

# Jornal do Síndico

A informação dirigida



ANO XXVII - Edição 328 • SETEMBRO - 2024 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

e+

## TECNOLOGIA

A adoção de plataformas digitais para votações em assembleias oferece praticidade e eficiência, permitindo que os condôminos participem das decisões de forma segura, sem a necessidade de estar fisicamente presente.

Pág. 3

## FINANÇAS

Em entrevista, ao Jornal do Síndico, Marco Bole especialista em auditoria de condomínios e associações, tirou dúvidas falou desse trabalho que traz mais segurança tanto para os síndicos, quanto para os condôminos.

Pág. 5

## SEU CONDOMÍNIO

No âmbito condominial, "convenção do condomínio e regimento interno". Porque a convenção do condomínio prevalece? Qual sua função? E o regimento interno para que ele serve? Aqui vamos entender.

Pág. 12



## Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte Páginas 08 à 11

Distribuição Gratuita

# Condômino inadimplente pode utilizar áreas comuns?

Página 7



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

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

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

Facilitamos o pagamento.



solicite um representante sem compromisso

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

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



Entre em contato e receba uma proposta em menos de 1 hora

A única capaz de oferecer todas as soluções integradas para seu condomínio.



PORTARIA REMOTA  
Virtual e Inteligente



LOCKERS INTELIGENTES  
Para recebimento de encomendas



TOTENS E TORRES DE SEGURANÇA  
Interligados a forças policiais

Atendimento mais rápido e garantido do mercado  
(Receba seu projeto em até 01 hora)

(11) **99210-0645** [force\\_onesecurity](https://www.facebook.com/force_onesecurity)

[www.forceonesseguranca.com.br](http://www.forceonesseguranca.com.br)



APONTE SUA CÂMERA E RECEBA UM PROJETO IMEDIATO

**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**  
Dra. Simone Gonçalves  
Dr. Felipe Faustino

**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**

**E**m muitos condomínios, a questão do condômino inadimplente e seu direito de utilizar as áreas comuns é um tema que gera bastante debate. A legislação brasileira, em especial o Código Civil e as convenções condominiais estabelecem diretrizes que visam equilibrar a convivência e os direitos de todos os moradores. No entanto, a aplicação prática dessas regras é difícil, e muitas vezes causam mais problemas do que soluções.

O Código Civil Brasileiro é claro ao afirmar que o condômino tem o direito de usar as partes comuns do edifício, desde que respeite as normas estabelecidas e não cause prejuízo aos demais moradores. No entanto, quando se trata de um condômino inadimplente, as regras são mais complexas, devido ao direito de propriedade.

A convenção do condomínio pode prever medidas específicas para lidar com a inadimplência. No entanto, é importante observar que, mesmo que a convenção permita restrições ao uso das áreas comuns, nenhuma convenção será superior ao Código Civil Brasileiro.

Então o que é justo e como resolver um embate onde todos, pensam ter razão? A questão do condômino inadimplente não deve ser tratada apenas pelo prisma da sanção. É crucial que a administração do condomínio busque o diálogo e ofereça alternativas para a regularização da dívida. Medidas como o parcelamento da dívida e a negociação de prazos podem ser mais eficazes e menos conflituosas do que a imposição de restrições severas.

A utilização das áreas comuns por condôminos inadimplentes é um tema que requer uma abordagem cuidadosa, respeitando sempre os direitos fundamentais. A administração do condomínio deve buscar soluções que conciliem a necessidade de cobrar as dívidas com a manutenção de um ambiente harmonioso e respeitoso para todos, afinal isso é viver em condomínio.

Desejamos a todos um excelente mês de setembro e uma boa leitura!

\* Os Editores

**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

**Tecnologia** Por: da Redação

## Alternativa digital para votações de assembleia em condomínios

Uma das responsabilidades dos síndicos é promover assembleias para que os condôminos participem e decidam juntos, por meio de votação, muitas das questões administrativas que concernem ao condomínio. Porém, com o uso da tecnologia, tanto as assembleias, quanto as votações, podem ser otimizadas.

A realização de assembleias por meio de plataformas de conferência, ou seja, vídeo chamada já se popularizou em vários condomínios, sobretudo por uma questão de praticidade do condômino, em ter a possibilidade de participar de onde estiver. Entretanto, a realização de votações, dentro dessas plataformas, ainda é precária, pois exige que os síndicos façam de forma manual, ou com auxílio de planilhas a computação dos votos. A demanda fica ainda mais trabalhosa a depender do número de condôminos. Além da questão de organização estatística, as assembleias têm votação aberta, ou seja, os votos são feitos para que todos tenham conhecimento, o que

pode gerar constrangimento ou desentendimentos futuros.

Aqui vem a novidade, algumas ferramentas especificamente para realização de votações para condomínios foram desenvolvidas para auxiliar o trabalho dos síndicos, e estão disponíveis no mercado. Irene Pugliatti atua em umas dessas plataformas que oferecem um sistema de votação online para condomínios.

De acordo com Irene Pugliatti, embora a ferramenta já esteja disponível no mercado há cerca de 20 anos, ela tem se tornado mais acessível aos síndicos. Os diferenciais deste tipo de serviço, ainda segundo Irene Pugliatti, são a praticidade, a flexibilidade e a segurança.



■ A adoção de plataformas digitais para votação oferece praticidade e eficiência

“Além de oferecer a condição da votação secreta, o processo é automatizado, evitando que os síndicos tenham que operar planilhas ou criar formulários. O processo garante transparência e oferece assinatura digital na produção de documentos

decorrentes das votações, o que garante mais segurança”, acrescenta.

No caso dessa plataforma, existe um custo por cada condômino a depender do número de participantes. Por exemplo, a licença para 100 condôminos

tem um custo de R\$ 12,00, podendo diminuir a depender do número de pessoas inseridas na plataforma de votação. O menor custo é de R\$ 3,50 por condômino em condomínios com mil unidades.

“No nosso caso, ainda damos a oportunidade dos 30 primeiros dias gratuitos para que os síndicos experimentem o serviço antes de ativar a licença de uso. Acreditamos que seja um custo baixo, sobretudo para condomínios com muitos moradores”, conclui Irene. Atualmente esta plataforma possui 4,5 mil clientes em todo mundo, com cerca de 45 mil votações computadas em seu sistema.

\*E-mail: f.araujo@eligovote.com



**Tele Síndico**

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**

**Comportamento** Por: da Redação

## Como lidar com a poluição sonora no condomínio

Ficar em casa pode significar, para muita gente um momento de descanso e fuga da agitação da rotina. Mas imagine quando, bem na hora do sossego, aquele barulho que incomodava na rua, começa a soar da parede ao lado.

Os ruídos são um dos casos mais clássicos de conflitos em condomínios, e mais que um simples incômodo seu excesso pode levar a problemas de saúde. Por isso, se o vizinho está insistindo na infração, não tem jeito: o síndico precisa entrar em cena. O registro da ocorrência junto ao administrador é o primeiro passo nesse tipo de situação. A partir daí, o síndico pode encaminhar uma advertência ao apartamento que desrespeitou as regras de poluição sonora. No caso de reincidência, o síndico deve aplicar a multa prevista no regimento interno do condomínio, que não pode ultrapassar os limites previstos no Código Civil.

A Sra. Tereza Alves, mora no mesmo condomínio há 20 anos.

“Moro em uma área muito procurada por estudantes pela proximidade com a universidade e por isso temos problemas constantes com barulho. A rotatividade nos apartamentos é constante e sempre que novos moradores chegam, temos alguns problemas até conscientizá-los sobre o barulho, principalmente quando decidem fazer festas de final de semana. Na primeira ocorrência relato ao síndico para que a solução venha o mais rápido possível”, contou.

A intervenção é prevista em Lei, já que o Código Civil determina, em seu artigo 1.336, que é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubri-



■ Os ruídos em zonas residenciais não devem ultrapassar os 55 decibéis para o período diurno

dade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. É preciso, no entanto, estar ciente dos limites de poluição sonora considerados legais, o que muda de acordo com cada cidade e pode ser verificado de acordo com a Lei Orgânica do Município ou de seu Código de Postura.

A ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) estabelece, em sua norma 1051/2019, que “os ruídos em zonas residenciais não devem ultrapassar os 55 decibéis para o período diurno, das 7h às 20 horas, e 50 decibéis para o período noturno, das 20h às 7 horas.

Se os ruídos ultrapassarem constantemente os 180 decibéis, é preciso se preocupar ainda com os problemas que ele pode causar à saúde. De acordo com a Organização Mundial de Saúde (OMS) a exposição frequente a sons muito altos podem levar a casos de estresse ou mesmo de aumento de pressão, já que o som produz efeitos sobre o sistema cardiovascular. A situação é ainda mais grave quando há histórico de hipertensão.

Especialistas recomendam o uso de protetores auriculares, que diminuem o impacto das ondas sonoras sobre os ouvidos. O equipamento pode ser encontrado facilmente em farmácias em vários modelos.

\*Da redação

**Cotidiano** Por: da Redação

## Pets sozinhos nos apartamentos: cuidados para síndicos e tutores

Com o aumento do número de pessoas vivendo em condomínios, é natural que também tenha crescido a quantidade de animais domésticos coabitando nesses espaços. Diante disso, as convenções e as assembleias, corriqueiramente, têm em seus ordenamentos os cuidados com os pets em questão. Estes cuidados passam, principalmente, pelo convívio nas áreas comuns, mas também devem disciplinar a forma como os tutores cuidam de seus animais nos apartamentos.

Síndicos, por diversas vezes, precisam intervir em casos de maus tratos ou descuido dos pets por parte dos tutores, sobretudo quando acabam colocando o bem-estar e até mesmo a integridade física de outros moradores em risco.

Um exemplo do problema com os pets está na cidade de Vitória no Espírito Santo, onde uma lei municipal entrou em vigor recentemente para resolver esse problema, proibindo que animais fiquem sozinhos por mais de 48 horas em apartamentos.

Adalberto Júnior mora em um apartamento em São Paulo

com seu cachorro Luke. Como tutor, ele pode ser considerado justamente o oposto do que a lei aprovada na cidade de Vitória busca penalizar. Adalberto investiu em tecnologia no seu espaço não só pensando no próprio conforto, mas também do seu pet, Luke.

“Automatizei as luzes, coloquei luzes recarregáveis com sensor de ambiente. Por isso, quando ele vai tomar água ou fazer alguma necessidade, as luzes se acendem e quando ele sai, se apagam, evitando que eu precise ficar me levantando, inclusive de madrugada. Além disso, tive o cuidado de instalar um tapete higiênico que é integrado ao ralo, o que



■ É necessário disciplinar a forma como os tutores cuidam de seus animais

traz mais conforto para ele e para mim”, comenta.

Ainda de acordo com Adalberto Júnior, ele nunca deixou o pet por muitos períodos sozinhos, sendo 15 horas o má-

ximo que precisou deixá-lo só. “Deixo câmera com detecção de movimento só na sala e fecho o acesso dele para ficar só lá e ao local com comida e onde fica o tapete, sempre limpo. Presto atenção na porção

de comida e água suficientes. É importante sempre deixar brinquedos e algo para ele se ocupar um pouco”, acrescenta.

Infelizmente nem todos os tutores se dedicam tanto assim aos seus pets, por isso, é um papel dos síndicos não apenas estarem atentos às legislações que possam entrar em vigor, como foi o caso de Vitória, mas também levar para assembleia assuntos relacionados aos cuidados com os animais domésticos, tanto por uma questão de harmonia no convívio, bem como por questões de saúde e de cuidados com o próprio animal.

\*Da redação

**Finanças** Por: da Redação

# A importância do acompanhamento das contas dos condomínios

Uma das maiores responsabilidades no trabalho dos síndicos é a administração dos recursos financeiros, um dinheiro que não é público, ou seja, um recurso acumulado por toda uma comunidade condominial, sendo necessário mais do que responsabilidade, são exigidas probidade e transparência.



O papel do síndico se assemelha, ao de um gestor público, que é responsável por administrar uma verba que foi recolhida de vários contribuintes, numa missão de aplicar esse recurso para suprir as necessidades do condomínio com o menor custo possível, otimizando as aplicações a fim de estabelecer uma reserva, se possível.

De tempos em tempos, como uma forma de ratificar a transparência com o dinheiro de todos, o síndico deve buscar um acompanhamento contábil. Pensando nessa importância, o Jornal do Síndico conversou com Marco Bole, especialista em auditoria de condomínios e associações, para tirar dúvidas e desmistificar esse trabalho que traz mais segurança tanto para os síndicos, quanto para os condôminos.

**JS** - Como a auditoria das contas pode contribuir para a transparência e a governança dos síndicos? Quais são os aspectos positivos de se contratar esse tipo de serviço?

**MB** - O papel da auditoria é fundamental para promover a transparência e aprimorar a governança nos condomínios, servindo como apoio ao síndico, ao conselho e até mesmo à administradora. Ela oferece uma análise imparcial e detalhada das finanças do condomínio, garantindo que as des-

# 44

**A função de síndico é multidisciplinar, porém é muito difícil ter conhecimento em todas as áreas que são relacionadas a gestão do condomínio. Por isso, o melhor síndico é aquele que busca constantemente conhecimento**



■ A validação por um profissional especializado traz mais transparência à gestão do condomínio

pesas e receitas sejam registradas corretamente e os recursos estejam sendo utilizados de forma eficiente e, em conformidade com as normas vigentes.

Algumas empresas de auditoria altamente segmentadas em condomínios apresentam também a "carta de recomendações". Essa carta sugere melhorias, implantações de processos, procedimentos e controles internos. A validação por um profissional especializado traz mais transparência e credibilidade à gestão do condomínio, o que aumenta a confiança dos moradores nas

decisões tomadas. Impactam positivamente na valorização dos imóveis, como consequência de uma gestão mais profissional, com governança, controle e transparência.

**JS** - Nas auditorias realizadas nas contas dos condomínios, quais são os problemas mais comuns encontrados?

**MB** - Podemos destacar, em menor gravidade, inconsistências nos registros financeiros, erros nas apurações de receitas e acordos, falhas na documentação de despesas, inconsistências nos contratos pactu-

ados, entre outros. Em casos mais graves, podem ser constatadas evidências de fraudes, desvios financeiros ou erros operacionais que podem até comprometer a saúde financeira do condomínio.

**JS** - Quais são as ferramentas ou medidas que os síndicos podem adotar na gestão a fim de dar mais transparência aos recursos do condomínio?

**MB** - A função de síndico é multidisciplinar, porém é muito difícil ter conhecimento em todas as áreas que são relacionadas a gestão do condomínio. Por isso, o melhor síndico é aquele que busca constantemente conhecimento por meio de cursos, encontros e experiência prática. Além disso, é essencial contar com profissionais qualificados, como uma boa administradora, um escritório de advocacia competente e uma empresa de auditoria especializada.

Recomendamos sempre a adoção de políticas básicas que definam processos e procedimentos, como cotações, compras, contratações e gestão de processos. Com toda certeza, a aplicação dessas ações vai trazer uma gestão mais profissional e transparente, resultando em maior qualidade na administração do patrimônio de todos condôminos e os moradores.

\*www.sgexauditoria.com.br

**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

**Manutenção** Por: da Redação

## Manutenção no sistema elétrico garante mais segurança ao condomínio

Manter um cronograma de obras de manutenção, sobretudo na parte estrutural, é importante para que o condomínio permaneça como um espaço seguro e, principalmente para que os síndicos e os moradores não sejam pegos de surpresa em caso de algum contratempo.

Uma das manutenções importantes a serem feitas com regularidade é da rede elétrica do condomínio. Com o tempo, a fiação dos condomínios, principalmente os verticais, vão se desgastando e por isso precisam ser trocadas.

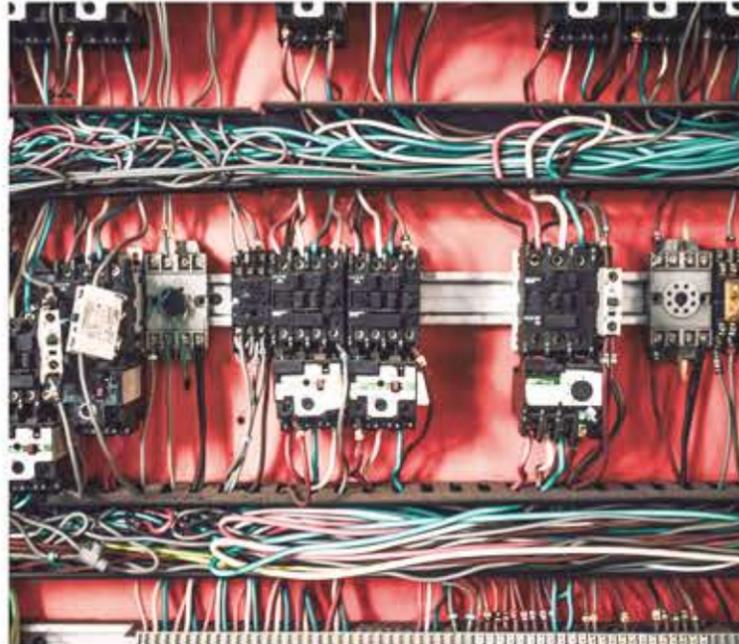
O uso de fiações antigas pode causar curto-circuito tanto no condomínio, quanto em alguma das unidades, prejudicando moradores com o corte de fornecimento de energia elétrica ou até mesmo queimando aparelhos eletrodomésticos.

É importante que os síndicos entendam que a rede elétrica do prédio precisa suportar a carga compatível para as unidades e para o funcionamento de equipamentos de uso coletivo, como é o caso dos eleva-

dores. Fios desgastados e visíveis em áreas comuns, lâmpadas piscando, aquecimento de tomadas, cheiro constante de queimado são alguns sinais de que as instalações elétricas do condomínio precisam de reparos imediatos.

Ana Maia é locatária de um apartamento que recentemente passou por um problema na rede elétrica. Ela conta que numa manhã, o quadro de distribuição do prédio estava fumegando, com um cheiro muito forte de plástico queimado, logo depois a energia passou a oscilar. "Desligaram a chave geral do condomínio para evitar que o problema se agravasse.

Soube que alguns moradores tiveram equipamentos eletrônicos queimados" relata. Ainda



■ A estimativa é de que a rede elétrica de apartamentos tenha uma vida útil de 30 anos

de acordo com Ana Maia, o problema foi devido ao desgaste na fiação do condomínio, que foi trocada.

Existem dois tipos de manu-

tenção: a preventiva, que deve ser realizada pelo menos uma vez ao ano e tem como objetivo impedir ou reduzir falhas na distribuição elétrica, e a predi-

tiva, que prevê o tempo de vida útil de equipamentos e seus componentes, nesse caso, os elétricos, como fios, lâmpadas e circuitos.

A estimativa é de que a rede elétrica de apartamentos tenha uma vida útil de 30 anos. Segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o período mínimo de manutenção predial preventiva em apartamentos mais novos é de dez anos. Já as inspeções em edifícios antigos devem ser de cinco em cinco anos. E devem ser trocadas, tomadas, cabos, disjuntores, caixas de luz, interruptores e demais elementos que compõem o sistema elétrico do condomínio.

\*Da redação

**Repeteco** Por: da Redação

## Kit de primeiros socorros é obrigatório

Mal súbito, quedas e queimaduras. Essas são as três principais situações de emergência mais frequentemente registradas em condomínios. Alguma delas já ocorreu no prédio em que você vive? Se sim, como isso se resolveu? Se não, haveria alguma possibilidade de se prestar socorro imediato enquanto o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência (Samu) não chegasse?

Não é agradável refletir sobre questões de emergência, mas é necessário, visto que é sabido que quanto maior for a população de um condomínio, maior será a chance de um episódio dessa natureza ocorrer. Assim sendo, o melhor é estar preparado para quando acontecer e, dessa forma, poder minimizar danos e favorecer o melhor desfecho.

Como o condomínio pode ajudar no socorro a um condômino, visitante ou funcionário? Inicialmente, possuindo um bom kit de primeiros socorros e, em segundo lugar, treinando pessoas para que saibam usá-lo adequadamente no momento crítico.

**Primeiro passo:** a montagem do kit. Sabendo quais são

aquelas três ocorrências mais prevalentes mencionadas no início desse texto, é preciso reunir materiais que auxiliem naquelas situações: compressa de gaze, luvas de látex, esparadrapo, algodão, ataduras, soro fisiológico, hastes de algodão flexíveis, fita para fixar gaze, bolsa térmica de gel, colar cervical e tesoura. O Kit de primeiros socorros pode ser montado em qualquer farmácia, e seu custo é menor que o benefício que ele proporciona.

Alguns municípios possuem legislações específicas que incluem itens diferenciados nos kits de primeiros socorros de condomínios. Em São Paulo, por exemplo, é requerida a presença de desfibrilador (instrumento de reanimação car-



■ É fundamental que existam pessoas que saibam onde se encontra o kit e como manuseá-lo

díaca) para locais com mais de 1.500 pessoas, e no mínimo uma pessoa capacitada para manejá-lo.

Conforme já dito, não basta existir o kit. É fundamental que existam pessoas treinadas pa-

ra agir em uma situação de necessidade, saibam onde se encontra guardado o kit e como manuseá-lo. Caso contrário, o mesmo não possui utilidade alguma, serve apenas para cumprir uma formalidade.

Segundo a Norma Regulamentadora do Ministério do trabalho (NR 05), o condomínio é obrigado a ter pelo menos um funcionário no curso da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA) para ser capacitado a fazer os primeiros socorros. Porém, é recomendável que se treine mais de uma pessoa. Se possível, havendo voluntários, o condomínio pode montar uma comissão reunindo funcionários e moradores com o objetivo de repassar orientações. Os telefones de contato do Corpo de Bombeiros (193) e Samu (192) devem estar expostos em locais de fácil acesso em todo o condomínio, de preferência.

\*Da redação

Capa Por: Dra. Simone Gonçalves

# Condômino Inadimplente pode utilizar Áreas Comuns?



Uma questão polêmica e que frequentemente ainda gera dúvidas e conflitos entre síndicos e condôminos relacionada à possibilidade de restringir o acesso de inadimplentes às áreas comuns do condomínio. Neste contexto podemos citar, como exemplo, a piscina, o salão de festas, a academia, entre outros espaços.

No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma é co-titular das partes comuns, exercendo todos os poderes inerentes ao domínio. Conforme legislação é direito do condômino “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores”.

Logo, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns. Isso porque a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. De acordo com a jurisprudência majoritária e o entendimento do Superior Tribunal de Justiça - STJ, o condômino inadimplente não pode ser impedido de utilizar as áreas comuns. Essa restrição é considerada abusiva e contrária ao direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal/88.

As áreas comuns fazem parte do imóvel, e seu uso é inerente ao direito de cada condômino. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplente das taxas condominiais.

A penalização do condômino inadimplente deve ocorrer por

meios legais e financeiros, como a cobrança de juros e multas, e não pela limitação de direitos. Assim, proibir o uso de áreas comuns não é uma prática aceitável e pode resultar em ações judiciais contra o condomínio. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para a questão da inadimplência condominial, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino. O legislador, atento à realidade das coisas e ciente de que a convivência nesse ambiente tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico, limitando o direito de propriedade.

Isso porque a harmonia condominial exige espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que deve nortear o comportamento dos condôminos.

Assim, tratando-se de condôminos inadimplentes, as principais sanções são:

Fica automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, artigo 1.336);

O direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais fica restringido (artigo 1.335, III); Incidir a sanção do artigo 1.337, caput, do CC, sendo obrigado



■ A utilização das áreas comuns por condôminos inadimplentes é um tema que requer cuidado

a pagar multa em até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração;

Perda do imóvel, por ser exceção à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, artigo 3º, IV).

É importante ressaltar que, para aplicação da sanção com base no artigo 1.337 do Código Civil é necessário que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais. Isto é, não basta o simples

inadimplemento involuntário de algumas cotas condominiais.

Outrossim, a falta de pagamento das taxas condominiais vem sendo igualmente desesti-

mulada em razão da possibilidade de perda do imóvel, por ser exceção legal à impenhorabilidade do bem de família.

A solidariedade condominial deve prevalecer, a fim de que seja permitida a continuidade e a manutenção do condomínio, impedindo assim, a ruptura de sua estabilidade econômico-financeira. No entanto, é ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício. O impedimento é descabido e afronta ao disposto no artigo 1.335, II, do Código Civil. As sanções ao condômino inadimplente à obrigação de pagar a contribuição condominial são as previstas em lei e de natureza estritamente pecuniária. Fere os direitos fundamentais dos condôminos a aplicação de sanções diversas, ainda que previstas na convenção, especialmente aquelas que vedam a utilização de áreas e equipamentos comuns.

\*www.simonegoncalves.com.br  
contato@simonegoncalves.com.br

**SEM APARECER SUA EMPRESA JAMAIS SERÁ LEMBRADA**

**ANUNCIE!**

**Jornal do Síndico**

saopaulo@jornaldosindico.com.br

(11) 5572-5250

**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**

# Classíndico®

SETEMBRO | 2024

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

Jornal do Síndico

## ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.08	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.09	PINTURAS.....	Pág.09 e 10
ADMINISTRADORA.....	Pág.08	ELEVADORES.....	Pág.09	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
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	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.09	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.08	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.09	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.10
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.08	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.09	TAPETES.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.08	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.09	TELHADOS.....	Pág.11
DESENTUPIDORA.....	Pág.08				

### 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  
VISA Pagto Parcelado 14 Anos de boas serviços  
(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  
Registro V.S. nº 355529580-812-000211-1-4  
(11) 3911-4816 (11) 99547-1376 / 94787-6959  
www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

### Corrimãos

**ECF** QUALIDADE, RAPIDEZ E EFICIÊNCIA  
• 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

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

**Lembre-se... Quem anuncia, VENDE!**  
**Jornal do Síndico**  
 (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

**ALUMIP**  
 ✓ 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

## Higiene e Limpeza

**ECC CLEANING** TUDO EM DESCARTÁVEIS E PRODUTOS DE HIGIENE

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

## 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

**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  
 20 ANOS DE MERCADO  
 ELABORAÇÃO E EXECUÇÃO DE PROJETOS DE:  
 • COMBATE A INCÊNDIO E REFORMA DO CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL  
 • BOMBA DE INCÊNDIO | REDE DE HIDRANTES  
 • ALARME DE INCÊNDIO | PORTA CORTA FOGO  
 • TROCA DE PRUMADAS ELÉTRICAS  
 Orçamento sem Compromisso  
 (11) 5515-6116 | 99449-6474  
 sipan@sipan.com.br

**RECONNSTEK** AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros  
 • 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

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

## 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

**LE ELLOS** www.ellosinstaladora.com.br  
 instalações elétricas | 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

## Instalações Elétricas - Continuação

**REI ELÉTRICA** 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

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

## Pinturas

**OSWAN PINTURAS**  
 www.oswanpinturas.com.br  
 (11) 3663-6423  
 3822-4303  
 oswanpinturas@gmail.com  
 • Restauração de Fachadas  
 • Pinturas de Prédios em Geral  
 • Lavagem de Pastilhas • Concreto Aparente  
 • Tijolos à Vista • Limpeza de Vidros  
 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  
 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  
 Pagamento em até 24x s/ juros  
 • Pinturas Externa e Interna  
 • Lavagem e Rejuntamento de Pastilhas  
 • Restauração e Impermeabilização de Fachadas  
 Seguro da Obra e Responsabilidade Civil  
 Orçamentos sem compromisso  
 (11) 4308-3435 / 4308-3641 | 96594-7838  
 www.pactualservicos.com.br | pactual@pactualservicos.com.br

## Pinturas - Continuação

**Roma Pinturas** CREA-SP

- Pinturas Prediais
- Restauração de Fachada
- Recuperação Estrutural
- Recuperação de Pastilhas

PAGTO FACILITADO (11) 5584.5650 / 99403-3349  
roma@romapinturas.com.br

**PGM** DESDE 1998

Restauração, Pintura Externa e Interna 5 ANOS DE GARANTIA

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

**GRM** ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÕES E PINTURAS PREDIAIS Engenharia

Fachadas | Laudos técnicos | Impermeabilizações

AGENDE SUA VISITA 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** Eng Civil CREA SP 5070093284

ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

(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
- Desplacamento 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

## Pinturas - Continuação

**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

**SOUTECH**

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

PINTURAS EM GERAL

www.soutechpinturas.com.br | (11) 3106-5554 | (11) 99631-0462

## 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

**Quer aumentar suas VENDAS?**

Jornal do Síndico

ANUNCIE: (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

## Reformas

**EDIFICARE** ARQUITETURA & CONSTRUÇÃO

25 anos REFORMANDO E MODERNIZANDO SEU CONDOMÍNIO

PROJETOS LAUDOS | EMPREITEIRA | RETROFIT FACHADAS | PINTURAS CALÇADAS | IMPERMEABILIZAÇÃO REVESTIMENTOS | MANUTENÇÃO PREDIAL | ELÉTRICA HIDRÁULICA

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

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

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

Financiamento em 48x

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

**TARI** ENGENHARIA

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

ACERVO TÉCNICO PELO CREA

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

**Construções e Reformas**

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

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

**CR COSTA** PROJETO DE ARQUITETURA

ARQUITETURA

RETROFIT • LAUDOS INTERIORES • REFORMAS

www.crcostaarquitectura.com.br | (11) 94316-5242

## Segurança Eletrônica

**BLANC SERVICE**

INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

- CFTV • Portão Automático • Módulo Guarita
- Controle de Acesso • Reconhecimento Facial

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

(11) 96809-6821 | (11) 3195-2894  
blancservice.com.br | contato@blancservice.com.br

**INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO**

- CFTV • CERCAS ELÉTRICAS • BIOMETRIA
- FECHADURAS HDL E ELETROIMÃ • TAGS
- PORTÕES AUTOMÁTICOS • SERRALHERIA

(11) 97779-1797 | 98122-9868  
eicmanutencao7@gmail.com

**Aqui o Síndico te procura!**

ANUNCIE! (11) 5572.5250

Jornal do Síndico

saopaulo@jornaldosindico.com.br



Síndico Profissional

**ARMANDO SOUZA** (11) 97362-6149  
SÍNDICO PROFISSIONAL armando.m.souza@gmail.com

✓ Especializado no Combate de Fraudes  
✓ Ampla Conhecimento Financeiro  
✓ Auditoria, Gestão, Assembleias e Obras

**Excelente Currículo Acadêmico**

ATUANDO TAMBÉM COMO CONSULTOR PARA SÍNDICOS ORGANICOS



Tapetes

**RR** TAPETES E CAPACHOS PERSONALIZADOS

Capachos

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

Entrega Rápida, Pagamento Facilitado e Melhor Qualidade!

(11) 4782-7831  
(11) 97262-9343

www.rrcapachos.com.br contato@rrcapachos.com.br



Telhados

**Telhados Novos e Reformas**

Calhas e Rufos

QUALIDADE É NOSSO FORTE!

(11) 2642-0739

www.telhadoscosta.com.br

5 ANOS DE GARANTIA

**É NA CRISE QUE PRECISAMOS APARECER**  
ANUNCIE PARA FAZER A DIFERENÇA.

(11) 5572.5250 **Jornal do Síndico**

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

## Demissão por justa causa

No âmbito dos condomínios, a maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela CLT (Consolidação das Leis do Trabalho).

A finalização de um contrato regido pela CLT pode se dar por duas vias: sem justa causa ou com uma justa causa.

Esse tipo de dispensa é um recurso previsto como direito do empregador garantido pelo artigo 482 da CLT, a ser utilizado quando o funcionário comete uma "falta grave".

Nesses casos, pode ocorrer



a rescisão do contrato e o trabalhador perde vários direitos, como 13º proporcional, saque do FGTS, multa de 40% do

saldo do FGTS. Apesar disso, não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de "mãos vazias".

É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o pagamento

do acerto de contas em até 10 dias após a demissão. Entre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

\*Da redação

## Interfones com defeito

Eles são fundamentais para promover a comunicação interna no condomínio: os já conhecidos interfones! Você sabe identificar quando um deles precisa de manutenção? Entre os "sinais e sintomas" de que algo está errado estão: ruídos na ligação, dificuldade de entender o que a outra pessoa está falando, dificuldade na abertura do portão por meio do interfone do apartamento, por exemplo.

Se esses indícios começaram a aparecer, está na hora de chamar uma equipe de vistoria, pois certamente o equipamento está necessitando



da avaliação por parte de um profissional especializado.

É importante lembrar que o

que provoca este tipo de problema, em geral, é justamente a falha na rotina de manuten-

ções, apesar dos interfones serem objetos projetados para serem bastante resistentes,

inclusive para suportarem condições de mau uso em situações normais. Ou seja, após passar longos períodos sem passar pela checagem de um técnico, é natural que o interfone comece a apresentar dificuldades e problemas que podem inclusive comprometer sua utilidade, demandando trocas. Assim, concluímos que negligenciar as manutenções, embora pareça "econômico" termina causando mais prejuízos, pois resultará em quebra e conseqüentemente novas aquisições.

\*Da redação

**Seu Condomínio** Por: Dr. Felipe Faustino

## A Prevalência da Convenção sobre o Regimento Interno

Conflitos entre a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno são comuns, mas é essencial compreender qual dessas normas prevalecerá quando houver discrepâncias.



**A** Convenção do Condomínio e o Regimento Interno servem propósitos distintos e têm pesos diferentes na hierarquia normativa de um condomínio.

**A Convenção do Condomínio:** Este documento é fundamental, pois estabelece as regras gerais de convivência e as disposições sobre a propriedade em si, incluindo a definição das partes comuns e privativas, os critérios de rateio de despesas, e as normas relativas à administração do condomínio. Por sua natureza abrangente e estrutural, a Convenção é registrada em Cartório de Registro de Imóveis, conferindo-lhe um caráter público e obrigatório para todos os condôminos e futuros adquirentes. Na pirâmide normativa, a convenção ocupa uma posição hierarquicamente superior ao regimento interno, refletindo sua importância e abrangência.

**Regimento Interno:** Já o Regimento Interno é focado na regulamentação da convivência diária entre os condôminos. Ele detalha as regras de uso das áreas comuns, horários de silêncio, política de animais de estimação, entre outros aspectos que dizem respeito ao dia a dia do condomínio. Este documento pode ser alterado com mais facilidade, geralmente exigindo quórum menor em assembleia, refletindo a dinâmica e as necessidades mutáveis dos moradores.

Quando surgem conflitos entre o que é disposto na Convenção do Condomínio e no Regimento Interno, a Convenção deve prevalecer. Isso se deve ao seu escopo mais amplo e ao seu caráter constitutivo, que define a estrutura e a propriedade do condomínio. O Regimento Interno, embora importante para a harmonia e a organização do cotidiano,



■ Podem existir discrepâncias, mas a convenção tem prevalência

não pode contrariar ou sobrepor-se às disposições convencionais.

Um julgado relevante nesse

contexto esclarece: "A convenção condominial é o instrumento que constitui a copropriedade; o regulamento interno disciplina a vida social

e não o direito real que o título constitutivo outorga, o que conduz à certeza de que, no confronto entre dispositivos conflitantes entre as duas normas, acerca do uso de garagem, vale o que consta da convenção registrada no Cartório de Registro de Imóveis."

Portanto, em face de um conflito entre a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, é a Convenção que deve prevalecer. Isso assegura que os direitos fundamentais dos condôminos e a estrutura do condomínio sejam respeitados. Para evitar tais conflitos, é aconselhável revisar periodicamente ambos os documentos, assegurando sua harmonia e adequação à legislação vigente e às necessidades atuais dos condôminos, finaliza Dr. Felipe Faustino.

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

### Pesquisa de Opinião

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

*Síndicos(as), Queremos Saber sua Opinião!*

Solicitamos que respondam a nossa pesquisa e nos enviem a pesquisa por imagem em nosso **WhatsApp (11) 5572-5250** ou através de nosso e-mail, [saopaulo@jornaldosindico.com.br](mailto:saopaulo@jornaldosindico.com.br)

1. Você recebe nossos exemplares impressos todos os meses?

Sim  Não  As vezes

2. Devido ao avanço da tecnologia e da velocidade da informação, você preferi receber nossos exemplares de forma:

Impresso  Digital (por E-mail)

3. Qual sua principal fonte de pesquisa para fornecedores, conteúdo informativo, ou dúvidas?

Internet  Jornais e Revistas Impressas  Por sua Administradora

Nome do Condomínio: \_\_\_\_\_

Nome do Síndico: \_\_\_\_\_

Endereço do Condomínio: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_ Tel: ( ) \_\_\_\_\_

*Agradecemos a todos pela colaboração!*

