

Jornal do Síndico

A informação dirigida



ANO XXVII - Edição 326 • JULHO - 2024 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e+

LAZER

Durante as férias escolares, os condomínios se transformam em verdadeiros playgrounds, com um aumento significativo de crianças nas áreas comuns. É sempre importante garantir que as férias sejam um tempo agradável e seguro. **Pág. 4**

LEGISLAÇÃO

A revisão e atualização do Código Civil já está em andamento e deve trazer mudanças que impactam os condomínios. Essas alterações visam modernizar e adaptar a legislação às novas realidades e necessidades. **Pág. 6**

ADMINISTRAÇÃO

A eficácia na gestão dos funcionários do condomínio está diretamente ligada a qualidade dos serviços prestados, a satisfação dos moradores e a harmonia do ambiente. É crucial que o síndico desenvolva habilidades de liderança e gestão de pessoas para superar esses desafios. **Pág. 12**



ATENÇÃO!
SRS. SÍNDICOS(AS)

Uni Síndico
São Paulo 2024

Inscrições abertas!
Página 3

Distribuição Gratuita

Seu condomínio não é um Big Brother

Saiba quem pode ter acesso as imagens
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
armel@armel.com.br

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



www.smartinbox.com.br

WhatsApp comercial 24hs:

(11) **9 4700-3098**



[smart_in_box](https://www.instagram.com/smart_in_box)

Recebimento Inteligente de Encomendas

Seu condomínio tem problemas com recebimento de entregas e encomendas? Chegou no Brasil a Smart In Box (um armário inteligente para recebimento de encomendas e delivery 24hs que não necessita de sua presença no condomínio)

A encomenda do condômino será recebida e depositada de maneira inteligente, prática e segura 24hs

Aponte sua câmera no QR CODE ao lado e receba a visita de um de nossos consultores ainda hoje!



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

Dr. Felipe Faustino

Dra. Juliana Teles

Dr. Rodrigo Karpát

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.....	08000 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

A missão do Jornal do Síndico é informar e apoiar síndicos em uma gestão eficiente e na criação de um ambiente onde todos se sintam seguros e bem atendidos nos condomínios. Para isso levamos aos nossos leitores uma edição repleta de informações. Destacamos temas que ajudam os síndicos a cuidar de seus moradores, funcionários e da estrutura física do condomínio que demanda de tanta atenção.

O Dr. Rodrigo Karpát em nosso tema principal, orienta sobre importância da segurança das imagens capturadas pelo sistema de CFTV, leva diretrizes claras sobre garantir o acesso restrito e armazenamento seguro dessas imagens, protegendo assim a privacidade de todos os moradores.

Ainda temos uma série de textos que abordam as questões legais relacionadas às finanças dos condomínios. Como a reportagem que orienta os síndicos de como estabelecer uma taxa condominial proporcional às despesas ordinárias, reserva de caixa e gastos extraordinários.

Outro texto atrelado às questões financeiras diz respeito ao anteprojeto do novo Código Civil, que prevê modificações a respeito da inadimplência, bem como de aspectos sobre a participação de condôminos devedores em votação durante as assembleias. Dentre outros assuntos temos as férias escolares, a convivência e a violência dentro dos condomínios, esta matéria traz orientações de como promover uma cultura de diálogo e respeito mútuo ponto essencial para prevenir conflitos.

Esperamos que esta edição do Jornal do Síndico seja uma fonte útil de conhecimentos, ideias e orientações para a administração dos seus condomínios durante este período desafiador e movimentado das férias escolares. Agradecemos pelo compromisso contínuo de vocês síndicos e gestores em tornar nossos condomínios lugares seguros e acolhedores para todos os moradores.

Desejamos a todos uma excelente leitura e muito sucesso!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	JUL/23	AGO/23	SET/23	OUT/23	NOV/23	DEZ/23	JAN/24	FEV/23	MAR/24	ABR/24	MAI/24	JUN/24
IGP-M (%)	-0,72	-0,14	0,37	0,50	0,59	0,74	0,07	0,52	0,47	0,31	0,89	0,81
INPC (IBGE)	-0,09	0,02	0,11	0,12	0,10	0,55	0,57	0,81	0,19	0,37	0,46	---
IPC (FIPE)	-0,14	-0,20	0,29	0,30	0,43	0,38	0,61	0,46	0,26	0,33	0,09	---
CUB-SP	0,09	0,05	-0,05	-0,05	-0,12	0,00	0,00	0,10	0,10	0,05	1,22	---
TR	0,18	0,2160	0,1130	0,1056	0,1030	0,069	0,0875	0,0612	0,1100	0,0611	0,08	0,0365
POUPANÇA	0,6931	0,72	0,61	0,6177	0,6047	0,6035	0,0875	0,51	0,53	0,5789	0,5914	0,5921
SAL. MÍNIMO	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	1.412,00	1.412,00
TJLP (% a.a.)	0,5833	0,5833	0,5833	0,5458	0,5458	0,53	0,53	0,53	0,53	0,5558	0,5558	0,5558

NOVA CONTRIBUIÇÃO DO INSS*

Trabalhador Assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até 1.412,00.....	7,5%
Até 1.412,00 até 2.666,68.....	9%
De 2.666,68 até 4.000,03.....	12%
De 4.000,03 até 7.786,02.....	14%

* 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

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\$ 1.819,26 = 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/Dimissão - 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

16ª Edição®
Unisíndico
São Paulo 2024
Um evento que o síndico não pode faltar

AQUI! VOCÊ
definitivamente
Faz excelentes

NEGÓCIOS!!!

DIA 14 DE SETEMBRO DE 2024
DE CASA NOVA

400
Síndicos

15ª Edição

Sua empresa frente a frente com quem decide... O Síndico.

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 do 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

Lazer Por: Dr. Felipe Faustino

Condomínios e as Férias das Crianças

Com a chegada das férias escolares, a alegria das crianças é evidente, mas para os pais e síndicos dos condomínios, o período também traz uma preocupação redobrada com a segurança e a convivência nas áreas comuns e de lazer.



Durante as férias, é essencial que os síndicos realizem vistorias frequentes e deem orientações claras à equipe de funcionários, reforçando as regras de convivência entre os moradores para garantir um ambiente seguro e agradável para todos.

Segundo o Dr. Felipe Faustino, a contribuição de todos os moradores é fundamental para manter o cumprimento das normas, proporcionando um ambiente seguro para as crianças, que adoram brincar e explorar.

“É necessário que o administrador condominial mantenha o controle de entrada no condomínio, que os espaços comuns estejam limpos e bem cuidados, e que haja vigilância sobre menores desacompanhados em locais como pis-

cina, academia e outras áreas de lazer”, enfatiza Dr Felipe.

Para garantir a segurança e o bem-estar de todos durante as férias escolares, algumas medidas e práticas são recomendadas:

As normas de utilização das áreas comuns, o volume permitido para som e as medidas punitivas (como advertências e multas) devem ser claras. É essencial que síndicos e administradores se comuniquem antecipadamente com pais e responsáveis, garantindo que todos estejam cientes dessas informações;

Aumentar a vigilância, assegurar o bom funcionamento dos alarmes e circuitos de TV, e realizar rondas frequentes, especialmente à noite será essencial;

Com o aumento das solicitações para uso das áreas co-



■ É essencial que os pais supervisionem seus filhos menores nas áreas de lazer.

muns durante as férias, é importante ter um processo claro e bem organizado para evitar insatisfações e conflitos entre os moradores;

Para a segurança das crianças, o acesso a academias e saunas deve ser restrito e bem monitorado. Estabelecer uma idade mínima permitida e garantir a supervisão dos funcionários é crucial;

A área do parquinho deve ser segura, com superfícies adequadas (evitando asfalto e concreto) e brinquedos de qualidade. O design dos brinquedos deve permitir movimentos seguros e ergonômicos para as crianças;

O uso dos elevadores deve ser bem monitorado, garantindo assim segurança e evitando possíveis acidentes.

É essencial que os pais supervisionem seus filhos menores nas áreas de lazer. “É fundamental que todos cumpram seu papel e tomem as medidas para manter a convivência harmoniosa. Respeitar o próximo, usar as áreas comuns de forma responsável e preservar a segurança e o sossego são atitudes que garantem um período divertido e proveitoso para todos.” É possível transformar as férias escolares em um período de alegria e segurança para as crianças. A comunicação clara e o respeito às normas são os pilares para um ambiente condominial harmonioso e seguro, finaliza Dr Felipe Faustino.

**Graduado em Direito pela FMU, Pós Graduado Direito do Trabalho, especialista em Direito Condominial e Trabalho.*

Seu Condomínio Por: da Redação

Descarte impróprio do cigarro pode gerar transtornos

Ao decidir se mudar para um edifício residencial o morador faz uma aposta semelhante a uma loteria, porém o prêmio pode não ser tão auspicioso.

Quando escolhemos morar num condomínio geralmente não é possível escolher a vizinhança com quem se vai conviver e, com isso, abrem-se diversas possibilidades: boas ou más, visto que as pessoas possuem hábitos e culturas diferentes. Infelizmente, por vezes, nos condomínios Brasil afora, moradores – e principalmente síndicos – precisam lidar com “costumes” pouco educados e um certo gosto em desrespeitar normas.

Além de todo o desgaste do convívio social, alguns maus hábitos podem ser potencialmente perigosos. É o exemplo do arremesso de bitucas em alguns locais chamadas “guimbas” de cigarro por sacadas e janelas. Falta de educação é o mínimo para descrever o ato, que na verdade oferece riscos

maiores: pode queimar um indivíduo ou animal que caminhe embaixo no momento da queda ou entrar na sacada de andares de baixo atingindo alguém; pode danificar equipamentos do condomínio (toldos, marquises, cadeiras, espreguiçadeiras) ou veículos estacionados.

Elas não são tão inocentes quanto parecem e de um pequeno gatilho podem surgir grandes bombas. Há também a possibilidade de servir como energia de ativação para desencadear focos de incêndio, caso a bituca de cigarro acesa caia em algum líquido combustível ou em materiais facilmente inflamáveis, a exemplo de grama ressecada ou tambores com lixo plástico.

Afora os perigos citados em relação à bituca de cigarro acesa, não podem ser ignorados



■ Na limpeza dos fossos de ventilação do prédio foram retiradas grandes quantidades de cigarros

os prejuízos que elas causam mesmo estando apagadas.

Ainda que menos nocivas, elas são consideradas lixo e fazer um descarte irresponsável delas de uma varanda ou janela corresponde a arremessar lixo da mesma altura e isso traz consequências ao condomínio.

Moradora do condomínio residencial Regines há 5 anos,

Cecília Leite relata que foi feita uma higienização nos fossos de ventilação do seu prédio em que foram retiradas grandes quantidades de cigarros.

“Como forma de conscientização, a síndica fixou fotografias nas entradas dos blocos fazendo um apelo para que não arremessassem mais cigarros nos fossos, pois foram retirados

quilos de bitucas de cada bloco. De fato, há bastante tempo havia um mau cheiro vindo do fosso e descobrimos que a drenagem estava obstruída com as bitucas”, narra a estudante.

Além do trabalho de educação e conscientização junto aos moradores, é importante que os síndicos também apresentem as penalidades previstas para quem persistir nas infrações: advertências e multas.

O monitoramento com câmeras ajuda a identificar os autores do “mau comportamento”.

Nesse contexto, é válido lembrar que o artigo 938 do Código Civil/02 prescreve que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

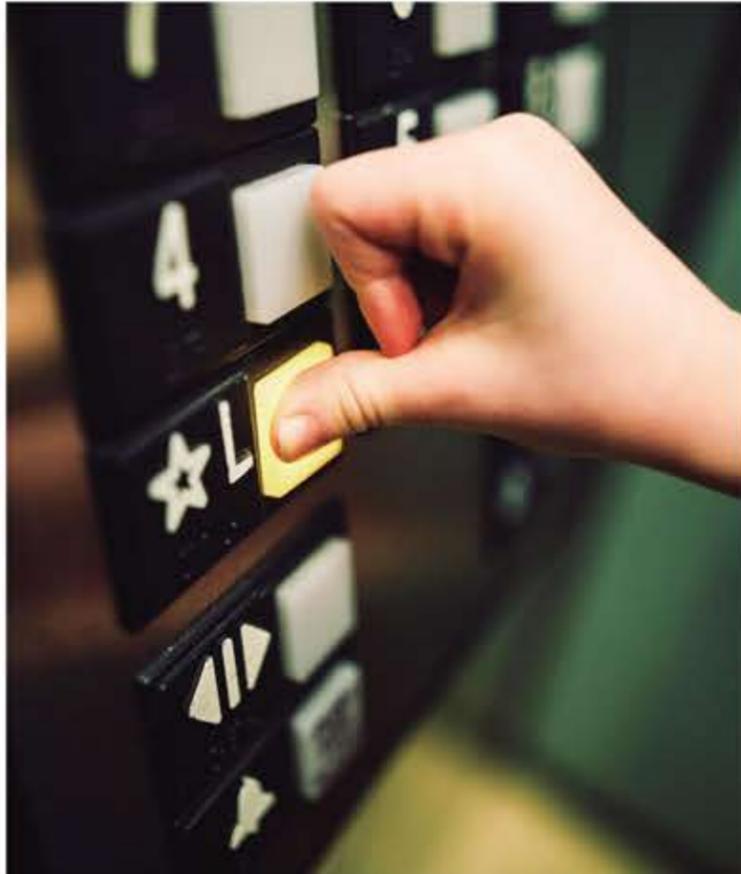
**Da redação*

É Bom Saber Por: da Redação

Elevador não é brinquedo

O mês de julho coincide com férias escolares e, nos condomínios, isso significa maior presença das crianças nos espaços comuns: áreas de lazer, playground, quadras, piscina e, conseqüentemente, um sobe e desce nos elevadores do prédio.

É válido lembrar que o uso dos elevadores como meio de transporte demanda cuidados, principalmente se leva pequenos passageiros! Precisamos ser justos e frisar que ao síndico cabe a obrigação para com a manutenção dos equipamentos prediais, mas aos moradores cabe o uso correto desses. Vistorias de checagem de funções, troca de peças desgastadas, revisão mecânica, revisão elétrica são funções que devem ser realizadas por técnicos responsáveis regularmente e o síndico deve ser cobrado por isso. No entanto, os condôminos também precisam fazer sua parte, usando adequadamente os elevadores.



■ Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas

Nesse mês de férias, o recado deve ser dado principalmente às famílias que possuem crianças, pois com frequência elas são responsáveis pelo uso incorreto dos elevadores, o que vem a interditá-los e demandar mais manutenções que de costume. Além disso, ressaltar-se também os riscos que o próprio usuário corre, no caso a criança desacompanhada, ao utilizar o elevador incorretamente.

Portanto, algumas orientações devem ser passadas aos moradores com o intuito de informar e conscientizar quanto ao uso racional deste meio de transporte que tanto nos ajuda nos edifícios. Essas são algumas das precauções necessá-

rias para a condução de crianças no elevador, lembrando que a companhia de um adulto é fundamental:

Lembre-se: o elevador é um meio de transporte, não é local para brincadeiras. Portanto, é proibido gritar ou pular dentro dele. Os saltos podem ocasionar a interrupção do trajeto.

Crianças com menos de 10 anos não devem utilizar o elevador sozinhas; elas devem estar sempre acompanhadas de um indivíduo adulto que se responsabilize.

O interfone é uma ferramenta essencial para comunicar-se

com o lado externo, caso o elevador pare. Então, é terminantemente proibido que crianças brinquem com esse objeto tão importante.

Crianças devem ser orientadas a sempre se certificarem de que o elevador está nivelado com o andar antes de adentrar ou sair da cabine.

Não é permitido que se apertem todos os botões do painel de uma só vez. Além de atrasar a viagem – e com isso desperdiçar tempo e energia – a “brincadeira” pode danificar as teclas do painel e causar prejuízos.

*Da redação

Finanças Por: da Redação

Taxa de condomínio: entendendo os critérios para cálculo do valor

A taxa de condominial é mensal e obrigatória prevista no Código Civil Brasileiro cobrada aos proprietários dos imóveis independente do uso das áreas comuns de lazer ou não.

Ao contrário do que se pode pensar, o valor cobrado de “condomínio” não está totalmente relacionado à manutenção das áreas de lazer, uma vez que condomínios que dispõem de uma ampla opção de áreas comuns não apresentam uma taxa muito acima dos demais.

De acordo com especialistas, o valor vai variar de acordo com o número de unidades habitacionais do condomínio, quanto mais unidades, a tendência é de que a taxa de condomínio seja menor, tendo em vista que os gastos são rateados por mais unidades. Na hora de estabelecer o valor, os síndicos devem levar em consideração três fatores: despesas ordinárias (tais como contas de água, luz e salários de funcionários), fundo de reserva e gastos extraordinários.

Outro aspecto que deve ser considerado é o tamanho do imóvel, de forma que imóveis maiores, com maior área, devem pagar mais que as unidades menores. É importante citar que essa diferenciação por área do imóvel deve constar na convenção do condomínio.

A taxa fixa também deve incluir um percentual para fundo de reserva, uma vez que os síndicos devem ter um valor guardado em caixa para uso em melhorias ou em caso



■ A taxa condominial é obrigatória

de emergência de forma que não sobrecarregue os condôminos. Esse percentual também deve ser votado em assembleia e estabelecido na convenção do condomínio.

No caso dos gastos extraordinários, por sua vez, o valor da taxa pode ser acrescido para que seja feita alguma melhoria no condomínio, contratação de serviço para manutenção de algum equipamento ou conserto. Geralmente, esse tipo de gasto deve passar por uma assembleia, desta forma os síndicos só devem cobrar esse valor após votação dos condôminos. Se for aprovada, o valor será acrescido como rateio, deve ser dividido por todas as unidades igualmente, independente do tamanho do imóvel.

*Da redação

DEDETIZADORA
LD TECH
DESENTUPIDORA

LD TECH DEDETIZADORA E DESENTUPIDORA
melhores soluções para seu condomínio e seu negócio.

Oferecemos:
Laudo Técnico Fotográfico,
Laudo Químico, Nota Fiscal e
Laudo de Análise Bacteriológica

Novidade!
DESINFECÇÃO DE QUADRA DE AREIA

Serviços prestados:

- Desratização
- Controle de Pragas
- Limpeza de Caixa d'Água
- Hidrojateamento
- Desentupimento
- Limpeza de Fossa
- Sanitização

FIQUE À VONTADE PARA TIRAR DÚVIDAS
Solicite um orçamento!
(11) 96571-6836 | (11) 2304-3913

PROMOÇÃO
LIMPEZA DE FOSSA
Consulte-nos!

www.Ldtechbrasil.com.br

Ldtechdedetizadora

Ld.contato22@gmail.com

Legislação Por: da Redação

Revisão e atualização do Código Civil e a relação com os condomínios

O Código Civil Brasileiro, principal dispositivo jurídico no ordenamento relativos aos condomínios, está passando por uma revisão e atualização a partir de uma comissão de juristas que, em meados de abril de 2024, entregaram o anteprojeto ao Senado Federal.

Entre as mudanças apresentadas no Código Civil que podem alterar a vida em condomínio está a inadimplência, um problema sério em muitos condomínios que abrange a taxa condominial. A primeira mudança que se pode destacar é referente à prescrição, cujo prazo geral, no Código Civil atual, é de 10 anos, agora passa a ser de 5 anos.

Isso não impacta diretamente os devedores de cotas condominiais, uma vez que o prazo prescricional para a cobrança dessas já é de 5 anos conforme disposto na Lei nº 1.092/2022.

Entretanto, os credores devem ser ágeis na tentativa de recuperação de crédito.

Outro ponto que pode impac-

tar no cálculo da inadimplência é a mudança proposta no Artigo 406, pois o anteprojeto estabelece juros de 1% ao mês quando não houver estipulação diferente entre as partes, sendo que, havendo estipulação, essa não pode prever taxa maior que o dobro que propõe a Comissão de Juristas, limite não aplicável à multa cominatória. Portanto, as convenções e assembleias devem seguir esses parâmetros de juros para não incorrerem em ilegalidades e invalidades nas cobranças posteriores.

Ainda de acordo com a redação do anteprojeto, o artigo 1.336 estabelece a fixação de uma multa de até de até 10% do valor do débito, sendo bem



■ O anteprojeto foi ao senado federal e espera ser encaminhado como projeto de lei.

maior do que o atualmente autorizado, tendo nas razões do projeto, para o aumento referido, a clara intenção de combater à inadimplência.

Outro destaque presente na

redação entregue ao Senado é a manutenção da impossibilidade de o condômino inadimplente votar na assembleia, entretanto há um acréscimo que é a vedação também dos

condôminos que descumprirem com os deveres previstos na convenção ou em assembleias. Porém, esse ponto ainda necessita de maiores delimitações diante da dificuldade de aplicação e constatação do descumprimento.

Por fim, ainda implica em outros temas relevantes ao direito de condomínio, tais como multipropriedade, maior atenção aos condomínios especiais e novidades em relação ao condômino antissocial. O anteprojeto foi apresentado no plenário do Senado Federal e segue à espera de ser encaminhado como projeto de lei para seguir os trâmites legais de debate, alteração e aprovação.

*Da redação

Convivência Por: Dra Juliana Teles

Agressão em condomínios aumenta cada vez mais. Como resolver?

A vida em condomínios oferece muitas vantagens, desde a partilha de custos até a sensação de comunidade. No entanto, também pode ser palco de conflitos perturbadores, como agressões e conflitos com o síndico.

É alarmante que situações de agressões físicas, verbais e ameaças estejam ocorrendo em condomínios recentemente. Funcionários que chegam para trabalhar com medo, moradores que vivem em constante tensão e um ambiente que deixa de ser pacífico são apenas alguns dos efeitos dessa realidade. Mas o que leva a esses conflitos?

Muitas vezes, a raiz dos conflitos reside em diferenças de personalidade e estilo de vida.

O que para um morador pode ser música agradável, para o vizinho pode ser um ruído insuportável;

Aumento das taxas de condomínio, gastos com manutenção ou uso indevido de fundos, podem gerar tensões finan-

ceiras entre moradores e o síndico;

Moradores que não seguem as regras, como regras de silêncio, uso de áreas comuns e inadimplência, podem causar atritos com outros moradores e funcionários;

Comportamentos antissociais, como vandalismo, intimidação e discriminação, podem criar um ambiente hostil e inseguro.

“A conscientização sobre o respeito mútuo e a empatia entre moradores é fundamental.

Campanhas de sensibilização, reuniões de condomínio e comunicação regular são ferramentas importantes para educar os moradores sobre a importância da harmonia na comunidade”, destaca Dra. Juliana.



■ O síndico deve ser um líder imparcial, acessível e eficaz

Quando surgem conflitos, a mediação é uma estratégia eficaz. Profissionais de mediação podem ajudar as partes envolvidas;

Política de tolerância zero para comportamento agressivo. Isso significa que qualquer forma de violência é tratada com seriedade e pode resultar em medidas disciplinares;

Em casos graves, como

agressões físicas, é fundamental procurar assistência legal.

Os agressores devem enfrentar as consequências legais de suas ações.

O síndico desempenha um papel crucial na gestão do condomínio e na prevenção de conflitos. Ele deve ser um líder imparcial, acessível e eficaz na resolução de disputas.

A agressão a funcionários é

inaceitável e ilegal. Funcionários têm o direito de trabalhar em um ambiente seguro e livre de abusos. Os agressores devem enfrentar consequências legais e disciplinares, incluindo multas e até mesmo expulsão do condomínio.

“A violência em condomínios é um problema sério, mas pode ser abordada de maneira eficaz por meio da prevenção, educação e intervenção apropriada.

A harmonia e a convivência pacífica são objetivos alcançáveis. O respeito mútuo e a empatia devem ser os pilares que sustentam qualquer comunidade de condomínio saudável”, finaliza Dra. Juliana Teles.

*Advogada Especialista em Direito Condominial.

Capa Por: Dr. Rodrigo Karpát

Divulgação de imagens internas do condomínio

O uso de câmeras de monitoramento em condomínios é uma realidade comum. Contudo, há muitas dúvidas sobre quando as gravações podem ser acessadas e utilizadas.



Em princípio, as filmagens têm como objetivo garantir a segurança dos moradores. Em São Paulo, por exemplo, a Lei 13.541/03 exige a colocação de placas visíveis nos locais filmados, com os seguintes dizeres: “O ambiente está sendo filmado. As imagens gravadas são confidenciais e protegidas, nos termos da lei.”

As câmeras não devem ser utilizadas para produzir provas contra moradores, e o condomínio pode ser responsabilizado pela divulgação das gravações se estas causarem constrangimento ou vexame a alguém exposto nas imagens.

Em tais casos, pode haver obrigação de compensação financeira à pessoa prejudicada.

Portanto, é essencial ter cautela antes de liberar as imagens.

Um exemplo de falta de cuidado ocorreu recentemente, neste mês de junho, onde a câmara de Direito Privado do TJ/SP condenou um condomínio ao pagamento de indenização por danos morais a uma mulher que teve o vídeo da sua briga

com o seu ex-companheiro no elevador, vazado em grupos de mensagem. O desembargador Dimas Rubens Fonseca, proferiu que é “incontroversa a responsabilidade do réu pela guarda dos vídeos realizados pelo seu sistema de monitoramento interno, devendo ser responsabilizado pelo vazamento de conteúdo que cause lesão a direito da personalidade aos envolvidos.”

Isso ocorre porque a divulgação de imagens deve respeitar uma série de leis que vão desde a Constituição Federal e o direito à inviolabilidade da imagem no art. 5º, inc. XXVIII: “São assegurados, nos termos da lei, a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas”, até a LGPD, por exemplo, que é uma lei relativamente nova e que ao falar de dados, também se refere às imagens.

O Código Civil também aborda o tema no art. 20: “Salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à



■ As câmeras não devem ser utilizadas para produzir provas contra moradores.

manutenção da ordem pública... a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a boa fama ou a respeitabilidade, ou se se destinarem a fins comerciais.”

Nesse sentido, é preciso se entender que: desde que não haja violação do direito à priva-

cidade e que as gravações não sejam usadas para monitorar a vida privada das pessoas, as imagens podem ser disponibilizadas. Em situações de crimes, uso de drogas, ou agressões, é importante que as imagens sejam verificadas discretamente com os responsáveis para proteger os moradores e o síndico.

É recomendável a utilização de um termo de entrega das

imagens, a fim de garantir a segurança jurídica necessária. Se um morador desejar acessar as imagens, deve fazer uma solicitação formal e, em alguns casos, de acordo com a gravidade, por meio judicial ou ordem de autoridade policial. Por isso, é estritamente proibido utilizar as imagens para fins pessoais ou outros que não sejam a proteção do patrimônio e a segurança do condomínio. Em casos de prejuízos patrimoniais, como furtos e colisões de veículos, a visualização das imagens e a entrega de cópias não apresentam problemas. Os equipamentos não devem captar imagens do interior dos apartamentos, ou estarem voltadas diretamente para a porta de uma unidade.

Reafirmo que o ponto principal é a guarda das imagens de forma correta e segura, sendo que as mesmas só poderão ser disponibilizadas, eventualmente, nos casos apontados acima.

*Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e da OAB/SP.

Prezado Síndico

Temos um pedido especial: Participe da **Campanha de Inverno** do Mercado Casas André Luiz.

Leve um coletor de doações, sem custo, para seu condomínio

Agende a entrega do seu coletor:

☎ 11 2459-7000
☎ 11 95427-3700
mercado.org.br

Quem doa GUIA!

APOIO

Anthony, paciente do Ambulatório Casas André Luiz

Jornal do Síndico

sptapetes

TAPETES PERSONALIZADOS PARA CONDOMÍNIOS

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

- TAPETE DE VINIL
- TAPETE CLEANKAP
- TAPETE DE FIBRA DE COCO
- TAPETE DUO
- TAPETE PARA ELEVADOR
- ACOLCHOADO PARA ELEVADOR

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

Classíndico®

JULHO | 2024

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
ADVOGADOS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	ENVIDRAÇAMENTO DE SACADAS.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10 e 11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	EXTINTORES.....	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
COBRANÇA.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	TAPETES.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.09				

Academia

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

Administradora

Fonsi condomínios Desde 1982
Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS **42 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

Aqui o Síndico te procura!
ANÚNCIE!
☎ (11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Advogados

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

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

Água Potável

Fonte Celeste Água Potável
www.fonteceleste.com.br
contato@fonteceleste.com.br
Água Potável
☎ (11) 5687-6000
☎ (11) 3752-2080
Atendemos 24 horas
• Condomínios • Obras
• Piscinas • Eventos
Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!
ANÚNCIE!
☎ (11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Bombas

PORTO BOMBAS
CONTRATO DE MANUTENÇÃO
VENDAS • ASSISTÊNCIA TÉCNICA
17 Anos no Mercado
Manutenção de Bombas e Piscinas;
Painéis de Comando | Encanamentos;
Limpeza e Impermeabilização de Caixas d'Água
Desentupimento em Área Comum
SEDE PRÓPRIA
☎ (11) 3911-4816 ☎ (11) 94787-6959 ☎ / 99547-1376
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

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
☎ (11) 98510-5302
www.camilacalhas.com.br Atendemos São Paulo e Grande São Paulo

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

Cobrança

êxito Cobranças
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!
Fale com a gente
☎ (11) 2078-4519 ☎ (11) 99932-9789

Controle de Pragas

PORTO BOMBAS
HIGIENIZAÇÃO E CONTROLE DE PRAGAS
Desinfecção Ambiental e de Superfícies
Dedetização | Desratização | Descupinização
Dispenser de Alcool Gel e muito mais...
VENHA CONFERIR NOSSOS SERVIÇOS SEDE PRÓPRIA
☎ (11) 3911-4816 ☎ (11) 99547-1376 ☎ / 94787-6959
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

Lembre-se... Quem anuncia, VENDE!
Jornal do Síndico
☎ (11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Corrimãos

ECF
• Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
• Guarda Corpo para topo de prédio;
• Escada Marinheiro com guarda corpo e outros
ECF 25 ANOS DE TRADIÇÃO
☎ (11) 3341-2472 ☎ (11) 97665-5871
www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Desentupidora

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

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CEVS: 351380101-812-00004-1-8
Desentupimento em Geral
Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
Detetização Sanitização Hidrojateamento
Acessamos Sub-Solo c/ carros pequenos
www.desentupidorasadini.com.br (11) 4057-4450 | 4047-1775
contato@desentupidorasadini.com.br (11) 94017-4874

Aqui o Síndico te procura!
ANÚNCIE!
(11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

Economia de Água

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

Elevadores

ELEVADOR FOR
Assistência Técnica | Manutenção
Modernização de Elevadores e Estética
Empresa cadastrada no Contru 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

Esquadrias de Alumínio

Strulev
Alumínio
Esquadrias de Alumínio
www.strulev.com.br
vendas@strulev.com.br
+Portas e janelas de alumínio com vidro
+Trocamos sua janela sem quebra de parede
+Persianas de enrolar automatizada e manual
+Muro e coberturas de vidro
(11) 2013-9500 (11) 94743-3188

ALUMIP
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO
✓ JANELAS DE ALUMÍNIO SOB MEDIDA
✓ TROCA DE JANELAS SEM QUEBRA DE ALVENARIA
✓ PERSIANAS DE ENROLAR MANUAL E AUTOMATIZADA
✓ MURO DE VIDRO PARA CONDOMÍNIO
(11) 94038-2503 / 98136-6567
www.alumipesquadrias.com.br alumip.esquadrias

Envidraçamento de Sacadas

19 INOVE
SACADAS
INSTALAÇÃO MANUTENÇÃO
Envidraçamento de Sacadas
Qualidade, Preço Justo
Entrega Rápida
Sistema sem Roldanas
Mais moderno do mercado
(11) 91879.4577 @inove_sacadas

Extintores

PROTEKAJI MANUTENÇÃO ELÉTRICA E HIDRÁULICA
Equipamento Contra Incêndio protekaji@protekaji.com.br
• RECARGAS DE EXTINTORES • SINALIZAÇÕES • TESTE EM MANGUEIRAS
• LAUDO DO BOMBEIRO (CLCB E AVCB) • BRIGADA DE INCÊNDIO
• VENDAS DE EQUIPAMENTOS CONTRA INCÊNDIO
(11) 4109-6667 | 97187-3244 www.protekaji.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 Bismaga 50 Gramas
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95
Consulte-nos para outros produtos
(11) 3564.0364 | 94791.5690
Todem c/ Alcool Gel acionamento de pedal
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

Para anunciar ligue:

Impermeabilização

Sipan IMPERMEABILIZAÇÃO CAU/SP
Nº PJ 51593-1
20 ANOS DE MERCADO
• LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
• RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
• RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
• CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
• HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

IMPRO ENGENHARIA
7 ANOS DE GARANTIA
IMPERMEABILIZAÇÃO EM IMPERMEABILIZAÇÃO COM MEMBRANA DE POLIURETANO
PINTURA 5 ANOS DE GARANTIA NOS DEMAIS SERVIÇOS
HIDRÁULICA
VISTORIA GRATUITA - EQUIPE TREINADA E QUALIFICADA - EMISSÃO DE ART SEGURO DE RESP. CIVIL E ACIDENTES PESSOAIS - PAGAMENTO FACILITADO
(11) 2060-9655 | (11) 93242-8241
www.improengenharia.com.br contato@improengenharia.com.br

Impermeabilização - Continuação

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

Incêndio / Segurança

Sipan AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS CAU/SP
Nº PJ 51593-1
ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:
• COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
• BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES
• ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO
• TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
• Renovação / Regularização do AVCB
• Equipamentos de Incêndio
• Projeto de Combate a Incêndio
• Instalações Elétricas / Para-raios
RECONNSTEK
SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS
(11) 3384-6538 / 94007-8681
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

Aqui tem excelente negócios
Jornal do Síndico
www.jornaldosindico.com.br/saopaulo
(11) 5572.5250

Instalações Elétricas

Sipan PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL
TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
AVCB
Orçamento sem Compromisso
(11) 5515-6116 | 99449-6474
sipan@sipan.com.br

ELLOS Instalações elétricas
www.ellosinstaladora.com.br
ellosinstaladora@uol.com.br
Entrada de Energia | Quadros de Força
Centro de Medição | Para-Raios e DPS
Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos
(11) 96509-2765 / 2061-6415
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

REI ELÉTRICA
www.reieletrica.com.br
Reparos em Geral
Serviços de Alta e Baixa Tensão
• Para-Raios • Quadros de Força
• Prumadas Elétricas
• Contratos de Manutenção
Consulte-nos sem compromisso
(11) 99408-2895 analourdesm52@gmail.com

Pinturas

OSWAN PINTURAS
 www.oswanpinturas.com.br
 (11) 3663-6423 / 3822-4303
 oswanpinturas@gmail.com

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

48 anos

Orçamentos sem Compromisso

pint Vega ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL

Parcelamos sua obra em até 24x

- Pintura Interna e Externa
- Restauração de Fachadas

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

CREA-SP **Orçamentos sem Compromisso**
 repintura@pintvega.com.br
 (11) 2653-1029 / 98524-0200

Zs PINTURAS

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

SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL

CREA-SP VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO **38 ANOS** de EXPERIÊNCIA
 PAGAMENTO FACILITADO

Tels.: (11) 99178-2218 / 3341-1428
 www.zspinturas.com.br
 zs.pinturas@hotmail.com

PACTUAL PINTURA PREDIAL

FUNCIONÁRIOS PRÓPRIOS Eng.º Responsável

- 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

TC PINTURAS

- Hidro-jateamento de Fachadas
- Tratamento de Trincas
- Pintura Predial e Retrofit
- Impermeabilização em Geral
- Colocação e Rejuntamento de Pastilhas

Parcelamos em até 30x

www.tcpinturas.com
 tcpinturas2016@hotmail.com
 (11) 5835.1007 / 96676.1164 / 95893.0277

Pinturas - Continuação

FGM RESTAURAÇÃO, PINTURA Externa e Interna 5 ANOS DE GARANTIA

DESDE 1998

atendimento@fgmpinturas.com
 (11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

GRM ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÕES E PINTURAS PREDIAIS

Engenharia

Fachadas Laudos técnicos Impermeabilizações

AGENDE SUA VISTORIA GRATUITA

(11) 3277-2830 | (11) 91210-8504 | grm@grmengenharia.com.br

PINTURA PREDIAL EM GERAL

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

R.Y.R Empreiteira ryempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO Pagto 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

MAIS ALTO ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

Eng Civil CREA SP 5070093284

(11) 96599-3283 | (11) 5875-1236 @maisaltopinturas

atendimento@maisaltopinturas.com.br / www.maisaltopinturas.com.br

SA TEC PINTURAS TÉCNICAS

- LAVAGEM DE FACHADA E PINTURAS
- REMOÇÃO E RECOMPOSIÇÃO DE REBOCO
- TRATAMENTO DE TRINCAS E FISSURAS
- IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES E FACHADAS

gatecpinturas@hotmail.com (11) 99992-6008 / 95440-4006

CRISTAL PINTURA PREDIAL

- Restauração e Lavagem de Fachada
- Pintura Interna e Externa
- Reposição de Pastilhas
- Tratamento de Trincas
- Concreto a vista
- Deslocamento de Fachadas

Melhor Preço

(11) 2707-3369 / 98195-3308
 cristalpinturapredial@hotmail.com

FORTALEZA PINTURAS RESTAURAÇÃO E REVESTIMENTOS EM GERAL

Hidro-jateamento | Impermeabilização de Fachadas
 Limpeza de Vidros | Serviços de Gesso

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

(11) 4171-9990 / 94966-4768 / 96760-3494
 www.fortalezapinturas.com.br | fortalezamartinspinturas@hotmail.com

CEBOLINHA PINTURAS

Pinturas Internas e Externas
 Texturas Grafato
 Hidráulica - Elétrica
 Reformas em Geral

Parcelamos sua Obra

(11) 98301-3378 / 95400-3493

SAIA DA CRISE!
 Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

Pisos / Tratamentos

Limpiso RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO

LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO

(11) 3424-4428 / 4930-2190
 www.limpiso.com.br - contato@limpiso.com.br

MÁRMORES E GRANILITES Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos

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

(11) 97796-7050 / 93369-2438
 marmoresegranilites.com.br
 borgesoliveira287@gmail.com

Radiocomunicação

Pointer Rent (11) 4437-2164 / 4971-5300
 www.pointerrent.com.br
 contato@pointerrent.com.br

LOCAÇÃO de RÁDIOS

Motorola | Vertex Standart | Hytera

- Orientação e Treinamento
- Manutenção Preventiva
- Assessoria

Aqui o Síndico te procura! ANÚNCIE!
 (11) 5572.5250
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

Reformas

EDIFICARE ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP EMPREITEIRA CAU/SP

PROJETOS LAUDOS EMPREITEIRA RETROFITTS FACHADAS PINTURAS CALÇADAS IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS

25 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

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

NVA ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

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

Financiamento em 48x

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

TARI ENGENHARIA

- Perícias de Engenharia
- Laudo de Reforma
- Fiscalização
- Construções
- Reformas
- Projetos

ACERVO TÉCNICO PELO CREA

(11) 96271-0112
 www.tarieng.com.br | contato@tarieng.com.br

Reformas - Continuação

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

Segurança Eletrônica

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

Tapetes

RR
Capachos
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

CR COSTA PROJETO DE ARQUITETURA
ARQUITETURA RETROFIT • LAUDOS INTERIORES • REFORMAS
www.crcostaarquitectura.com.br (11) 94316-5242
Al Santos, 1.165 - Cj. 118437 - São Paulo

tek
SISTEMA DE CÂMERAS
CONTROLE DE ACESSO
RECONHECIMENTO FACIAL
(11) 98687-3789
www.kstek.com.br contato@kstek.com.br
INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO
SOLICITE SEU ORÇAMENTO

Telhados

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

Síndico Profissional

ARMANDO SOUZA (11) 97362-6149
SÍNDICO PROFISSIONAL armando.m.souza@gmail.com
Excelente Currículo Acadêmico
✓ Especializado no Combate de Fraudes
✓ Amplo Conhecimento Financeiro
✓ Auditoria, Gestão, Assembleias e Obras
ATUANDO TAMBÉM COMO CONSULTOR PARA SÍNDICOS ORGÂNICOS

Eic-manutenção
INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO
• CFTV • CERCAS ELÉTRICAS • BIOMETRIA
• FECHADURAS HDL E ELETROIMÃ • TAGS
• PORTÕES AUTOMÁTICOS • SERRALHERIA
(11) 97779-1797 (11) 98122-9868
eicmanutencao7@gmail.com

A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!
ANÚNCIE!
(11) 5572.5250
saopaulo@jornaldosindico.com.br

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

Dicas Por: da Redação

Registros hidráulicos

A parte hidráulica de uma obra deve ser executada por quem entende do assunto e, principalmente, contando com materiais de qualidade, pois optar por uma economia inconsequente hoje significa encomendar a dor de cabeça de amanhã, provavelmente com mais gastos.

Dentre os equipamentos hidráulicos, o registro é importante, pois controla a saída e a pressão da água nos tu-

bos. Ele é a segurança que temos para quando há problemas de vazamento: deve ser imediatamente fechado.

Os tipos que há no mercado e devem ser reconhecidos são: o registro de gaveta e o de pressão. O primeiro trabalha totalmente fechado ou aberto. A função dele não é controlar o fluxo de água, mas sim liberá-la ou bloqueá-la totalmente. Já o registro de

pressão trabalha com a regulagem da água. Sendo assim, sua função é dosar o quanto de água passará pela

tubulação. Diferentemente do registro de gaveta, ele é mais indicado para equilibrar a quantidade de água em saí-

das de torneiras e chuveiros, por exemplo.

*Da redação



Redes de proteção

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui uma norma que regulamenta especialmente a instalação de redes para proteção de janelas, sacadas, mezaninos, parapeitos, floreiras e demais aplicações semelhantes: trata-se da NBR 16046-3, de 2012, a cujas disposições o síndico deve estar vigilante na hora de con-

tratar uma empresa para essa finalidade específica.

É importante saber que a NBR determina que as redes instaladas devem ser identificadas com o nome da empresa responsável, o seu CNPJ (número de Pessoa Jurídica), bem como a data em que foram acomodadas, e que após a realização da instalação

delas, o prestador do serviço entregue ao condomínio o manual de uso e conservação do produto.

Deve-se ressaltar, ainda, que a empresa contratada deve contar com um profissional habilitado para emitir ART (Ano-

tação de Responsabilidade Técnica) pela execução.

*Da redação



Administração Por: da Redação

Gerenciar funcionários é um dos desafios do síndico

Entre as atribuições destinadas ao cargo de síndico está a obrigação de gerir o quadro de funcionários, desde honrar a folha de pagamento mensal à organização das escalas semanais e fiscalização da adequada execução do trabalho. Um fato é indiscutível, a complexidade dessa função é diretamente proporcional à dimensão do condomínio, ou seja, quanto mais funcionários ele tiver, maior será o desafio de gerenciá-los.

Lidar com recursos humanos acrescenta um grau a mais de dificuldade, pois inexiste exatidão. O ser humano não é uma máquina, ele é imprevisível, pode adoecer, pode perder um parente e faltar ao trabalho, pode se desentender com a equipe e gerar um conflito interno que precisa ser mediado. Todas essas questões requerem uma certa dose de sensibilidade e percepção por parte do síndico para serem solucionadas.

Um dos problemas que vários síndicos enfrentam é lidar com os funcionários que faltam ao trabalho. Não se trata daqueles cujas ausências são esporádicas, mas dos que sistematicamente faltam ao serviço de

maneira contumaz – pelo menos uma vez ao mês - sempre apresentando justificativas pouco críveis.

Sabendo que as atividades do condomínio são organizadas sob a forma de escalas de serviços, cada vez que um funcionário falta gera-se uma lacuna que terá de ser preenchida por outro, desequilibrando um sistema, visto que há postos de trabalho que não podem ficar vazios, como a portaria, por exemplo.

Tais considerações não implicam dizer, de nenhuma maneira, que não é legítimo o trabalhador se ausentar do seu emprego. É correto, desde que o faça de forma justificada e é direito do empregador reque-



■ A complexidade da função do síndico é diretamente proporcional a dimensão do condomínio

rer explicações que comprovem o motivo da ausência.

Essa exigência se faz necessária inclusive para coibir pessoas que desejem faltar ao

trabalho de forma leviana, injustificável.

De acordo com o artigo 473 da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), os funcionários celetistas têm direito a fal-

tar ao serviço sem ter desconto no salário nem ter de compensar a ausência em outros dias de trabalho nas seguintes situações: morte de familiar, casamento, nascimento de filhos, doação de sangue, alistamento eleitoral, vestibular, serviço militar, comparecer à Justiça, participação em organizações.

Sobre a ausência por motivos de saúde, é importante frisar que o acompanhamento de familiares a consultas e outros procedimentos pelo empregado, não obriga o empregador a abonar a falta, mesmo com atestado, ou seja, poderá ocorrer o desconto da remuneração a critério do empregador.

*Da redação



Serviço criado para facilitar a vida do síndico e do zelador.

Síndico, precisou de orçamentos de produtos ou serviços para seu condomínio deixe conosco.

Nós do **Jornal do Síndico** enviamos as empresas até você!









É só ligar **total segurança, agilidade e conforto!**

Ligue:

(11) 2619-6095

SERVIÇO TOTALMENTE

GRATUITO

PARA SÍNDICOS E ZELADORES



(11) 2619-6095