

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXVII - Edição 327 • AGOSTO - 2024 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)



**e**  
**+**

## MANUTENÇÃO

Os elevadores são sem dúvidas um meio de transporte, portanto tem desgastes e vai chegar a hora de modernizar seus componentes para garantir segurança, eficiência e conforto em edifícios. Saiba quando pode ser necessário. **Pág. 6**

## ATUALIDADE

Investir em formação e capacitação é essencial aos síndicos para garantir uma administração transparente e bem-sucedida. O aprendizado contínuo, proporciona o conhecimento necessário para gerir um condomínio de forma eficiente. **Pág. 7**

## É BOM SABER

O fundo de reserva em condomínios é uma verba crucial para imprevistos. Ele serve como um "colchão" financeiro para cobrir despesas emergenciais, garantindo a estabilidade financeira do condomínio, porém é necessário entender quando realmente usar. **Pág. 12**



**ATENÇÃO!**  
**SRS. SÍNDICOS(AS)**

**Uni Síndico**  
São Paulo 2024

**Última chamada!**  
**Página 3**

Distribuição Gratuita

# Conta pool e as manobras que podem enganar condomínios

Página 5



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

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

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

**Facilitamos o pagamento.**



**solicite um representante sem compromisso**

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

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

**SMART**  
IN BOX

[www.smartinbox.com.br](http://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

**Colaborador**  
Dr. Kênio de Souza Pereira

**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**

**C**hegamos com mais uma edição do Jornal do Síndico. Neste mês de agosto, abordamos um tema de grande relevância através da colaboração do Dr. Kênio para síndicos e gestores: as contas pool e as manobras que podem enganar os síndicos e moradores. Este assunto merece nossa atenção especial, pois as práticas financeiras complexas e, muitas vezes, pouco transparentes podem comprometer a saúde financeira e a confiança nas gestões condominiais.

O termo "contas pool" refere-se à prática de centralizar fundos comuns para fins específicos, como investimentos ou reparos, sem uma gestão clara e detalhada para o condomínio. Embora essa abordagem possa parecer eficiente, ela poderá esconder o risco de confusão e de decisões questionáveis que afetam diretamente o orçamento do condomínio. As manobras enganosas, como a falta de transparência nas movimentações financeiras e a ausência de relatórios detalhados, podem levar a mal-entendidos e até a abusos, prejudicando a integridade da administração condominial.

É essencial que síndicos e gestores estejam atentos às práticas financeiras do condomínio que exigem clareza e precisão na administração dos fundos. Implementar controles rigorosos, exigir relatórios detalhados e promover a transparência nas movimentações são passos fundamentais para evitar surpresas desagradáveis e garantir que o dinheiro do condomínio seja utilizado de maneira eficiente e ética.

Nesta edição, oferecemos orientações práticas e dicas para ajudar os síndicos na identificação e prevenção dessas manobras enganosas e algumas outras muito comuns nos condomínios.

Nosso objetivo é fornecer ferramentas e conhecimentos que fortaleçam a gestão condominial e promovam um ambiente mais justo e transparente para todos os moradores. Estejam sempre atentos às melhores práticas de administração. Afinal, a transparência e a responsabilidade são pilares essenciais para uma boa gestão e uma convivência harmoniosa entre todos.

Desejamos a todos os nossos leitores uma ótima leitura!

\* Os Editores

**ERRATA:** Na edição 325 na coluna FINANÇAS, no último parágrafo o correto é afirmar que: Despesas extraordinárias serão acrescidas a taxa condominial e o valor deve ser definido conforme Convenção do Condomínio, podendo ser fracionado ou por partes iguais.

**INDICADORES** \*Fonte Bco. Central

	AGO/23	SET/23	OUT/23	NOV/23	DEZ/23	JAN/24	FEV/23	MAR/24	ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24
<b>IGP-M (%)</b>	-0,14	0,37	0,50	0,59	0,74	0,07	0,52	0,47	0,31	0,89	0,81	-0,61
<b>INPC (IBGE)</b>	0,02	0,11	0,12	0,10	0,55	0,57	0,81	0,19	0,37	0,46	0,25	---
<b>IPC (FIPE)</b>	-0,20	0,29	0,30	0,43	0,38	0,61	0,46	0,26	0,33	0,09	0,26	---
<b>CUB-SP</b>	0,05	-0,05	-0,05	-0,12	0,00	0,00	0,10	0,10	0,05	1,22	0,79	---
<b>TR</b>	0,2160	0,1130	0,1056	0,1030	0,069	0,0875	0,0612	0,1100	0,0611	0,08	0,0365	0,07
<b>POUPANÇA</b>	0,72	0,61	0,6177	0,6047	0,6035	0,0875	0,51	0,53	0,5789	0,5914	0,5921	0,5712
<b>SAL. MÍNIMO</b>	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	1.412,00
<b>TJLP (% a.a.)</b>	0,5833	0,5833	0,5458	0,5458	0,53	0,53	0,53	0,53	0,5558	0,5558	0,5558	0,5758

**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/Demissão - comunicar ao Ministério do Trabalho, até 07 do mês seguinte. Recolhimento do INSS, até o dia 20 do mês subsequente. Recolhimento do FGTS, 8,0% sobre a Folha de Pagamento, até o dia 7 do mês seguinte. Recolhimento do PIS, 1% sobre a folha de pagamento, até o 25º dia. Se o dia do vencimento não for dia útil, será considerado antecipado o prazo para o primeiro dia útil que o anteceder.

**\*PISO SALARIAL**

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

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

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), ÚLTIMA CHAMADA!**

Para participar do **Unisíndico 2024**

Vá ao site: [www.unisindicoeventos.com.br](http://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](http://www.unisindicoeventos.com.br) / [unisindico@unisindicoeventos.com.br](mailto:unisindico@unisindicoeventos.com.br)

**Local de Realização:** Centro de Convenções Santo Amaro - Av. Engenheiro Eusébio Stevaux, 823 - São Paulo - SP

**Segurança** Por: da Redação

## Normas ABNT para condomínios garantem segurança e organização

As normas técnicas desempenham um papel fundamental na garantia da segurança e conformidade dos condomínios, tanto em aspectos estruturais quanto jurídicos.

No caso dos condomínios, as normas ABNT são cruciais para garantir a segurança estrutural dos edifícios, a prevenção de acidentes e a conformidade com as leis vigentes. Além disso, o cumprimento das normas pode influenciar diretamente na obtenção de seguros e financiamentos, já que muitas instituições exigem a certificação de conformidade para conceder tais benefícios.

Principais normas para condomínios:

- **NBR 5674:** Manutenção de Edificações: Essa norma estabelece diretrizes para a manutenção das edificações, abrangendo ações preventivas e corretivas. O síndico deve seguir um plano de manutenção para garantir que a estrutura do con-

domínio esteja sempre em boas condições, evitando desgastes e danos.

- **NBR 9077:** Saídas de Emergência em Edifícios: Essa norma estabelece os critérios para a criação e manutenção das saídas de emergência em edifícios, garantindo a rápida evacuação dos moradores em caso de sinistros, como incêndios.

- **NBR 13434-1:2004:** Sinalização de segurança contra incêndio e pânico: Esta parte fixa os requisitos exigíveis que devem ser satisfeitos pela instalação do sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico em edificações.

- **NBR 13714:2022/23:** Hidrantes e Mangotinhos para Combate a Incêndio: Essa norma especifica as características técnicas dos hidrantes e man-



É papel do síndico garantir que as normas ABNT sejam seguidas.

gotinhos utilizados para combater a incêndio, garantindo que esses equipamentos estejam prontos e funcionais em casos de emergência.

- **NBR 15219/2020:** a norma mãe para elaboração do Plano de ação emergencial: Esta Norma especifica os requisitos

e procedimentos para a elaboração, implantação e manutenção de um plano de emergência contra incêndio, para proteger a vida e o patrimônio, bem como reduzir as consequências sociais e os danos ao meio ambiente.

O síndico desempenha um

papel fundamental na garantia do cumprimento das normas ABNT. É de sua responsabilidade assegurar que a edificação esteja em conformidade com as normas vigentes, contratando profissionais habilitados para realizar inspeções e manutenções adequadas, além de seguir um cronograma de atividades preventivas.

O não cumprimento das normas ABNT pode acarretar em problemas sérios para o condomínio e seus moradores, como acidentes, prejuízos financeiros e até mesmo processos judiciais. Por isso, o síndico deve estar sempre atento às exigências legais e técnicas, buscando garantir a segurança e bem-estar de todos.

\*Da redação

**Administração** Por: da Redação

## Condomínio pode ser responsabilizado por acidentes em playground

Brincar é um ato saudável que estimula a criança sob diversos aspectos, desde os seus potenciais físicos até os sociais, cognitivos e afetivos e – portanto – deve ser algo sempre estimulado.

Embora a brincadeira seja bem-vinda, é fundamental que seja monitorada tanto por responsáveis pela criança, quanto por agente do condomínio, caso contrário, se vir a ocorrer algum acidente, o síndico poderá ser chamado a assumir a responsabilidade, desde que seja comprovado que o incidente foi decorrente de negligência de sua parte no cumprimento de suas atribuições na manutenção das instalações do prédio.

Um dos focos de atenção, quando o assunto é o público infantil, diz respeito aos playgrounds, os famosos “parquinhos”, que a criançada tanto gosta. Os playgrounds devem seguir regras de instalação e manutenção que visam não

apenas ao prolongamento da vida útil do mesmo, mas à garantia das boas condições de segurança para os pequenos usuários e assim evitar possíveis acidentes.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui orientações que versam sobre a instalação e manutenção de playgrounds: trata-se dos códigos de NBR nº 14.350-1 e nº 14.350-2. A cartilha indica como deve ser um playground.

Infelizmente, a falta de manutenção preventiva ou de fiscalização periódica nos parques tem sido responsável por acidentes, em alguns casos fatais, que atingem principalmente crianças e adolescentes.

A 8ª Turma Cível (TJDFT) rejeitou por unanimidade recurso



Os brinquedos devem passar por manutenções periódicas.

de condomínio condenado a pagar indenização por danos morais a uma criança de 4 anos que sofreu acidente em parquinho do edifício. De acordo com o representante legal da vítima, o brinquedo estava com assoalho quebrado, além de partes cortantes expostas e redes ras-

gadas, o que ocasionou a queda e posterior fratura do cotovelo do menor, o qual foi submetido à cirurgia, colocação de gesso e sessões de terapia.

Os pais decidiram entrar com pedido de danos morais. Em sua defesa, o condomínio alegou não ter havido negligência

de sua parte, tampouco defeito no brinquedo alocado na brinquedoteca, acrescentando que a responsabilidade pelo ocorrido seria da pessoa incumbida de acompanhar o menor, uma vez que o espaço somente poderia ser utilizado por crianças na presença de um responsável e que tais informações constavam de aviso alocado na área de recreação.

Por fim, foi mantida a sentença de 1ª Instância, que condenou, de forma concorrente, o condomínio e os responsáveis pela criança ao pagamento de indenização por danos morais, valor que foi reduzido pela metade por ter o autor concorrido para a ocorrência do dano.

\*Da redação

Capa Por: Dr. Kênio de Souza Pereira

# Conta pool e as manobras que podem enganar condomínios

Com mais de um milhão de condomínios, conforme divulgado pelo IBGE, tem aumentado a concorrência no setor condominial, que tem movimentado mais de R\$190 bilhões por ano, segundo o Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condomínios (INCC).

Qualquer empresa que presta serviços oferece seu orçamento com base nos custos dentro da realidade de mercado, pois não há como fazer milagre. Entretanto, sempre há alguma que pratica concorrência desleal que passando algum tempo gera prejuízos, como a 123 Milhas, que deixou claro ser fácil seduzir as vítimas pelo oferecimento de vantagens.

No caso do condomínio pode ser oferecido um contrato barato, alguns meses de carência, serviço de síndico por preço irrisório e, ainda a ilegalidade da assessoria jurídica que fere o Estatuto da Advocacia. Mas a verdade aparece: o barato pode sair muito caro!

Cabe aos condôminos participarem ativamente da avaliação das propostas de preços dos serviços prestados pelas administradoras, devendo alertar o síndico e os conselheiros sobre os riscos, especialmente, quanto à utilização da conta pool, eis que ela impossibilita que o condomínio tenha conta corrente bancária em seu nome, tornando-se impossível conferir com transparência o que entra e sai do caixa do condomínio.

No caso de contas pool, é o administrador que recebe simultaneamente das centenas de condomínios em sua conta corrente. Esses milhões de reais misturados são utilizados como se pertencessem à administradora que lucra com juros de aplicações em seu benefício.

Os condomínios perdem os



■ A administradora poderá lucrar juros da aplicação financeira em seu benefício.

juros que teriam direito por não terem condições de saber exatamente o que entra e sai do seu caixa. Não têm extrato bancário no seu CNPJ, já que a administradora receberá tudo em nome dela e depois elabora um extrato com os dados, onde pode omitir taxas administrativas e despesas cobradas dos condomínios.

Algumas administradoras oferecem opções de mais de um modelo de contrato que deixa evidente o que lhe dá mais lucro. Com Conta Pool o preço é mais baixo e sem Conta Pool o preço é mais alto pela administração. Isso acaba induzindo pela escolha do modelo de contrato mais barato. E não existe ser "meio" ético.

A ética nos negócios é um conjunto de princípios e normas que orientam a conduta das empresas e seus colaboradores. Ela é fundamental para garantir a transparência, a justiça e a responsabilidade nas relações comerciais.

Quando uma empresa adota práticas éticas, ela além de cumprir suas obrigações legais, também constrói uma reputação positiva, ganha a confiança dos clientes e contribui para um ambiente de negócios mais saudável e sustentável.

Cabe a qualquer condômino exigir os extratos da aplicação do fundo de reserva e dos recebimentos do seu condomínio, pois ao constatar que eles não existem poderá advertir ao síndico sobre os riscos, pois o fato da administradora montar um extrato dela deixa claro a impossibilidade de se efetuar a conciliação bancária. Essa anomalia, em alguns casos, acarreta a reprovação da prestação de contas, que é de responsabilidade do síndico, nos termos do art. 1.348 do Código Civil, razão que tem motivado o repúdio às obscuridades da conta pool.

Diante disso, o contrato com a administradora pode ser rompido a qualquer momento, sem pagamento de multa, pois o

ideal é que o condomínio tenha a sua conta bancária e esteja livre de riscos. Um exemplo foi em São Paulo, a Administradora Fort House, sumiu com R\$ 30 milhões de uma conta pool, deixando 43 condomínios no prejuízo.

Enfim, são inúmeros os exemplos que envolvem terceirizadas, seguro contra incêndio e até síndicos profissionais. Tem administradora que aumenta o risco do condomínio ao oferecer seu síndico profissional parceiro, e este poderá obter "benefícios confidenciais" dessa empresa que apresenta um orçamento sedutor.

O correto é o síndico não ter qualquer ligação com a administradora para que um fiscalize o outro. A experiência comprova que inúmeros prejuízos são evitados quando um síndico, mal-intencionado, pratica um ato que a administradora zelosa repudia e, assim, o prejuízo não é consolidado. Da mesma forma, quando a administradora pratica um ato irregular, o síndico zeloso a repreende e exige a devida reparação.

*\*Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário – ABAMI - Colunista de Direito Imobiliário da Rádio Justiça do STF, Band News, Boletim do Direito Imobiliário/Diário das Leis kenio@keniopereiraadvogados.com.br*

## 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**



Anthony, paciente do Ambulatório Casas André Luiz

Agende a entrega do seu coletor:

☎ 11 2459-7000

☎ 11 95427-3700

mercado.org.br





APOIO





**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

## Seu Condomínio Por: da Redação

# Seguro condominial é mais que uma formalidade, um benefício

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

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

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

circunstâncias e valores envolvidos, com vistas à caracterização do risco ocorrido. É a investigação protocolar para atestar se o fato ocorreu sem manipulação e merece o devido ressarcimento.

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

Em caso de não ser realizado o seguro e algum sinistro vir a



ocorrer, o síndico será responsabilizado ativa e passivamente, sendo acionado de forma judicial e cobrindo o prejuízo do próprio bolso. A contratação do primeiro seguro deve ser realizada até 120 dias da concessão do Habite-se, documento concedido pela prefeitura autorizando a ocupação do imóvel, de preferência antes do imóvel começar a ser ocupado, por garantia.

É importante tirar todas as dúvidas pertinentes, antes de fechar ou renovar um contrato de seguro, para evitar dores de cabeça e surpresas desagradáveis se um dia vier a ser usada a cobertura. As coberturas do seguro são bem específicas e se limitam ao perímetro do condomínio.

Devem-se observar os “riscos excluídos”, ou seja, aqueles que não contam com a garan-

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

*\*Da redação*

## Manutenção Por: da Redação

# Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?

Aliados da praticidade e do bem-estar, os elevadores são componentes frequentes em edifícios residenciais, são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos. Contudo, há momentos em que só isso não basta e é necessário fazer atualizações para adequar os elevadores às tecnologias e normas mais recentes.

Para saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização é importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns sinais que ele pode estar dando de que está carente de uma “repaginada”. Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem

ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro, ainda assim é importante avaliar outras características. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 18 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais antigos geralmente são menos eficientes.

Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade?

**Tipos de modernização** – É importante ressaltar a diferença



■ A idade da máquina tem relevância, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 18 anos

entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o funcionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua per-

formance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões e demandas dos condôminos.

Existem basicamente três tipos de modernização possíveis. Primeiro, a mais radical, trata-se da substituição integral

do equipamento por um novo com tecnologia mais atual, o qual vai entregar maior eficiência e segurança. Depois, temos também a opção de fazer apenas uma modernização parcial, em que se preserva ainda alguns componentes úteis do elevador antigo, mas se realiza a troca de elementos importantes para melhorar a eficiência.

Por fim, caso seja identificado que está tudo certo com o maquinário, é possível realizar apenas uma reformulação estética do interior da cabine, tornando-a mais moderna e bonita. Para isso, pode-se trocar elementos como o painel, interfone, iluminação, piso, decoração, entre outros ajustes com a finalidade de obter um espaço mais atrativo.

*\*Da redação*

**Atualidade** Por: da Redação

# A importância da especialização e estudo para os síndicos

Um levantamento feito pela Associação Brasileira de Síndicos Profissionais (Abrassp) apontou que o Brasil tem aproximadamente 421 mil síndicos profissionais, sendo que desses, 21,8 mil têm especialização específica para a função. A mesma pesquisa também mostra que a maioria dos síndicos profissionais (46%) tem entre 46 e 60 anos e 19% tem 61 anos ou mais.

O mercado de síndicos profissionais mostra grande potencial de crescimento para as novas gerações, apesar que atualmente o cargo de síndico não é regulamentado, ou seja, qualquer pessoa, independente da formação pode ser um síndico. De acordo com o síndico profissional Júlio Guimarães, muitas empresas oferecem cursos para síndicos que ajudam na formação, cedem certificados, mas não são homologadas. O mais importante, diante disso, é buscar novas informações para se manter atualizado.

“É comum nas redes sociais vermos muitos que se dizem síndicos profissionais e oferecem cursos de formação, mas que na realidade seus próprios condomínios estão em situação complicada com finanças precárias. Por isso é muito importante buscar referências, informações e a experiência de quem vai ministrar estes cursos para não perder tempo e dinheiro. Por outro lado, temos síndicos que não têm necessariamente a formação específica, e conseguem administrar bem seus condomínios devido a experiências profissionais anteriores, ligadas ao setor de alguma forma, porém buscar a profissionalização será fundamental sempre”, comentou Julio Guimarães.

Júlio é um caso clássico de quem não tem formação específica, mas que sempre buscou se informar e, principalmente, se dedicar exclusivamente ao trabalho. Aprendeu muito trabalhando com logística em uma multinacional, tem formação em História e estava fazendo mestrado em História Econômica quando decidiu ingressar na carreira de síndico profissional, abrindo a própria empresa. “Precisei me especializar no aparato jurídico que tange os condomínios, na parte da comunicação que também é muito importante e na forma de lidar com as pessoas, algo fundamental se quiser crescer”,

“

**Precisei me especializar no aparato jurídico que tange os condomínios, na parte da comunicação e na forma de lidar com as pessoas**



■ O síndico precisa estar sempre se atualizando

comentou. É importante destacar que síndicos profissionais no exercício da função devem se cercar de bons profissionais,

buscar empresas especializadas no setor, trabalhar buscando sempre o melhor para seu cliente, o condomínio.

Estar atualizado, buscar participar de eventos e debates que aumentem sua capacidade na gestão. E para finalizar um bom síndico profissional deve estar conectado com a massa condominial que ele administra, deve estar alinhado com as expectativas dos condôminos, porque cada condomínio é uma microsociedade diferente. Podem estar na mesma rua, no mesmo bairro, e ter demandas completamente opostas. Um bom síndico precisa ter a percepção que não são só processos, são também seres humanos envolvidos.

\*Da redação



APONTE SUA CÂMERA PARA O QR CODE E SAIBA MAIS

saiba mais em [gov.br/fenobrasil](http://gov.br/fenobrasil)

**AVANÇAR NA ECONOMIA, SAÚDE, EDUCAÇÃO E AGRICULTURA. É bom pra todo mundo.**

**FÉ NO BRASIL**

**A GENTE TÁ NO RUMO CERTO.**

O trabalho do governo federal não para. Pouco a pouco as coisas estão melhorando.

GOVERNO FEDERAL  
**BRASIL**  
UNIÃO E RECONSTRUÇÃO

# Classíndico®

AGOSTO | 2024

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	pág.09	PINTURAS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.09
ADVOGADOS.....	Pág.08	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.09	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.08	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO.....	Pág.09	REFORMAS.....	Pág.10
BOMBAS.....	Pág.08	EXTINTORES.....	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
COBRANÇA.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	TAPETES.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09		
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, SÉRIEIDADE 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** ADVOCADOS  
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 3752-2080  
Atendemos 24 horas  
ATENDEMOS:  
• 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 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

#### 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

#### Corrimãos

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

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

#### Desentupidora

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

**DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA**  
CEVS: 351380101-812-000004-1-8  
Desentupimento em Geral  
Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque  
Dedetização Sanitização Hidrojateamento  
Acessamos Sub-Solo e carros pequenos  
www.desentupidorasadini.com.br (11) 4057-4450 | 4047-1775  
contato@desentupidorasadini.com.br (11) 94017-4874

## Economia de Água

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

**Quem anuncia, vende!**  
Jornal do Síndico ANÚNCIE!  
(11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Elevadores

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

**SAIA DA CRISE!**  
Anuncie e pague no cartão de crédito  
(11) 5572.5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Encanador / Hidráulica

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

## 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

## 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 Bisnaga 50 Gramas  
Máscaras Tripla c/ Clip Nasal | N95  
Tótem c/ Alcool Gel acionamento de pedal  
Consulte-nos para outros produtos  
(11) 3564.0364 94791.5690  
eccocleaning1@gmail.com

## Impermeabilização

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

**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

**JB Imper** IMPERMEABILIZAÇÕES  
POÇOS DE ELEVADORES CAIXAS D'ÁGUA  
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO LAJES EM GERAL | TELHADOS  
PISCINAS | CORTINA  
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  
RECONNSTEK SOLUÇÕES EM PROJETOS E SERVIÇOS  
• Renovação / Regularização do AVCB  
• Equipamentos de Incêndio  
• Projeto de Combate a Incêndio  
• Instalações Elétricas / Para-raios  
(11) 3384-6538 / 94007-8681  
www.reconnstek.com.br comercial@reconnstek.com.br

## Instalações Elétricas

**Sipan** 20 ANOS DE MERCADO  
• 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  
ellos instaladora@uol.com.br  
Entrada de Energia | Quadros de Força  
Centro de Medição | Para-Raios e DPS  
Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos  
(11) 96509-2765 | 2061-6415  
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

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

**Para anuncia ligue:**  
ANÚNCIE! (11) 5572.5250

## Pisos / Tratamentos

**Limpiso** RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO  
LIMPAMOS E TRATAMOS TODOS OS TIPOS DE PISO  
(11) 3424-4428 / 4930-2190  
www.limpiso.com.br contato@limpiso.com.br

**MÁRMORES E GRANILITES** Tratamento | Restauração | Aplicação de Pisos  
✓ Mármores - Granitos - Granilites - Ardósia  
✓ Piso em Garagem - Polimento de Escadaria Predial  
(11) 97796-7050 93369-2438  
marmoresegranilites.com.br  
borgesoliveira287@gmail.com

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

**Pinturas**

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

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

**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

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

VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
 PAGAMENTO FACILITADO  
 38 ANOS de EXPERIÊNCIA

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

**PACTUAL** 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

**FGM** RESTAURAÇÃO, PINTURA Externa e Interna

5 ANOS DE GARANTIA

(11) 9 6846-3370 | (11) 3495-3535

**Pinturas - Continuação**

**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 LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO Pagto em 24x

ryrempreiteira@gmail.com (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  
 (11) 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  
 (11) 98195-3308  
 cristalpinturaspredial@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 Grafiato  
 Hidráulica Elétrica  
 Reformas em Geral

Parcelamos sua Obra

(11) 98301-3378  
 (11) 95400-3493

**PINTURAS PREDIAIS**

- Lavagem de Pastilhas • Restauração de Fachadas
- Tratamento de Trincas • Concreto e Tijolo Aparente
- Telhados • Calhas e Rufos • Impermeabilização

@modelar\_pinturas\_predial  
 (11) 97262-4333 | (11) 99013-4046  
 www.modelarpinturaspredial.com.br / contato.modelarpinturas@gmail.com

**SAIA DA CRISE!**

Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250  
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

**Radiocomunicação**

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

**LOCAÇÃO de RÁDIOS**

Motorola | Vertex Standart | Hytera

- Orientação e Treinamento
- Manutenção Preventiva
- Assessoria

**Quer aumentar suas VENDAS?**

**Jornal & Síndico**

ANUNCIE:  
 (11) 5572.5250  
 saopaulo@jornaldosindico.com.br

**Reformas**

**EDIFICARE** ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

CREA-SP EMPREITEIRA CAU/SP

PROJETOS LAUDOS 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
- Fachada
- 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  
 CREA-SP (11) 96271-0112  
 www.tarieng.com.br | contato@tarieng.com.br

**Construções e Reformas**

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

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

**CR COSTA** ARQUITETURA

PROJETOS DE ARQUITETURA  
 RETROFIT • LAUDOS  
 INTERIORES • REFORMAS

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

## 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

**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

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

## Síndico Profissional

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

## Tapetes

**RR**  
**TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS**  
✓ Diversos tamanhos, cores, texto e desenho  
✓ Resistência à água  
✓ Ação antichamas e Antiderrapante  
✓ Tapetes Vulcanizados e com Borda Flex  
Capachos  
(11) 4782-7831  
(11) 97262-9343  
Entrega Rápida, Pagamento Facilitado e Melhor Qualidade!  
www.rrcapachos.com.br | contato@rrcapachos.com.br

## 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

**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

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

**Dicas** Por: da Redação

## Ar condicionado

Com a chegada do inverno, o clima esfria e, já que não há necessidade de se utilizar o ar condicionado, esse é o momento ideal para fazer uma vistoria nos aparelhos. Além de prevenir panes e prolongar o tempo de vida do equipamento, a manutenção periódica ajuda na economia de energia e também a combater danos à saúde, no caso de alergias.

A limpeza é fundamental para garantir a funcionalidade do equipamento e o bem-estar dos usuários: filtros, gabinete, grelhas e área ao redor do aparelho deverão ser mantidos sempre limpos.

Deve-se conferir os isolamentos das peças metálicas e tubulações para ter a certeza de que elas se encontram



no local correto e em boas condições. Para um check-up profissional e seguro, é aconselhável a con-

tração de um serviço especializado em manutenção de condicionadores de ar.

\*Da redação

## Verniz antipichação

Um dos problemas em se viver nas grandes cidades é a poluição visual causada pelas pichações. Esse ato de vandalismo acomete muitos condomínios e tem como resultado a deterioração estética do imóvel e, consequentemente, a desvalorização do mesmo. Você sabia que há no mercado produtos que podem ajudar a amenizar os efeitos desse problema dos grandes centros urbanos?

Sim, existe um tipo de revestimento especial para minimizar os efeitos da pichação. É um tipo de verniz que cria uma camada de proteção sobre as fachadas que impedirá que as tintas aerossóis (que são produzidas à base de solventes) penetrem



nos poros da superfície. Assim, a limpeza será facilitada, evitando que a tinta impregne na parede. Procure sua

loja de confiança e busque mais informações desse tipo de produto.

\*Da redação

**É Bom Saber** Por: da Redação

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

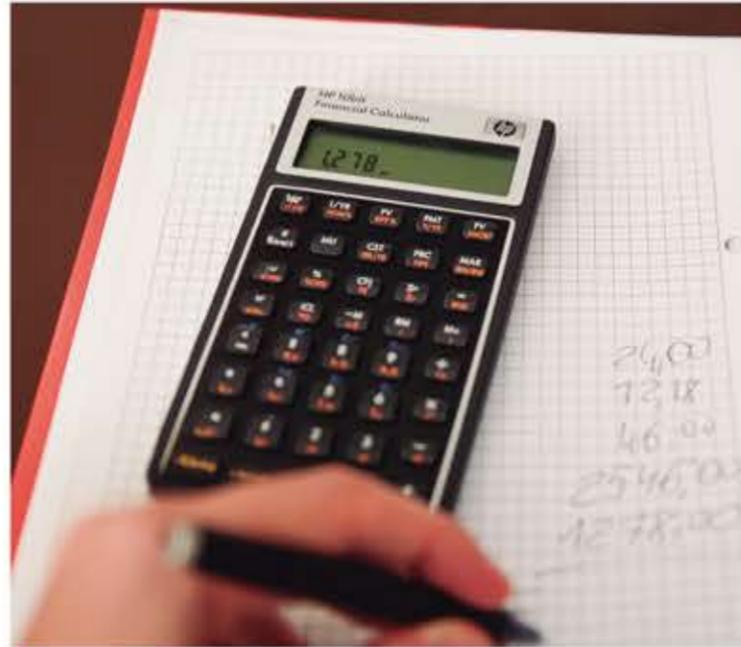
Você, que administra ou vive em condomínio, já ouviu falar no fundo de reserva?

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

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

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

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



■ O fundo de reserva funciona como a “poupança” para circunstâncias especiais.

que já é tradicionalmente cobrada.

Aqui é válido ressaltar que se trata de coisas distintas: a taxa condominial se destina às despesas ordinárias do

condomínio (aquelas que são previsíveis, esperadas todos os meses), já o fundo de reserva funciona como a “poupança” para circunstâncias especiais. Inclusive, ele deve estar

em conta bancária diferente da conta vinculada às demais taxas, pois sua natureza é diferente das taxas ordinárias e extraordinárias do condomínio, bem como de suas destinações.

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

\*Da redação

# Tele Síndico®



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

**Tele Síndico®** | **Ligue:** **(11) 2619-6095**

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!



**SERVIÇO TOTALMENTE**

**GRATUITO**

**PARA SÍNDICOS E ZELADORES**