# Jorna do Sinforma



ANO XXVII - Edição 324 • MAIO - 2024 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo



### **FINANÇAS**

A inadimplência nos condomínios é um problema sério que prejudica as finanças e o bom funcionamento do prédio. É importante ter políticas claras, transparentes e punições para lidar com a inadimplência.

Pág. 4

#### SEU CONDOMÍNIO

As vagas de garagem para pessoas com deficiência (PCD) e idosos em condomínios é uma medida importante de acessibilidade. Garante que esses grupos tenham acesso facilitado aos espaços comuns, promovendo a inclusão. Pág. 5

### MANUTENÇÃO

A manutenção regular e a recarga dos extintores de incêndio em condomínios são obrigatórias conforme determinado pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). Essas medidas são essenciais para garantir a segurança contra incêndio, protegendo vidas e propriedades. Pág. 6

ATENÇÃO! SRS. SÍNDICOS(AS) Inscrições abertas! Página 3





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.



### Jornal & 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.bi



Rua Assungui, 524 Vila Gumercindo | São Paulo-SP

AUTORIZADA PELA PUBLIK EDITORA LTDA PARA USO DA MARCA

GERÊNCIA COMERCIAL Livia Simoes de Macedo

ASSESSORIA JURÍDICA Asta Advogados

JORNALISTA RESPONSÁVEL

André Resende 3468 DRT/PB

#### Colaboradores

LC - Agência de Comunicação Rodrigo Karpat RTA Comunicação

Criação/Diagramação

Nivas Designer

IMPRESSÃO: Margraf

### FRANQUEADOS

CIDADE/EST.	EXEMPLARES	FONEFAX:
Belo Horizonte/MG	16.000	(31) 3337-6030
Campinas/SP	8.000	(19) 3233-3860
Curitiba/PR	8.000	(41) 3029-9802
Fortaleza/CE	6.000	(85) 3214-4972
Londrina/PR	2.000	(43) 9905-7220
Niterói/RJ	5.000	(21) 2620-5472
Rio de Janeiro/RJ	10.000	(21) 2210-2902
São Paulo/SP	20.000	(11) 5572-5250

#### TELEFONES ÚTEIS

BOMBEIROS193
COMGÁS 08000 110197
CET156
COLETA SELETIVA156
CORREIOS3003 0100
DEFESA CIVIL (municipal)199
ENEL0800 7272120
POLÍCIA MILITAR190
SABESP195

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**

A medida que entramos no mês de maio, é com grande alegria que nós do Jornal do Síndico prestamos homenagem a todos os funcionários cujo trabalho muitas vezes passa despercebido, mas que são essenciais para o funcionamento de nossas comunidades: os trabalhadores dos condomínios.

Os condomínios residenciais e comerciais em todo o Brasil são verdadeiros exemplos de cooperação e trabalho em equipe. Todos os dias, são milhares de funcionários diretos e prestadores de serviços indiretos trabalhando incansavelmente para garantir que nossos edifícios sejam locais seguros, limpos e funcionais para todos os moradores e frequentadores.

Desde porteiros, zeladores até os técnicos de manutenção, profissionais de limpeza, de administração, cada pessoa desempenhando um papel crucial na manutenção da ordem e da harmonia nos condomínios. Suas contribuições muitas vezes passam despercebidas, mas seu impacto é profundamente sentido por todos nós.

Neste mês do trabalhador, é importante reconhecer e valorizar o trabalho dedicado desses indivíduos. Eles são a espinha dorsal e garantem que nossos condomínios sejam lugares onde todos se sintam bem-vindos e seguros.

Que este mês do trabalhador seja uma oportunidade para celebrar e honrar todos aqueles que contribuem para tornar nossos locais de trabalho e moradia verdadeiros lugares de convívio e harmonia.

Fica aqui nossa lembrança e homenagem a todos vocês.

Parabéns a todos trabalhadores dos condomínios!

Os Editores

INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	MAI/23	JUN/23	JUL/23	AGO/23	SET/23	OUT/23	NOV/23	DEZ/23	JAN/24	FEV/23	MAR/24	ABR/24
IGP-M (%)	-1,53	- 2,20	- 0,72	- 0,14	0,37	0,50	0,59	0,74	0,07	-0,52	0,47	0,31
INPC (IBGE)	0,36	- 0,10	- 0,09	0,02	0,11	0,12	0,10	0,55	0,57	0,81	0,19	3
IPC (FIPE)	0,20	- 0,03	- 0,14	- 0,20	0,29	0,30	0,43	0,38	0,61	0,46	0,26	2:
CUB-SP	1,44	0,64	0,09	0,05	- 0,05	- 0,05	- 0,12	0,00	0,00	0,10	0,10	9
TR	0,2076	0,18	0,18	0,2160	0,1130	0,1056	0,1030	0,069	0,0875	0,0612	0,1100	0,0611
POUPANÇA	0,6808	0,6931	0,6931	0,72	0,61	0,6177	0,6047	0,6035	0,0875	0,51	0,53	0,5789
SAL. MÍNIMO	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.320,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00	1.412,00
TJLP (% a.a.)	0,6067	0,6067	0,5833	0,5833	0,5833	0,5458	0,5458	0,53	0,53	0,53	0,53	0,5558

### **NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS\***

### Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)	
Até 1.412,00		7.5%
	.68	
De 2.666,68 até 4.000,	03	12%
	02	

#### \* Vigência a partir de 01.01.2024

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** 

#### CDD

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\$ 1.819,26 = R\$ 62,26 Para crianças até 14 anos ou inválidos

Fonte: IBGE, FIPE, Banco Central, Folha de São Paulo

Base de Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 2.259,20	ISENTO
De R\$ 2.259,21 até 2.826,65	7,50% R\$ 169,44
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 381,44
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 662,77
Acima 4.664,68	27,5% R\$ 896,00

#### 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 25° dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será cponsiderado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

*PISO SALAR	IAL
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. Indice de 4,7 para quem ganha acima do piso



### EMPRESÁRIO ADQUIRA JÁ SEU PATROCÍNIO E PARTICIPE!

Sua empresa no maior evento Gratuito para Síndicos da cidade de São Paulo!

Um dia inteiro com os síndicos, palestras objetivas e atuais, Welcome Coffee, Almoço de Relacionamento, Sorteios e Excelentes Negócios!

Unisíndico, sempre mantendo seu prestígio, requinte e tradição!

Mídia Oficial: Jornal © Síndico São Paulo-SP

### **ATENÇÃO SÍNDICOS (AS)**

As inscrições para participar do **Unisíndico 2024** estão **ABERTAS.** Vá ao site: **www.unisindicoeventos.com.br** preencha o formulário de inscrição e aguarde a confirmação de sua vaga.

**Tudo Gratuito / Sem Direito a Acompanhante / Vagas Limitadas** 

Unisíndico um evento prático e objetivo. Traga sua empresa para fazer parte deste sucesso!!!

# Maiores Informações: (11) 5572.5250 🕒

www.unisindicoeventos.com.br / unisindico@unisindicoeventos.com.br Local de Realização: Centro de Convenções Santo Amaro - Av. Engenheiro Eusébio Stevaux, 823 - São Paulo – SP

### Finanças Por: da Redação

# Inadimplência: que punições são cabíveis?

Existe em um condomínio toda uma estrutura e uma rotina cujos custos devem ser rateados entre os usuários, pois não são de gozo exclusivo de nenhum condômino, mas do conjunto por inteiro. Manutenção de áreas de lazer e demais equipamentos de uso cotidiano, gastos com energia e água, limpeza, remuneração de funcionários são exemplos de demandas que devem ser divididas entre todos.

Para arcar despesas ordinárias que se estabelece a taxa condominial, valor a ser pago mensalmente independentemente de a unidade (apartamento, lote, casa) estar alugada, ocupada ou mesmo desocupada. Embora seja de suma importância para a preservação do patrimônio utilizado pelos condôminos, muitos deles negligenciam esse compromisso e se tornam inadimplentes.

A falta de pagamento é nociva às finanças do condomínio - que na maioria das vezes tem essa taxa como única fonte de renda para se manter. É fundamental que o síndico conheça os mecanismos legais para punir os inadimplentes e coagi-los a honrarem o pagamento dos

valores acumulados e também evitar novos atrasos.

Assim como acontece em vários serviços prestados, em alguns casos é possível protestar o condômino inadimplente ou incluir o nome do devedor em um cadastro de pessoas negativadas (como Serasa e SPC).

No entanto, essas possibilidades não se aplicam a todos os estados brasileiros. É preciso verificar se a legislação local permite essa medida. Caso contrário, o protesto e a negativação são desaconselháveis, pois podem gerar processos por danos morais contra o condomínio.

Se essa penalidade for legalizada na localidade onde está situado o condomínio, o síndico deve ser cauteloso guando



A falta de pagamento é nociva às finanças do condomínio

for inscrever um morador no cadastro de inadimplentes.

Isso porque se a inscrição for indevida, o Poder Judiciário reconhece a falha como conduta lesiva e abusiva, o que também constitui fato gerador de danos morais, uma vez que viola o direito à honra, à liberdade e à

boa fama do indivíduo injustamente negativado.

A multa é uma penalidade legal. Entretanto, essa não vem sendo uma estratégia muito eficaz desde que a mudança no Novo Código Civil em 2003 reduziu o teto da multa por atraso de 20% para 2%. Uma outra multa também é autorizada pela legislação brasileira. Desde 2006, com a entrada em vigor da lei 11.232/2005, o condômino que não pagar o valor devido após condenação na Justiça dentro de um prazo de até 15 dias pode ter sua dívida acrescida de uma multa judicial de 10% sobre o débito.

Além dessas punições, também é permitido excluir o devedor de votações, bem como privá-lo do direito de ser votado em assembleias. O condomínio não pode proibir acesso do inadimplente a áreas e equipamentos comuns, tampouco pode expor o inadimplente a cobranças vexatórias.

\*Da redação

### Fique por Dentro Por: da Redação

### Justiça autoriza condômino manter quatro animais de estimação em apartamento

A Justiça do Mato Grosso garantiu a uma moradora de um condomínio o direito de ter em seu apartamento quatro animais de estimação em Cuiabá.

moradora teve seu direito garantido por decisão da juíza relatora
Eulice Jaqueline da Costa Silva Cherulli que entendeu que
os quatro animais não apresentam risco à saúde ou à tranquilidade dos demais condôminos.

A decisão judicial se deu após a moradora ser notificada pela administradora do condomínio em fevereiro deste ano para que retirasse os animais do imóvel, uma vez que a manutenção dos quatro bichos violava as normas estatutárias do condomínio, que estabelecia em até dois o número de pets por apartamento.

No processo, a moradora explicou que os animais "jamais prejudicaram o sossego, salubridade ou segurança dos condôminos" e que "a proibição quantitativa é genérica e não razoável, porquanto determinados animais não apresentam risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores". Ressalta ainda, que a proibição viola os direitos previstos no Artigo 5º, inciso 12 da Constituição Federal, que protege e garante o direito de propriedade.

Na decisão, a juíza disse que o debate em questão diz respeito ao conflito de normas entre o direito da coletividade (condomínio) e o direito indi-



A proibição viola os direitos previstos no Artigo 5º, inciso 12 da Constituição Federal

vidual à propriedade plena agravante. "Nesse conflito, é de se ter em mente que a lei não é um fim em si mesma, mas deve ser tomada levando-se em consideração o

contexto em que está inserida.

Em suma, não se pode considerar isoladamente a redação da cláusula proibitiva da convenção de condomínio pa-

ra a solução do caso concreto, pois existem outros aspectos que merecem apreciação."

Sobre a possibilidade de a convenção condominial impedir a criação de animais em unidades autônomas do concondomínio, o Superior Tribunal de Justiça, em análise mais aprofundada, firmou o entendimento de que se a convenção proibe a criação e guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar não razoável, já que determinados animais não apresentam risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio.

\*Da redação

### Seu Condomínio Por: Rodrigo Karpat

# Acessibilidade: vagas de garagem para PCD e idosos

A acessibilidade é cada vez mais importante, e quando falamos em termos das vagas de garagem, é imprescindível que a gestão fique atenta mesmo quando não obrigada.

ondomínios não estão obrigados a oferecer vagas especiais para idosos com base no Estatuto próprio, mas estão obrigados a disponibilizar vagas especiais de acessibilidade, caso seus projetos tenham sido submetidos à aprovação junto aos órgãos responsáveis pelo licenciamento posteriormente a data de entrada em vigor do Decreto 9.451/18 (18 meses depois da sua publicação ocorrida em 27/7/2018).

A oferta de vagas diferenciadas para deficientes passa a ser obrigatória com a Lei 13.146/15 (art. 47) e Decreto 9.451/18.

Lei 13.146/15 - Essa lei não se aplica a condomínios residenciais, pois esses são de natureza exclusivamente privada (privado multifamiliar), salvo se houver estacionamento aberto ao público nos condomínios. Aplica-se sim, geralmente, aos condomínios comerciais quando houver oferta de vagas ao público.

Decreto 9.451/18 - Este veio para dirimir a dúvida quanto a aplicabilidade das vagas acessíveis dentro de empreendimentos residenciais e confirmar a sua aplicabilidade.

Art. 8º Serão reservados dois por cento (2%) das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146/15.

Já nos casos de condomínios com poucas vagas em que o percentual de 2% seja menos do que uma vaga, caberá ao condomínio disponibilizar ao menos uma vaga destinada à mobilidade nos termos da lei.

Ainda segundo a Lei 9.451/18, essas vagas deverão estar próximas aos elevadores, escadas, corredores etc. "Art. 8º § 3º As vagas... deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, deve atender as normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum".



A gestão condominial deve trabalhar visando integrar pcd e idosos no cotidiano do condominio

A Norma da ABNT NBR 9050/15, diz que "O percurso entre o estacionamento de veículos e os acessos deve compor uma rota acessível.

Quando da impraticabilidade devem ser previstas, em outro local, vagas de estacionamento para PCDs e pessoas idosas, a uma distância máxima de 50m até um acesso".

Vagas demarcadas (escrituradas), somada a existência no condomínio de vagas comuns em melhores condições, devem ser cedidas aos portadores de deficiência, e as vagas destes, passam para a administração para atender a finalidade que se destinavam as vagas da administração cedidas.

Art. 8º § 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em



que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do mora-

E por fim, conforme Art. 8º § 5º, essa lei não se aplica aos condomínios que não têm vagas vinculadas às unidades.

Já no caso dos idosos, existindo condições e com base nas premissas do estatuto do idoso, é importante que essa população seja favorecida com melhores acessos e maiores espaços entre as vagas.

O Artigo 41 do Estatuto do Idoso (Lei 10.741/03.) trata de estacionamentos privados de uso coletivo e não se aplica ao âmbito dos condomínios residenciais.

È muito importante que a gestão condominial faça um trabalho visando integrar essas pessoas no cotidiano do condomínio ao disponibilizar vagas que irão facilitar a vida delas.

\*Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais.





### Segurança Por: da Redação

### Fiação para instalação elétrica deve ser certificada pelo Inmetro

Em uma tentativa de economizar dinheiro, muitos síndicos optam por realizar reparos no condomínio tendo apenas o valor de custo como critério de escolha para a contratação de mão de obra e compra do material. Entretanto, o barato pode sair caro e, pior, o mal feito pode acarretar prejuízos futuros que até superam a economia inicial.



Fiação de má qualidade e instalações elétricas inadequadas são causas de curtos-circuitos

válido ressaltar que, em se tratando da manuten-■ção do prédio, a negligência pode colocar não apenas a segurança estrutural do imóvel em risco, como também a integridade dos moradores e funcionários. Exemplo disso são as instalações elétricas que, assim como as hidráulicas, podem ter seu conteúdo extravasado e causar prejuízos. O mais perigoso é que, nesse caso, ao invés de vazar água, é energia elétrica que escapa, com um potencial de dano muito maior.

O uso de fiação de má qualidade e instalações elétricas inadequadas estão entre as principais causas de curtoscircuitos e incêndios em edifícios residenciais e comerciais

normas técnicas, devem ter condutor em cobre com 99,99% de pureza, garantindo assim a condução de energia com as menores perdas possíveis e máxima segurança.

Todavia, um fio com tais especificações não sai barato, o que faz com que muitos busquem soluções "alternativas", sem certificação. Se o material não tiver a composição adequada, pode-se chegar a níveis indesejados de perdas elétricas, levando ao sobreaquecimento do fio ou cabo, que podem resultar, além de aumento no gasto de energia elétrica, em perda de vida útil, curtos-circuitos, choques e até incêndios.

E possível identificar o tipo de cabo por meio de uma gravação impressa na parte externa do fio, onde está descrita toda a sua especificação, inclusive o logo do Inmetro (Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e da certificadora credenciada pelo órgão. É preciso também ficar atento à embalagem do produto, que contém informações que especificam o material, como a bitola do fio e o selo de Fios e cabos elétricos, por certificação atestando a qualidade.

Mas como saber que fio é ideal para o uso esperado? O recomendável é que o comprador receba do engenheiro responsável pela obra as especificações do material e faça a compra conforme as instruções.

\*Da redação

### Manutenção Por: da Redação

# Síndicos têm obrigação legal de recarregar extintores

Existem despesas em um condomínio em que é válida aquela máxima do "é preferível pagar para não usar". A aquisição e manutenção de extintores é exemplo de situação em que se encaixa este tipo de raciocínio.

extintor é imprescindível e precisa estar disponível e funcionante para ser acionado a qualquer momento. É necessária a existência de extintores de incêndio em quantidade e localização adequadas conforme Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, sendo obrigatório em todos os edifícios.

Além disso, é válido ressaltar que esses equipamentos precisam passar por teste hidrostático com periodicidade anual e a recarga deles é uma obrigação legal do síndico. Para todos os extintores é recomendada vistoria semestral. É importante que o síndico tenha o custo com essas manutenções já previsto no orçamento anual, pois são gastos ordinários, assim evita-se "surpresas" e cotas extras, acarretando transtornos maiores para os moradores.

Existem diferentes tipos de extintores, a variar de acordo com a substância contida em seus cilindros. O que dita a escolha por cada um é o direcionamento para o tipo de fogo que ele combate. Nesse sentido, a melhor orientação sobre quais extintores devem ser destinados para o seu condomínio pode ser dada pelo Corpo de Bombeiros ao emitir o Auto de Vistoria (AVCB). obrigatório para todos os condomínios.

Incêndios Classe A – fogo envolvendo papel, madeira, te-



cidos ou materiais sólidos em geral. Usa-se extintor contendo água pressurizada.

Incêndio Classe B – fogo com líquidos inflamáveis. Usa-se extintor com pó químico seco. Incêndio Classe C - fogo que alcança equipamentos elétricos energizados. Usa-se extintor com gás carbônico.

Incêndio Classe D – fogo relacionado a metais inflamáveis. Usa-se extintor com pó químico especial.

A recarga é uma obrigação do síndico, mas o fato dele cumprir este dever, ainda não é uma garantia de que os extintores estarão em plena disponibilidade quando houver um momento de real necessidade. Isso porque infelizmente existe o mau uso desses equipamentos dentro do condomínio: atos de vandalismo, roubo ou brincadeiras por parte de crianças causam danos

e prejuízos aos cofres coleti-

Os extintores possuem dispositivo de acionamento único, ou seja, ao serem usados uma vez terão de ser recarregados novamente. Isso é um problema quando crianças mexem no objeto por curiosidade, acionando a válvula e inutilizando para um novo uso imediato. Há também os adolescentes, e até mesmo adultos, que retiram os extintores do local estipulado pelo Corpo de Bombeiros ou praticam fur-

Tudo isso traz prejuízo financeiro e, principalmente, coloca em risco a segurança do condomínio, pois se houver uma real ocorrência de incêndio, o equipamento não estará disponível para uso! O uso lacres ou correntes dificulta o acesso aos extintores em uma possível situação de emergência (fogo) e deve ser evitado.

E importante tentar identificar os responsáveis por meio de câmeras de vigilância e aplicar multa. No caso de crianças, os pais ou responsáveis deverão ressarcir o prejuízo integralmente. Fora isso, vale informar e conscientizar sobre a necessidade de manter os extintores sempre aptos e acessíveis ao uso.



- RECARGAS DE EXTINTORES SINALIZAÇÕES
- LAUDO DO CORPO DE BOMBEIRO (CLCB E AVCB)
- VENDAS DE EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO
- ELÉTRICA E HIDRÁULICA

TEMOS UMA EQUIPE ESPECIALIZADA PARA TE AJUDAR

© (11) 4109-6667 © (11) 97187-3244 ∰ www.protekaji.com.br ⊠ protekaji@protekaji.com.br

Capa Por: RTA Comunicação

### Proprietário ou inquilino problemático: O condomínio pode expulsar?



Viver em condomínio tem várias vantagens, ainda mais quando se fala em segurança. Porém, existem também algumas desvantagens. Dentre elas, moradores que descumprem o regulamento e geram grandes transfornos na vida de outros moradores.

Se algum morador começa a causar problemas e demonstrar condutas antissociais graves, tem como expulsar ele do condomínio?

Não existe lei que permita expulsar moradores/inquilinos. Isso porque não há sequer previsão da possibilidade de despejo em face do condômino ou do locatário indesejado. Porém, há possibilidade de aplicação de multas aos moradores que não cumprem com os seus deveres perante o condomínio, segundo o código Civil (art.1.336 e 1.337). Além de mandar a multa comum, é fazer convocação de assembleia para multar a unidade em até 10 vezes o valor da taxa condominial.

O advogado especialista em direito condominial, Dr. Felipe Faustino, esclarece que, por sua vez, os tribunais brasileiros permitem a expulsão em alguns casos, baseando-se nos princípios gerais de direito, na equidade e no bom senso. Sendo possível, de acordo com algumas das recentes decisões, nos casos em que o condômino já possui inúmeras e graves condutas ao longo dos anos, de modo que torna praticamente insuportável o convívio com os demais moradores.

Essa não é uma prática comum, reservada somente para casos extremos. Sendo um juiz quem decide como será restringido o acesso ao condomínio.

A sanção prevista para o comportamento antissocial reiterado de condômino (art. 1.337, parágrafo único, do CC) não pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa.

"O que pode existir é uma interpretação judicial que permita a expulsão. Ou seja, o condomínio – e o síndico, como representante legal da comunidade – deverá entrar na justiça com o pedido de expulsão e provar que essa medida é necessária. O condômino terá o direito de se defender." explica Felipe Faustino.

Uma expulsão pode ser provocada por circunstâncias das mais variadas, desde perturbação da ordem, desrespeito constante à convenção de condomínio e questões de agressão.

O que estará sendo visto é se as condutas do condômino causam efetivos prejuízos ao bem-estar e à saúde dos demais moradores e, até mesmo, se são perigosas.

Por isso, é importante entender que cada caso é um caso, que as decisões de expulsão são consideradas extremas e são praticadas quando o direito individual de uso da propriedade for reduzido, colocando em jogo a segurança de toda uma coletividade.



Uma expulsão pode ser provocada por circunstâncias das mais variadas

O advogado em direito condominial esclarece que diante de moradores abusivos, o próprio condomínio, representado por um advogado, poderá ajuizar uma ação para que o infrator perca o direito de usufruir das áreas comuns a todos e, se for o caso, poderá tentar solicitar ao Poder Judiciário a expulsão do mesmo. "Para isso, é essencial contar com uma ajuda especializada, capacitada para analisar e orientar o caso concreto." conclui Dr Felipe.

No caso de inquilino, quando ele apresenta um comportamento antissocial reiterado ou vai contra qualquer determinação da convenção, ou regimento interno, tornando a situação irremediável, o condomínio pode obrigá-lo a sair da comunidade. Para isso, o síndico deve notificar o proprietário, que poderá rescindir o contrato de locação.

Algumas decisões sobre a questão em diferentes situacões:

Em 2019, um casal foi expulso de um condomínio de alto padrão da capital paulista. A decisão veio depois que os condôminos se comportaram de maneira antissocial, tornando inviável a convivência com o restante da comunidade. Uma vez expulso, o casal colocou o apartamento para locação.

Também em São Paulo, uma decisão do Tribunal de Justiça do Estado, em 2021, determinou que uma moradora não poderia ser expulsa do condomínio. Mesmo concordando que a moradora apresentou um "comportamento antissocial e agressivo contra os demais moradores", o entendimento do relator do caso foi que não havia amparo na lei para a expulsão.

A solução oferecida, então, foi a aplicação de multas em valores altos, com o objetivo de provocar a mudança no comportamento.

Enquanto isso, no Tribunal do Distrito Federal (TJDFT), a 4ª Turma Cível decidiu que uma reunião de assembleia é necessária para expulsar um condômino pelo seu comportamento antissocial. O magistrado destacou que o direito de propriedade do condômino não é absoluto e que o condomínio tomou as medidas necessárias para controlar a situação.

"Lembrando que o síndico é o responsável civil e legal do condomínio, é ele quem defende os interesses coletivos (Art. 1.348, II, Código Civil). E se o interesse da comunidade é o de expulsar um condômino, então o síndico deve trabalhar nesse sentido, sempre com o apoio de um advogado especializado." finaliza Dr. Felipe Faustino, sócio do escritório Faustino e Teles.

\*RTA Comunicação



MAIO | 2024

# GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal & Síndico



ACADEMIA	Pág.08
ADMINISTRADORA	Pág.08
ADVOGADOS	Pág.08
ÁGUA POTÁVEL	.Pág.08
BOMBAS	Pág.08
CALHAS E RUFOS	Pág.08
COBRANÇA	Pág.08
CONTROLE DE PRAGAS	Pág.08
CORRIMÃOS	Pág.08
DESENTUPIDORA	Pág.09

ECONOMIA DE ÁGUA	pág.09
ELEVADORES	pág.09
ENCANADOR / HIDRÁULICA	Pág.09
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO	Pág.09
HIGIENE E LIMPEZA	Pág.09
IMPERMEABILIZAÇÃO	Pág.09
INCÊNDIO / SEGURANÇA	Pág.09
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	Pág.09
PINTURAS	Pág.10

7		
)	PISOS / TRATAMENTOS	Pág.09
9	RADIOCOMUNICAÇÃO	Pág.11
)	REFORMAS	Pág.10
9	SEGURANÇA ELETRÔNICA	Pág.11
9	SERRALHERIA	Pág.11
)	SÍNDICO PROFISSIONAL	Pág.11
9	TAPETES	Pág.11
)	TELHADOS	Pág.11
)		



Academia





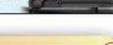




Distribuidor e Assistência Técnica Autorizada Movemen

Manutenção em Equipamentos de Ginástic 8 (11) 3487-1093 / 2659-2951 www.frsports.com.br

Administradora







@ CRECISP



Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS



SERVIÇO DO SEU CONDOMÍNIO Fone:(11) 3259-2020 S

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



5572.5250 S





asta.adv.br





Agua Potável

Fonte Celeste www.fonteceleste.com.br

contato@fonteceleste.com.br ATENDEMOS:

Condomínios • Obras

· Piscinas · Eventos Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.



Água Potável

5687-6000 3752-2080

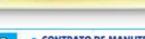
### A concorrência agradece a sua AUSENCIA!

ANÚNCIE! ℃m 5572.5250 @

GMEND



**Bombas** 





Manutenção de Bombas e Piscinas; Painéis de Comando | Encanamentos; Limpeza e Impermeabilização de Caixas d'Água Desentupimento em Área Comum

(11) 3911-4816 (11) 94787-6959 \( \Omega / \) 99547-1376 \( \Omega \)



MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE BOMBAS Sistema Elétrico e Hidráulico de Bombas de Água · Sistema de Tratamento de Piscina • Quadros de Comandos Elétr

SAC (11) 97330-1990 | (11) 95153-3488 Plantão 24hs O www.lemavibombas.com.br / contato@lemavibombas.com.br





- Calhas p/ Chuva VISA
- Calhas Rufos sob Medida

www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

3903-1974 • Instalação e Reforma de Telhados 98510-5302 • Coifas e tubos em chapa galvanizada

Cobrança

caracik@cobrancaexito.com.br 27 anos de excelentes resultados

Trate a inadimplência em seu condomínio de forma inovadora e eficaz, e sem qualquer custo para o condomínio, assegurando resultados rápidos, sem preocupações, com transparência e segurança

Fazemos diferente. Fazemos a diferença!

© 10078-4519 (11) 99932-9789 🕒



Controle de Pragas





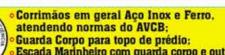
### HIGIENIZAÇÃO E **CONTROLE DE PRAGAS**

Desinfecção Ambiental e de Superfícies Dedetização | Desratização | Descupinização Dispenser de Alcóol Gel e muito mais...

355529580-812-000211

11) 3911-4816 (11) 99547-1376 🛇

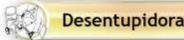




Guarda Corpo para topo de prédio:
Escada Marinheiro com guarda corpo e outros
ECF 25 ANOS DE TRADIÇÃO

(11) 3341-2472 (11) 97665-5871 (S) ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com















REDUTORAS DE PRESSÃO DOS BARRILETES Economia na Conta D'Agua MANUTENÇÃO \*SUBSTITUIÇÃO \*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS www.spvalvulas.com.br

spvalvulas@spvalvulas.com.br





Elevadores









### Encanador / Hidráulica



### HIDRÁULICA POMPÉIA

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925 Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

PLANTÃO 24 Precos especiais e parcelamento p/ condomínios | hidraulicapompeia@gmail.com

















20 ANOS DE

### Incêndio / Segurança



CAU/SP



DO CORPO DE BOMBEIROS

ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE: COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO

BOMBA DE INCÉNDIO I REDE DE HIDRANTES

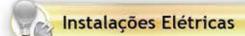
· ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS

Orçamento sem Compromisso

8(11) 5515-6116 | 99449-6474 sipan@sipan.com.br











20 ANOS DE

MERCADO

- PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
- TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA AREA COMUM
- ◆ LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA **DE ATÉ 8 HORAS**
- AVCB

Orçamento sem Compromisso

8(11) 5515-6116 | 9 99449-6474 sipan@sipan.com.br



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

(11)98239-3085 
www.martinezinstalacoes.com.br



#### Servicos de Alta e Baixa Tensão

REPAROS ELÉTRICOS PEQUENOS, MÉDIOS E GRANDES

Para-Raios • Quadros de Força

Prumadas Elétricas

Contratos de Manutenção Consulte-nos sem compromisso -

(11) 99408-2895 @ analourdesm52@gmail.com



Pisos / Tratamentos





RECUPERAÇÃO. RESTAURAÇÃO E **IMPERMEABILIZAÇÃO** 

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PIS 8 (11) 3424-4428 / 4930-2190 www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br





### OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br

.... 3663-6423 S 3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

Orçamentos sem Compromisso







· 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 ANDS PAGAMENTO FACILITADO de EXPERIÊNCIA

Tels.: (11) 99178-2218 🕓 / 3341-1428

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





Hidrojateamento de Fachadas > Tratamento de Trincas > Pintura Predial e Retrofit > Impermeabilização em Geral Colocação e Rejuntamento de Pastilhas TC PINTURAS @www.tcpinturas.com ™ tcpinturas2016@hotmail.com 🗣 ··· 5835.1007 ··· 96676.1164 95893.0277©





8 (11) 3867-2484 / 3461-1743

@ www.cardosopinturas.com.b

### PINTURA PREDIAL EM GERAL

CALL. R.Y.R Empreiteira

- Pinturas •Tratamentos de Trincas
- Lavagem de Fachadas •Texturas
- Restaurações de Fachadas em Geral

ryrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO

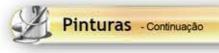
8(11) 2705-4612 | g(11) 97306-3788 S













Restauração e Lavagem de Fachada

Pintura Interna e Externa

Reposição de Pastilhas 율 (11) **2707-3369** 

Melhor Tratamento de Trincas Preço Concreto a vista

(11) 98195-3308 (9 Desplacamento de Fachadas

















PAGINA 1

JORNAL DO SÍNDICO I MAIO 2024











BLANC

SERVICE

(11) 98687-3789 🕲

www.kstek.com.br ontato@kstek.com.br

### Segurança Eletrônica

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

◆ CFTV ◆ Portão Automático ◆ Módulo Guarita

™ 96809-6821 S S ™ 3195-2894

SOLICITE SEU ORÇAMENTO



**Tapetes** 

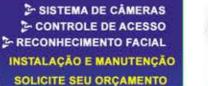




TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS Diversos tamanhos, cores, texto e desenho

✓ Resistência à água
 ✓ Ação antichamas e Antiderrapante
 ✓ Tapetes Vulcanizados e com Borda Flex

Entrega Rápida, Pagamento Facilitado e Melhor Qualidade! ⊕ www.rrcapachos.com.br ⊠ contato@rrcapachos.com.b











\*Reengenharia de Custos \*Administração de Conflitos \*Controle da Inadimplência \*Cobrança Judicial Controle de Reformas (ABNT) \* Assessoria Jurídica

ANTONIO BERTACCO, ADVOGADO E SÍNDICO HÁ 11 ANOS







Dicas Por: da Redação

### Podas de árvores

e forma abrangente, a Lei de Crimes mes Ambientais (9.605/98) versa sobre os atos cometidos em espaços públicos. Entre outros atos, a poda irregular de plantas pode ser também autuada como infração, fato este ao qual o síndico e zeladores devem estar atentos durante as manutenções do condomínio. O condomínio não tem o direito de intervir em árvores que estão fora de seu perímetro, como, por exemplo, calçadas e muros ou para mais além de sua circunscrição. As plantas são protegidas e existem penalidades previstas aos condomínios que não seguirem a legislação municipal.



condominio entrando em contato com a Secretaria de Meio Ambiente ou órgão equivalente em seu município. E prudente consultar a Prefeitura da sua cidade acerca de: técnicas, os tipos de galhos que podem ser retirados, a época adequada para o corte e retirada de brotos. Também é re-

comendável, sempre que possível, consultar a Secretaria antes mesmo do plantio, a fim de obter maiores orientações sobre espécies mais adequadas. Lembramos que o ideal é que toda intervenção seja realizada por um profissional experiente na jardinagem.

\*Da redação

cartões de visita do condomínio, uma vez que é uma das primeiras coisas que se vê ao chegar. Além disso, é também o local de atuação do porteiro e para atender às suas necessidades, precisa seguir alguns critérios. O tamanho do espaço deverá ser proporcional ao número de pessoas que trabalha nela. Deve ter uma temperatura agradável - climatizada com ventilador ou ar condicionado e precisa ter uma mobília que corrobore com o conforto do funcionário que passará várias horas ali.

A calçada em frente à guarita deve ser bem iluminada, de modo que o

### **Guaritas**



funcionário identifique quem está se aproximando da portaria. A preocupação com a iluminação deve existir também no interior da guarita, tendo em vista que um ambiente com pouca luz favorece a sonolência. Outro investimento a ser feito

qual deve ser escurecido, com película que permite a visão de dentro para fora, mas não o contrário. Outra dica é gradear o acesso ao porteiro a fim de resguardá-lo de eventuais investidas de assaltantes.

Bem Estar Por: LC - Agência de Comunicação

# O impacto do poder da mente na transformação pessoal

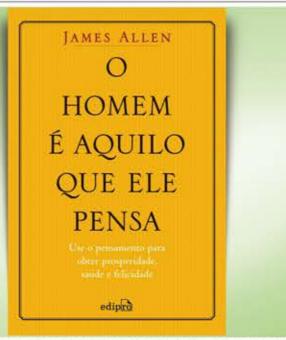
Clássico de James Allen, que inspirou Dale Carnegie e Rhonda Byrne, mostra como o pensamento influencia ações e emoções

filosofia do pensamento positivo e a poderosa conexão com a mente são temas há tempos debatidos por especialistas e curiosos no assunto. Entretanto, será mesmo possível moldar os pensamentos e criar uma realidade mais feliz e bem-sucedida?

O britânico James Allen entra no cerne dessa questão e explora o profundo impacto da mente na vida de uma pessoa. Em O Homem é Aquilo que Ele Pensa, o filósofo argumenta que os pensamentos se adaptam a um contexto e isto influencia ações e emoções.

Ao longo de sete capítulos, o autor aborda uma gama de tópicos que discorrem em torno da mente e do caráter humano. Tais como: impacto do pensamento nas situações da vida, algo que influencia não apenas nos eventos externos, mas também na saúde e no bem-estar físico. Outro tema debatido é a importância de cultivar uma mentalidade positiva. Allen ressalta que a qualidade do pensar determina o modo de viver. Adotar uma atitude mental confiante, atrai energias e oportunidades que vibram nessa sintonia.

A mente de um ser humano pode ser comparada a um jardim que pode ser cultivado de um modo inteligente ou não cultivado [...] Se sementes úteis não forem nele lançadas, então nele cairá uma enorme quantidade de sementes inúteis de ervas daninhas responsáveis pela produção contínua dessa mesma espécie.(O Homem é Aquilo que Ele Pensa, p.20).



Adotar uma atitude mental confiante, atrai energias e oportunidades que vibram nessa sintonia

O autor propõe a cultivação de uma mentalidade de gratidão, esperança, confiança e por se tornar responsável pelos pensamentos. Isso, por sua vez, possibilita a conquista de autodisciplina, criatividade e autoconhecimento, fun-

damentais para o crescimento pessoal. Ademais, o filósofo aponta a relação entre o pensamento e os objetivos individuais, reforça que a clareza de propósito é essencial para direcionar as ações de cada pessoa. Para sintetizar e co-

locar em prática todos esses pontos, ele traz reflexões sobre a importância da serenidade, um estado de equilíbrio essencial para navegar pela complexidade ao longo da jornada.

Publicada originalmente em 1903, esta obra, que ganha nova edição pelo Grupo Editorial Edipro, influenciou grandes nomes do desenvolvimento pessoal, tais como Dale Carnegie (Como fazer amigos e influenciar pessoas) e Rhonda Byrne (O segredo).

Ao destacar o papel da mente para guiar o destino, Allen deixa uma mensagem para quem busca uma vida significativa: refletir sobre o poder do pensamento e o impacto disso no cotidiano.

\*LC - Agência de Comunicação

