

# Jornal do Síndico®

A informação dirigida



ANO XXVII - Edição 330 • NOVEMBRO - 2024 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • [www.jornaldosindico.com.br/saopaulo](http://www.jornaldosindico.com.br/saopaulo)

e+

## ATUALIDADE

Férias chegando e o aluguel por temporada volta as discussões. Estabelecer regras pode ajudar. Cada prédio possui suas próprias normas que podem incluir limites, restrições de barulho e regras sobre áreas comuns. **Pág. 4**

## NOVA COLUNA

Temos o prazer de anunciar o síndico profissional Roger Prospero passará a compartilhar sua expertise com todos vocês! Ele trará conteúdos valiosos sobre gestão condominial, dicas de convivência e orientações importantes. **Pág. 5**

## COTIDIANO

Para garantir uma convivência harmoniosa no condomínio e orientar quem está chegando, um kit de boas-vindas é de muito bom tom. Um resumo das principais regras do condomínio, convenção, regulamento interno, etc. **Pág. 6**



## Classíndico

Classificados de produtos e serviços para seu condomínio

Consulte Páginas 09 à 11

Distribuição Gratuita

## Dia do Síndico - 30 de Novembro

O que foi, e o que é ser síndico nos dias atuais

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

**abm** editora  
Rua Assungui, 524  
Vila Gumerindo | 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**  
Betini Comunicação  
Felipe Faustino  
Rodrigo Karpát  
Roger Prospero  
**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 emitidas em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito da ABM Editora.

## Editorial

# Nossa Mensagem

**É** com grande satisfação que o Jornal do Síndico São Paulo, veículo criado para auxiliar os Síndicos, parabeniza e celebra o Dia do Síndico, reconhecemos o trabalho incansável de vocês, figuras essenciais na administração de nossos condomínios e na promoção de uma convivência harmoniosa. Neste momento, queremos parabenizar não apenas pelo seu dia, mas também pela dedicação e comprometimento que transformam os lares em verdadeiros espaços para conviver.

A figura do síndico, tão presente nos condomínios, tem raízes que remontam à organização das primeiras comunidades habitacionais. Historicamente, a necessidade de um responsável pela administração e pela mediação de conflitos surgiu com o crescimento das cidades e a verticalização da habitação. No Brasil, esse papel começou a se formar nas décadas de 1960 e 1970, acompanhando o aumento do número de edifícios e condomínios verticais.

O síndico foi e é, o elo que conecta os moradores, mediando

conflitos e garantindo que as regras sejam respeitadas. Sua liderança e habilidade em ouvir as necessidades de todos fazem a diferença na criação de um ambiente seguro e acolhedor. Através de sua gestão, projetos são realizados, melhorias são implementadas e a qualidade de vida de todos é preservada.

Além disso, o síndico desempenha um papel crucial na manutenção das áreas comuns, assegurando que os espaços sejam agradáveis e funcionais. Portanto, nessa edição, rendemos nossas homenagens a todos os síndicos e síndicas que, com responsabilidade e empatia, fazem a diferença na vida dos moradores, dos funcionários e de todos que estão de alguma forma envolvidos nesse mercado. Que sua dedicação continue a inspirar e fortalecer a união.

Parabéns pelo trabalho e obrigado sempre por nossa parceria!

\* Os Editores

### INDICADORES \*Fonte Bco. Central

	NOV/23	DEZ/23	JAN/24	FEV/23	MAR/24	ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24
<b>IGP-M (%)</b>	0,59	0,74	0,07	0,52	0,47	0,31	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52
<b>INPC (IBGE)</b>	0,10	0,55	0,57	0,81	0,19	0,37	0,46	0,25	0,26	-0,02	0,48	---
<b>IPC (FIPE)</b>	0,43	0,38	0,61	0,46	0,26	0,33	0,09	0,26	0,06	0,18	0,18	---
<b>CUB-SP</b>	-0,12	0,00	0,00	0,10	0,10	0,05	1,22	0,79	0,41	0,35	0,33	---
<b>TR</b>	0,1030	0,069	0,0875	0,0612	0,1100	0,0611	0,08	0,036	0,07	0,07	0,06	0,0741
<b>POUPANÇA</b>	0,6047	0,6035	0,0875	0,51	0,53	0,5789	0,5914	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404
<b>SAL. MÍNIMO</b>	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	1.412,00	1.412,00	1.412,00
<b>TJLP (% a.a.)</b>	0,5458	0,53	0,53	0,53	0,53	0,5558	0,5558	0,5558	0,5758	0,56	0,56	0,60

### 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\$ 4.053,68
Gerente Predial	R\$ 2.876,50
Zeladores	R\$ 2.054,63
Porteiros, Vigias, Recepcionistas, Cabineiros, Ascensoristas, Garagistas, Manobristas e Folguistas	R\$ 1.968,16
Faxineiro e demais empregados	R\$ 1.881,71
Acúmulo de Cargo	20%
Adicional Noturno	20%
Horas Extras	50%
Folgas Trabalhadas e Feriados	100%
Vale Alimentação	R\$ 501,89
Vale Refeição - Valor de R\$ 16,27	Por dia de trabalho

Reajuste de 5% (cinco por cento), calculado sobre os salários de 1º de Outubro de 2023, com vigência a partir de 1º de Outubro de 2024.

**Segurança** Por: da Redação

# Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB

Toda edificação comercial ou residencial acima de 750m<sup>2</sup> precisa passar pela vistoria do Corpo de Bombeiros, afim que seja atestada a sua segurança. A emissão e atualização desse atestado tem implicações práticas e jurídicas para a administração condominial.

**N**a maioria das cidades brasileiras o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), é item obrigatório para liberação do Habite-se e, no caso dos condomínios residenciais, sua renovação deve ser feita a cada 5 anos e nas edificações comerciais de escritórios, a cada 3 e a validade depende de alguns fatores como finalidade de uso. Não renovar o AVCB tem implicações práticas e jurídicas para a administração condominial, como por exemplo para o recebimento do prêmio do seguro patrimonial em caso de sinistro.

**Passo a passo** - Assim como a contratação do seguro, renovar o AVCB também é uma obrigação designada ao síndico, e ele pode responder civil e criminalmente por negligência caso algum incidente venha a ocorrer em decorrência da constatada falta de segurança da edificação. Esse processo se inicia com a cotação entre empresas especializadas em engenharia e consultoria na área de regularizações. Para tanto, além do preço, é fundamental averiguar também a credibilidade dos profissionais, registro no CREA e, sempre que possível, conversar com outros síndicos que já contrataram o serviço.

De posse do projeto técnico de segurança contra incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros, a empresa contratada realizará uma vistoria técnica. Nesta etapa, várias recomen-



■ O projeto técnico de segurança contra incêndio é item obrigatório

dações podem ser feitas, tais como instalações de sinalizações e equipamentos (extintores, corrimãos, portas corta-fogo, barras antipânico, etc.) e medidas a serem adotadas (limpeza de escadas, desobstrução de corredores e passagens, mudança no sentido de portas, etc.).

O projeto técnico de segurança contra incêndio é item obrigatório exigido pelo Corpo de Bombeiros para renovar o AVCB de condomínios que tenham acima de 750 m<sup>2</sup> de área total construída. Caso não possua pode ser realizada uma pesquisa no Corpo de Bombeiros para retirada de cópia, e se não for encontrado, o condomínio precisará contratar o serviço de projeto antes de prosseguir.

Outro ponto a ser destacado é a instalação do Sistema de Proteção Contra Descargas

Atmosféricas (SPDA), o famoso para-raios, cuja validade também será requerida em caso de sinistros para pagamento de prêmios pela seguradora. Frisa-se que cada equipamento deve possuir seu certificado de validade e respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), quando for o caso.

O treinamento anual é também obrigatório da equipe de brigada de incêndio e atestados com ART que serão exigidos na etapa final do processo.

Ao fim ocorre a vistoria oficial do Corpo de Bombeiros, onde será verificado se os sistemas de segurança contra incêndio estão em conformidade. É fundamental que o síndico tenha uma assessoria de confiança para orientá-lo corretamente durante todas etapas do processo.

\*Da redação

**Bem Estar** Por: da Redação

# Treino funcional ganha adeptos em condomínios

Nos condomínios, essa modalidade de atividade física também ganha espaço, com ambientes e equipamentos específicos para a prática.



■ O método é recomendado para todas as idades

**A** metodologia do treinamento funcional é diferente da musculação tradicional na academia, tornou a atividade física algo mais agradável e divertido.

O treino é montado de modo a trabalhar diferentes habilidades físicas associadas a vários exercícios típicos de nosso dia a dia.

Agindo sobre diferentes grupamentos musculares, busca-se trabalhar principalmente, força muscular, flexibilidade, coordenação, equilíbrio e capacidade respiratória. Os resultados aparecem em pouco tempo, com visível tonificação muscular e grande gasto energético - gastam-se cerca de 500 calorias em aproximadamente 45 minutos de exercício.

O princípio da modalidade é utilizar o próprio peso corporal para exercitar-se e fazer isso recorrendo a movimentos básicos que qualquer pessoa naturalmente já sabe fazer: correr, pular, andar, puxar, girar, empurrar e agachar. O objetivo é tirar a pessoa dos movimentos costumeiros com eixos definidos, como geralmente acontece na musculação.

O método é recomendado

para todas as idades (inclusive maiores de 60 anos), desde que haja acompanhamento de um profissional e é nesse ponto que muitos condomínios têm investido no treino funcional como opção de atividade para melhorar a qualidade de vida de seus moradores.

O essencial é a contratação de um professor habilitado para a atividade. O local para o treino funcional não tem muitas exigências, mas deve ser amplo, podendo ser realizado tanto na sala de ginástica (se o prédio já possuir uma) ou na quadra poliesportiva.

Os equipamentos normalmente são de baixo custo, "obstáculos" e acessórios como bolas, cones, pneus, cordas, mini trampolim, fita de suspensão, kettlebell, etc.

Benefícios do treino funcional: Tonificação muscular, melhora da consciência corporal e postural, aquisição de força e equilíbrio, diminuição da incidência de lesões, melhora da resistência cardiovascular, emagrecimento, aumento da flexibilidade, dentre outros benefícios.

\*Da redação



**(11) 5679-9234**  
**(11) 98796-7871**



[www.aciongroup.com.br](http://www.aciongroup.com.br)  
[atendimento@aciongroup.com.br](mailto:atendimento@aciongroup.com.br)

Acion Group é a sua consultoria especializada, aqui você encontra uma gestão eficiente, experiência e confiança.

- AVCB e CLCB;
- Projeto de Incêndio;
- Brigada Contra Incêndio;
- Adequações para AVCB;
- Atestados e ART;
- Vistorias e Inspeções;
- Para-Raios;
- Alarme de Incêndio;
- Contratos de Preventiva

[@aciongroup\\_avcb](https://www.instagram.com/aciongroup_avcb)



**Esportes Coletivos**  
(Futebol | Handebol | Basquete | Voleibol)

✓ Natação    ✓ Musculação  
✓ Recreação   ✓ Aulas Personalizadas

Aulas de futebol no Condomínio  
A escolinha de futebol dentro do seu condomínio  
Faixa etária de 4- 15 anos

PROGRAMAÇÃO DE FÉRIAS

ENTRE EM CONTATO PARA MAIS INFORMAÇÕES

(11) 99175-5114 | (11) 98660-1018  
monteleonelucas@gmail.com

**Atualidade** Por: Betini Comunicação

## Saiba quais os limites para regras de condomínio no aluguel por temporada

O condomínio pode estipular regras específicas como, por exemplo, exigir o envio antecipado de cópia dos documentos de identificação dos locatários temporários e seus acompanhantes

O aluguel por temporada está previsto na Lei de Locação (nº 8245/91), em seus artigos 48 a 80. Os artigos 1.332-II e 1.335-III da Constituição Brasileira ainda deixam claro que é válido o período de locação que não ultrapasse os 90 dias e não infrinja a finalidade residencial do imóvel. No entanto, sua crescente popularidade tem levantado uma série de debates e conflitos no Brasil.

Isso acontece porque a grande maioria dos regulamentos internos e convenções de condomínio não prevêem restrições explícitas, mas alguns moradores alegam que a prática vai contra a finalidade residencial do local. Embora as regras e as práticas ainda gerem dúvidas, a locação de curto prazo não pode ser proibida.

“O condomínio pode estipular regras específicas, por exemplo, exigir o envio antecipado de cópia dos documentos de identificação dos locatários temporários e seus acompanhantes.

No entanto, se houver uma proibição, o proprietário pode entrar com uma ação na Justiça, já que a constituição assegura seu direito à propriedade e a Lei de Locação permite a prática”, afirma Rafael Rossi, diretor executivo de uma gestora profissional de locações short e long stay.

O especialista no setor imobiliário aponta que essa medida, contudo, deve acontecer apenas em última instância. “O ideal é estimular o diálogo e a boa convivência para que o direito de propriedade seja garantido e, ao mesmo tempo, hóspedes e moradores sintam-se à von-



■ A contratação de uma gestora de locação ajuda a garantir essa boa relação

tade e convivam de forma harmônica. A contratação de uma gestora de locação ajuda, por exemplo, a garantir essa boa relação, garantindo o cuidado do imóvel para o dono e dando tranquilidade aos demais moradores”, diz.

Outros pontos de tensão entre os moradores permanentes

e os locatários temporários incluem o uso das áreas comuns e o ruído excessivo. “Novamente, o ideal é ter bom senso.

Os condomínios têm a liberdade de adotar regras de silêncio e uso das áreas comuns, aplicando multas em caso de infração.

A Lei nº 16.402/2016 regu-

lamenta a locação por temporada em imóveis residenciais, incluindo apartamentos urbanos na capital paulista. Ela estabelece uma série de regras que devem ser seguidas pelos locadores e locatários, como a emissão de um contrato por escrito sobre a locação e informando a proibição de sublocação do imóvel por parte do locatário.

“O aumento da digitalização e a popularização do aluguel de curto prazo devem impulsionar a regulamentação desse tipo de locação. Regras claras e justas equilibram os direitos dos proprietários com a necessidade de manter a harmonia e a segurança para todos os moradores”, explica Rafael Rossi.

\*Betini Comunicação



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**

**Manutenção** Por: da Redação

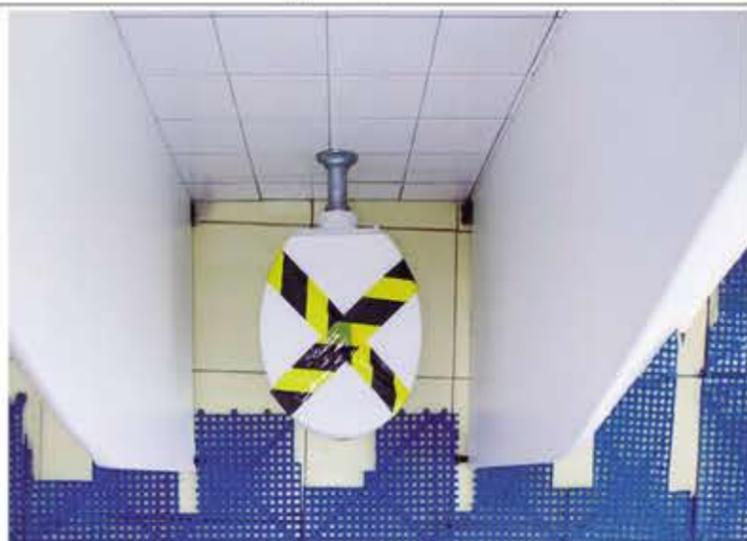
# Entupimento de vasos sanitários pode comprometer tubulações do condomínio

De acordo com a Sabesp, órgão responsável pelo saneamento do estado de São Paulo, são executados anualmente mais de 60 mil desentupimentos na rede de esgoto no município de São Paulo e região metropolitana. Nesta região, assim como em outras grandes cidades, maus hábitos dos usuários funcionam como principal fator contribuinte para promover as obstruções.

Quando falamos de entupimento, o vaso sanitário é um dos pontos críticos, local onde muitas vezes as pessoas costumam fazer o descarte inadequado de resíduos, podendo causar repercussões negativas em toda a rede de encanamento do imóvel. O lixo em questão inclui desde papéis higiênicos, absorventes, hastes flexíveis até mesmo restos de óleo de cozinha (que muitos têm o costume de despejar no vaso, ignorando o fato de que apenas 1 litro de óleo é capaz de poluir 25 litros de água), entre outros detritos que acabam acessando a rede de esgoto e favorecendo as obstruções.

É importante lembrar que, além do descarte de resíduos em vasos sanitários, há outros fatores que contribuem para entupimentos no esgoto e tais informações devem ser levadas aos moradores no contexto dos condomínios, sobretudo, pois suas ações individuais podem comprometer a rede de encanamento coletiva, causando prejuízos temporários ou persistentes ao prédio como um todo.

O uso de produtos químicos desentupidores é um desses fatores. Sejam líquidos ou granulados, esses industrializados podem inicialmente proporcionar um alívio imediato, solucio-



■ Conexões mal dimensionadas ou feitas de forma irregular também são causas de entupimento

nando a obstrução, mas em médio prazo eles pioram o quadro de entupimento, quando usados frequentemente, pois podem promover o encrustamento da gordura em locais mais distais da rede. Outro ponto a ressaltar: conexões mal dimensionadas ou feitas de forma irregular (ilegalmente) também são causas de entupimento. Por fim, chuvas torrenciais e alagamentos podem favorecer o retorno de conteúdo pelo vaso sanitário.

Por esses e outros motivos, todas as instalações e manutenções de rede hidráulica e de esgotamento só devem ser feitas por mão de obra qualificada. Um profissional deve ser chamado sempre que o vaso sanitário apresentar sinais de mau cheiro persistente, difícil escoamento ou mesmo transbordamento mesmo após ten-

tativas caseiras de desentupimento. Porém, atenção, não são quaisquer medidas caseiras que podem ser adotadas!

Ao se deparar com uma situação de possível obstrução, pode-se tentar duas medidas de desentupimento caseiro: usando um desentupidor de borracha para produzir vácuo no encanamento. Há segunda opção, é preferível – em vez de produtos desentupidores industrializados – usar bicarbonato de sódio, vinagre e água quente, pois trata-se de uma mistura com potencial desincrustante. Caso não se obtenha sucesso, é altamente recomendável não prosseguir com tentativas e solicitar ajuda profissional, pois caso contrário a rede do condomínio poderá ser comprometida.

\*Da redação

**Coluna Roger Prospero** Síndico Profissional

# Representação, poder e nossas obrigações



Em nome do Síndico, amém!

Recebi com muito orgulho e satisfação o convite para escrever essa coluna no Jornal do Síndico, com o senso de responsabilidade em representar a classe dos síndicos e escrever em nome de todos nós, profissionais qualificados que aqui poderiam perfeitamente ocupar meu lugar. Convido vocês a participarem ativamente dessa coluna, com opiniões, sugestões, debatendo as ideias, ampliando o conhecimento e as visões sobre os temas.

O síndico desempenha um papel fundamental como gestor é o primeiro em uma escala a fazer a gestão de pessoas. A diferença é que o síndico está na linha de frente, acessível devido as características do cargo, é o único totalmente disponível a todos, sem filtros. E infelizmente, não temos o reconhecimento de nossa importância e do papel de um síndico na sociedade.

Não é incomum termos notícias de agressões a colegas, seja verbal ou mesmo física. A agressão, por vezes, começa de forma dissimulada e vai aumentando. Estimulada por pessoas que não tem nenhum compromisso com o local onde moram e se aproveitam de algum momento para a perseguição e o revanchismo. Por não gostar do síndico ou por ter praticado algum ato infracional que resultou em punição, chegando até a utilizar a mídia social como plataforma para isso.

Meu convite hoje, aproveitando essa edição que vem parabenizar o "Dia do Síndico", é para que todos colegas, síndicos, imprensa, advogados, administradoras, associações de classe, membros de conselhos dos condomínios, moradores se mobilizarem no reconhecimento do cargo, elevando-o a um patamar justo e merecido. Desde o processo seletivo para o cargo com regras definidas, concedendo ao candidato tempo suficiente para sua apresentação. Não é incomum o candidato a síndico ter cinco minutos para se apresentar.

Passamos também pelo respeito a hierarquia, dando ao síndico a possibilidade de tomar decisões em nome do condomínio, uma vez que responde cível e criminalmente por suas atitudes. Por vezes, o síndico não tem autonomia sem antes passar por aprovação, seja em assembleia, seja do corpo diretivo. Claro, não falamos de autonomia ampla e irrestrita, lógico, mas a mínima necessária para fazer a gestão.

Por fim, é dever do síndico proteger seus condôminos de qualquer violência, como é de qualquer cidadão. A violência contra síndicos, por palavras ou mesmo física, deve ser combatido. A nós, cabe a busca do conhecimento, da prática, do respeito e da união. Essa valorização quando merecida, refletirá em uma sociedade mais justa, equilibrada, sensata, participativa, democrática e menos violenta a todos. Até a próxima edição!

\*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura

**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

**Serviços prestados:**

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

**Novidade!**  
**DESINFECÇÃO DE QUADRA DE AREIA**

**PROMOÇÃO**  
**LIMPEZA DE FOSSA**  
Consulte-nos!

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

www.Ldtechbrasil.com.br

Ldtechdedetizadora

Ld.contato22@gmail.com

**Reflexões** Por: Rodrigo Karpát

## Novo apagão: como condomínios podem se precaver

Para quem é de São Paulo, virou rotina, mais uma vez acabamos de passar por mais uma queda de energia que atingiu boa parte da cidade, deixando as pessoas por horas e mais horas sem eletricidade.

No apagão recente a questão que fica, para além da óbvia responsabilidade da fornecedora de energia (Enel) e do estado como um todo e de suas agências reguladoras, é entender como a população e, mais especificamente, os condomínios, podem se precaver resguardando o condomínio e os moradores.

Um condomínio necessita de energia elétrica para diversas funcionalidades do seu dia a dia, já que há muito tempo o número de equipamentos que dependem de energia ininterrupta é cada vez maior, como: bombas de água, elevadores, sistemas de segurança, além da iluminação das áreas comuns.

É preciso entender que, principalmente na questão de segurança e locomoção, os condomínios não podem prescindir dessas “comodidades”.

No primeiro ponto, numa cidade violenta, essa que não é uma exclusividade de São Paulo, ficar sem os alarmes, câmeras desligadas e tendo que portões ficarem abertos, é um “convite” para que criminosos se aproveitem e invadam os empreendimentos.

Já quanto à locomoção, é importante compreender que um condomínio tem diversos tipos de moradores e que moram em diferentes andares. Também têm aqueles com mais idade ou que têm problemas motores e de movimento, o que faz com que fique impossível se locomover apenas pela escada. Sem contar, aqueles moradores que têm animais e que precisam levar para passear, o que pode dificultar ainda mais, dada essa questão.

Há muito tempo os geradores deixaram de ser um luxo e passaram a ser uma necessidade.



Com a chegada do verão e das chuvas o problema tende a aumentar

Hoje, o mercado apresenta diversas soluções nessa área, sendo importante a gestão condominial entender como é a falta de luz na região, quando das grandes tempestades e ventanias, e levantar os modelos e empresas com melhor custo-benefício, a fim de apresentar à coletividade com o obje-

tivo de sanar, mesmo paliativamente esses problemas.

Para além disso, no caso de uma falta prolongada de eletricidade, como ocorreu recentemente e no ano passado, os geradores podem não ser suficientes. Dessa forma, sendo o condomínio um espaço coletivo, é muito válido que a ges-

ção busque entender junto aos seus moradores, quais aqueles que precisam de ajuda, como um idoso que não consegue sair para fazer as compras, a fim de organizar uma forma de auxiliar essas pessoas.

Com a chegada do verão e das chuvas o problema tende a aumentar, os condomínios devem buscar soluções antes.

É o que sempre falo, viver em condomínios é viver em comunidade. Assim, quanto mais a gestão busca cuidar do condomínio e envolver a coletividade, garante menos problemas, além da resolução mais rápida e assertiva desses, minimiza problemas, se transformando em um local resguardado para todos.

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

**Cotidiano** Por: da Redação

## “Kit de boas-vindas” é uma dica valiosa para recepcionar novos condôminos

A chegada de um novo morador no condomínio costuma ser um período de adaptação repleto de dúvidas acerca do funcionamento da estrutura do prédio, seus protocolos, regras de segurança, normas de convivência, acesso aos equipamentos de uso coletivo, dentre outras questões que são novidades para quem está chegando.

Seja o novo condômino proprietário ou inquilino, o fato é que às vezes algumas infrações ao regimento interno são cometidas nas primeiras semanas após a chegada não por má fé, mas por desconhecimento das normas que regem a convivência local e o próprio condomínio possui sua parcela de culpa nisso, ao não acolher devidamente esses novos integrantes.

A chegada dos novos condôminos é o momento ideal para o condomínio apresentar-se por meio do síndico ou seu representante para esta finalidade – seja ele o zelador, gerente administrador ou mesmo o próprio porteiro. Uma dica útil para intermediar o contato é a entre-

ga de um “kit de boas-vindas” para a recepção dos novatos.

Esse kit nada mais é que um pacote de informações importantes para orientar o morador recém-chegado. É de bom tom que, anexado a tal material impresso, seja entregue uma carta do síndico ou administradora dando as boas vindas e se prontificando a fazer qualquer esclarecimento remanescente. Abaixo sugerimos alguns itens que podem compor o kit:

- Cópia da Convenção e Regimento Interno do condomínio: esses são os documentos mais importantes para nortear a vida dentro do condomínio e devem ser do conhecimento de todos os moradores, para que não



O kit é um pacote de informações importantes para orientar o morador recém-chegado

aleguem desconhecimento das regras depois que faltarem com elas. Neles estarão as regras de convivência e segurança, uso de áreas coletivas, dentre outros pormenores. Na impossibilidade de fornecer uma có-

pia de cada, deve-se informar ao novo morador onde ele pode acessar esse conteúdo.

- Telefones úteis: lista com os números de ramais do condomínio (portaria, salão de festas,

área de lazer, dentre outros), celular do síndico, administradora de condomínios, telefone da emergência de manutenção de elevadores e outros serviços que o condomínio possua.

- Lista de funcionários: nomes e cargos (se possível com fotos) dos funcionários que trabalham no condomínio, bem como a descrição de suas funções e turnos.

- Ficha cadastral: solicitar fornecimento de dados cadastrais de todas as pessoas que vão morar na unidade condominial e também daquelas que terão acesso a ela com regularidade, para que tenham acesso liberado na portaria.

*\*Da redação*

Capa Por: da Redação

# 30 de novembro é o Dia do Síndico: Falando de mudanças e desafios

O trabalho do síndico tem se valorizado com o aumento do número de edifícios sendo construídos principalmente nos grandes centros urbanos. A estimativa mais recente, de 2023, aponta que existam mais de 420 mil síndicos atuando no Brasil.

É importante lembrar que o cargo de síndico, embora tenha ganhado destaque recentemente, não é recente. Muitos síndicos atuam há décadas no cuidado de condomínios, moradores e funcionários, e nós do Jornal do Síndico acompanhamos esse mercado há mais de 34 anos por todo o Brasil.

No caso de Wilson Trindade, por exemplo, ele foi síndico durante 23 anos em um edifício residencial em Belo Horizonte. Ele conta que durante o período, passou por muitas mudanças, lidou com muita responsabilidade, mas lembra que foi um trabalho gratificante.

“Durante o período em que fui síndico, fiz muitas reformas, ampliação de salão, construção de novas áreas, tudo com a ajuda dos moradores. Sempre tive apoio, de uma maneira geral, para cuidar deles. Claro, como síndico, a gente tem que lidar também com questões de convívio, desentendimentos, faz parte. Mas foi uma ótima experiência e hoje ainda tenho uma ótima relação com todos” explica.

Além do síndico morador, como foi o caso de Wilson Trindade, é crescente também o cenário onde há a profissionalização da função. O trabalho do síndico de maneira geral é lidar também com muitos trâmites burocráticos, fato que exige em alguns momentos dedicação exclusiva. Nesses casos, tem se tornado comum os condomínios que contratam síndicos que atuam como profissionais na gestão.

Roger Próspero, que é síndico profissional em São Paulo, comenta que é um entusiasta da “nova” profissão. Ele conta que começou a atuar há cerca de 14 anos como síndico morador em um condomínio com mais de 200 unidades, onde ainda é síndico, tendo sido reeleito por sete vezes consecutivas.



■ O síndico para estar preparado precisa ter em perspectiva um conhecimento multidisciplinar

“Quanto melhores os profissionais, melhor para o setor, para o mercado condominial e para as gestões. É interessante citar que cerca de 15% dos síndicos são profissionais em todo o país, então ainda temos muito mercado, a demanda é crescente e segue exigindo cada vez mais”, avalia.

Ainda de acordo com o síndico profissional, mesmo antes de se profissionalizar, Roger Próspero relata que precisou se informar sobre o trabalho, sempre prezando pela formação, pelo estudo para aperfeiçoar a gestão. “Desde o início, consegui montar uma associação de síndicos da minha região, dos quais ainda temos contato, para trocar idéias, informações, recomendar bons prestadores de serviços. Também investi em formação, em cursos, porque acredito que é assim que um síndico deve proceder”, acrescenta Roger.

Ele comenta ainda que, embora tenha investido em cursos, a profissão ainda não é regulamentada e os cursos, neste cenário, não têm validade no sentido de serem considerados como um MBA (Master in Business Administration), muito embora tenha a modulação e a duração de uma especialização.

“O síndico para estar preparado precisa ter em perspectiva

um conhecimento multidisciplinar: tem que entender de direito trabalhista, cível, de engenharia hidráulica, de gestão de pessoas, entre outros. É um desafio tremendo para um síndico atuar em alta performance, porque é um trabalho multidisciplinar. Por isso, um bom síndico continua se informando e se atualizando de forma permanente, além de se cercar de bons profissionais”, comenta.

Roger acrescenta que o síndico também é um grande cuidador, precisa estar atento às necessidades dos moradores, uma vez que cada família, vai apresentar suas demandas específicas, é necessário o bom senso e boa vontade.

“Enquanto síndico, a gente tem que entender variadas necessidades e atender da forma mais humanizada, da melhor forma. Isso sem falar na responsabilidade de cuidar do patrimônio das pessoas que lutaram muito para conquistar aquele imóvel. Então é sempre manter a manutenção, usar de planejamento, para evitar gastos extras e, principalmente, evitar a desvalorização do imóvel dos moradores”, conclui.

“Ser síndico é um trabalho nobre, de muita responsabilidade, que sem dúvidas nos ajuda na construção da noção de cidadania”, finaliza Roger.

\*Da redação

**ELEVADORES**  
**ORIONLIFT**  
UM NOVO CONCEITO  
EM **MANUTENÇÃO**

**PARÁBENS PRA VOCÊS...**  
**SÍNDICOS E SÍNDICAS PELO**  
**“DIA do SÍNDICO”**  
**VOCÊS SÃO NOSSOS GRANDES**  
**PARCEIROS E MERECEM**  
**NOSSA HOMENAGEM!!!**



**MANUTENÇÃO DE**  
**ELEVADORES**



**MODERNIZAÇÃO**  
**TECNOLÓGICA**



**ELEVADORES**  
**NOVOS**



**MANUTENÇÃO DE**  
**ESCADAS ROLANTES**



**Solicite uma visita**

**(11) 99902-3915**

**www.orionlift.com.br**

**faleconosco@orionlift.com.br**

**É Bom Saber** | Por: da Redação

## Vagas de estacionamento: conflito entre o regimento interno e o Código Civil

Um dos temas que são recorrentes motivos de discussões entre condôminos e até mesmo o próprio síndico é a vaga do estacionamento do condomínio. Seja pela ocupação indevida de outra vaga, seja pelo não cumprimento do que foi acordado em assembleia e presente no regimento interno.

As discussões sobre as vagas sempre aparecem nos debates entre os moradores. Porém, há casos em que os próprios síndicos podem cometer um erro em relação ao uso das vagas, que é quando o regimento interno não está de acordo com ordenamentos maiores, como é o caso do Código Civil.

Um exemplo disso é um caso onde um morador de um condomínio que usa a vaga de estacionamento a qual tem direito para guardar dois veículos, um carro e uma moto. Pode ser que em alguns casos, o regimento interno do condomínio proíba esse tipo de conduta por parte do condômino, mesmo que os dois veículos estejam

dentro da demarcação dos limites da vaga.

Entretanto, por mais que esteja amparado pela convenção do prédio, a notificação ao morador que desrespeitar essa norma pode ser considerada abusiva. É o que explica o advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro.

Segundo ele, o Código Civil, que é a principal lei para reger as questões relativas ao direito condominial, permite em seu artigo 1.336 o direito de propriedade da vaga de forma regular, desde que respeitadas as disposições legais e a finalidade do bem comum.

“A situação mencionada envolve a interpretação das regras internas do condomínio



■ O Código Civil, é a principal lei para reger as questões relativas ao direito condominial

em comparação com o Código Civil. Embora o regimento interno tenha um papel importante na regulação da convivência, ele não pode sobrepor-se à

legislação federal, como o Código Civil, que é a “lei maior” e prevalece em caso de conflito”, explica.

A orientação que o advogado

dá é de buscar o diálogo síndico e condômino, esclarecendo que os veículos dentro dos limites da vaga, não geram transtornos aos demais moradores.

Outro caminho é avaliar a convenção do condomínio, estudando os dispositivos legais que estabelecem as regras para as vagas de garagem.

De acordo com advogado especialista em direito condominial, o tamanho das vagas de estacionamento dos condomínios deve seguir a norma ABNT NBR 12721. E finaliza, dizendo “Manter o diálogo respeitoso é essencial para evitar conflitos desnecessários e buscar uma solução justa e legal é o melhor caminho”, acrescenta.

\*Da redação

**Seu Condomínio** | Por: da Redação

## Acessibilidade: como as reformas ajudam idosos e pessoas com deficiência

Os condomínios, quando são construídos, precisam se adequar a uma vasta legislação que garanta acessibilidade aos moradores, sobretudo aos idosos e às pessoas com deficiência (PCD).

Condomínios mais antigos não tem exigência de adequação para acessibilidade como no caso dos novos, porém em alguns casos, é preciso que uma reforma estrutural seja feita para garantir a acessibilidade de todos os moradores, independente da condição.

O síndico profissional, Júlio Guimarães, que atua na região da Grande São Paulo, explica que costuma adotar uma política nos condomínios em que ele administra onde todas as áreas consideradas comuns precisam estar adequadas aos critérios de acessibilidade.

“Toda e qualquer reforma que for feita, seja para criação de uma área nova, seja para melhoria, precisam levar em consideração toda a legislação de acessibilidade”, explica.

Segundo Júlio, os condomínios mais antigos não são obrigados a reformar suas áreas para atender a legislação que garante acessibilidade, tendo em vista que a construção antecede o período em que alguma lei específica sobre o tema tenha entrado em vigor.

No entanto, caso haja a necessidade a partir da demanda de algum morador, ou da própria assembleia, os síndicos devem considerar as normas vigentes.

Entre elas estão o Decreto Federal nº 5.296, de 02 de dezembro de 2004, a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a Lei Federal nº 13.146, de 06 de julho de 2015 (LBI), ANBT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos)



■ Condomínios mais antigos podem fazer pequenas adequações que vão ajudar idosos ou PCD

e a ABNT NBR 16.537/2016 Acessibilidade, Sinalização tátil no piso, Diretrizes para elaboração de projetos e instalação).

“Síndicos dos condomínios mais antigos podem fazer pequenas adequações que vão ajudar os moradores idosos ou PCD. Por exemplo, as portas automatizadas de vidro em lugar das antigas com mola.

Além disso, posicionamento de sensores de iluminação, bem como a suavização e sinalização de degraus”, comenta Julio.

A principal dica é de que o condomínio, no caso de alguma reforma para ajuste de acessibilidade, avalie a necessidade de contratação de uma empresa especializada nesse tipo de obra, uma vez que é

preciso estar atento a uma vasta legislação para adequação.

No caso de Júlio Guimarães, ele precisou realizar uma obra de acessibilidade em um dos condomínios que atua a pedido de um morador que é PCD.

“Essa pessoa é cadeirante e exigiu que o acesso da calçada até hall de entrada e da piscina fossem facilitados para ele.

Após a assembleia, fizemos a contratação de uma empresa especializada. Instalamos corrimão na rampa, suavização da calçada, e toda troca do acesso à piscina de raia, colocando uma rampa no lugar da escada e instalamos um elevador de acesso à piscina. Esse foi um caso de adequação por uma questão de acessibilidade”, finaliza.

\*Da redação

# Classíndico®

NOVEMBRO | 2024

Jornal do Síndico

## GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

### ÍNDICE DE TÍTULOS



ACADEMIA.....	Pág.09	DESENTUPIDORA.....	Pág.10	PÁRA-RAIOS.....	Pág.10
ADMINISTRADORA.....	Pág.09	ECONOMIA DE ÁGUA.....	Pág.10	PINTURAS.....	Pág.11
ADVOGADOS.....	Pág.09	ELEVADORES.....	Pág.10	PISOS / TRATAMENTOS.....	Pág.10
ÁGUA POTÁVEL.....	Pág.09	ENCANADOR / HIDRÁULICA.....	Pág.10	RADIOCOMUNICAÇÃO.....	Pág.11
BOMBAS.....	Pág.09	GERADORES.....	Pág.10	REFORMAS.....	Pág.11
CALHAS E RUFOS.....	Pág.09	HIGIENE E LIMPEZA.....	Pág.10	SÍNDICO PROFISSIONAL.....	Pág.11
CAPACHOS E TAPETES.....	Pág.09	IMPERMEABILIZAÇÃO.....	Pág.10	SEGURANÇA ELETRÔNICA.....	Pág.11
CONTROLE DE PRAGAS.....	Pág.09	INCÊNDIO / SEGURANÇA.....	Pág.10	TELHADOS.....	Pág.11
CORRIMÃOS.....	Pág.09	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS.....	Pág.10		

### 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

**EQUIPAMENTOS DE GINÁSTICA**  
 Esteiras Bikes  
 Elípticos Muscular  
**MOVE MENT** CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA CONDOMÍNIOS  
 LOJA LAPA (11) 94728-2642  
 Rua Cerro Cora, 370 - Alto da Lapa lapa1@movementstore.com.br

### Administradora

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

**A concorrência agradece a sua AUSÊNCIA!**  
 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

### Advogados - Continuação

**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  
 (11) 5687-6000 / 3752-2080  
 ATENDEMOS:  
 • Condomínios • Obras  
 • Piscinas • Eventos  
 Av. Doutor Ezequiel Campos Dias, 123 Jardim Jussara - SP.

### 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  
 (11) 3911-4816 (11) 94787-6959 / 99547-1376  
 www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

**MANUTENÇÃO DE BOMBAS**  
 Contrato de Manutenção a partir R\$ 269,90 mensais  
 Manutenção de bombas de recalque; NÃO COBRAMOS VISITA!  
 Instalação e adequação de quadro de comando de bombas.  
 www.polinstal.com.br  
 contato@polinstal.com.br  
 (11) 3384-5804 / 99880-4505

### Calhas e Rufos

O DETALHE QUE A SUA OBRA PRECISA!  
 CALHAS E RUFOS  
 TELHADOS EM GERAL  
 COIFAS E TUBOS  
 EXAUSTORES EÓLICOS  
 Camila Calhas (11) 98510-5302 / (11) 3903-1974  
 @CAMILACALHAS\_ HÁ 23 ANOS OFERECENDO O MELHOR PARA VOCÊ! CONFEÇÃO E FORNECIMENTO SOB MEDIDA

### Capachos e Tapetes

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

### 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  
 (11) 3911-4816 (11) 99547-1376 / 94787-6959  
 www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

### Corrimãos

**ECF** Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;  
 Guarda Corpo para topo de prédio;  
 Escada Marinho 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 DE 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
- Detetização
- Sanitização
- Hidrojetamento

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

- \*MANUTENÇÃO
- \*SUBSTITUIÇÃO
- \*ADEQUAÇÃO EM VÁLVULAS

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

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

## Elevadores

**ELEFOR** Assistência Técnica | Manutenção Modernização de Elevadores e Estética

Empresa cadastrada no Contrô e CREA

rogerioootenio@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

## Geradores

**MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES**

**Hope** CONTRATOS de MANUTENÇÃO a partir de R\$ 250,00 (cobrimos a concorrência)

(11) 3593-7806 EMERGÊNCIA (11) 95260-1610  
www.hopegeradores.com.br vendas@hopegeradores.com.br

**MANUTENÇÃO DE GERADORES**

Contrato de Manutenção Mensal Venda e Instalação de Geradores

www.polinstal.com.br contato@polinstal.com.br

**POLINSTAL** (11) 3384-5804 99880-4505

## 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

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

## Incêndio / Segurança

**Sipan** AVCB-AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS

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

## Instalações Elétricas

**Sipan** PROJETO E REFORMA DE CENTRO DE MEDIÇÃO DA ENEL

- TROCA DA FIAÇÃO ELÉTRICA DA ÁREA COMUM
- LUZ DE EMERGÊNCIA C/ AUTONOMIA DE ATÉ 8 HORAS
- AVCB

Orçamento sem Compromisso  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**ELLOS** www.ellosinstaladora.com.br  
ellosinstaladora@uol.com.br

Entrada de Energia | Quadros de Força  
Centro de Medição | Para-Raios e DPS  
Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos  
(11) 96509-2765 / 2061-6415  
Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

**REI ELÉTRICA** 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

## Impermeabilização

**Sipan** IMPERMEABILIZAÇÃO

- LAJE DE COBERTURA E PÁTIO
- RAMPA DE ACESSO À GARAGEM
- RESERVATÓRIO DE ÁGUA (Superior e Inferior)
- CONSTRUÇÃO E REFORMA DE TELHADO
- HIDRÁULICA • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

20 ANOS DE MERCADO  
(11) 5515-6116 | 99449-6474  
sipan@sipan.com.br

**JB Imper** IMPERMEABILIZAÇÕES

POÇOS DE ELEVADORES  
CAIXAS D'ÁGUA  
LAJES EM GERAL | TELHADOS  
PISCINAS | CORTINA

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
Profissionais com mais de 30 anos de experiência  
(11) 98131-6814  
jb.imper08@gmail.com

**SEM APARECER SUA EMPRESA JAMAIS SERÁ LEMBRADA**

ANÚNCIE! (11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Pára-Raios

**M.A. Laudos** LAUDOS, INSPEÇÕES E PROJETOS

Engº Eletricista  
Inspeção Manutenção  
CREA 506.904.814-2

Laudos - PARA RAIOS (SPDA)  
Laudos - Instalações Elétricas  
Laudos Elétricos para Instalação de Ar Condicionado

(11) 93271-4857 eng.amaro@outlook.com

**Quem anuncia, vende!**

Jornal do Síndico ANÚNCIE! (11) 5572-5250  
saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Pisos / Tratamentos

**Limpiso** RECUPERAÇÃO, RESTAURAÇÃO E IMPERMEABILIZAÇÃO

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

**MÁRMORES E GRANILITES** Tratamento / Restauração / Aplicação de Pisos

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

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

**Aqui...** o seu espaço se transforma rapidamente em negócios.

ANÚNCIE! (11) 5572-5250

## Pinturas

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

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

**Orçamentos sem Compromisso**

48 anos

**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

CREA-SP

PAGAMENTO FACILITADO de EXPERIÊNCIA

39 ANOS

Tels.: (11) 99178-2218 / 2366-2847  
www.zspinturas.com.br  
zs.pinturas@hotmail.com

**PACTUAL** PINTURA PREDIAL

FUNÇÃOÁRIOS 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

**PGM** 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 VISTORIA GRATUITA

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

## Pinturas - Continuação

**PINTURA PREDIAL EM GERAL**

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

R.Y.R. Empreiteira ryrempreiteira@gmail.com LAUDO TÉCNICO DE ENGENHEIRO 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

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

ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS

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

**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 • Grafiteo  
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

## 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

**SAIA DA CRISE!**  
Anuncie e pague no cartão de crédito

(11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Reformas

**NVA** ENGENHARIA DE CONSTRUÇÕES LTDA

CREA/PJ 0342100

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

Financiamento em 48x

DESDE 1988

(11) 5585.0933 / 95765.8234

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

**CONSTRU SOLUTIONS**

Excelência em Reformas e Fachadas em Geral

- Pinturas Internas e Externas • Hidrojateamento
- Restauração Estrutural de Vigas, Colunas e Lajes
- Impermeabilização de Piscinas, Lajes e Coberturas
- Laudos Técnicos • Calafetação de Janelas, etc

(11) 2691-2422 (11) 99654-2073

www.construsolutions.com.br | comercial@construsolutions.com.br

**Quem anuncia, vende!**

**Jornal do Síndico** ANUNCIE!

(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

## Segurança Eletrônica

**BLANC SERVICE** INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO

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

SOLICITE SEU ORÇAMENTO

(11) 96809-6821 (11) 3195-2894

blancservice.com.br | contato@blancservice.com.br

**Eic-manutenção** INSTALAÇÃO | MANUTENÇÃO

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

Consulte-nos (11) 97779-1797

eicmanutencao7@gmail.com

**Para anuncia ligue:**

ANUNCIE! (11) 5572.5250

## Síndico Profissional

**ARMANDO SOUZA** (11) 97362-6149

SÍNDICO PROFISSIONAL armando.m.souza@gmail.com

- Especializado no Combate de Fraudes
- Amplio Conhecimento Financeiro
- Auditoria, Gestão, Assembleias e Obras

Excelente Currículo Acadêmico

ATUANDO TAMBÉM COMO CONSULTOR PARA SÍNDICOS ORGÂNICOS

## 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

**Fique por Dentro** Por: Dr. Felipe Faustino

## Quando o condomínio pode ser responsabilizado por danos causados aos condôminos e visitantes?

A Responsabilidade Civil do Condomínio é a obrigação que ele tem de reparar danos causados a terceiros em decorrência de sua atividade ou de suas instalações, em conformidade com o artigo 1.348, inciso VII, do Código Civil.



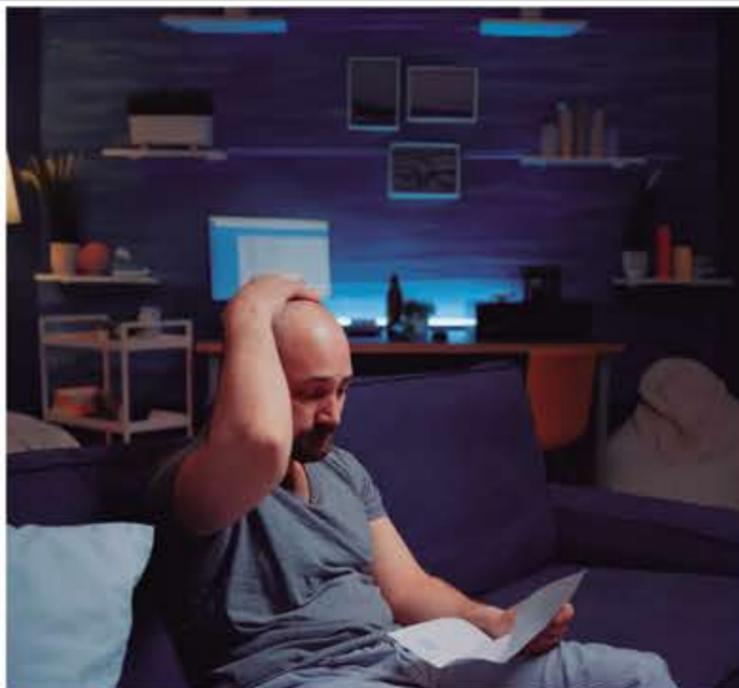
O advogado especialista em direito condominial Dr. Felipe Faustino explica que no caso de danos causados a terceiros, o condomínio pode ser responsabilizado caso seja comprovado que houve negligência, imprudência ou imperícia na administração e conservação das áreas comuns do condomínio. Por exemplo, a pessoa escorrega e cai em área comum do condomínio por falta de manutenção, o condomínio poderá ser responsabilizado pelos danos causados.

Essa responsabilidade decorre do fato de que o condomínio é uma pessoa jurídica, ou seja, possui personalidade jurídica própria e é considerado como um ente autônomo, com direitos e obrigações próprias. Assim, quando o condomínio causa danos a terceiros, ele é responsabilizado de forma independen-

te dos condôminos, que não são considerados responsáveis pelos atos do condomínio.

Cabe destacar que o condomínio pode ser responsabilizado mesmo que o dano tenha sido causado por um condômino ou visitante, desde que tenha sido decorrente da atividade ou instalações do condomínio.

“Vale lembrar que a responsabilidade civil do condomínio não se limita aos danos causados por suas instalações ou atividades, mas também pode se estender a danos causados por seus funcionários, prestadores de serviços ou condôminos. Isso ocorre porque, mesmo que o dano tenha sido causado por um condômino, por exemplo, se ele estiver nas dependências do condomínio ou utilizando as áreas comuns do prédio, o condomínio pode ser responsabilizado por não ter adotado as medidas de segurança e



■ O condomínio é uma pessoa jurídica, ou seja, possui personalidade de jurídica própria

prevenção necessárias.” esclarece o Dr. Felipe Faustino.

É importante destacar que, caso o condomínio seja condenado a indenizar terceiros por danos causados, a responsabilidade é solidária entre o condomínio e o condômino ou visitante que tenha dado causa ao dano. Nesse

caso, o condomínio poderá ingressar com uma ação regressiva contra o condômino ou visitante que causou o dano, a fim de obter o ressarcimento do valor pago na indenização.

“É fundamental que o condomínio adote medidas preventivas para evitar danos a

terceiros e mantenha um seguro de responsabilidade civil para cobrir eventuais prejuízos que possam ser causados. Esse seguro deve ser contratado pelo condomínio e ter cobertura adequada, de acordo com o tamanho e características do condomínio.

Além disso, em caso de danos causados, é importante que o condomínio e seus condôminos ajam de forma rápida e responsável para minimizar os danos causados e repará-los adequadamente.” Finaliza o advogado Felipe Faustino. Graduado em Direito pela Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU, Pós Graduado em Direito e Processo do Trabalho, Practitioner em Programação Neurolinguística, especialista em Direito Condominial, do Trabalho, Empresarial e Contratos, mais de 10 anos de experiência na área.

\*Dr. Felipe Faustino

### 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!*

