

Jornal do Síndico

A informação dirigida

ANO XXVII - Edição 331 • DEZ / JAN - 2025 • S. Paulo - 20.000 Exemplares • www.jornaldosindico.com.br/saopaulo

e
+

FINANÇAS

Agora é hora de pagar do 13º salário, esse benefício representa uma despesa extra para o condomínio, que precisa garantir que haja recursos suficientes sem comprometer as outras obrigações financeiras.

Pág. 5

ADMINISTRAÇÃO

O planejamento do orçamento para 2025 é uma tarefa crucial para o síndico, evita surpresas e assegura a boa gestão dos recursos, mantendo o condomínio bem cuidado e sem comprometer o orçamento.

Pág. 7

LEGISLAÇÃO

O barulho constante de obras, festas ou conversas em volumes elevados afeta o bem-estar dos moradores, gerando problemas a todos. Em situações mais graves, os moradores podem recorrer à justiça para resolver o problema.



Pág. 12



Fábio Godoy CEO da FG Condomínios do Brasil é eleito síndico do ano de 2024.

Síndico profissional Fábio foi escolhido por unanimidade pelo júri técnico durante a SIDEXPO SP realizada em 13 e 14 de Setembro.

Vagas abertas para edição 2025 da SIDEXPO entre os dias 19 e 20 de Setembro.

(51) 995100135
www.sindexpo.com.br

Distribuição Gratuita

Feliz Natal e um Ano Novo cheio de luz!!!

Jornal do Síndico

MAIS ALTO PINTURAS, FRS SPORTS, ARMANDO SOUZA SÍNDICO PROFISSIONAL, projetta, TELHADOS VITÓRIA, ZS PINTURAS, OSWAN PINTURAS, ARMEL, POLINSTAL, R.Y.R. Empreiteira, MAIA TEC PINTURAS TÉCNICAS, SIMÕES MACEDO, Camila Cathas, Sipa, MOVE MENT, ELEVADORES ORION LIFT, PACTUAL, pint V, RECONNSTEK, Hope, FGM, GRM Engenharia, ECF, DEX PRAG, HIDRÔSUL, SP válvulas, ELLOS, Fonte Celeste, N.V.A., SINDEXO, Capachos, RR6, FORTALEZA PINTURAS, ASTA, M.A. Laudos Elétricos, Limpiso, LOCADORA DO SÍNDICO, Tele Síndico, Uni Síndico, Prime, CEROLINHA PINTURAS, Polinter Rent, C.S. SOLUTIONS, BLANC SERVICE, DEBETIZADORA, LD TECH, MÚLTIPLA, Telhados Confiança, TELHADOS COSTA, JB Impero

ARMEL
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

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

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

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

Facilitamos o pagamento.

solicite um representante sem compromisso

Central de Atendimento:
(11) 2966-0966
96355-0054
www.armel.com.br
armel@armel.com.br

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

LOCADORA DO SÍNDICO
COM.BR

VOCÊ TEM PROBLEMAS COM A EMPRESA DE PORTARIA VIRTUAL E REMOTA DE SEU CONDOMÍNIO? LIBERTE-SE JÁ!

Somos especializados em locação de sistema de portaria remota / virtual e inteligente para condomínios. Pare de depender de empresas de portaria virtual ou remota e alugue seu próprio sistema, economizando e otimizando a segurança de seu condomínio!

Informe que viu o anúncio AQUI e receba um **DESCONTO ESPECIAL!**

www.locadoradosindico.com.br

APONTE SUA CÂMERA E RECEBA UM PROJETO IMEDIATO

(11) 91500-2349
Atendimento 24hs somente via WhatsApp

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
Angélica Arbex
Rodrigo Karpát
Roger Prospero
RTA Comunicação
Simone Gonçalves
TJDF
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

À medida que 2024 chega ao fim, é momento de refletir sobre os desafios e conquistas que marcaram a gestão dos condomínios ao longo deste ano. Para os síndicos, 2024 foi um ano de adaptação a novos cenários, de superação de dificuldades financeiras e, principalmente, de aprendizado contínuo.

Entre as conquistas, muitos síndicos conseguiram implementar melhorias significativas na infraestrutura dos condomínios, seja através de reformas essenciais ou pela modernização de sistemas e sustentabilidade. Muitos também fortaleceram a comunicação com os moradores, criando canais de diálogo mais eficazes e promovendo uma convivência mais harmônica e transparente.

Entretanto, o ano também foi marcado por perdas. Os desafios financeiros continuaram a impactar muitos condomínios, com a alta nos custos de energia, materiais de construção e mão-de-obra, exigindo uma gestão ainda mais cautelosa dos recursos. Além disso, os conflitos relacionados ao aumento das taxas condominiais e à convivência social, como a falta

de respeito às normas e a violência física e verbal a vizinhos e até ao próprio síndico infelizmente foram frequentes.

Os aprendizados, no entanto, são valiosos. O papel do síndico nunca foi tão relevante para a boa gestão dos recursos, a resolução de conflitos e a manutenção da saúde financeira do condomínio. Também ficou claro que a empatia e a comunicação aberta são ferramentas indispensáveis para manter a convivência pacífica em tempos desafiadores.

A grande lição que fica de 2024 é a necessidade de adaptação constante. Para 2025 os desafios serão grandes, mas as conquistas com certeza também. Com comprometimento e visão, será possível enfrentar as dificuldades e criar um futuro melhor para todos nos condomínios.

E nós do Jornal do Síndico, estaremos aqui para ajudar vocês, como sempre fizemos durante esses 35 anos de nossa existência!

Um lindo Natal e que 2025 seja um ano de muitas vitórias, aprendizado e conquistas a todos nós!!!!

* Os Editores

INDICADORES *Fonte Bco. Central

	DEZ/23	JAN/24	FEV/24	MAR/24	ABR/24	MAI/24	JUN/24	JUL/24	AGO/24	SET/24	OUT/24	NOV/24
IGP-M (%)	0,74	0,07	0,52	0,47	0,31	0,89	0,81	0,61	0,29	0,62	1,52	1,30
INPC (IBGE)	0,55	0,57	0,81	0,19	0,37	0,46	0,25	0,26	-0,02	0,48	0,61	---
IPC (FIPE)	0,38	0,61	0,46	0,26	0,33	0,09	0,26	0,06	0,18	0,18	0,08	---
CUB-SP	0,00	0,00	0,10	0,10	0,05	1,22	0,79	0,41	0,35	0,33	0,37	---
TR	0,069	0,0875	0,0612	0,1100	0,0611	0,08	0,036	0,07	0,07	0,06	0,0741	0,0977
POUPANÇA	0,6035	0,0875	0,51	0,53	0,5789	0,5914	0,5921	0,5712	0,5774	0,5774	0,5404	0,5000
SAL. MÍNIMO	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	1.412,00
TJLP (% a.a.)	0,53	0,53	0,53	0,53	0,5558	0,5558	0,5558	0,5758	0,56	0,56	0,60	0,6192

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.

Fique por Dentro Por: da Redação

O que fazer quando o síndico passa a ser perseguido no condomínio?

O papel do síndico, quase sempre é de atuar como um mediador e fiscalizador. Entretanto, algumas vezes, seja por antipatia ou por não aceitar alguma decisão, condôminos podem passar a perseguir o síndico por insatisfação.

Edson de Paula, de 68 anos, foi síndico por mais de 20 anos em Belo Horizonte, e, segundo ele, não tinha passado por nenhum transtorno assim até dois anos atrás. Após precisar aplicar a legislação, acionando fiscais da prefeitura, devido a uma obra irregular em um dos apartamentos do condomínio, passou a ser perseguido pelo morador e foi obrigado até mesmo a deixar o posto de síndico.

Ele conta que, mesmo afastado do cargo, após a contratação de um síndico profissional, a perseguição continuou e acabou mobilizando outros condôminos, a favor do morador que havia ficado insatisfeito pela denúncia da obra irregular, como também a favor de Edson de Paula.

“Um condômino advogado decidiu iniciar uma reforma. Esse apartamento já tinha sido vendido pela proprietária anterior por estar em desacordo com a legislação da prefeitura, tendo um ‘habite-se’ parcial. Mesmo assim, ele adquiriu o imóvel e iniciou uma reforma, descaracterizando o andar, removendo paredes e uma porta. Então comecei a temer pela segurança do edifício e decidi acionar os fiscais. Foi nesse momento que a perseguição começou”, relata. Após a notificação oficial por parte da prefeitura, o caso foi parar na justiça.

O advogado especialista em direito condominial, Henrique Castro, afirma que o sín-



■ O Código Civil estabelece que os condôminos devem respeitar o síndico

dico, ao ser perseguido, tem amparo no Código Civil e no próprio Regimento Interno do condomínio. “O Código Civil estabelece que os condôminos devem respeitar o síndico e seu papel como representante da coletividade. Casos de difamação ou assédio podem ser levados à esfera cível ou até criminal. Nos casos mais graves, podem ser usadas as leis de injúria, difamação e até crime de perseguição (Código Penal), além de ações cíveis por danos morais”, orienta.

O primeiro passo diante desse cenário é que o síndico tenha o máximo de documentos, registrando as ocorrências, incluindo mensagens, e-mails e testemunhos de outros moradores. Isso pode ser fundamental. Ter o apoio do conselho fiscal na questão também é importante, e se possível, convocar uma assembleia para

esclarecer os fatos. Em última instância, levar a questão para esfera jurídica, acionando o condômino por difamação grave ou assédio.

“O Conselho tem o papel de garantir que as ações do síndico sejam respeitadas e que a gestão não seja obstruída por conflitos pessoais. Os moradores, devem evitar envolvimento em fofocas ou acusações sem fundamento. A união dos moradores, com clareza e respeito, é essencial para que o síndico possa exercer suas funções sem interferências negativas”, comenta.

A situação envolvendo o ex-síndico, o condomínio e condômino segue na justiça, desta vez Edson de Paula ingressou com uma ação por danos morais contra o condômino insatisfeito.

*Da redação

É Bom Saber Por: da Redação

Justiça de São Paulo impede cobrança de taxa condominial após sete anos

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) julgou como improcedente o pedido de cobrança retroativa da taxa condominial transcorridos sete anos da contração da dívida.



■ A dívida da proprietária nunca tinha sido citada na prestação de contas

O processo em questão foi julgado pela 27ª Câmara de Direito Privado do TJSP e tinha como objeto o caso de uma proprietária de uma garagem em um condomínio de luxo que estava sendo cobrada pelo pagamento da taxa após não ter sido exigida pelo condomínio durante sete anos.

De acordo com a decisão, publicada em outubro de 2024, a condômina deve começar a pagar a taxa condominial da respectiva garagem a partir da decisão do colegiado. Ainda conforme a ação, o caso envolve a aquisição da vaga de garagem de um condomínio de luxo em um leilão realizado em 2011, quando a autora arrematou o bem e se tornou responsável pelas despesas condominiais, mesmo sendo proprietária apenas da vaga autônoma. Sem receber os pagamentos, em 2022, o condomínio ajuizou ação contra a proprietária.

Em sua defesa, a proprietária alegou que a ausência de cobrança por mais de sete anos, diante da inércia prolongada, cria a expectativa legítima de que a taxa não seria mais cobrada. Esse princípio no direito brasileiro é chamado de supressio. O relator do processo, o desembargador Alfredo Attiê, ainda argumentou que a dívida da proprietária nunca tinha sido citada na prestação de contas do condomínio durante as assembleias.

“Por tudo o que consta dos autos, não se pode reconhecer, como pretende o autor recorrido, a regularidade da cobrança relativa ao período anterior à citação, quando, então, inequívoca a ciência da ré quanto à intenção do condomínio em receber as taxas”, consta na decisão. benefícios.

*Da redação

LD TECH

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

Especial | Por: Rodrigo Karpát*

O final de ano nos condomínios

Atenção com a segurança, a perturbação e ao sossego



Chegamos ao final de mais um ano! No que concerne aos condomínios, as festas serão nas unidades privativas, assim como nos salões de festa e churrasqueiras.

É necessário que se foque em dois pontos essenciais e que com certeza são os que mais prejuízo trazem aos condomínios durante esse período: a segurança e a perturbação.

Com as festas, tanto nas áreas comuns quanto no interior das unidades, o que ocorre é o livre trânsito de pessoas, já que há um grande número de convidados que, de fato, são "estranhos" ao condomínio. Por isso é necessário que a portaria esteja atenta a entrada e saída de visitantes e só libere o ingresso após autorização do morador.

Outro ponto de extrema im-

portância para que todos fiquem atentos é a perturbação. Sabemos que nos dias de comemoração do Natal e do Ano Novo (24/25 e 31/01) as festas vão até mais tarde, e claro que todos, até aqueles que não comemoram, estarão menos "incomodados" com os festejos. Porém, é comum muitos condôminos passarem do limite e aí, nem a compreensão por parte dos vizinhos é capaz de suportar. Por isso, nesse final de ano, gestão e condôminos precisam estar ligados e trabalhar juntos para que a diversão não se torne um problema, principalmente para que acima de tudo a segurança e o bom senso estejam em primeiro lugar.

Confira algumas dicas para evitar a "dor de cabeça":

É importante que a gestão informe através de e-mails e comunicados colados nos eleva-



■ É necessário que a portaria esteja atenta a entrada e saída de visitantes

dores e nos quadros de aviso, informando sobre os horários do condomínio e lembrando que a diversão está liberada desde que se tenha bom senso;

O condomínio pode pedir aos condôminos que farão festas

para que passem uma lista com o nome dos convidados e o número do documento. Isso, além de trazer mais segurança, faz com que a portaria não precise ficar interfonando o tempo todo à unidade a fim de fazer a liberação pois, no calor da fes-

ta, criminosos se aproveitam dessa "liberação sem prestar atenção" por parte dos moradores, para adentrar no empreendimento;

Se for viajar:

Deixe as chaves com um familiar e avise o zelador, nunca deixe as chaves na portaria; Desligue os eletrodomésticos e tire carregadores da tomada; Certifique-se que o gás esteja fechado;

Deixe avisado se alguém vai entrar para limpar ou fazer algum serviço, do contrário, avise que ninguém está pré-autorizado a ingressar em sua unidade;

Reforce as trancas se necessário. Lembre-se: a guarda da sua unidade é de sua responsabilidade.

*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.



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!**

Tele Síndico | (11) **2619-6095**

SERVIÇO TOTALMENTE **GRATUITO**

PARA SÍNDICOS E ZELADORES



Finanças Por: da Redação - colaboração Angélica Arbex

É hora de quitar o 13º salário

Não precisa ser um grande especialista em finanças ou administração para identificar qual o principal foco de escoamento dos recursos do condomínio: em uma rápida observação nas planilhas de entradas e saídas é possível notar que os gastos com o quadro de funcionários costumam abarcar metade da receita ou até mais.

Sendo dezembro um mês em que se deve pagar, por lei, o 13º salário, é possível prever que muitos condomínios costumam enfrentar dificuldades para equacionar as contas e fazer caber no orçamento todos os compromissos. Ele consiste em uma das garantias asseguradas pela Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) (conjunto de normas que rege o trabalho formal no país) e trata-se do pagamento do correspondente a 1/12 da remuneração por mês trabalhado. O 13º também é conhecido como gratificação de Natal ou subsídio de Natal.



■ A folha de pagamento, soma salários e encargos, tendo em média 50% do total das despesas

Condomínios com uma gestão eficiente e organizada, já contam com essa elevação nas despesas – devem ter uma previsão orçamentária que contemple um provisionamento de recursos para cobrir essas despesas ordinárias previstas.

Via de regra tais decisões são deliberadas nas assembleias ordinárias, ocasião em que existem debates e aprovação das previsões orçamentárias.

A folha de pagamento, soma salários e encargos, representando em média 50% do total das despesas mensais, mas em alguns casos chegando até a 60%. Isso porque, no Brasil, e particularmente em São Paulo - há uma média de sete funcionários por prédio, enquanto em países da Europa, por exemplo, essa média é de dois. A alta carga de impostos e be-

nefícios trabalhistas encarecem as contratações.

O 13º deve ser pago ao empregado em 2 parcelas até o final do ano. Em condomínios, muitos síndicos optam por repassar a primeira parcela do 13º no meio do ano, como forma de equilibrar as finanças e não deixar tudo para a última hora, o que é uma prática amparada pela legislação vigente. A Lei 4.749, de 12/08/1965 determina que o adiantamento da 1ª parcela, correspondente à metade da remuneração devida ao empregado no mês anterior, seja paga entre os meses de fevereiro até o último dia do mês de novembro (30 de novembro).

Já o pagamento da gratifi-

cação em uma parcela única, como feito por muitos empregadores normalmente em dezembro, constitui uma prática ilegal, sujeita a aplicação de multa. Em casos reincidentes de infração a multa é dobrada. Dezembro é obrigatoriamente o mês de quitação da segunda e última parcela do décimo terceiro. Atenção para o prazo: o valor deve ser impreterivelmente pago até o dia 20 de dezembro, tendo como base de cálculo a remuneração deste mês, descontado o adiantamento da 1ª parcela. O não pagamento ou atraso é considerado uma infração, podendo resultar em pesadas multas se o condomínio for autuado por um fiscal do trabalho.

*Da redação - colaboração Angélica Arbex



A PREMIAÇÃO OCORREU NO MAIOR ENCONTRO DE SÍNDICOS E FORNECEDORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO REALIZADO PELA PRIMEIRA VEZ EM SÃO PAULO.

Sindexpo Brasil

A **Sindexpo Brasil** realizará sua segunda edição em São Paulo nos dias **19 e 20 de Setembro.**

Expositor garanta sua presença neste evento que reuniu em 2024 mais de 5 mil síndicos, se inscreva:

(51) **995100135**

OU ATRAVÉS DO SITE:

WWW.SINDEXPO.COM.BR

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



Jornal do Síndico

5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Seu Condomínio Por: Dra. Simone Gonçalves

O que você precisa saber sobre seguro contra incêndio em condomínios?

Dentre as principais dúvidas daqueles que optam por alugar imóveis em condomínios está a responsabilidade quanto ao pagamento do seguro contra incêndio.



A ocorrência de um incêndio é uma das últimas coisas que esperamos que aconteça, porém, acidentes deste tipo são mais comuns do que se imagina. Diante da grande demanda, as seguradoras disponibilizam diversos tipos de cobertura contra incêndio, muitas vezes através de "pacotes".

No momento da contratação, você deve ficar atento quanto às coberturas oferecidas, devendo esclarecer principalmente o que o seguro não cobre.

O que diz a Legislação? Os contratos de seguro são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, com menção expressa aos serviços de natureza securitária:

"(...) Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes

despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.(...)"

E nos termos do Código Civil, temos que "pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou coisa, contra riscos predeterminados".

Vejam que todos os seguros residenciais contêm a cobertura básica contra incêndio,



■ Todos os seguros residenciais contêm a cobertura básica contra incêndio

seja seguro para casa ou apartamento. Tratando-se de apartamentos, o condomínio tem a obrigação de contratar um seguro condominial o qual conterá cobertura para caso de incêndio. Mas atenção, a cobertura contratada pelo condomínio

só cobre as áreas comuns do prédio. Desse modo, para proteger a parte interna do apartamento, é necessário a contratação de seguro residencial com cobertura específica para esta área.

A indenização securitária,

pela ocorrência de incêndio em residência segurada, observa os limites da apólice, excetuando-se da cobertura os bens claramente excluídos no contrato celebrado!

Se houver destruição total ou parcial em razão de incêndio no condomínio, sendo comprovado que não teve origem em determinado imóvel, o seguro condominial vai cobrir os imóveis particulares, tendo cobertura para os apartamentos. **Importante:** O seguro condominial não cobre fogo causado por problema na rede elétrica dos apartamentos, mas deverá cobrir se o fogo ocorrer na rede elétrica do condomínio.

Tanto o seguro residencial quanto o condominial pode ser legalmente cobrado do locatário enquanto ele residir no imóvel.

*Email: contato@simonegoncalves.com.br

Gestão Por: da Redação

Contratação de serviços terceirizados em condomínios

A contratação de serviços terceirizados para realizar manutenção ou até mesmo trabalhos comuns, como a limpeza e administração de condomínios é algo corriqueiro. Porém, os síndicos devem se ater a algumas questões.

Atendência é de que o serviço terceirizado, venha para facilitar a gestão dos síndicos, porém, se não forem tomados cuidados na contratação, o serviço pode gerar problemas que podem ir parar na esfera jurídica. Júlio Guimarães, síndico profissional em São Paulo, indica que a contratação direta pelo condomínio em postos de trabalho de confiança, como zelador e gerente predial são mais seguras.

"Eles precisam ter autonomia sobre as empresas contratadas para poder cobrar de fato a operação no dia a dia, seja de limpeza, de portaria, de monitoramento, etc. Quando você tem 100% do quadro terceirizado, o zelador ou gerente predial sendo da empresa não tem autonomia para cobrar os colabora-

dores, ou seja, ele perde poder de cobrança", explica.

Neste caso, a recomendação é de que os serviços terceirizados sejam para os demais trabalhos. Outro aspecto que Júlio Guimarães destaca é que os síndicos devem analisar bem todos os contratos quando escolher uma empresa terceirizada e estabelecer uma rotina de cobrança do envio de documentos da contratada, para que fique resguardado.

"O cuidado que temos que ter, mês a mês, juntamente com o envio da nota fiscal e boleto, é cobrar dessas empresas o envio dos documentos que comprovam que eles estão recolhendo os tributos que são obrigatórios. Folha de pagamento, folha de ponto também, por-



■ É bom evitar que zeladores e gerentes sejam terceirizados

que muitas empresas mandam guias genéricas que necessariamente não provam que os impostos estão sendo recolhi-

dos para os colaboradores que trabalham no condomínio. Com a posse desses documentos, os síndicos conseguem verifi-

car se os colaboradores estão sendo realmente contemplados", analisa.

Sobre a necessidade de análise dos contratos, é importante que os síndicos observem cláusulas de fidelidade, prazos mais curtos evitam em casos de falência da contratada, que o condomínio seja acionado no polo passivo em uma ação trabalhista.

"Por isso, quando temos um condomínio novo ou quando a assembleia opta por mudança de empresa, fazemos uma pesquisa de mercado e apresentamos um leque com seis, sete empresas que já são consolidadas, para que os condôminos votem para escolher", explica.

*Da redação

Administração Por: RTA Comunicação

Planejamento orçamentário para 2025: Como evitar surpresas financeiras

O planejamento orçamentário é um dos pilares da gestão condominial eficiente

Com a aproximação de 2025, síndicos e administradoras enfrentam o desafio de organizar as finanças do condomínio de maneira precisa, equilibrada e transparente. “Um orçamento bem elaborado não só evita a necessidade de cobranças extras, como também promove a confiança dos moradores na administração”, afirma a Dra. Juliana Teles, advogada especialista em direito condominial.



■ A transparência no processo orçamentário é crucial para manter a confiança dos moradores

“Quando o planejamento é negligenciado ou mal executado, o condomínio pode enfrentar déficits financeiros com cobranças inesperadas, como taxas extras, gerando insatisfação e conflitos entre os moradores”, alerta a Dra.

O primeiro passo é reunir todos os dados financeiros do condomínio no último ano, incluindo receitas, como taxas condominiais, e despesas fixas e variáveis. “Esse levantamento detalhado permite identificar padrões de gastos e áreas que precisam de ajustes”, explica Dra. Juliana.

Com base nos dados levantados, é necessário prever reajustes de contratos, como limpeza, segurança e manutenção. “Considerar possíveis aumentos na inflação e alterações na legislação trabalhista”, destaca a advogada.

Um erro comum é subestimar a importância do fundo de

reserva. “A falta de um fundo para emergências pode comprometer o equilíbrio financeiro do condomínio.

Projetos de melhoria, como reforma de áreas comuns ou aquisição de novos equipamentos, devem ser avaliados com base nas prioridades e nas condições financeiras do condomínio.

A transparência no processo orçamentário é crucial para manter a confiança dos moradores. Realizar uma apresentação detalhada em assembleia e disponibilizar relatórios claros são práticas fundamentais”, afirma Dra. Juliana.

A aprovação do orçamento deve ser feita em assembleia, com ampla participação dos condôminos. “A legislação condominial exige que o orçamento seja discutido e aprovado pelos moradores, garantindo que todos tenham voz nas de-

cisões financeiras”, destaca a advogada.

Dicas Práticas para um Planejamento Eficiente:

Atualize contratos, invista em manutenção preventiva, implemente ferramentas de gestão, consulte especialistas e monitore mensalmente despesas.

Um planejamento orçamentário bem estruturado é a base para a estabilidade financeira. Com organização, transparência e atenção às demandas financeiras, os condomínios podem encarar 2025 com mais segurança e eficiência, garantindo qualidade de vida e tranquilidade para seus moradores.

Graduada em Direito pela Faculdades Metropolitanas Unidas – FMU, com Pós em Processo Civil, especialista em Direito Condominial com mais de 9 anos de experiência na área.

*RTA comunicação

Coluna Roger Prospero Síndico Profissional

É momento da gentileza, reconhecimento e aproximação.



Está chegando a época do ano em que quase todos ficam mais sentimentais, ansiosos, empenhados em deixar tudo preparado para o final de ano.

As aguardadas festas, os presentes, mimos, gestos, reconhecimentos, ocorrem de maneira mais intensa. Principalmente no ambiente corporativo.

E no ambiente dos condomínios? Já reparou que ainda é muito incipiente e que a maioria das iniciativas partem dos moradores? Isso precisa ser mudado.

Para o síndico que nos lê proponho em realizar uma festa, um almoço, um café, uma confraternização aos colaboradores do condomínio. Sejam terceirizados ou orgânicos.

Raramente eles têm essa oportunidade e reconhecimento, enquanto a grande maioria das empresas realiza essas atividades. Porque não no condomínio? Não estou falando de brinde ou “caixinha”. Minha proposta aos colegas é uma atividade coletiva em reconhecimento ao trabalho incansável dos colaboradores do condomínio. Fará toda diferença para eles ter esse reconhecimento.

Aos moradores dos condomínios proponho, além de algum valor para o “caixinha” (que faz muita diferença aos colaboradores que aguardam ansiosos por isso), do panetone ou qualquer brinde, que deem atenção a eles. Uma palavra gentil de agradecimento, um muito obrigado pelo que fizeram ao longo do ano, vai deixá-los felizes. É raro receberem elogios e reconhecimento. Isso muda o ambiente coletivo de trabalho. Peça para seu filho(a) escrever um bilhete de agradecimento e entregue em mãos. Ou faça um cartão de boas festas.

Tudo isso é muito comum em qualquer empresa privada ou pública e estes gestos e acontecimentos são naturalmente aguardados. Infelizmente, no meio condominial, são exceções. Justamente no ambiente onde residimos, interagimos, circulamos, usufruímos, os colaboradores são, em grande maioria, ignorados. Parecem invisíveis aos olhos da maioria.

E muitos deles estarão ausentes e longe de suas famílias nos dias de Natal e Réveillon. Para atender as nossas famílias. E trabalham dobrado pelo volume de visitas para as festas que ocorrem nos lares dos condomínios.

Convido todos a repensarmos nossas atitudes em relação ao ambiente condominial. E também aos vizinhos. Os gestos de gentileza estão se tornando raros. Do básico bom dia ao encontrar alguém, até fazer um bolo, uma torta, e entregar um pedaço ao vizinho que gostamos. Como diria o Profeta Gentileza: “Gentileza gera gentileza”. Vamos tomar nosso condomínio e nossos lares um lugar diferente e melhor no próximo período? Vamos nos lançar nesse desafio?

Muito disso depende dos gestores e a forma como estimulam e conduzem os assuntos e conflitos nos condomínios. Mas depende muito mais do esforço individual e que se torna coletivo quando há engajamento. Para se chegar a algum lugar precisamos dar o primeiro passo. Comece hoje e convide outros. O mundo condominial precisa respirar e se tornar um ambiente menos “combativo” e mais leve. Até a próxima edição!

*roger@prosperoservicos.com.br / @prosperoprosindicultura

Encarte Fácil!

Agora você pode encartar a mala-direta ou panfleto da sua empresa no Jornal do Síndico

É fácil, barato e chega na mão de quem decide: **O Síndico!**

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



Mensagem de Natal



Prece de Natal

Que neste Natal eu possa lembrar dos que vivem em guerra, e fazer por eles uma prece de paz.

Que eu possa lembrar dos que odeiam e fazer por eles uma prece de amor.

Que eu possa perdoar a todos que me magoaram e fazer por eles uma prece de perdão.

Que eu lembre dos desesperados, e faça por eles uma prece de esperança.

Que eu esqueça as tristezas do ano que termina e faça uma prece de alegria.

Que eu possa acreditar que o mundo ainda pode ser melhor e faça por ele uma prece de fé.

Obrigada Senhor por ter alimento, quando tantos passam o ano com fome.

Por ter saúde quando tantos sofrem neste momento.

Por ter um lar quando tantos dormem nas ruas.

Por ser feliz quando tantos choram na solidão.

Por ter amor quantos tantos vivem no ódio.

Pela minha paz quando tantos vivem o horror da guerra.

Que vocês tenham um Natal maravilhoso e um Ano Novo abençoado com muita luz e gratidão!

Boas festas aos nossos parceiros, síndicos, zeladores, porteiros, aos amigos, clientes e colaboradores!

Até 2025 com as bênçãos de Deus e Jesus Cristo! Amém!

Decoração

Por: da Redação

Dicas para decorar seu condomínio para o Natal

O mês de dezembro reserva a chegada do Natal e neste período do ano é natural que os condomínios sejam ornamentados para essa festa.

Preparamos para os síndicos algumas dicas de como enfeitar as áreas comuns do prédio para trazer o clima natalino para os condôminos. Decorar o condomínio de acordo com os costumes e tradições no período é uma oportunidade para o síndico demonstrar o seu comprometimento em oferecer os melhores serviços aos condôminos, além de segurança e bem-estar.

As áreas comuns são os lugares onde os moradores passam mais tempo. Por isso, é importante decorá-las com enfeites de Natal. Você pode usar guirlandas, bolas, laços e outros enfeites para decorar essas áreas. Além disso, é importante escolher uma paleta de cores que combine com o ambiente. A fim de deixar tudo mais colorido, você pode pesquisar por lojas especializadas em decoração, para determinar o que será feito com os enfeites.

A árvore de Natal é um símbolo clássico do fim de ano e traz alegria para todos os moradores. Colocar uma árvore de Natal no *hall* de entrada é uma ótima maneira de decorar o condomínio e de chamar atenção para essa época especial. Você pode colocar presentes debaixo da árvore para deixar o ambiente ainda mais festivo.

As luzes de Natal são uma forma de fortalecer o espíri-



Colocar uma árvore de Natal no *hall* de entrada é uma ótima maneira de decorar o condomínio

to natalino em todo o condomínio. Você pode usar luzes para decorar as áreas comuns, a árvore de Natal e outros enfeites. Além disso, é importante escolher luzes que sejam econômicas e seguras. Se você deseja um espírito natalino verdadeiro, opte por várias cores e piscas que brilham alegremente.

Uma ideia criativa é criar um painel de fotos com imagens dos moradores do condomínio, decorado com enfeites de Natal. O painel pode ser colocado em uma área comum, como o salão de festas, trazendo um toque pessoal para a decoração.

Essa é uma oportunidade de trazer harmonia para o condomínio. Isso porque relembrar bons momentos durante o final de ano causa um sentimento de fraternidade e esperança.

Ao fazer a decoração de Natal no condomínio, é importante tomar alguns cuidados para garantir a segurança dos moradores. Certifique-se de que as luzes e outros enfeites estejam em boas condições de uso e não apresentem riscos de curto-circuito ou incêndio. Além disso, é importante evitar o uso de velas e outros itens inflamáveis.

*Da redação

Restauração de fachada com quem tem 35 anos de mercado



MASTERCONCRET RECUPERAÇÕES E IMPERMEABILIZAÇÕES LTDA.
DESDE 1989
EXPERIÊNCIA, QUALIDADE E GARANTIA

Empresa de família 35 anos

Especializada em solucionar fissuras e trincas

Pintura de Fachadas
Estrutural, fachadas, texturas, cerâmicas e pastilhas

Restauração
Impermeabilizações
Em lajes e fachadas

Tratamento em Concreto
Aparente, vigas, colunas e estruturais em geral

Trabalhamos com ART e Seguro de Obra
Contate-nos e solicite uma análise e/ou um orçamento já!

(11) 2604-4837 | (11) 99711-1799

www.masterconcret.com | masterconcret@uol.com.br

Leve a sua empresa para dentro do condomínio



Anuncie:
(11) 5572-5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Classíndico®

DEZEMBRO | 2025
JANEIRO

Jornal do Síndico

GUIA DE PRODUTOS E SERVIÇOS PARA CONDOMÍNIOS

ÍNDICE DE TÍTULOS



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

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

Experiência em ADMINISTRAÇÃO de CONDOMÍNIOS **42 ANOS** CRECISP

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!

ANUNCIE! ☎ (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

Água Potável

☎ (11) 5687-6000
☎ (11) 3752-2080

Atendemos 24 horas

- 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

SEDE PRÓPRIA

☎ (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!
CONFECÇÃO 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 SEDE PRÓPRIA

☎ (11) 3911-4816 ☎ (11) 99547-1376 ☎ / 94787-6959

www.portobombas.net.br | portobombas@gmail.com

DEXPRAG CONTROLE DE PRAGAS

CEVS Nº 353920216-812-000001-1-6
☎ (11) 95290-6107

Pacote anual para SEU CONDOMÍNIO

PROMOÇÃO DE FÉRIAS
R\$ 300,00 Por mês
Contrato mínimo 12 meses

- 4 Dedetizações (de 3 em 3 meses)
- 2 Limpeza de Caixa D'Água (de 6 em 6 meses)

SAIA DA CRISE!

Anuncie e pague no cartão de crédito

☎ (11) 5572.5250

saopaulo@jornaldosindico.com.br

Corrimãos

ECF 25 ANOS DE TRADIÇÃO

- Corrimãos em geral Aço Inox e Ferro, atendendo normas do AVCB;
- Guarda Corpo para topo de prédio;
- Escada Marinheiro com guarda corpo e outros

(11) 3341-2472 (11) 97665-5871

www.ecfnumeroluminoso.com.br / vendasprodutosecf@gmail.com

Desentupidora

HIDROSUL ENTUPIU!!!

DESENTUPIDORA DE ESGOTOS
Esgotos - Pias - Tanque Ralos - Águas Pluviais e Colunas

Limpeza de Fossas, Caixas de Gordura e Poços de Recalque

(11) 5523.9000 | 5686.9000

www.hidrosuldesentupidora.com.br Atendimento 24hs

DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA
CEVS: 351380101-812-00004-1-8

- Desentupimento em Geral
- Limpeza de Caixas de Esgoto e Poço de Recalque
- Detetização
- Sanitização
- Hidro-jateamento

Acessamos Sub-Solo c/ 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

(11) 4621-7527

(11) 99154-8568

Elevadores

ORIONLIFT UM NOVO CONCEITO EM MANUTENÇÃO

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

ELEFOR Assistência Técnica | Manutenção

Modernização de Elevadores e Estética

Empresa cadastrada no Centro e CREA

Agende sua vistoria sem custo e sem compromisso

rogeriooottenio@uol.com.br

(11) 2728-2750 / 98222-2166

Encanador / Hidráulica

HIDRÁULICA POMPÉIA

Troca de Colunas / Barriletes / Recalques (11) 2371-2839

Hidrantes / Desentupimentos e (11) 91161-9925

Eliminação de Vazamentos em Geral (11) 96365-4417

Preços especiais e parcelamento p/ condomínios

hidraulicapompeia@gmail.com

Para anuncia ligue:

ANÚNCIE! (11) 5572.5250

Geradores

MANUTENÇÃO, VENDA E INSTALAÇÃO DE GERADORES

Hope Geradores

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 NÃO COBRAMOS VISITA!!

(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

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

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

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

sipan@sipan.com.br

Incêndio / Segurança - Continuação

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

20 ANOS DE MERCADO

(11) 5515-6116 | 99449-6474

sipan@sipan.com.br

ELLOS instalações elétricas

www.ellosinstaladora.com.br

ellosinstaladora@uol.com.br

Entrada de Energia | Quadros de Força

Centro de Medição | Para-Raios e DPS

Prumadas Elétricas | Laudos Técnicos

(11) 96509-2765 / 2061-6415

Rua do Manifesto, 237 - Ipiranga - São Paulo - SP

Obras / Fiscalização

ATENÇÃO SRS. SÍNDICOS

ANÁLISE DOS PROJETOS DE REFORMA CONFORME NBR 16.280/2015

FISCALIZAÇÃO DAS REFORMAS EM ANDAMENTO NAS UNIDADES

VISTORIA TÉCNICA COM RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CONTRATO DE FISCALIZAÇÃO ANUAL

(11) 94727-2945 D / 2638-1016

projeto

Pára-Raios

M.A. Laudos Elétricos LAUDOS, INSPEÇÕES E PROJETOS

Engº Eletricista Inspeção Manutenção CREA 506.904.814-2

(11) 93271-4857

eng.amaro@outlook.com

Laudos - PARA RAIOS (SPDA)

Laudos - Instalações Elétricas

Laudos Elétricos para Instalação de Ar Condicionado

Pinturas

OSWAN PINTURAS

www.oswanpinturas.com.br

(11) 3663-6423

3822-4303

oswanpinturas@gmail.com

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

48 anos

Orçamentos sem Compromisso

Pinturas - Continuação

pint Vega **ESPECIALISTA EM PINTURA PREDIAL**

Parcelamos sua obra em até 24x

• Pintura Interna e Externa
• Restauração de Fachadas

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

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

Zs PINTURAS

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

SEGURO DE OBRA E RESPONSABILIDADE CIVIL

CREA-SP VISITA E ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO **39 ANOS** de EXPERIÊNCIA
PAGAMENTO FACILITADO

Tels.: (11) 99178-2218 / 2366-2847
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

FGM **Restauração, Pintura Externa e Interna**

5 ANOS DE GARANTIA

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

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

Fachadas • Laudos técnicos • Impermeabilizações

AGENDE SUA VISTORIA GRATUITA

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

PINTURA PREDIAL EM GERAL

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

R.Y.R Empreiteira
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

Pinturas - Continuação

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

Eng Civil CREA SP 5070093284 **ESPECIALIZADA EM RESTAURAÇÃO PREDIAL PINTURAS INTERNAS E EXTERNAS**

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

BA TEC PINTURAS TÉCNICAS @gategcpinturas

• LAVAGEM DE FACHADA E PINTURAS gategcpinturas@hotmail.com
• REMOÇÃO E RECOMPOSIÇÃO DE REBOCO (11) 99992-6008
• TRATAMENTO DE TRINCAS E FISSURAS
• IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES E FACHADAS (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

Modelar **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

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

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

MÚLTIPLA

• Serviços de Manutenção Predial
• Reformas em Geral
• Pintura Predial Interna e Externa
• Portaria e Limpeza entre outros

Parcelamos a obra em até 12x sem juros

multiplaservicosreformas@gmail.com
Consulte-nos sem compromisso (11) 98017-7665

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

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:
ANÚNCIE! (11) 5572.5250

Síndico Profissional

ARMANDO SOUZA (11) 97362-6149

SÍNDICO PROFISSIONAL armando.m.souza@gmail.com

✓ Especializado no Combate de Fraudes **Excelente Currículo Acadêmico**
✓ Ampla Conhecimento Financeiro
✓ Auditoria, Gestão, Assembleias e Obras

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 Confiança "A Confiança acima de tudo"

Telhados Novos e Reformas - Calhas e Rufos
Condomínios Residenciais

Garantia 5 ANOS Estendida

Consulte-nos (11) 2639.2075 / 91445.4161
www.telhadskonfianca.com.br | atendimento@telhadskonfianca.com.br

TELHADOS VITÓRIA Estruturas Metálicas e Madeira

• Coberturas em Geral • Estacionamentos
• Quadras Esportivas • Condomínios Residenciais e Comerciais

(11) 3805-9388 / 96439-4124
contato@telhadsvitoria.com.br | www.telhadsvitoria.com.br

Legislação | Por: Redação com TJDF

Barulho produzido em área comum pode gerar indenização

Um ponto de discussão sempre sensível na convivência entre síndico e condôminos diz respeito aos ruídos produzidos dentro do prédio e no seu entorno.

Quais são os limites de tolerância para os ruídos no condomínio? A NBR 10.152 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) ajuda a dar orientações nesse sentido. Ela estabelece os procedimentos técnicos a serem adotados na execução de medições de níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações, bem como os valores de referência para avaliação dos resultados em função da finalidade de uso do ambiente.

Nos condomínios, os horários em que é possível produzir barulho devem ser determinados no regimento interno e na convenção condominial. Mesmo assim, não é qualquer nível de barulho permitido. Há de se ter o bom senso do que é suportável. A poluição sonora aumenta o estresse e diminui a qualidade de vida e, portanto, não pode ser tolerada.

O assunto é coisa séria, é o

que nos ilustra exemplo ocorrido no Condomínio East Side Residence I no Distrito Federal, onde moradora relatou em processo que, ao se mudar para o 11º andar, foi informada que havia uma piscina na cobertura, que fica no 12º andar, e que estava sendo construída uma churrasqueira. Ela conta que nos primeiros finais de semana foi surpreendida com barulho intenso, pois o espaço é usado para festa e eventos com bandas, motivo pelo qual realizou diversas reclamações.

Embora haja limitação de horário para o uso do espaço gourmet, a condômina afirmou ter que suportar os barulhos intensos de arrastos e pancadas de móveis juntamente com passos e som alto. A moradora precisou comprar janela e cortina antirruído e protetores auriculares, mas continua ouvindo os barulhos oriundos do espaço gourmet. Nos autos do processo, pediu que o condomínio seja condenado a indenizá-la pelos da-



■ A poluição sonora aumenta o estresse e diminui a qualidade de vida

nos morais e materiais e a instalar piso emborrachado, com vedação acústica.

Decisão do 2º Juizado Es-

pecial Cível e Criminal de Samambaia julgou procedente o pedido. O condomínio recorreu com o argumento de que colocou avisos proibindo o

uso de aparelhos sonoros e o arrastamento de cadeiras após as 22h. Alega, ainda, que os barulhos oriundos do uso e ocupação do espaço gourmet são importunações do dia a dia que são suportados pelos demais moradores do 11º andar. Diz também ser impossível a instalação do piso.

Ao analisar o recurso, a 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do DF observou que as provas mostram que a autora passou por transtornos em seu apartamento por conta dos ruídos excessivos vindos da área gourmet. Dessa forma, a Turma manteve, por maioria, a sentença que condenou o condomínio a ressarcir o valor gasto no piso e vedação e a pagar danos morais. O condomínio teve que suspender, até a instalação de piso emborrachado com vedação acústica, as atividades na área de churrasqueira/espaço gourmet.

*Redação com TJDF

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

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!

