

# Jornal do Síndico

A informação dirigida



ANO XXVII - Edição 319 - NOVEMBRO/2023 - S. Paulo - 20.000 Exemplares - [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

**e+**

## SEU CONDOMÍNIO

O conceito de acessibilidade vai muito além da mobilidade de pessoas com deficiência. São muitas adaptações, é importante que sejam realizadas afim de incluir este conceito no condomínio.

Pág. 3

## DECORAÇÃO

O Natal se aproxima, portanto é hora de iniciar a ornamentação de seu condomínio para as festas de fim de ano. Se não houverem muitos recursos financeiros é possível também decorar sem gastar muito.

Pág. 4

## MANUTENÇÃO

É muito importante que um condomínio sempre esteja em ordem com a manutenção e conservação de áreas comuns e seus equipamentos, e assim garantir bem-estar, segurança e satisfação de todos condôminos.



Pág. 5

## Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

## Dia do Síndico:

### A importância de quem administra uma microsociedade

Página 7



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

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

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

**Facilitamos o pagamento.**



**solicite um representante sem compromisso**

Central de Atendimento:  
(11) **2966-0966**  
**96355-0054**  
[www.armel.com.br](http://www.armel.com.br)  
[armel@armel.com.br](mailto: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

**Preços imbatíveis**  
Cobrimos qualquer orçamento

**VENHA NOS VISITAR E SURPREENDA-SE**

(11) **5035-5300** (11) **99210-0645** WhatsApp comercial 24hs  
[www.portariavirtualreal.com.br](http://www.portariavirtualreal.com.br) | @portaria\_virtual\_real

**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 Guercino | 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**  
Guilherme Asta

**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**

O papel do síndico tem se tornado cada vez mais importante na sociedade à medida que as cidades crescem e se verticalizam. Para homenagear essa função tão importante, celebramos o Dia do Síndico que é comemorado em 30 de novembro, o Jornal do Síndico traz como destaque de capa uma reportagem reforçando o papel nobre dos síndicos em prol da comunidade, mediando conflitos, gerindo o dinheiro dos contribuintes, se assemelhando às atribuições de um gestor público.

A edição comemorativa também traz uma reportagem na coluna Meio Ambiente projetando os problemas das cidades do futuro e como os condomínios podem atuar para reduzir os danos causados pelo aumento da densidade demográfica nos grandes centros urbanos. A estimativa da ONU é de que 70% da população mundial irá morar em cidades até 2050.

Outra reportagem que está presente no material deste mês traz dicas para que os síndicos e condôminos economizem na hora de preparar a decoração para a comemoração do Natal, aproveitando enfeites de anos anteriores ou improvisando a própria decoração tipo DIY.

Completam a edição de novembro outras reportagens que trazem novidades, informações e atualizações para os síndicos e condôminos, bem como debates sobre a convivência em prédios residenciais. Esperamos que gostem do conteúdo elaborado especialmente para vocês.

Deixamos aqui os Parabéns a todos os síndicos e síndicas e reafirmamos o nosso compromisso em levar a melhor informação, atualizada a todos vocês!

\* Os Editores

**INDICADORES** \*Fonte Bco. Central

	NOV/22	DEZ/22	JAN/23	FEV/23	MAR/23	ABR/23	MAI/23	JUN/23	JUL/23	AGO/23	SET/23	OUT/23
<b>IGP-M (%)</b>	-0,56	0,45	0,21	-0,06	0,05	-0,58	-1,53	-2,20	-0,72	-0,14	0,37	0,50
<b>INPC (IBGE)</b>	0,38	0,69	0,67	0,77	0,64	0,53	0,36	-0,10	-0,09	0,02	0,11	---
<b>IPC (FIPE)</b>	0,47	0,54	0,63	0,43	0,39	0,43	0,20	-0,03	-0,14	-0,20	0,29	---
<b>CUB-SP</b>	0,15	0,17	-0,06	0,00	-0,18	0,29	1,44	0,64	0,09	0,05	-0,05	---
<b>TR</b>	0,1505	0,2088	0,2081	0,0830	0,2392	0,1765	0,2076	0,18	0,18	0,2160	0,1130	0,1056
<b>POUPANÇA</b>	0,6501	0,7406	0,71	0,6118	0,74	0,6742	0,6808	0,6931	0,6931	0,72	0,61	0,6177
<b>SAL. MÍNIMO</b>	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	1.320,00
<b>TJLP (% a.a.)</b>	0,6000	0,6000	0,6142	0,6142	0,6142	0,6067	0,6067	0,6067	0,5833	0,5833	0,5833	0,5458

**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

**Seu Condomínio** Por: da Redação

## A importância da acessibilidade em condomínios: adaptações e inclusão

O conceito de acessibilidade, muitas vezes é associado à mobilidade de pessoas com deficiência, e vai muito além. Envolve a criação de ambientes inclusivos e adaptados para todas as pessoas, independentemente de suas limitações.

**E**m condomínios, a questão de acessibilidade é de extrema importância para garantir que moradores com mobilidade reduzida ou com deficiência permanente possam se deslocar de maneira independente. É essencial que se façam algumas adaptações em especial em condomínios mais antigos que não foram construídos incluindo essas pessoas.

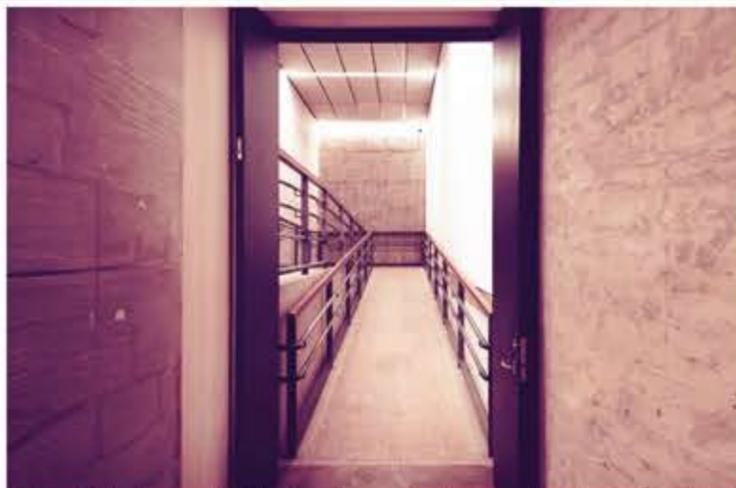
Uma destas adaptações necessárias estão logo na entrada do condomínio, as rampas de acesso em áreas comuns, como a entrada principal e garagens. Certifique-se de que essas rampas atendam aos padrões de inclinação e segurança. Os elevadores são vitais em edifícios

com vários andares e precisam ser adequados para pessoas com deficiência, com espaço suficiente para cadeiras de rodas e botões em alturas acessíveis a todos.

Outro aspecto a ser destacado é uma boa sinalização, utilize a escrita em braille e letras ampliadas para auxiliar pessoas com deficiência visual, uma comunicação visual clara beneficia a todos.

No caso de garagens criar a vaga especial será muito importante para facilitar o deslocamento até os elevadores e vice-versa.

Portas com largura adequada e maçanetas de fácil manuseio tornam a vida mais fácil para moradores com dificuldades motoras. Adapte



■ A acessibilidade em condomínios é um dever moral e legal, que reflete igualdade e a inclusão

banheiros das áreas comuns, como salões de festas e áreas de lazer.

O síndico também deve promover a conscientização entre os moradores sobre a importância da acessibilidade e do respeito às necessidades de todos. Em paralelo,

ele deve oferecer treinamento aos funcionários do condomínio para que saibam como ajudar e prestar assistência às pessoas com deficiência.

Em caso de dúvidas sobre adaptações específicas, consulte um especialista em acessibilidade para avaliar e

orientar as mudanças necessárias. Estimule a participação ativa de pessoas com deficiência nas decisões e na vida social do condomínio. Isso fortalece o sentimento de pertencimento.

A acessibilidade em condomínios é um dever moral e legal, refletindo o compromisso com a igualdade e a inclusão. Ao seguir essas dicas e adotar medidas práticas, o síndico estará contribuindo para um ambiente onde todos os moradores se sintam bem-vindos, valorizados e plenamente incluídos.

Acessibilidade é um direito, e é nosso dever promovê-la em todos os ambientes.

\*Da redação

**Fique por Dentro** Por: da Redação

## Contratação de assessoria esportiva garante férias seguras e divertidas

O período de férias costuma trazer uma preocupação extra na rotina do síndico e de quem administra o condomínio.

**O** que fazer para ocupar o dia de crianças que estão em férias escolares e assim evitar que o tempo livre seja utilizado para causar transtornos à harmonia coletiva?

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

Nesse contexto, qual a melhor solução para coibir práti-

cas irregulares nas áreas coletivas sem, para isso, proibir o livre tráfego por elas? O que muitos condomínios vêm adotando com sucesso é a contratação de serviços de recreação e assessoria esportiva.

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

Além da atividade física (dança, lutas, esportes coletivos e individuais, natação) muito importante para a saúde física e mental dos pequenos -, outras também podem



■ Profissionais capacitados desenvolvem atividades lúdicas e esportivas com as crianças

ser desenvolvidas: oficina de pintura e artesanato, sessão de contação de historinhas e leitura de livros, aula de culinária, xadrez, cultivo de pequena horta, dentre outras.

A proposta de contratação desse tipo de serviço, para ser viabilizada como um pro-

jeto do condomínio, deve ser levada à Assembleia dos moradores. O pagamento é um pouco polêmico, visto que quase sempre condôminos que não têm crianças não se sentem à vontade para ter isso incluso na taxa condominial uma vez que não irão

usufruir do serviço. Logo, o mais sensato termina sendo a cobrança individual por cada participante.

Sobre a contratação dos profissionais responsáveis, é válido ressaltar que as empresas prestadoras desse serviço e seus profissionais devem estar registrados no Conselho Regional de Educação Física (CREF). O fornecedor deve ter CNPJ de serviço para atividade esportiva e fazer emissão de nota fiscal.

O valor dos contratos depende do número de dias/semanas de recreação, bem como a quantidade de crianças, o número necessário de monitores para assisti-las, e de horas de trabalho previstas.

\*Da redação

**Decoração** Por: da Redação

## Decoração de Natal: beleza com dicas de economia na ornamentação

O Natal está chegando é hora de começar a preparar o condomínio para o espírito natalino.

O Natal é uma época muito especial para a grande maioria das famílias, é no Natal que o sentimento da fraternidade aflora muito mais entre as pessoas, e será importante aos síndicos incentivarem ações que promovam esse ambiente saudável entre seus condôminos, buscando assim harmonizar seu condomínio e a convivência entre tantas pessoas diferentes.

A decoração de Natal é um item muito importante para deixar o ambiente mais bonito, mais alegre, as crianças encantadas e os pais felizes.

Mas como decorar sem gastar muito? Preparamos algumas dicas na hora de montar a decoração que tanto mobiliza as pessoas em todo o Brasil.

Partimos para decorar o edi-

fício na temática reaproveitando os enfeites de outros anos, além de dicas para confecção da própria ornamentação com autenticidade de forma artesanal, dentre outras dicas.

O síndico Felipe Ramelli, explica que, por conta das reformas feitas na parte estrutural do prédio, deve criar alternativas este ano. "Iremos fazer uma decoração mais simples, sem gastar muito, aproveitando as coisas do ano passado e investindo, se preciso for, em iluminação", acrescentou;

Uma maneira eficaz de economizar é reutilizar enfeites e decorações de Natal dos anos anteriores. Misturar decorações antigas com algumas novas pode criar uma atmosfera festiva sem gastar muito;



■ Misturar decorações antigas com algumas novas pode criar uma atmosfera festiva

Considere fazer enfeites de Natal caseiros. Isso é uma opção econômica e também pode ser uma atividade divertida para os moradores do condomínio. Pintar bolas de

Natal ou criar guirlandas são exemplos de projetos DIY que podem economizar dinheiro;

Negocie descontos com lojas locais ao comprar decorações em grande quantidade

para o condomínio. Muitos vendedores estão dispostos a dar descontos para compras coletivas;

Utilize iluminação LED de baixo consumo de energia para as decorações. Isso ajudará a reduzir os custos de eletricidade durante a temporada de Natal;

Comece o planejamento da decoração sempre que possível com antecedência para ter tempo de comparar preços, negociar contratos e organizar atividades comunitárias de decoração.

Seguindo essas dicas, os condomínios podem criar uma decoração festiva de Natal sem exceder o orçamento, promovendo o Espírito Natalino entre os moradores.

\*Da redação

**Meio Ambiente** Por: da Redação

## Como os condomínios podem contribuir para reduzir problemas nas cidades

Uma estimativa da Organização das Nações Unidas (ONU) aponta que até 2050 cerca de 70% da população mundial estará vivendo em cidades. A tendência do aumento da densidade demográfica nesses grandes centros urbanos acarretará em novas questões a serem tratadas por todos os habitantes.

Diante do quadro do aumento e da previsão crescente da população nos centros urbanos, os condomínios devem aumentar em quantidade e passam a ter um papel importante na redução desse impacto no planeta e os síndicos devem estar atentos às essas nuances. Podemos citar como exemplo problemas com a dispensa de resíduos sólidos, poluição por queima de combustível fóssil e mobilidade urbana.

Alguns desses problemas são de responsabilidade integral dos poderes públicos envolvidos, mas alguns podem ser atenuados pela sociedade

civil organizada, incluindo os condomínios. Algumas iniciativas podem ser adotadas pelos síndicos e condôminos para promover algum nível de incentivo de engajamento para atenuar os dilemas do novo cenário urbano no mundo.

Os condomínios podem adotar práticas sustentáveis, como a redução do consumo de água e energia, o uso de fontes renováveis de energia, a implementação de sistemas de coleta seletiva e a promoção de iniciativas de reciclagem. Essas medidas contribuem para a preservação dos recursos naturais e para a redução do impacto ambiental;



Investimentos em áreas verdes dentro do condomínio, como jardins e espaços permeáveis, podem ajudar a absorver a água das chuvas e reduzir o

escoamento superficial, contribuindo para a prevenção de enchentes;

A participação ativa dos moradores do condomínio em

questões relacionadas à segurança, limpeza e conservação das áreas comuns pode ajudar a criar um senso de responsabilidade compartilhada;

É importante ressaltar que cada condomínio possui suas próprias características e desafios. Portanto, é fundamental que os moradores, síndicos e administradores estejam constantemente buscando soluções e estratégias adequadas para enfrentar os problemas específicos de cada condomínio e contribuir para a construção de cidades mais sustentáveis e harmoniosas no futuro.

\*Da redação

**Manutenção** Por: da Redação

# As melhores práticas para a manutenção e conservação de áreas comuns

Em um condomínio, a manutenção e conservação das áreas comuns são fundamentais para garantir o bem-estar e a satisfação de todos os moradores.

Quando um condomínio tem sua manutenção preventiva ou corretiva negligenciada pelo síndico além dos problemas de uso, do risco na segurança das pessoas e coisas, da depreciação de valores do imóvel, síndico que é o responsável civil e criminalmente pelo condomínio poderá responder na justiça de ambas esferas caso ocorra algum acidente por falta da manutenção.

Portanto aqui seguem dicas que vão ajudar na prática das manutenções:

Tudo começa com um bom planejamento. O síndico, juntamente com o conselho, deve elaborar um cronograma de manutenção preventiva e corretiva, estabelecendo as prioridades e os recursos necessários;

Garantir a saúde financeira do condomínio é crucial. Destine uma parcela do orçamento para a manutenção das áreas comuns e esteja preparado para imprevistos;

Opte por empresas e profissionais especializados na manutenção de condomínios. Certifique-se de que eles possuam as devidas licenças e seguros, bem como referências sólidas;

Realize inspeções regulares nas áreas comuns, identificando problemas antes que



**O síndico, juntamente com o conselho deve elaborar um cronograma de manutenção preventiva e corretiva, estabelecendo as prioridades e os recursos necessários**



se tornem graves. Isso inclui a revisão de sistemas elétricos, hidráulicos, elevadores, áreas verdes e piscinas;

Mantenha um cronograma regular de limpeza e conservação das áreas comuns. Isso inclui áreas de lazer, corredores, garagens e fachadas. A boa apresentação valoriza o condomínio e melhora a qualidade de vida dos moradores;

Estimule os moradores a relatarem problemas e ocorrências nas áreas comuns. Man-

ter um registro de manutenção permite um acompanhamento mais eficiente;

Promova a conscientização entre os moradores sobre a importância de cuidar das áreas comuns. Incentive o uso responsável, evitando danos e desgaste prematuro;

Considere a implantação de sistemas de gestão condominial que facilitem o acompanhamento das manutenções, permitindo um controle mais eficaz;

Mantenha os moradores informados sobre as despesas e os investimentos em manutenção. A transparência fortalece a confiança na gestão;

Nunca se sabe quando uma emergência pode surgir. Ter uma reserva financeira para reparos imediatos é uma prática sensata;

A manutenção adequada das áreas comuns é uma responsabilidade compartilhada entre o síndico, o conselho e todos os condôminos. Quando todos colaboram e seguem as melhores práticas, o resultado é um ambiente harmonioso e valorizado para se viver.

Lembre-se, a manutenção é um investimento no seu patrimônio e na qualidade de vida de todos. Siga essas diretrizes e garanta que seu condomínio permaneça sempre em excelentes condições.

*\*Da redação*

**INFRAESTRUTURA PARA CARREGADORES DE VEÍCULOS ELÉTRICOS EM CONDOMÍNIOS**  
TAMBÉM REALIZAMOS SOMENTE O PROJETO

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

**ILOAD.NET** (11) 99854-1497  
iload.net.br | iload.net@iload.net.br

**sptapetes** TAPETES PERSONALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

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

1 ANO de garantia 100% de satisfação

- TAPETE DE VINIL: CONDOMÍNIO MERIDIAN
- TAPETE CLEANKAP: HELLO Jardine IPOEMA
- TAPETE DE FIBRA DE COCO: Condomínio Village Splendor
- TAPETE DUO
- TAPETE PARA ELEVADOR: CONDOMÍNIO ANA MARIA
- ACOLCHOADO PARA ELEVADOR

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

## Você Pergunta e o Unisíndico Responde 2023



■ Unisíndico 2023 – Rodada de Perguntas e Respostas

### Asta Advogados

– Guilherme Asta Lopes  
OAB/SP 161.918

**P** – Comercio no térreo. Posso cobrar condomínio dessas unidades independentes que fazem parte do edifício e tem portas para rua?

**R** – Tema controverso, a jurisprudência anterior ao Código Civil de 2002, caminhava no entendimento que na omissão da convenção de condomínio, quanto a isenção da ala comercial, poderia sim as unidades comerciais serem cobradas. O entendimento (do qual comungo desde a vigência da Lei Civil) tem evoluído em torno do artigo 1.340, do Código Civil, sendo possível defender a tese de que não caberia o concurso das despesas caso evidenciado que as unidades não se utilizam dos serviços condominiais, nem de acessos comuns, hipóteses em que não estariam obrigadas ao respectivo pagamento. Deverá, pois, a convenção ser analisada de forma mais detida, juntamente a outros elementos.

**P** – Como atuar com usuário de drogas que fazem uso dentro da unidade, só que o vizinho está sendo incomodado com o uso do entorpecente?

**R** – A unidade deverá ser notificada por transgressão disciplinar, oportunizando-se defesa, por tantas vezes quanto necessário, incluindo apenas com multa (um e outro na forma da convenção de condomínio e regimento interno), remetendo-se o tema à assembleia geral extraordinária para que a massa condominial classifique o condômino como antissocial (quórum de  $\frac{3}{4}$  da massa condominial), possibilitando a adoção de medidas judiciais extremas, como a expulsão do condômino do convívio de seus pares.



**P** – A administradora fez acordo de dívida ativa com o INSS, porém descobrimos que está em aberto e para surpresa constatei que foi pago para outro CNPJ. Tem como contestar junto a receita federal, já fazem mais de 5 anos?

**R** – Não ficou claro se a dívida era do condomínio ou de outro CNPJ. Se era do condomínio, mas não foi pago, a responsabilidade pelo valor principal será do condomínio, enquanto os reflexos da mora da administradora. Já no segundo caso, a administradora responde pelos danos (repetição do indébito). Em ambos os casos deverá ser observado o prazo prescricional, em minha opinião, a contar da data da constatação do vício (oculto).

**P** – Como alterar a convenção e criar um regulamento interno?

**R** – Em comum, a necessidade de previamente convocar os condôminos para assembleia extraordinária específica para o tema. Nos termos do artigo 1.351, do Código Civil, a convenção de condomínio só pode ser alterada quando alcançado o quórum de  $\frac{2}{3}$  da massa condominial. Já o regimento interno, do qual referido artigo não trata, pela maioria simples dos presentes. Anoto que há entendimento diverso (do qual não comungo), compreendendo o regimento interno como “capítulo” da convenção. Contudo, a vontade do legislador, ainda em 2004, quando reti-

rou do artigo 1.351 a expressão “regimento interno”, foi a de justamente não engessar o condomínio nos temas diários do condomínio (imaginem ter que alcançar  $\frac{2}{3}$  da massa condominial para mudar o horário de funcionamento da quadra poliesportiva...).



**P** – Temos uma condômina onde sua filha é adulta e tem problemas neurológicos e não pode ficar sozinha. Já deixou gás aberto e está sendo deixada sozinha. Já fizemos constar em ata o problema. Qual o procedimento mais correto?

**R** – Tema (muitíssimo) delicado. Sugiro o corpo diretivo chamar os responsáveis para uma reunião, oportunidade em que as preocupações e possíveis soluções deverão ser debatidas. Em caso de não evolução satisfatória, rapidamente convocar uma assembleia extraordinária para autorizar o síndico, em nome do condomínio, provocar as autoridades competentes, em razão de eventual abandono de incapaz.



**P** – Pode um subsíndico ser eleito sem aprovação da assembleia?

**R** – No condomínio, os cargos eletivos somente podem ser preenchidos em regular assembleia, oportunidade em que qualquer condômino, no pleno gozo de seus direitos, poderá se candidatar. Logo, não realizada a eleição em regular assembleia, o cargo deverá ser considerado vago, sendo ilegítimo o exercício do mandato por qualquer condômino “nomeado” pelo síndico ou conselho.



**P** – Tenho muito problema de vagas de estacionamento e animais no prédio que fazem suas necessidades nas portas e tapetes. O que devo fazer?

**R** – A pergunta é genérica. Problemas de transgressão ao regimento interno são resolvidos por processo disciplinar, devendo o infrator ser notificado/advertido/multado conforme previsto na convenção de condomínio ou regimento interno, sempre observado o direito à ampla defesa.



# 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 **TeleSíndico**

☎ **5572.5250**

✉ [saopaulo@jornaldosindico.com.br](mailto:saopaulo@jornaldosindico.com.br)

Capa Por: da Redação

## Dia do Síndico: a importância de quem administra uma microssociedade

Todo condomínio residencial reserva na sua dinâmica diária uma complexidade espelhada na sociedade. As individualidades e as subjetividades são obrigadas a conviver, ou a coexistir. A diferença entre os dois verbos, aliás, depende do nível de harmonia entre as pessoas que, por sua vez, depende da capacidade dos gestores em promovê-la. As sociedades mais harmônicas são, por consequência, as dos melhores gestores.

A função do síndico, profissão oficializada em 1964 e cuja data de celebração é dia 30 deste mês, deve ser vista como a de um gestor público, mais do que a de um empresário. Primeiramente porque a administração de um condomínio não visa o lucro como fundamental, e a economia feita vai ser usada por todos os contribuintes. Posteriormente porque o dinheiro manejado é coletivo por vir dos condôminos, embora privado por pertencer à associação.

Um dos objetivos da atuação do síndico, assim como do gestor público, é de usar o dinheiro que necessariamente não é dele na busca pelas melhores e mais econômicas soluções para se alcançar um bem-estar coletivo. Outra semelhança é o papel de conciliador dentro dos interesses de cada um dos membros daquela comunidade. Os desentendimentos e conflitos dentro da comunidade são naturais e os síndicos precisam envidar esforços na busca pela harmonia no convívio.

O síndico profissional Pedro Luiz Dias, que atua em São Paulo, na área há mais de sete anos, comenta que as relações sociais dos últimos anos têm demandado novos formatos de relacionamento. “Não se



■ A administração de um condomínio não visa o lucro como fundamental

trata de uma situação de “politicamente correto”, mas sim de foco e educação no respeito ao próximo. Novos hábitos de saúde pública vieram para ficar e levá-los a sério tem aspectos inclusive legais. Contudo, observo que nossa principal característica social é a busca da harmonia, do consenso”, comentou.

Planejamento para melhor administração dos recursos, fiscalização da aplicação das normas, supervisão de servidores e responsabilidade na organização burocrática de documentos e impostos também são atribuições requeridas aos síndicos que podemos encontrar como processos que pertencem à gestão pública.

Para exercer cada vez mais o seu papel com eficiência, Pedro Luiz Dias explica que investe em estudo e leitura, para se manter atualizado. É a principal

dica que o síndico profissional deixa para os demais colegas de profissão: se manter atualizado sempre com as novas regras que ditam a gestão e as novidades para aplicar nos condomínios.

Com a evolução das cidades, na substituição das células da sociedade de casas em edifícios, na ampliação do convívio entre famílias nos condomínios, o grande desafio do síndico para os próximos anos é lidar com novos problemas decorrentes das novas dinâmicas sociais na urbe. É provável que novas regras pautem o conviver a partir de uma nova consciência sobre coletividade pautada no bom senso. Todo aumento de relevância, é aumento de responsabilidade: a meta para o futuro é evitar a coexistência.

\*Da redação

Finanças Por: da Redação

## Fundo de reserva: o que é, para que serve e quem paga por ele?

Quem mora em um condomínio já ouviu falar ou conhece este termo, mas a dúvida está em seu uso.

O fundo de reserva em termos simples, funciona basicamente como uma “poupança” do condomínio, a qual se destina a ser usada em urgências, ou seja, situações que fogem à normalidade das contas do condomínio, despesas imprevisíveis e inadiáveis.

O prédio sofreu uma avaria que não é coberta pelo seguro patrimonial e precisa de um reparo imediato. Um equipamento importante como uma bomba hidráulica ou um gerador de energia quebrou e precisa de reposição. Esses são alguns exemplos nos quais é útil ter um fundo de reserva para o qual se pode recorrer nos momentos de “aperto”, evitando um possível empréstimo ou dívida.

A criação dele não é um imprevisto ou uma ideia qualquer dos condomínios. Trata-se de um instrumento legítimo previsto pela legislação vigente: Lei nº 4.591 de 1964 (conhecida como “Lei do Condomínio Edifício e Incorporações Imobiliárias”), em seu art. 9º, §3º, alínea “j”. No entanto, para que seja instituído, o fundo de reserva deve estar previsto na convenção de condomínio.

A criação do fundo não é obrigatória. Porém, uma vez optando por instituí-lo no intuito de oferecer maior segurança financeira ao condomínio, a assembleia deve estabelecer alguns parâmetros, como por exemplo o percentual de valor arrecadado mensalmente junto à taxa condominial que já é tradicionalmente cobrada.



Aqui é válido ressaltar que se trata de coisas distintas: a taxa condominial se destina às despesas ordinárias do condomínio (aquelas que são previsíveis, esperadas todos os meses), já o fundo de reserva funciona como a “poupança” para circunstâncias especiais. Inclusive, ele deve estar em conta bancária diferente da conta vinculada às demais taxas, pois sua natureza é diferente das taxas ordinárias e extraordinárias do condomínio, bem como de suas destinações.

Essa diferenciação explica porque o fundo de reserva é um valor que deve ser pago apenas por condôminos proprietários do imóvel. Aos condôminos inquilinos é obrigatório apenas o pagamento da taxa condominial, uma vez que ele paga pelas despesas ordinárias do prédio. Exceções podem ser abertas desde que haja comum acordo entre as partes, sendo isso devidamente registrado.

\*Da redação



**LANCÍ**  
MADEIRA PLÁSTICA  
MOBILIÁRIO ECOLÓGICO

(13) 9 9733 8936  
(47) 3363 4143

lançi@lançi.eco.br  
lançi.eco.br

2009 10 ANOS 130 14.001 180 3991

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

# Classíndico®

NOVEMBRO | 2023

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

## ÍNDICE DE TÍTULOS



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

### Bombas

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

### Advogados

**ASTA** ADVOCADOS  
 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

### Calhas e Rufos

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

**SIMÕES MACEDO** ADVOCACIA TRABALHISTA  
 ✓ Consultivo e Preventivo Trabalhista  
 ✓ Reclamações e Defesas Judiciais  
 ✓ Acordos Extrajudiciais  
 (11) 98296-9376  
 @simoesmacedoadv simoesmacedo.adv.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

**Aqui...**  
 o seu espaço se transforma rapidamente em negócios.  
**ANÚNCIE!**  
**Jornal do Síndico**  
 (11) 5572-5250

**VEM 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

**Fonsi** condomínios Desde 1982  
 Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS 40 ANOS  
 EFICIÊNCIA, SERIEDADE E PROFISSIONALISMO A SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO  
 Fone: (11) 3259-2020  
 SEDE PRÓPRIA: Rua da Consolação, 37 | 4º andar | São Paulo-SP

### 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  
 Ld.contato22@gmail.com  
 ATENDIMENTO 24 HS (11) 94719-5672 / 2304-3913

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

## Desentupidora

**HIDROSUL** **DESENTUPIDORA DE ESGOTOS**  
**ENTUPIU!!!**  
 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**

**MONTA 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

## 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

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

## 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  
 VISITA GRÁTIS  
 (11) 4621-7527  
 (11) 99154-8568

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

## Elevadores

**ELEVADOR** Assistência Técnica | Manutenção Modernização de Elevadores e Estética  
 Empresa cadastrada no Contrô e CREA  
 rogerioottenio@uol.com.br  
 (11) 2728-2750 / 98222-2166

## 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, 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

## Higiene e Limpeza

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

**D** 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

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

**Quem anuncia, vende!**  
**Jornal do Síndico** ANUNCIE!  
 (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  
 Orçamento sem Compromisso  
 (11) 5515-6116 | 99449-6474  
 sipan@sipan.com.br

**RECONNSTEK** AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros  
 • Projeto de Combate a Incêndio  
 • Renovação / Regularização do AVCB  
 • Instalações Elétricas  
 • Atestados / Laudos  
 • Manutenção de Porta Corta-Fogo  
 • Reforma / Adequação as Exigências do Corpo de Bombeiros  
 (11) 3384-6538 / 94007-8681  
 www.reconnstek.com.br | comercial@reconnstek.com.br  
 Loja Virtual: www.loja.reconnstek.com.br

**Aumente suas vendas**  
 Leve a sua empresa para dentro do CONDOMÍNIO!



(11) 5572.5250

www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

**Jornal do Síndico**

## 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

**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

Um companheiro de todos, zelando, cuidando e garantindo que tudo funcione corretamente.

30 de Novembro Dia do Síndico!

Parabéns!

Jornal do Síndico

## Pinturas

**OSWAN PINTURAS**

www.oswanpinturas.com.br

(11) 3663-6423

(11) 3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

47 anos

Orçamentos sem Compromisso

**pintVega** ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

Parcelamos sua obra em até 24x

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

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

Orçamentos sem Compromisso

repintura@pintvega.com.br

(11) 2653-1029 / 98524-0200

**Zs PINTURAS**

- Restauração de Fachada e Pintura em Geral
- Tratamento de Trincas • Impermeabilização
- Lavagem, Rejuntamento e Reposição de Pastilhas

SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL

38 ANOS de EXPERIÊNCIA

VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

PAGAMENTO FACILITADO

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

www.zspinturas.com.br

zs.pinturas@hotmail.com

## Pinturas - Continuação

**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**

Solicite a visita de um técnico

11 2339 - 9222

11 9.3100 - 9222

mkpengenharia.com.br

Restauração e revitalização de fachadas

Lavagem e Impermeabilização de Fachadas Tratamento de Trincas e Fissuras Pinturas Predial Impermeabilização em geral Remoção e Reposição de Pastilhas

**TC PINTURAS**

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

ryrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO

Pago em 24x

(11) 2705-4612 | (11) 97306-3788

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

(11) 99631-0462

## Pinturas - Continuação

**BELAS ARTES**

MANUTENÇÃO E PINTURA

(11) 98401-1899 | (11) 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

## 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

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

(11) 97796-7050 | 93369-2438

marmoresegranilites.com.br

borgesoliveira287@gmail.com

Leve a sua Empresa para dentro do condomínio

ANÚNCIE!

(11) 5572.5250

## Reformas

**EDIFICARE**

ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

20 anos

REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

PROJETOS LAUDOS

EMPREITEIRA

RETROFIT FACHADAS

PINTURAS CALÇADAS

IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

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

Financiamento em 48x

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

nva@nvaengenharia.com.br / www.nvaengenharia.com.br

**Construções e Reformas**

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

(11) 94630-7071

roberto-rhc@hotmail.com

**CR COSTA** ARQUITETURA

PROJETOS DE ARQUITETURA RETROFIT • LAUDOS INTERIORES • REFORMAS

www.crcostaarquitectura.com.br

Al Santos, 1.165 - Cj. 118437 - São Paulo

(11) 94316-5242

## 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

**Aqui o Síndico te procura!** ANÚNCIE!  
 (11) 5572.5250

## 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

## 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 COSTA**

**Telhados Novos e Reformas**

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

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

5 ANOS DE GARANTIA

**TELHADOS 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

**NFORTE**

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

(11) 98365-5619 | (11) 97056-5223  
 nforteservicos.com.br ATENDIMENTO 24h  
 contato@nforteservicos.com.br

**ABUDANTIA** SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

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

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

Um companheiro de todos, zelando, cuidando e garantindo que tudo funcione corretamente.

**30 de Novembro**  
 Dia do Síndico!

**Parabéns!**  
 Jornal do Síndico

## 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

## Deck de piscina

Com a aproximação do verão, os preparativos para a área de lazer devem estar em dia! Embora sejam esteticamente muito atraentes, os decks de madeira apresentam algumas características que devem ser consideradas: inicialmente o preço (mais caro), depois, com o tempo, a estrutura sofre muito com as intempéries da exposição ao sol e à chuva, por isso, se não houver uma manutenção pelo menos a cada seis meses, em pouco tempo já estará deteriorado; deve-se considerar também a sujeição à pragas, a exemplo de formigas e cupins.

Atualmente, em piscinas, praias, spas e muitos outros ambientes, os decks em PVC estão cada vez mais em alta, garantindo a esses espaços, além de um design incrível, uma atmosfera acolhedora e aconchegante. Este material é uma alternativa viável e ecológica-



mente mais aceita para a substituição da madeira. A durabilidade do PVC chega a 10 anos e não exige manutenções tão frequentes (pode ser lavado apenas água e detergente neutro). A instalação pode ser realizada por um carpinteiro ou marceneiro, sendo realizada sobre uma estrutura de madeira (barrotes), travada e previamente fixada no contrapiso. As réguas do deck são fixadas nos barrotes, com pregos ou parafusos.

## Economizando no calor

Oficialmente o verão ainda não chegou, mas a temperatura já subiu muito em algumas cidades brasileiras, fazendo com que muitas pessoas recorram ao ar condicionado para minimizar a sensação de calor. As altas da estação não elevam apenas os termômetros, mas também a conta de energia e no condomínio, em tempos de crise, toda economia é bem-vinda.

Primeiramente, a escolha do modelo pode influenciar muito. Os do tipo split inverter são os mais indicados, uma vez que ele adequa a temperatura de acordo com o ambiente, assim, ele trabalha de forma mais potente no início, até que o ambiente esteja com a temperatura desejada e depois ele apenas mantém essa temperatura. Outra orientação, muitas vezes ignorada erroneamente, é a de adquirir um modelo com potên-



cia adequada à metragem do espaço. Comprar um mais fraco por economia pode sobrecarregar o aparelho e não terá uma climatização satisfatória.

**Tecnologia** Por: da Redação

## Segurança digital para evitar ciberataques em condomínios

A crescente digitalização de processos e sistemas nos condomínios trouxe inúmeras vantagens, desde o controle de acesso mais eficaz até uma administração mais eficiente.

Toda transformação é como tudo na vida, tem seu lado bom e o ruim.

No caso dos condomínios a tecnologia ajudou e agilizou muitos processos, porém trouxe consigo um risco cada vez maior de ciberataques. Para proteger os dados e a privacidade dos moradores, é essencial adotar medidas de segurança digital sólidas.

Começando pelo básico, é fundamental que o síndico e a administração do condomínio estabeleçam senhas fortes para os sistemas e as redes, combinando letras maiúsculas, minúsculas, números e caracteres especiais. Além disso, lembre-se de atualizá-las regularmente.

Mantenha todos os sistemas e softwares atualizados é uma barreira importante contra ciberataques. Sistemas de segurança, como câmeras e controle de acesso, devem estar rodando com as últimas versões disponíveis. Certifique-se de que equipamentos, como servidores de câmeras e computadores, estejam fisicamente seguros, evitando o acesso não autorizado a eles.

Proteger a rede Wi-Fi do condomínio é crucial. Limite o acesso a dispositivos autorizados e evite a divulgação da senha a terceiros.

Faça backups regulares de dados importantes do condomínio. Ter cópias de segurança



■ A proteção dos dados e da privacidade dos moradores deve ser uma prioridade constante

em locais separados pode ser a diferença entre a recuperação dos dados em caso de ataque.

Desenvolva uma política de privacidade de dados para o

condomínio, que detalhe como as informações dos moradores serão coletadas, usadas e protegidas.

Mantenha sistemas de mo-

nitoramento de segurança para identificar e reagir a qualquer atividade suspeita na rede do condomínio. Se necessário, contrate especialistas em segurança cibernética para realizar auditorias de segurança e garantir a integridade dos sistemas digitais do condomínio.

A segurança digital em condomínios é um desafio crescente. A proteção dos dados e da privacidade dos moradores deve ser uma prioridade constante. Com vigilância constante e a aplicação dessas dicas, a segurança digital do seu condomínio estará em boas mãos.

\*Da redação

# TeleSíndico®

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

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

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



TeleSíndico®

(11) **2619-6095**



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

**SERVIÇO TOTALMENTE GRATUITO PARA SÍNDICOS**