anos

Orçamentos sem Compromisso

pint Vega ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

Parcelamos sua obra em até 24x

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

Empresa Cadastrada

Seguro de Responsabilidade Civil
Colaboradores em Regime de CLT
Vistoria com Drone

CREA-SP

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

CREA-SP

PAGAMENTO FACILITADO

38 ANOS de EXPERIÊNCIA

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

Solicite a visita de um técnico

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

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

Pago 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

- ✓ Pintura Predial
- ✓ Pintura Interna e Externa
- ✓ Restauração de Fachada

PINTURAS EM GERAL

www.soutechpinturas.com.br

soutechpinturas25@gmail.com

(11) 3106-5554 / 99631-0462

BELAS ARTES

MANUTENÇÃO E PINTURA

☎ 98401-1899 / 97073-9913

belasartpintpred@gmail.com

- ✓ Pinturas e Restauração de Fachadas
- ✓ Reposição de Pastilhas
- ✓ Lavagem de Pastilhas, Pele de Vidro e ACM
- ✓ Restauração e Rejuntamento de Piscinas

PARCELAMOS SUA OBRA

Atendemos Condomínios Residenciais e Comerciais

QUER VENDER PARA O SÍNDICO?

...SEM ANÚNCIO, VAI CONTINUAR QUERENDO.

Jornal do Síndico

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572-5250

✉ saopaulo@jornaldosindico.com.br

Pisos / Tratamentos

Limpiso

RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO

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

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

Leve a sua **Empresa** para dentro do condomínio

ANÚNCIE! ☎ (11) 5572.5250

Reformas

EDIFICARE
ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP CAU/SP

PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFIT FACHADAS PINTURAS CALÇADAS IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

20 anos
REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

MANUTENÇÃO PREDIAL ELÉTRICA HIDRÁULICA

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA
CREA/PJ 0342100

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

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

Financiamento em 48x
DESDE 1988

RESTAURAÇÃO DE FACHADAS
REFORMAS EM GERAL

- Fachadas com 2º 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

Construções e Reformas

- Reformas
- Pinturas
- Hidráulica
- Elétrica
- Azulejista
- Pisos
- Impermeabilização em Geral

(11) 94630-7071
roberto-rhc@hotmail.com

CR COSTA PROJETOS DE ARQUITETURA
ARQUITETURA

RETROFIT • LAUDOS INTERIORES • REFORMAS

www.crcostaarquitetura.com.br
Al Santos, 1.165 - Cj. 118437 - São Paulo (11) 94316-5242

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

INSTALAÇÃO e MANUTENÇÃO PREVENTIVA e CORRETIVA

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

(11) 97779-1797 (11) 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

Tapetes

RR TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS

- Diversos tamanhos, cores, texto e desenho
- Resistência à água
- Ação antichamas e Antiderrapante
- Tapetes Vulcanizados e com Borda Flex

Entrega Rápida, Pagamento Facilitado e Melhor Qualidade!

(11) 4782-7831 (11) 97262-9343
www.rrcapachos.com.br / contato@rrcapachos.com.br

Telhados

Telhados Novos e Reformas

Calhas e Rufos
QUALIDADE É NOSSO FORTE!

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

5 ANOS DE GARANTIA

TELHADOS VITÓRIA
Estruturas Metálicas e Madeira

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

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

Terceirização

GRUPO COSAINT

- Portaria 24 hs
- Segurança
- Auxiliar de Limpeza
- Controle de Acesso
- Recepção, etc

(11) 4325-5741 / 3654-0650
www.grupocosaint.com.br / cosaint@cosaint.com.br

AVALIAMOS CONTRATOS ATIVOS PARA REDUÇÃO DE CUSTOS

NFORTE

- Portaria
- Recepção e Limpeza
- Limpeza em Condomínios
- Jardinagem e Conservação

(11) 98365-5619 (11) 97056-5223
nforteservicos.com.br / atendimento 24hs
contato@nforteservicos.com.br

ABUNDANTIA SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

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

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

Vidros

JRS Vidros

TRABALHAMOS COM TUDO EM VIDRO E ALUMÍNIO

Fechamento de Área, Divisórias em Vidro, Kit Sacada, Espelhos, Guarda-Corpo, Corrimões, Esquadrias em Alumínio

(11) 5058-1589 (11) 97592-4345
jrsvidrosesacadas@gmail.com

Dicas Por: da Redação

Higienização de portas e janelas de alumínio



Popular em muitos condomínios devido a sua praticidade e relativo baixo custo, o alumínio é o material presente em esquadrias de janelas e portas. A má manutenção e higienização inadequada podem reduzir a vida útil do produto e trazer prejuízos. Saiba como limpá-lo e preservar a estética e funcionalidade por mais tempo.

A fuligem nas portas e janelas pode danificá-las, essa sujeira pode criar crostas que se acumulam em trilhos ou dobradiças, dificultando a abertura da porta ou janela.

Para fazer a higienização você vai precisar apenas de água e detergente neutro. O uso de outros produtos de limpeza como alvejantes clorados, desinfetantes, produtos ácidos ou alcalinos demais, dentre outros, podem ter efeito abrasivo sobre o alumínio, causando arranhões, manchas, opacidade, ou em alguns casos, corrosão de estruturas.

O correto é, primeiramente, fazer uma lavagem com água para retirar o excesso de sujeiras e depois complementar a limpeza esfregando uma esponja (macia, jamais de aço!) molhada em solução de água com detergente. De preferência, a atividade deve ser feita partindo dos cantos superiores para os inferiores, evitando que a sujeira escorra para áreas que já foram limpas pela ação da gravidade.

É válido lembrar que produtos derivados de petróleo (querosene, por exemplo), eles atraem partículas de poeira abrasivas que deterioram o acabamento dos itens, diminuindo sua vida útil. Além disso, esse tipo de produto resseca plásticos e borrachas. Caso haja danos ao alumínio das portas e janelas, o polimento da superfície com uma cera apropriada pode ajudar a minimizar o aspecto de arranhões e manchas.

Gestão Por: da Redação

Seguro condominial é mais que uma formalidade

De acordo com o artigo nº 1.346 do Código Civil, a contratação do seguro do condomínio contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial é obrigatória em todo o território nacional. Embora trate-se de uma exigência legal, essa proteção à edificação deve ser encarada muito além de uma mera formalidade, ela traz um grande benefício ao patrimônio

Quando falamos de seguro condominiais eventos da natureza como vendavais, ciclones, tornados e granizo; roubos diversos; impacto de veículos; tumultos; desmoronamentos, acidentes pessoais de funcionários, dentre outras situações são alguns dos “sinistros” que podem ser cobertos por seguros condominiais, a depender do plano contratado. Sinistro é a ocorrência de fato previsto no contrato de seguro e que, legalmente, obriga a Seguradora a indenizar.

Já o termo “Regulação de sinistro”, usado no jargão das seguradoras, refere-se ao conjunto de procedimentos realizados na ocorrência de um sinistro para apuração de suas causas, circunstâncias e valores envolvidos, com vistas à

caracterização do risco ocorrido. Simplificando, é a investigação protocolar para atestar se o fato ocorreu sem manipulação e merece o devido ressarcimento.

É do síndico a responsabilidade de contratar o seguro da edificação (cabe a ele também a responsabilidade de renovação) e para tal não há necessidade de levar esse procedimento à apreciação de uma assembleia, visto que ele já é previsto. As exceções se dão quando os seguros incluirão cláusulas que fogem do trivial, nessas situações as particularidades devem ser discutidas com os condôminos.

Em caso de não ser realizado o seguro e algum sinistro vir a ocorrer, o síndico será responsabilizado ativa e passivamente,



■ A contratação do seguro do condomínio é obrigatória em todo o território nacional

te, sendo acionado de forma judicial e cobrindo o prejuízo do próprio bolso, com seu patrimônio. A contratação do primeiro seguro deve ser realizada até 120 dias da concessão do habite-se, documento concedido pela prefeitura autorizando a ocupação do imóvel, de preferência antes do imóvel começar a ser ocupado, por garantia.

É importante tirar todas as dúvidas pertinentes, antes de fechar ou renovar um contrato de seguro, para evitar dores de cabeça e surpresas desagradáveis se um dia porventura vier a ser usada a cobertura.

As coberturas do seguro são bem específicas e se limitam ao perímetro do condomínio.

Devem-se observar os “riscos excluídos”, ou seja, aqueles que não contam com a garantia de indenização. Geralmente são eles, por categorias: atos de hostilidade de guerra, rebelião, insurreição, confisco ou outras ocorrências semelhantes; radiações ionizantes ou contaminação por radioatividade; atos de autoridades públicas, a não ser os que são adotados com o objetivo de evitar a propagação de danos cobertos pelas garantias contratadas; vício de construção, defeito oculto ou mecânico, corrosão, ferrugem, umidade ou chuva; defeitos preexistentes de conhecimento do segurado antes da contratação da apólice.

Da redação

TeleSindicato®

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

O Síndico ou Zelador liga diz o que precisa e nós reunimos as empresas para os orçamentos.

É só ligar e informar o que deseja, entre produtos ou serviços.

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



TeleSindicato®

(11) **2619-6095**



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

SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS