

FEIRA DO SÍNDICO pg. 05



LEGISLAÇÃO pg. 09



Aplicação de multa deve passar por deliberação em assembleia

ESPECIAL pg. 14



Aluguel de vagas de garagem é exclusivo para condôminos

CLASSIFICADOS pg. 10 a 13

Guia de Produtos e Serviços para Condomínios

**Dia 28 de Abril**

Das 10 às 20 hs  
Espaço Guanabara  
Entrada franca

**2ª Feira do Síndico**

Veja pág. 16

Apoio **Publik** EDITORA LTDA. *Jornal do Síndico*

**ADS**  
Pinturas Prediais  
Manutenção

Pintura de fachada  
Reposição de pastilhas  
Concreto aparente-Impermeabilização

Eng. Resp. com mais de 26 anos de experiência.  
Empresa inscrita no CREA: 2114034

(19) 3236-0073 / 3384-3661  
[adspinturasprediais@gmail.com](mailto:adspinturasprediais@gmail.com)  
[www.adspinturasprediais.com.br](http://www.adspinturasprediais.com.br)

**ep engeprest**  
CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS

Pinturas Prediais  
Restauração de Pastilhas  
Restauração Estrutural  
Tratamento de concreto  
Impermeabilização  
Reformas em geral e de Telhados

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
Engº Resp. com 38 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 3203-2561  
[engeprest@engeprest.com.br](mailto:engeprest@engeprest.com.br)  
[www.engeprest.com.br](http://www.engeprest.com.br)

**Guará**  
PINTURAS PREDIAIS

- Lavagem de Fachadas
- Tratamentos de:
  - Trincas / Fissuras,
  - Concreto Aparente e
  - Pastilhas Atende toda Região

(19) 3028-0360  
[www.guarapinturas.com.br](http://www.guarapinturas.com.br)

**NIHON**  
PINTURA PREDIAL

- Vedação de Trincas e Fissuras
- Tratamento de Concreto
- Lavagem, Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

[nihonpintura@yahoo.com.br](mailto:nihonpintura@yahoo.com.br)  
[www.nihonpintura.com.br](http://www.nihonpintura.com.br)  
(19) 3234-5279

**AAM**  
ENGENHARIA

- Pinturas Prediais
- Lavagem de Fachadas
- Tratamento de Trincas e Fissuras

(19) 3255 1931  
[www.aamengenharia.com.br](http://www.aamengenharia.com.br)

**Marinelli**  
CONSTRUTORA

**Pinturas Prediais** Desde 1998

- Recuperação de Fachadas
- Tratamento de Concreto Aparente
- Projetos Arquitetônicos e de Prefeitura

19 3295-3331  
[rafael@marinelliconstrutora.com.br](mailto:rafael@marinelliconstrutora.com.br)  
[www.marinelliconstrutora.com.br](http://www.marinelliconstrutora.com.br)

CREA/SP 0558638

**L L Pinturas Prediais**

Pinturas Prediais Externas  
Tratamento de Concreto Aparente  
Recuperação e Lavagem de Fachadas

(19) 3012-8848  
[lpinturas@hotmail.com](mailto:lpinturas@hotmail.com)  
[www.lpinturas.com.br](http://www.lpinturas.com.br)

Campinas e Região

**PINTART**

PINTURAS PREDIAIS

- Interna e externa Campinas e Região
- Impermeabilização
- Reposição de Pastilhas

(19) 3504-2296 / 98293-9070 [www.pinttart.com.br](http://www.pinttart.com.br)  
[pinttart@bol.com.br](mailto:pinttart@bol.com.br)

**Silveira**  
pinturas

Atendemos Campinas e Região

- PINTURAS PREDIAIS
- Lavagem de Pastilhas
- Impermeabilização
- Textura Projetada
- Concreto Aparente, etc.

(19) 3225-0001 / 99791-8307 / ID: 14\*1015413  
[www.silveirapinturas.com.br](http://www.silveirapinturas.com.br) / [silveirapinturas@bol.com.br](mailto:silveirapinturas@bol.com.br)

**PR** Pinturas Predial

(19) 3326-6792 / 98325-3878  
[pr.pinturas.predial@gmail.com](mailto:pr.pinturas.predial@gmail.com)

Lavagem de Fachada / Impermeabilização Troca e Restauração de Pastilha Atendemos Toda a Região

**JME**  
PINTURAS PREDIAIS

SISTEMA IDEAL PARA PINTURA

- ✓ Restauração de Fachadas e Pastilhas;
- ✓ Tratamento de Concreto Aparente;
- ✓ Impermeabilização em Geral;

Campinas e Região

(19) 3204-8152 [9 9692-4952](https://www.whatsapp.com/channel/00291100000000000000) [jmepinturasreparos@gmail.com](mailto:jmepinturasreparos@gmail.com)

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
 A Informação é o Poder

## Campinas e Região

## Abrangência:

Campinas, Jundiaí, Americana, Limeira, Piracicaba, Rio Claro, Indaiatuba, Salto, Itú, Mogi Mirim, Mogi Guaçu, Paulínia, Valinhos, Vinhedo, Sumaré, Araras, Atibaia, Itatiba, Bragança Paulista, Itapira, Jaguariúna, Pedreira, Amparo, Lindóia, Nova Odessa, Santa Bárbara D'Oeste, Serra Negra e Socorro.

Publicação mensal de

**FRJ**

FERNANDO ROSSINI JORNAL  
 CNPJ 18.761.421/0001-09

Rua General Osório, 971 - Conj. 54  
 Centro - Campinas SP  
 Cep 13010-111

Fone: 19 3237-3860

campinas@jornaldosindico.com.br

Autorizada pela PUBLIK Editora Ltda.,  
 para o uso da marca.

Redação  
 Cecília Lima  
 Registro Prof. 3268 - DRT/PB

## FRANQUEADOS

Aracaju/SE - 2.000 Exemplares

Araraquara/SP - 7.000 Exemplares

Baixada Santista/SP - 13.500 Exemplares

Belém/PA - 5.000 Exemplares

Belo Horizonte/MG - 16.000 Exemplares

Brasília/DF - 10.000 Exemplares

Campinas/SP - 8.000 Exemplares

Curitiba/PR - 8.000 Exemplares

Fortaleza/CE - 6.000 Exemplares

João Pessoa/PB - 3.000 Exemplares

Joinville/SC - 3.000 Exemplares

Londrina/PR - 4.000 Exemplares

Natal/RN - 3.000 Exemplares

Niterói/RJ - 5.000 Exemplares

Recife/PE - 10.000 Exemplares

Rio de Janeiro/RJ - 20.000 Exemplares

Salvador/BA - 8.000 Exemplares

São José dos Campos/SP - 3.000 Exemplares

São Paulo/SP - 20.000 Exemplares

Sorocaba/SP - 3.000 Exemplares

e-mail dos franquizados:

nome da cidade@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem a prévia autorização por escrito dos Editores.



## NOSSA MENSAGEM

## E D I T O R I A L

Um condomínio não é feito apenas de estruturas físicas – prédios, áreas privadas e coletivas, espaços de lazer, equipamentos. Além disso, ele é composto por pessoas, sejam elas condôminos proprietários de unidades, ocupantes temporários, funcionários e o próprio síndico. Cada um com seus direitos e deveres.

No jornal do síndico, sempre fazemos referência a “condôminos” de uma maneira generalista como as pessoas que ocupam imóveis no condomínio, independentemente desses serem próprios ou alugados. Entretanto, com o intuito de facilitar sempre a compreensão de nossos leitores, podemos incorrer em uma falha conceitual no uso dessa palavra.

O termo “condomínio” deve fazer alusão exclusiva aos proprietários das unidades e, portanto, membros efetivos e legais do condomínio, ou seja, que possuem ofi-

cialmente parte deste patrimônio coletivo. Contudo, sabemos que a presença de locatário é frequente, inclusive sendo majoritária em alguns tipos característicos de condomínio, como aqueles em que predominam estudante, por exemplo.

A essas pessoas que não têm a posse legal do imóvel, mas são – de fato – os usuários dele mediante contrato de aluguel, cabe a denominação de “inquilino”. Essa categoria de morador possui seus próprios direitos e deveres, os quais às vezes – por falta de conhecimento jurídico – são confundidos com os do proprietário. Essa é uma diferenciação que destrinchamos na matéria de Cotidiano, para dirimir as dúvidas nesse quesito.

Uma informação que não é de conhecimento geral, por exemplo, é a de que os inquilinos não são obrigados a dar contribuição em taxas de rateio para investimentos estrutu-

rais, tais como reformas, construções de novos ambientes ou modernização de equipamentos. São de sua responsabilidade as despesas ditas ordinárias, aquelas de manutenção, tais como limpeza, vistoria de elevadores, pagamento de funcionários, custos com água, energia, saneamento, taxa de lixo, dentre outras.

Essa e outras matérias recheiam nossa edição de abril. Estamos entrando no segundo trimestre do ano e ainda há muito trabalho a ser feito. O Jornal do Síndico trabalha para auxiliar a rotina de condomínios espalhados por todo o Brasil, sempre em busca de assuntos relevantes, dicas, novidades e explicações sobre assuntos que permeiam o universo dos condomínios. Você é nosso convidado para se aprofundar um pouco mais nesse conteúdo.

**A todos, desejamos  
 um ótimo mês!**

Os Editores



**O Jornal do Síndico disponibilizará suas edições em PDF para celular via whatsapp e e-mail.**

**Cadastre aqui:**



(19) 9.9103-9999



campinas@jornaldosindico.com.br

**Obs. O jornal físico será postado normalmente**



**SERVICON**

Profissionais Especializados  
 em Serviços de Condomínios  
 TERGEIRIZANDO DESDE 1991

**Portaria  
 Limpeza  
 Folguista  
 Jardinagem**

**3236-1545**

www.serviconservicos.com.br  
 servicon@uol.com.br

DICAS

# Ponto eletrônico



O controle rígido no horário de serviço dos funcionários é fundamental tanto para garantir organização e produtividade na atividade desempenhada, quanto no registro formal de horas trabalhadas, a fim de evitar problemas com litígios trabalhistas na Justiça. Por esse motivo, muitos condomínios têm optado por profissionalizar esse controle, adotando o ponto eletrônico como equipamento de registro.

Ficar dependente das informações

registradas de forma manual por meio de cartão de ponto ou livros de registro podem trazer alguns riscos para o condomínio uma vez que os pontos manuais ou mecânicos possibilitam fraudes e alterações nos horários registrados. Não existe uma lei específica para o ponto eletrônico em condomínios. Mas justamente para englobar todos os novos modelos de trabalho e empresas, o Ministério do Trabalho sancionou em 2011 a portaria 373 para regulamentar a adoção de sistemas alternativos de controle.

Informe Publicitário

## ECONOMIA DE MAIS DE R\$ 100.000,00 AO ANO!

“Sou o Francisco, tenho 56 anos e sou síndico do meu prédio. Ao assumir estávamos com as contas apertadas, alto custo operacional, principalmente com a portaria, zeladoria e limpeza. - Subir a taxa condominial? Nem pensar!

Logo surgiu um vazio, uma mescla de desespero e aflição por ter aceito essa grande responsabilidade.

Comecei a procurar soluções criativas para redução de custo até que cheguei em uma que prometia reduzir em até 70% dos custos!

Ao entender mais sobre o assunto vi que existiam alguns detalhes operacionais como a falta de alguém qualificado para atender presencialmente as demandas do dia-a-dia que não funcionaria para o porte do condomínio. A Portaria Virtual usa o pessoal da limpeza para essa tarefa. Novamente a sensação de vazio tomou conta de mim.

Desolado, fui para a internet e me deparei com uma solução chamada **PORTARIA HÍBRIDA do Grupo Empowerment**. Recebi um consultor da empresa e logo me apresentaram aquela que seria a melhor solução para as minhas necessidades.

Equipamos o condomínio com várias tecnologias, fizemos um trabalho de orientação e boas práticas junto aos moradores, durante a implantação um profissional esteve presente nas horas mais movimentadas, e o melhor, o profissional alocado no condomínio é muito capacitado e proativo. Ele segue um plano de trabalho que visa a segurança, mantém o condomínio limpo e realiza pequenas manutenções.

**Conseguí reduzir os custos com a mão-de-obra em mais de 40% por mês, que representa mais de CEM MIL REAIS no ano!”**

**Grupo Empowerment** SEGURANÇA E SERVIÇOS **WWW.GRUPOEMPOWERMENT.COM.BR**  
Fone: 3552-9991

Desde 1989

**MARQUES PISCINAS**  
Construindo Confiança

Linha Completa de Produtos para Tratamento de Água

**hth**

Também temos Planos de Manutenção

Entregamos no seu condomínio

- Construção • Acessórios • Saunas
- Aquecimentos • Filtros e Bombas

Acesse nossa Loja VIRTUAL

(19) 3276-5566 / 3276-5635  
www.marquespiscinas.com.br

**ENGENHEIRO SAMI ZAKIA**

Perícias  
Laudos Técnicos  
Regularização do AVCB

(19) 3387-1697 / 99772-8783  
samizakia@yahoo.com.br

**Grupo Empowerment** SEGURANÇA E SERVIÇOS

**GRUPO EMPOWERMENT**  
Mais de 15 anos de mercado

- Portaria Virtual / Híbrida
- Segurança Privada
- Terceirização de Serviços
  - Portaria - Limpeza
  - Zeladoria - Jardinagem

Atendemos Campinas e Região  
(19) 3252-9991 / 3253-3751  
www.grupoempowerment.com.br

**UNIVERSO síndicos**

Síndico Profissional

Desde 2010

Atende Campinas e Região  
Faça uma consulta!

(19) 98190-0801 / 97423-6627  
sindicos@universosindicados.com.br

**TELCA**

REVENDA AUTORIZADA INTELBRAS

- Telefonia • Interfonia
- CFTV • Controle de Acesso

(19) 3272-0666  
(19) 98149-1777  
telca@telca.com.br

**Prátika pinturas**

- Pinturas em Geral
- Manutenção / Prumadas / Recalque
- Barriletes de Caixa D'água
- Tratamento de Trincas e Fissuras
- Lavagem de Fachadas

Atendemos toda Região

(19) 3878-7900 / 9.8162-0008  
contato@pratikapinturas.com.br

# Direitos e deveres do inquilino

**E**m um condomínio é comum que existam dois tipos de moradores: aqueles que são proprietários das unidades que ocupam e aqueles que são locatários, ou seja, possuem um contrato de aluguel para uso temporário do imóvel. A esses últimos se denomina inquilino. Por lei, eles não são de fato condôminos oficialmente, no entanto, assim como os proprietários, eles têm uma série de direitos e deveres previstos pela legislação.

Uma informação que não é de conhecimento disseminado – e por isso às vezes chega a causar conflitos – é a de que os inquilinos não são obrigados a contribuir em taxas de rateio para investimentos estruturais, tais como reformas, construções de novos ambientes ou modernização de equipamentos.

Há um entendimento de que investimentos em benfeitorias que agregam valor ao imóvel são responsabilidade do dono, uma vez que ele é o beneficiado real

*“ Por lei, eles não são de fato condôminos oficialmente, no entanto, assim como os proprietários, eles têm uma série de direitos e deveres previstos pela legislação. ”*

da valorização do patrimônio. Ao locatário, ficam delegadas as despesas ditadas ordinárias, aquelas de manutenção mensal das estruturas de uso comum, tais como limpeza, vistoria de elevadores, pagamento de funcionários, custos com água, energia, saneamento, taxa de lixo, dentre outras.

Estão incluídos nos pagamentos obrigatórios os rateios de saldos devedores, desde que tais despesas sejam referentes a um período no qual o inquilino esteve usufruindo do condomínio. O mesmo se aplica aos fundos de reserva: ele só deve contribuir se a finalidade da poupança for destinada às despesas ordinárias e não extraordinárias, conforme já mencionado.

Inquilino vota e pode ser votado em assembleia de eleição para síndico? Se ele estiver portando um instrumento de representação do proprietário pode sim. O uso de procuração também é permitido para qualquer outra assembleia deliberativa, não há proibições na legislação para tal.

Sobre ser votado, sim, isso é possível. A resposta definitiva depende do que traz a Convenção do condomínio e a maioria permite que o locatário seja elegível, algumas, porém, acrescentam a condição de ser residente a um determinado tempo no prédio.

Ao inquilino é dado o direito de transitar por todas as áreas comuns do prédio e também usufruir de todos os

equipamentos e comodidades ofertadas, sem restrições, bem como o proprietário. Entretanto, ele está igualmente sujeito a penalidades em casos de infração às regras locais.

No caso de multas, o condomínio deve emití-las sempre no nome do condômino proprietário, mas caso o apartamento em questão seja alugado, o inquilino deverá ressarcir o valor ao dono da unidade. A mesma lógica se aplica ao boleto da taxa condominial, o qual deve ser emitido em nome do dono, porém é praxe no mercado que os valores correspondentes sejam pagos pelos inquilinos.

*\* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.*



# Convite



## Síndicos, síndicas e Administradores de Condomínios de JUNDIAÍ, CAMPINAS e toda Região

Acontecerá no dia **28 de Abril de 2018**, a **FEIRA DO SÍNDICO**, segunda edição. A primeira edição aconteceu em 2017 no mesmo espaço, no dia do Síndico, 30 de novembro.

Será aberta para visitação das **10 hs às 20 hs**.

- Espaço para Networking
- Palestras (Se informar com relação ao horário)
- Stands de Fornecedores

**Entrada franca**

### INSCRIÇÃO

[campinas@jornaldosindico.com.br](mailto:campinas@jornaldosindico.com.br)

(19) 3237-3860 /  (19) 99103-9999

### ESPAÇO GUANABARA

R. Oswaldo Cruz, 300 - Jardim Guanabara - Campinas SP

Tel.: (19) 3386-3000

Apoio

**Publik**  
EDITORA LTDA.

**Jornal do Síndico**

#### SERVIÇOS E TERCEIRIZAÇÃO

### GRUPO ORMAFE

- Controle de Acesso • Facilities
- Zelador • Limpeza / Conservação
- Porteiro • Jardinagem

Jundiaí e Região (11) 4594-2263

Campinas e Região (19) 99371-8867

[www.grupoormafe.com.br](http://www.grupoormafe.com.br) / [comercial@grupoormafe.com.br](mailto:comercial@grupoormafe.com.br)

### AAM

#### ENGENHARIA

- Pinturas Prediais
  - Lavagem de Fachadas
  - Tratamento de Trincas e Fissuras
- Atendemos Jundiaí**

(19) 3255 1931

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

### Guará (19) 3028-0360

PINTURAS PREDIAIS

Atende Campinas, Jundiaí e Região

- Lavagem de Fachadas
- Tratamentos de Trincas e Fissuras
- Tratamento de Concreto Aparente
- Reposição de Pastilhas

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

### DEFENZZA

#### ambiental

**Especializada em Condomínios**

Limpeza e Desbacterização de Caixa D'Água

**Cortesia**

Dedetização área comum

(19) 3227.1229 /  99672-9581

[defenzza@terra.com.br](mailto:defenzza@terra.com.br)

### engeprest

#### CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS

Pinturas Prediais  
Restauração de Pastilhas  
Tratamento de concreto  
Impermeabilização  
Reformas em geral e de Telhados

Jundiaí e Região

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

Engº Resp. com 37 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 3203-2561

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



**HIDROIMPER**

Empresa Registrada no CREA

**Atendemos JUNDIAÍ**

MANUTENÇÃO PREDIAL EM GERAL

IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES E CAIXA D'ÁGUA  
HIDRÁULICA / TROCA DE PRUMADAS E BARRILETES

[hidroimper@bol.com.br](mailto:hidroimper@bol.com.br)  (19) 3234-9759

## REPETECO

\*Luiz Fernando de Queiroz

# O risco vem do alto: quando objetos e plantas despencam das janelas e sacadas

*Por falta de consciência ou por falta de displicência, moradores colocam a vida dos demais condôminos em risco, quando deixam nas janelas objetos e plantas. Se pensassem nos possíveis danos morais e físicos, o comportamento seria diferente.*



**J**á melhorou, mas ainda não o suficiente, a consciência dos moradores de edifícios com respeito à sua responsabilidade individual e coletiva por vasos ou enfeites deixados soltos em janelas e sacadas, com risco de caírem e causarem dano a alguém. O que aumentou, e em muito, foi o sentimento de irresignação dos prejuízos e o posicionamento da justiça, hoje francamente favorável à reparação de qualquer malefício provocado pela negligência, imperícia ou imprudência de alguém.

Deixar objetos suspensos em janelas e parapeitos ou lançá-los para fora do prédio constitui fato não permitido pela legislação, desde muito antes de haverem surgido os arranha-céus. Se, quando as edificações tinham em geral dois ou no máximo quatro ou cinco pavimentos, qualquer estrago provocado por coisas caídas ou lançadas do prédio era condenado, com mais rigor deve ser aplicada a lei na atualidade, tendo em vista que a altura das edificações aumentou exponencialmente o risco e a gravidade de qualquer acidente.

Segundo o Código Civil (art. 1.520), “aquele que habitar uma casa, ou parte dela, responde pelo dano proveniente das coisas que dela

caírem ou forem lançadas em lugar indevido”. A norma legal é geral e aplicável ao condomínio moderno.

Tais condutas também são reprimidas pelo ordenamento penal. Comete contravenção penal “aquele que, sem as devidas cautelas, coloca ou deixa suspensa coisa que, caindo em via pública ou lugar de uso comum ou de uso alheio, possa ofender, sujar ou molestar alguém” (Código das contravenções penais, art.37, parágrafo único). O fato pode ser enquadrado como crime, por “expor a vida ou a saúde de outrem a perigo direto e iminente” (Código Penal, art. 132), o que gerará, no mínimo, um inquérito policial, talvez ação criminal, contratação de advogados. Melhor e mais fácil é tirar o vaso da janela.

## Olho no prédio

Nos edifícios, a dificuldade consiste, usualmente, em descobrir o autor do objeto caído ou lançado para as áreas comuns, no terraço do vizinho ou na calçada. Um saco de plástico cheio de água, se lançado de um andar elevado, pode provocar danos em alguém, colocando todo o condomínio no pólo passivo de ação de indenização por danos materiais e morais. Plantas roupas e outros obje-

tos pessoais, de mais fácil identificação, em princípio, excluem o condomínio, caindo a responsabilidade unicamente sobre o morador ou proprietário da unidade.

Para evitar a responsabilidade civil de todos em decorrência da ação ou omissão de um de seus usuários, grande parte dos condomínios proíbe tais práticas, impondo punições aos faltosos. Porém, tão importante quanto inserir cláusulas punitivas no papel (regimento interno) é o trabalho de prevenção e fiscalização que deve ser feito pelo síndico, zelador funcionários e todos os condôminos. Afastando-se à pequena distância do prédio, pode-se verificar a olho nu se há objetos com possibilidade de se desprender e cair em local indevido.

Havendo qualquer irregularidade, é imperioso que o síndico comunique ao proprietário e moradores para que tomem as providências cabíveis. Diminuindo assim a responsabilidade do condomínio, ao tempo em que aumenta a do condômino. Se o perigo de dano for iminente, deverá o síndico utilizar seus poderes de polícia administrativa e efetuar a retirada imediata do objeto que estiver colocando terceiros em risco.

**Não é muito raro encontrar notícias em jornais de grande circulação acidentes provocados por quedas de revestimentos cerâmicos de edifícios, conseqüências de má colocação de azulejos. Recentemente, em Salvador, uma pessoa morreu devido à queda de uma pedra de mármore de um prédio comercial. O fato teve grande repercussão na cidade e despertou a atenção de muitos condomínios que convivem com este perigo. Muitos deles, por sinal, preferiram retirar totalmente o revestimento e pintar a fachada. Esta alteração pode desvalorizar o imóvel, mas certamente inspirara mais segurança aos condôminos e visitantes.**

\* Autor do TPD-Direito Imobiliário e do Guia do Condomínio IOB e colaborador do Jornal do Síndico.

## MANUTENÇÃO

\*Cecília Lima

# Escorpiões: temíveis pragas urbanas

**D**entre as pragas urbanas mais frequentemente encontradas em condomínios estão as baratas, os cupins, formigas e ratos. Um animal relativamente pouco comum, mas que traz grandes preocupações e espalha o medo seja em qualquer lugar no qual for encontrado é o escorpião.

Esse animal é classificado como um artrópode, sendo parente distante das aranhas. A razão do medo que muitas pessoas sentem é que ele traz em seu dorso um ferrão o qual carrega uma substância tóxica aos seres humanos e animais domésticos, que pode causar complicações à saúde de quem é picado, podendo inclusive – em casos graves – levar à morte.

A picada causa uma forte dor por conta da inflamação no local, que pode aumentar a frequência cardíaca

da vítima, além de acarretar enjoos, vômito, dificuldade para respirar e queda de pressão. Animais de pequeno porte podem vir a óbito em questão de minutos após serem picados.

Os escorpiões são animais de grande poder adaptativo e hábitos noturnos, por isso esse é o turno de maior probabilidade de encontrar um à solta no edifício. A proliferação desse artrópode é favorecida durante as estações quentes, fato esse que faz com que o verão seja a principal estação em que é encontrado nos condomínios. Contudo, eles podem se reproduzir também em outras épocas do ano.

Em dezembro de 2017 moradores de um condomínio em Carapicuíba, na Grande São Paulo, sofreram um verdadeiro pesadelo com uma invasão massiva de escorpiões. Durante a infes-

tação, chegaram a ser encontrados escorpiões até no 15º andar.

Isso chamou a atenção para um fato pouco conhecido: os escorpiões são capazes de transitar pela tubulação, entrando e saindo de ralos ou pelas paredes, o que faz soar o alerta na vigilância quanto aos encanamentos do prédio.

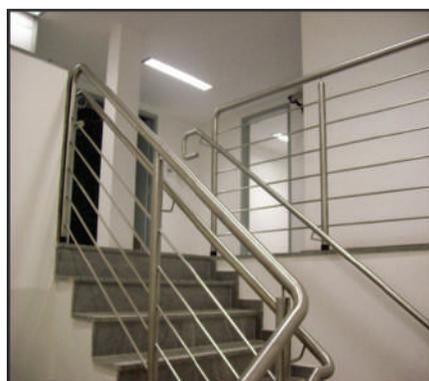
Como se evita o surgimento desses animais indesejáveis? A orientação é

a mesma dada para todas as demais pragas urbanas que se beneficiam da bagunça e falta de higiene. O condomínio e seus moradores devem zelar pela organização e tomar medidas preventivas: não acumular entulhos e vedar frestas, janelas, ralos e tubulações já é um ótimo início. As empresas de dedetização também trabalham com combate a escorpiões e devem ser chamadas periodicamente para limpar o

edifício a fim de destruir focos de proliferação.

Como proceder em casos de infestação, quando a reprodução dos animais sai do controle? Nesses casos é recomendável comunicar o CCZ (Centro de Controle de Zoonoses) da sua cidade e solicitar orientações sobre como proceder.

\* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.



**CORRIMÃO**  
Padrão para **AVCB**

Pagamento em até 12 parcelas

Campinas, Jundiaí e toda a Região



(19) 3384-0523 / 99196-6671

**Prumadas e Barriletes**  
**Impermeabilização**

Pagamento em até 12 parcelas

**DEFENZZA**  
*ambiental*

(19) 3227-1229 / 99672-9581  
defenza@terra.com.br

## ADMINISTRAÇÃO

\*Cecília Lima

# Atas de reunião documentam conteúdo de assembleias

Um dos momentos mais importantes na rotina do síndico é a assembleia com os membros do condomínio, contando com a presença dos condôminos, integrantes dos conselhos, além do próprio administrador. É nela que serão debatidos temas importantes para a estrutura e funcionamento do prédio, possíveis queixas e sugestões, eleição de chapas, aprovação de contas, dentre outras deliberações pertinentes.

A assembleia é uma reunião formal e, como tal, precisa ter um registro oficial assinado pelos seus participantes para que tenha valor de documento e assim possa ser utilizado como prova do que foi ou não discutido presencialmente. É para isso que existe a ata de reunião, que nada mais é que uma narrativa de tudo o que foi falado, apresentado, votado, etc.

Em primeiro lugar, uma dúvida que surge é: de quem é a responsabilidade pela escritura da ata? É comum acreditar que isso é um serviço do síndico, já que ele é o gestor do con-

domínio, contudo, praticamente todas as convenções condominiais vetam a escolha dele para essa tarefa, justamente por ele ter uma participação mais importante durante o decorrer da discussão das pautas levantadas na reunião e, por isso, não ter tempo para escrever.

O dever de escrever a ata é designado, geralmente, a um secretário escolhido pelo presidente da assembleia. A narrativa deve ser clara e objetiva, pontuando fielmente as colocações que foram expressas na ocasião e as decisões tomadas a respeito de cada pauta, não esquecendo o quórum (quantos votantes) teve cada votação.

Como escrevê-la? Atualmente, por uma questão de praticidade, muitos se-

cretários optam pelo uso do computador, imprimindo o texto final ao término da assembleia. Entretanto, não há impedimentos para que a ata seja escrita manualmente em um papel ou mesmo diretamente no livro de atas do condomínio. Ela deve, preferencialmente, ser lida ao final da reunião ou, em caso de tempo esgotado, deverá obrigatoriamente ser lida na próxima reunião.

A ata passa a ser considerada documento oficial a partir da assinatura do próprio secretário que a redigiu, bem como a da pessoa que presidiu a assembleia, não sendo obrigatória a assinatura de todos os participantes, visto que há condomínios de grande porte que possuem centenas de proprietários de imóveis.

Porém, sabendo que é de suma importância divulgar o conteúdo dos encontros, é importante que os condôminos recebam uma cópia desta ata, seja por remessa física ou virtual via email, para terem ciência de tudo o que foi dito na oportunidade. Essa comunicação deve, obrigatoriamente, ser feita em até oito dias pelo síndico.

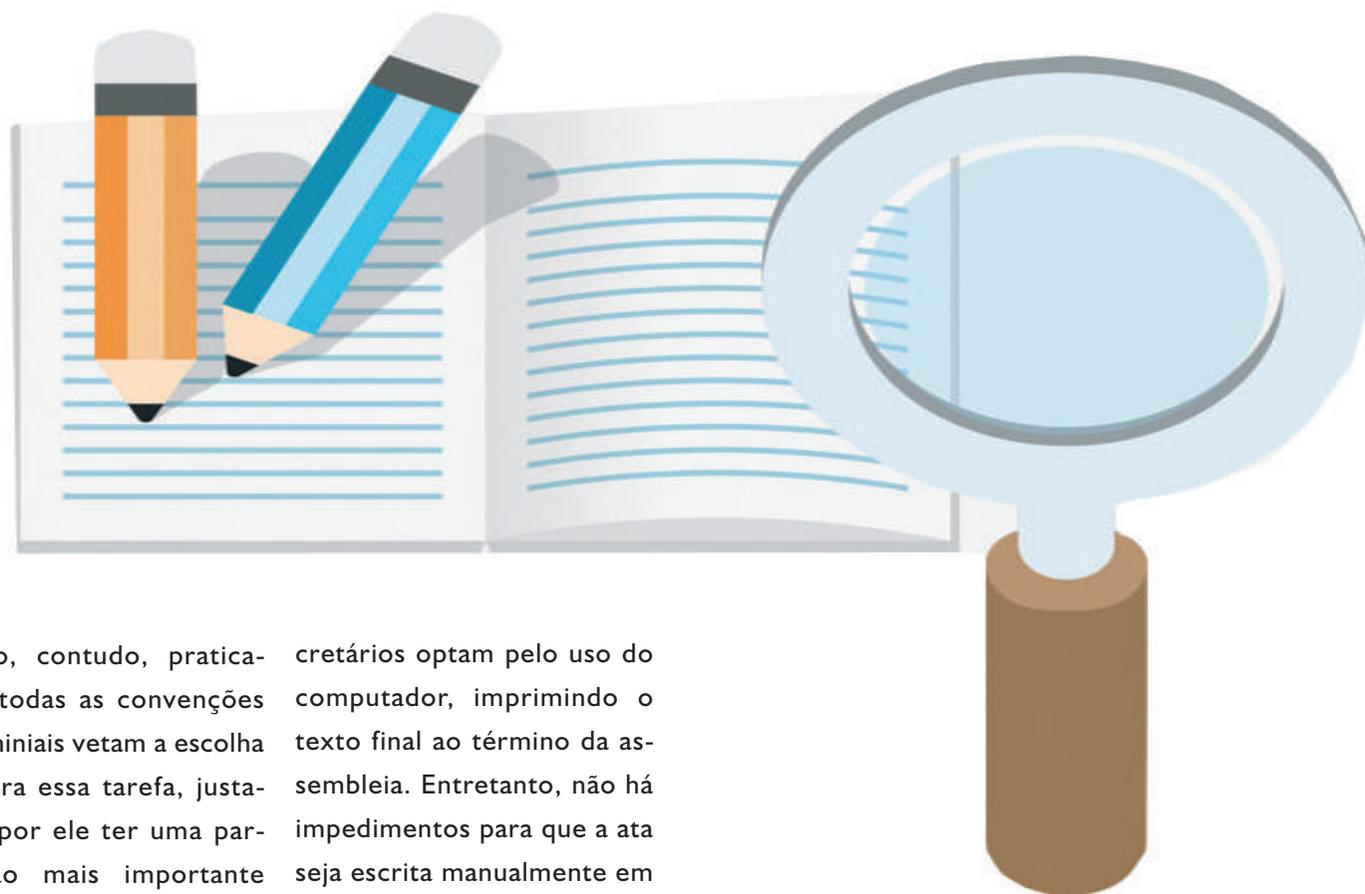
O registro formal em cartório é opcional, sendo recomendável somente para assembleias que discutiram deliberações importantes como eleição ou destituição

de síndicos, por exemplo.

## DICAS

Deve-se tentar, ao máximo, seguir a “ordem do dia”, ou seja, a pauta escolhida para serem abordadas naquele encontro, na sequência de prioridades. Para isso, evita-se colocar na pauta algum tópico vago como “assuntos gerais do condomínio”, pois isso abre espaço para discussões dispersas e sem propósito prático.

\* A autora é jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*.



## LEGISLAÇÃO

\*Cecília Lima

# Aplicação de multa deve passar por deliberação em assembleia

**D**entre as normas que regem a vida em comum no condomínio, a multa é um instrumento válido de disciplinamento para ordenar as condutas dentro do espaço compartilhado e assim tornar a convivência em coletividade mais branda e viável. O uso desse artifício como penalidade para condôminos que infringirem regras é legal, está previsto no Código Civil, entretanto não pode ser usado aleatoriamente.

Em nome da razoabilidade e da justiça dos fatos, a aplicação de multas deve passar por uma prévia aprovação em assembleia. Isso existe para evitar atitudes antidemocráticas e até autoritárias por parte de síndicos que não usam da razão e bom senso para mediar os conflitos do condomínio.

Exemplo recente que

ilustra essa situação se deu no Distrito Federal, onde o TJDFDT por maioria, deu provimento a recurso de morador de prédio situado na cidade de Gama para afastar multa imposta pelo condomínio, baseada em barulho praticado por criança. O autor ingressou com ação contra o Condomínio Residencial dos Ed. Califórnia e Nova York, alegando perseguição pelo síndico, que lhe impôs multa de R\$ 240,00 sob o argumento de que sua filha estava brincando em local proibido.

Entretanto, o autor afirmou que o prédio está em reforma e que o espaço de lazer das crianças encontra-se interditado, razão pela qual não há lugar onde as crianças possam brincar. Afirma que não conseguiu solução amigável com o síndico e, por entender abusiva a multa, requer que seja declarada a in-

xistência do débito.

A parte ré, por sua vez, sustenta que o autor recebeu diversas advertências, sendo, por fim, efetivamente notificado da multa contestada, por infringência ao Regimento Interno, em razão das inúmeras reclamações de moradores acerca do barulho produzido por sua filha. Afirmou-se que nas áreas comuns é terminantemente proibido “brincadeiras, correrias, gritarias ou aglomerados que perturbem a tranquilidade dos moradores” e, por isso, existe uma quadra poliesportiva destinada à recreação das crianças.

O condomínio réu narra que durante a interdição temporária da quadra, não há proibição de as crianças brincarem embaixo do prédio, desde que não haja excesso de barulho e, no caso, o síndico agiu no estrito cumprimento e



regular do direito.

Em um primeiro momento, o juiz titular do 1º Juizado Cível do Gama julgou improcedente a demanda, entendendo que não houve “ilicitude e nem excesso por parte do síndico, vez que sua conduta está amalgamada no regimento interno”.

No entanto, em sede recursal, os julgadores consideraram que: “embora a convenção e o regulamento do condomínio prevejam como atribuição do síndico a imposição de multa pelas infrações perpetradas por filhos de condôminos e moradores do edifício em detrimento das

normas regulamentares, independente de manifestação assemblear (...), o art. 1.337 do Código Civil exige, para a imposição de multa, a deliberação de três quartos dos condôminos”.

Assim, acrescentando-se a isso o fato de que “o prédio estava em reforma e as crianças estava sem opção de local para exercer seu lúdico direito de brincar”, o Colegiado acolheu o recurso do autor para reformar a sentença e tornar nula a multa aplicada.

(Redação com TJDFDT)

\* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.

**CONTRATE UM ENGENHEIRO QUE DEFENDA OS INTERESSES DO SEU CONDOMÍNIO**



**EDUARDO FERREIRA**  
ENGENHARIA CONDOMINIAL

**INSPEÇÃO PREDIAL**

**ANÁLISE DE PROPOSTAS**

**FISCALIZAÇÃO DE OBRAS**

**AVCB**

✉ [eduardo@eduardoferreira.eng.br](mailto:eduardo@eduardoferreira.eng.br)

☎ (19) 9 8813 3668

📌 @engenhariacondominal

# Classíndico®

seu guia de bons negócios

Encontre pelo Índice as Empresas e os Produtos desejados com mais facilidade

ADMINISTRADORAS	pg. 10	EXTINTORES DE INCÊNDIO	pg. 11	PINTURAS PREDIAIS	pg. 12
ADVOCACIA	pg. 10	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 11	PISCINAS	pg. 12
ANTENAS	pg. 10	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA	pg. 11	PORTARIA	pg. 12
AVCB	pg. 10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pg. 11	PORTARIA VIRTUAL	pg. 12
BARRILETES	pg. 10	INTERFONES	pg. 11	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 12
BOMBAS / CONsertOS	pg. 10	JARDINAGEM	pg. 11	PRUMADAS E BARRILETES	pg. 12
CALHAS	pg. 10	LAUDOS TÉCNICOS	pg. 11	QUADROS DE ENERGIA	pg. 12
CÂMERAS DE SEGURANÇA	pg. 10	LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA	pg. 11	SEGURANÇA ELETRÔNICA	pg. 13
COBRANÇA	pg. 10	LIMPEZA E CONSERVAÇÃO	pg. 11	SEGURANÇA DO TRABALHO	pg. 13
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 10	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 11	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 13
CONTABILIDADE	pg. 10	PAISAGISMO	pg. 11	TELHADOS	pg. 13
CORRIMÃO	pg. 11	PARA-RAIOS	pg. 11	TERCEIRIZAÇÃO	pg. 13
DESENTUPIMENTO	pg. 11	PERÍCIAS	pg. 11	VIGILÂNCIA ARMADA	pg. 13
ELEVADORES	pg. 11				

[Em Jundiaí: Limpeza de Caixa D'água, Manutenção, Pinturas e Terceirização - Página 05](#)

## ADMINISTRADORAS

**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**  
Qualidade, Eficiência e Confiança em Administração Condominial

**Terceirização de mão de obra condominial em serviços especializados**

- Porteiro
- Zelador
- Aux.Limpeza
- Folguista

R. Riachuelo, 344  
cmpassessoria@terra.com.br (19) 3235-1736

**CONTCON** **SITE PRÓPRIO**

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

(19) 3235-1955 / 2514-0777

Rua Dr. José Pinto de Moura, 240, Jardim Guanabara  
www.contcon.com.br

## ADVOCACIA / COBRANÇA

**ABRAVO**  
ADVOCACIA E ASSISTORIA CONDOMINIAL

Alessandra Bravo  
OAB/SP 307.517

(19) 3709-2252 / 99175-3643  
abravosia@gmail.com

Drª. Desirée Caroline Troiano  
OAB/SP 296.411

19. 99194.5184  
www.troiano.adv.br

Campinas/SP. CEP 13076-140  
DESIRÉE desiree@troiano.adv.br

R. Doná Ana Gonzaga, 199  
sala 04 - Taquaral

**TROIANO**  
ADVOGADA

19. 4141.8999  
19. 3388.3023

## ANTENAS

**Evolusat**

- CÂMERAS DE SEGURANÇA
- CONTROLE DE ACESSO
- INTERFONE • CERCA ELÉTRICA
- PORTÃO ELETRÔNICO
- ALARME • LUZ DE EMERGÊNCIA
- ANTENA COLETIVA DIGITAL

19 4141-1135 98317-8800  
www.evolusat.com.br contato@evolusat.com.br

**ISASAT**  
PORTARIA VIRTUAL

ANTENA COLETIVA DIGITAL  
PORTÕES ELETRÔNICOS / CANCELAS  
CFTV / INTERFONIA / LUZ DE EMERGÊNCIA  
CONTROLE DE ACESSO / CERCA ELÉTRICA  
ALARMES CONTRA INCÊNDIO

isasat@terra.com.br  
(19)3256-9276 / 9 9705-0333 / 9 8263-1991

## AVCB

**REGULARIZAÇÃO NO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB**

- ELABORAÇÃO DE PROJETOS NO CORPO DE BOMBEIROS
- TREINAMENTO DE BRIGADA DE INCÊNDIO / PRIMEIROS SOCORROS
- LAUDO CPCIP E ALVARÁ JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Av. Francisco Glicério, 1314, 12º andar - sala 122 - Campinas/SP  
Tel: 19 3231-7504 - E-mail: contato@engeseoprojetos.com.br

**ENGENHARIA CONDOMINIAL** (19) 98813-3668  
Veja pag. 09

**ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA** (19) 3387-1697  
Veja pag. 03

**Galvão**  
ENGENHARIA & GESTÃO AMBIENTAL

REGULARIZE SEU CONDOMÍNIO  
AVCB - CLCB - SPDA - ARTs  
Projetos - Manutenção - Laudos  
Gás - Alarme - Sinalizações  
Equipamentos

19. 2121.3232  
www.galvaoambiental.com.br

## BARRILETES

C.R. - 3269-2146 - Vj. Desentupimento

**DEFENZZA ambiental**  
3227-1229  
Veja pag. 07

## BOMBAS / CONsertOS

C.R. - 99700-0041 - Vj. Limpeza de Caixa D'água

## CALHAS

**Engecalhas**  
3386-8628  
Veja Telhados

## CÂMERAS DE SEGURANÇA

**Evolusat**  
4141-1135  
Veja Antenas

**FOX QUALITY**  
3294-2163  
Veja Portaria Virtual

## COBRANÇA

Dra. Desiree Troiano - 3388-3023 - Vj. Advocacia

## CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

## CONTABILIDADE

**CONTCON**  
3235-1955  
Veja Administradoras

Para anunciar ligue: (19) 3237-3860



**CORRIMÃO**

Corrimão - 3384-0523 - Vj. pág 07

**DESENTUPIMENTO**

**CR** MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041  
Vj. Limp. de Cx. D'água

**REAL LÍDER** 3243-4566  
Vj. Limp. de Cx. D'água

**ELEVADORES**

Campinas  
Tel: 19 · 3233.7199  
Av. Fco. Glicério, 244

Jundiaí  
Tel: 11 . 4521.4248



*Assistência Técnica  
Modernização  
Técnica e Estética*

CREA: 0452156  
PMC: 7399

**EQUIP. CONTRA INCÊNDIO**

Condor - 3268-8029 - Vj. Extintores de Incêndio

**EXTINTORES DE INCÊNDIO**

**CONDOR Comércio de Extintores**  
VENDAS - RECARGAS - MANUTENÇÃO



TESTES HIDROSTÁTICO  
TESTES EM MANGUEIRAS  
SINALIZAÇÃO DE ROTA DE FUGA  
SUPPORTES E PRODUTOS DIVERSOS

Desde 1992

Empresa de Inspeção Técnica e Manutenção de Extintores de Incêndio registrada no INMETRO sob n. 3790/2013.

3268-8029 / 3278-0065  
www.extintorescondor.com.br  
contato@extintorescondor.com.br

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza de Caixa D'Água

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

Equipe Certa - 98212-0181 - Vj. Manutenção

**H B** **HIDROIMPER . JRA**  
MANUTENÇÃO PREDIAL  
IMPERMEABILIZAÇÃO DE LAJES  
E CAIXAS D'ÁGUA / HIDRÁULICA  
TROCA DE PRUMADAS E BARRILETES

HIDROIMPER BOMBAS  
EMPRESA REGISTRADA NO "CREA"

(19) 3234-9759 R. Ferreira Penteado, 1272  
hidroimper@bol.com.br Centro - Campinas

**INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA**

**MORETZSOHN** 3234.0066  
MANUTENÇÃO PREDIAL Vj Prumadas e Barriletes

**INTERFONES**

**TELCA** TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666  
Veja pág. 03

**JARDINAGEM**

**GRUPO ORMAFE** 99371-8867  
Veja pág. 05

Universo Verde - 3326-0866 - Vj. Paisagismo

**LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS**

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB

Galvão - 2121-3232 - Vj. AVCB

Genitus - 3201-5414 - Vj. Perícias/Laudos Técnicos

**LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA**

**CR** MANUTENÇÕES **DESENTUPIMENTO:**  
Caixa de Gordura  
Esgoto / Pias / Ralos  
Rede de Água Pluviais

*\* Limpeza de Caixa D'água  
com Equipamentos Profissionais*

- \* Manutenção em Bombas
- \* Encanamentos
- \* Barriletes
- \* Desentupimento
- \* Impermeabilização em Caixa D'água e Lajes

F: (19) 3269-2146 / 99700-0041  
crmanutencao@ig.com.br

**DEFENZZA** ambiental 3227-1229  
Veja pág. 07

**REAL LÍDER** 3243-4566

Limpeza de Cx. D'Água / Gordura  
Impermeabilização - Hidráulica  
Desentupimento - Dedetização

lopes\_miranda@hotmail.com

**Speed** MANUTENÇÃO PREDIAL 3245-2024  
Veja Telhados

**LIMPEZA E CONSERVAÇÃO**

**GRUPO ORMAFE** 99371-8867  
Veja pág. 05

Para anunciar ligue: (19) 3237-3860

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

**AM** ENGENHARIA (19) 3255-1931 - Veja capa

**Eagle Engenharia** (19) 99257-3566  
Veja Pinturas

**ep engeprest** (19) 3203-2560  
CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS Veja capa

**EQUIPE CERTA** (19) 98212-0181  
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA PARA CONSTRUÇÃO CIVIL 99328-6598  
Manutenção Predial / Impermeabilização / Manta Asfáltica  
admirconstrutivo@gmail.com Eng. Resp. Dione S. Correa  
CREA 5069384507

**Guará** PINTURAS PREDIAIS 3028-0360  
Veja Capa

**H B** HIDROIMPER BOMBAS 3234-9759  
Veja Impermeabilização

**M** **Marinelli** (19) 3295-3331  
CONSTRUTORA Veja Capa

**NIHON** (19) 3234-5279  
PINTURA PREDIAL Veja Capa

**Paraíso Pinturas** (19) 2144-9926  
Veja Pinturas

**SEDANO** PINTURAS e MANUTENÇÃO PREDIAL 3326-9512  
Veja Pinturas

**PAISAGISMO**

**Universo Verde** Projeto Manutenção Execução  
Paisagismo e Jardinagem  
sac@universoverdepaisagismo.com.br (19)  
www.universoverdepaisagismo.com.br 3326-0866

**PARA-RAIOS**

**Intell** PARA RAIOS - LAUDOS REFORMA DE QUADRO MEDIDORES  
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS 25 anos de experiência  
intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161

**PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS**

**ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA** (19) 3387-1697  
Veja pág. 03

**GENITUS** Inspeções Prediais Laudos Técnicos  
Engenharia Perícias Consultoria  
(19) 3201-5414 contato@genitusengenharia.com.br  
(19) 98242-1968 www.genitusengenharia.com.br

### PINTURAS PREDIAIS

**PINTURAS PREDIAIS**

- Lavagem de fachadas
- Pinturas em geral
- Tratamento de trincas e fissuras

**AAM**  
ENGENHARIA

(19) 3255 1931  
ID 55 \*99 \*15994

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

MAIS DE 26 ANOS DE QUALIDADE E TRANSPARÊNCIA

**ADS**  
Pinturas Prediais Manutenção

- Pintura de fachada • Reposição de pastilhas
- Concreto aparente • Impermeabilização

Eng. Resp. com mais de 26 anos de experiência.  
Empresa inscrita no CREA: 2114034

(19) 3236-0073 / 3384-3661  
adspinturasprediais@gmail.com  
[www.adspinturasprediais.com.br](http://www.adspinturasprediais.com.br)

**Eagle Engenharia**  
Construções e Reformas

- Pinturas Prediais
- Tratamento de Pastilhas
- Impermeabilização
- Telhados
- Inspeção Predial com Drone (Avant)

Atendemos Campinas e Região

**19 99257-3566 / 11 94565-4592**

**ep engeprest**  
CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS

Pinturas interna e externa

(19) 3203-2560 / 3203-2561  
engeprest@engeprest.com.br

**Guará PINTURAS PREDIAIS**

- Lavagem de Fachadas *Atende toda Região*
- Tratamentos de Trincas e Fissuras
- Tratamento de Concreto Aparente

(19) 3028-0360 [www.guarapinturas.com.br](http://www.guarapinturas.com.br)

**JME**  
PINTURAS PREDIAIS

(19) 3204-8152  
Veja Capa

**L L Pinturas Prediais**

(19) 3012-8848  
Veja Capa

### PINTURAS PREDIAIS - Cont.

**M** Pinturas Prediais  
19 3295-3331

**Marinelli**  
CONSTRUTORA  
CREA/SP 0558638

Desde 1998

- Recuperação de Fachadas
- Tratamento de Concreto Aparente
- Impermeabilização

[www.marinelliconstrutora.com.br](http://www.marinelliconstrutora.com.br)  
rafael@marinelliconstrutora.com.br

**NIHON**  
PINTURA PREDIAL

- Vedação de Trincas e Fissuras
- Tratamento de Concreto
- Lavagem, Reposição e Rejuntamento de Pastilhas

(19) 3234-5279 [nihonpintura@yahoo.com.br](mailto:nihonpintura@yahoo.com.br)  
[www.nihonpintura.com.br](http://www.nihonpintura.com.br)

**Paraíso Pinturas**

Pinturas Prediais / Manutenção  
Parcelamos em até 36 X

(19) 2144-9926 / 99116-1060  
[paraisopinturas@outlook.com](mailto:paraisopinturas@outlook.com)

**PINTART** 3504-2296  
Veja Capa

**PR**  
PINTURAS PREDIAL 3326-6792  
Veja Capa

**Prátika Pinturas** 3878-7900  
Veja pág. 03

**SEDANO**  
PINTURAS e MANUTENÇÃO PREDIAL

- Serviços especializados em pinturas
- Vedações de trincas e juntas de dilatação
- Lavagem e reposição de revestimento cerâmico
- Manutenção elétrica / hidráulica
- Reforma de telhados

19 3326-9512 / 98195-5701  
[www.sedano.com.br](http://www.sedano.com.br) [contato@csedano.com.br](mailto:contato@csedano.com.br)

### PINTURAS PREDIAIS - Cont.

**Silveira** pinturas (19) 3225-0001  
Veja capa

### PORTARIA

**GRUPO ORMAFE** 99371-8867  
Veja pág. 05

**SERVICON** 3236-1545  
TERCEIRIZAÇÃO Veja pág. 02

### PISCINAS

**MARQUES PISCINAS** 3276-5566  
CONSTRUTORA CONFIANÇA Veja pág. 03

### PORTARIA VIRTUAL

**FOX** QUALITY PORTARIA VIRTUAL MONITORADA  
SERVIÇOS Portaria Zeladoria Limpeza  
• CFTV • MONITORAMENTO 24 HS  
3294-2163 • ALARMES • CANCELAS • CERCA ELÉTRICA  
3032-8034 VENDAS / MANUTENÇÃO / INSTALAÇÃO  
[contato@foxquality.com.br](mailto:contato@foxquality.com.br) / [www.foxquality.com.br](http://www.foxquality.com.br)

**GRUPO EMPOWERMENT** 3252-9991  
SEGURANÇA E SERVIÇOS Veja pág. 03

**ISASAT** PORTARIA VIRTUAL (19) 3256-9276

### PORTÕES ELETRÔNICOS

**Evolusat** 4141-1135  
Veja Antenas

Isasat - 3256-9276 - Vj. Antenas

### PRUMADAS E BARRILETES

#### ÁGUA LIMPA E SEM FERRUGEM?

Ligue para a **MORETZSOHN** e solicite um orçamento para a substituição das prumadas de ferro para PVC.

**MORETZSOHN** 3234.0066  
MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA: 060.086.671-5 • Desde 1993

#### HIDRÁULICA PREDIAL:

- Instalação de hidrômetros / Individualização de Consumo
- Substituição de prumadas / recalques / barriletes de caixas d'água.
- Construção nova prumada + Caixa de gordura coletiva (padrão SANASA)
- Reformas em "Sistemas de Redução de Pressão"

E-mail: [moretzsohn@terra.com.br](mailto:moretzsohn@terra.com.br)

Av. Anchieta, 173 - 4º andar - Conj. 44 - Centro - Campinas

*Soluções para Condomínios Inteligentes*

### QUADROS DE ENERGIA

**Intell** PARA RAIOS - LAUDOS  
REFORMA DE QUADRO  
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS 25 anos de experiência  
intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**

**Evolusat** 4141-1135  
Veja Antenas

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

**HJ SÍNDICO PROFISSIONAL**  
Hamilton José  
16 anos de experiência em condomínios residenciais, comerciais e misto  
(19) 99133-5026 / 97412.8442  
hjsindicoprofissional@gmail.com

**UNIVERSO** (19) 98190-0801  
sindicós  
Veja pág. 03

**TELHADOS**

**Engecalhas**  
Somente **Telhados para Condomínios**  
3386-8628 / 99118-0815  
engecalhas@gmail.com

**TELHADOS - Cont.**

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

**Speed MANUTENÇÃO PREDIAL**  
Pinturas / Reforma de Telhados 30 anos no mercado  
Hidráulica em geral  
Limpeza e Impermeabilização de Caixa D'água  
(19) 3245-2024 / 99772-7594  
speedconstrutora@hotmail.com

**TERCEIRIZAÇÃO**

**EXERCÍCIO** (19) 3037-8017  
mão de obra

**FOX** 3294-2163  
QUALITY  
Veja Portaria Virtual

**TERCEIRIZAÇÃO - Cont.**

**GRUPO EMPOWERMENT** 3252-9991  
Veja pág. 03

**SERVIÇOS E TERCEIRIZAÇÃO GRUPO ORMAFE**  
Jundiaí e Região (11) 4594-2263 • Zelador  
Campinas e Região (19) 99371-8867 • Porteiro  
www.grupoormafe.com.br / comercial@grupoormafe.com.br • Limpeza  
• Jardinagem

**F2A** 3235-1736  
Terceirização de serviços  
Veja Administradora

**SERVICON** 3236-1545  
TERCEIRIZAÇÃO  
Veja pág. 02

**VIGILÂNCIA ARMADA**

**ORMAFE**  
VIGILÂNCIA PATRIMONIAL  
Vigilância Armada e Apoio Tático Operacional  
Jundiaí e Região (11) 4594-2263  
Campinas e Região (19) 99371-8867  
www.grupoormafe.com.br  
comercial@grupoormafe.com.br

Para anunciar ligue: (19) 3237-3860

Aniversário de parceria - Abril  
**Speed**  
MANUTENÇÃO PREDIAL 6 anos  
**ABRAVO**  
Dra. Alessandra Bravo 1 ano  
**PINTART**  
PINTURAS e REFORMAS PREDIAIS 1 ano  
Agradecemos a confiança!

**Jornal do Síndico**  
Quem anuncia, vende!  
Siga-nos no Facebook  
Jornal do Síndico  
Campinas

**Livraria Vozes**  
Vitrine Religiosa  
(Ainda vigente) R\$ 9,90  
**Tratado da Verdadeira Devoção à SANTÍSSIMA VIRGEM**  
Rua Barão de Jaguará, 1131 - Campinas/SP (19) 3305-6562  
varejo.40@vozes.com.br / www.vozes.com.br 3237-1762  
Com este site você também adquire produtos Vozes:  
www.universovozes.com.br/santeria

**DICAS Rodapés**

Os rodapés há muito deixaram de ser um mero componente da junção do piso com a parede e se tornaram elementos de decoração que ajudam a embelezar e compor o conceito estético de um ambiente. Além de cores, texturas e materiais variados, os rodapés sofreram modificações no em sua altura. A medida padrão antigamente costumava ser de aproximadamente 7 centímetros, porém isso já não é mais uma regra e os rodapés altos são uma nova tendência na decoração.

Hoje os rodapés podem chegar a 30 ou até mesmo 40 centímetros! Parece muito? A ousadia nessa instalação pode conferir maior originalidade visual

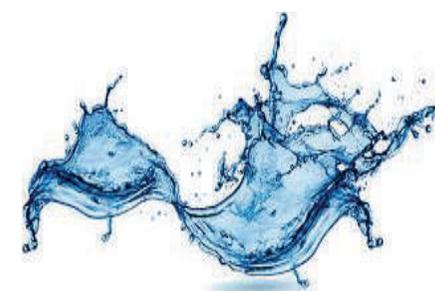


ao projeto, além de ser uma proteção a mais para a base das paredes. Existe altura correta ou ideal para um rodapé? A resposta é não. Essa medida pode variar de acordo com o perfil do ambiente no qual será instalado, é preciso levar em consideração o tamanho do espaço, o uso e adequação estética dele. Para ajudar a guiar a escolha, existe uma dica de ouro: rodapés altos ficam bem em ambientes amplos com pé direito mais alto, e rodapés baixos combinam com ambientes menores.

**Água tratada com ultravioleta**

O processo de desinfecção da água com uso de luz ultravioleta já é uma realidade no Brasil, e tem se popularizado para tratamento de piscinas, água de reuso, dentre outras possibilidades dentro de condomínios. O método é capaz de inativar 99,99% das bactérias, vírus e parasitas em questão de segundos com rapidez e confiabilidade. Contudo, é válido ressaltar que a eficácia nesse tipo de tratamento de água está diretamente ligada ao tipo de tecnologia empregada.

O método de sanitização da água por luz ultravioleta utiliza lâmpadas (UVC (280 -100nm) com arco de mer-



cúrio com baixa ou média pressão que transfere energia eletromagnética) que emitem radiação UV a qual atua no DNA dos micro-organismos, barrando a proliferação dos mesmos, de modo a evitar que se tornem nocivos à saúde humana. Trata-se de um método barato e que não deixa odor ou gosto na água como em processos que o cloro é utilizado para a desinfecção da água.

ESPECIAL

\* Cecília Lima

# Aluguel de vagas de garagem é exclusivo para condôminos

As médias e grandes cidades brasileiras têm um problema logístico complicado para resolver e que vem se agravando com os anos e, sobretudo, com o crescimento populacional: o excesso de veículos trafegando nas zonas urbanas. Há muitos para pouco espaço. Como lidar com essa questão?

Em uma cidade populosa como São Paulo, possuir uma vaga de garagem para chamar de sua pode ser considerado um luxo, o qual pode sair bastante caro, a depender do bairro. Edifícios com garagem são valorizados, se há oferta de mais de uma vaga, então, é considerado excepcional.

Nesses casos, é comum conceder o uso da vaga para uma outra pessoa mediante pagamento. Mas essa relação de locação é legal? O tema costuma gerar algumas dúvidas, isso porque até alguns anos atrás a Lei dizia uma coisa e atualmente diz outra. É importante estar atualizado quanto às alterações.

Em abril de 2012 entrou em vigor a Lei Federal

“  
*Porém, com a modificação implementada pela lei referida, o condômino somente poderá locar a sua vaga a estranhos se a convenção assim permitir.*



12.607/12, que proíbe a venda ou o aluguel de vagas de garagem a não moradores. A nova lei alterou a redação do artigo 1331 do Código Civil, que permitia a comercialização das vagas se a convenção do condomínio não determinasse o contrário.

Até a entrada em vigor da referida lei, era permitido um morador alugar a sua vaga de garagem para estranho, bastando oferecer primeiro aos próprios moradores, o que poderia ocorrer em assembleia ou com o simples informativo no quadro de avisos do condomínio. Porém, com a modificação implementada pela lei

referida, o condômino somente poderá locar a sua vaga a estranhos se a convenção assim permitir.

A Lei Federal 12.607/12 não proíbe a locação das vagas para outros condôminos, pelo contrário, esta passa a ser a única opção do morador que tem uma vaga a mais. A prática pode continuar a ser feita desde que haja acordo entre as partes.

Pensando na segurança do condomínio, esta é sim uma condição importante a ser imposta, uma vez que abrir um ambiente coletivo à presença de pessoas que não fizer parte daquele meio tem riscos. Ao entrar em uma garagem, o condu-

tor do carro passa a ter acesso também a escadas e elevadores, o que possibilita seu tráfego em áreas comuns para as quais não foi autorizado a transitar.

É válido ressaltar que prédios garagens e condomínios com garagens com matrículas separadas, são unidades autônomas e podem ser negociadas da mesma forma que as unidades imobiliárias. O objetivo principal da nova lei é oferecer mais segurança aos prédios residenciais e comerciais, reduzindo a circulação de estranhos.

\* A autora é jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico.

**BEM ESTAR**

\* Cecília Lima

# Envelhecimento da pele é potencializado por maus hábitos

A pele é o maior órgão do corpo humano, tendo diversas funções, dentre elas a de proteger nosso organismo contra agentes invasores que causam doenças, contra radiação em excesso, líquidos nocivos, além de blindar – até certo ponto – o corpo contra cortes, arranhões e outras lesões.

Com tanta importância assim, seria justo que cada um cuidasse bem desse órgão tão fundamental para a manutenção do bem-estar físico. No entanto, muitas pessoas negligenciam os cuidados com a pele e, após anos de danos acumulados por maus hábitos, colhem frutos ruins desse descaso.

O envelhecimento cutâneo é uma dessas consequências. Obviamente, ele é uma condição natural pela qual todos vão passar, sobretudo devido à variação hor-

monal a que todos estão sujeitos. O problema está quando a pele começa a envelhecer precocemente em resposta à falta de cuidado, ou até mesmo, às agressões sofridas deliberadamente.

**Confira 4 hábitos que contribuem para o envelhecimento precoce da pele:**

• **Negligenciar o uso de protetor solar:** ao contrário do que muitos pensam, ele deve ser usado no dia-a-dia, independentemente de se ir à praia ou piscina, assim como também nos dias nublados e de chuva. O ideal é usar um filtro solar com FPS 30 ou superior.

• **Não se hidratar:** é válido lembrar que a principal hidratação deve vir de dentro para fora, ou seja, com uma boa ingestão de água diariamente. Concomitante a

isso, o uso de cosméticos hidratantes também é recomendado, pois eles são capazes de formar um filme, uma finíssima película sobre a epiderme evitando a evaporação de água. As mãos e pescoços não podem ser esquecidas!

• **Consumir uma alimentação pobre:** os antioxidantes são essenciais para preservar a saúde da pele e evitar ação de agressores externos como poluição e radiação infravermelha, além de neutralizar os radicais livres. Alguns alimentos como cenoura, chá verde, frutas cítricas, linhaça e suco de uva integral são antioxidantes e devem sempre compor o cardápio.

• **Desconhecer seu tipo de pele:** muitas pessoas reclamam que os cosméticos usados na pele não surtem o efeito desejado. O problema pode estar na má escolha



dos mesmos. É necessário conhecer o tipo de pele para eleger um bom produto. Cada um deles possui uma composição química específica para determinados objetivos. Por exemplo, controlar a oleosidade. Usar um produto para outro tipo de pele pode causar efeitos indesejáveis e causar prejuízos.

**VOCÊ SABIA?**

O Câncer de Pele do tipo não melanoma é a neoplasia mais frequente no Brasil. De acordo com o Instituto Nacional do Câncer (Inca), espera-se mais de 165 mil novos casos de câncer de pele no ano de 2018.

\* A autora é jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*.

Indicadores



	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	0,10	0,47	0,20	0,52	0,89	0,76	0,07	---
INPC (IBGE)	(-) 0,03	(-)0,02	0,37	---	0,26	0,23	0,18	---
IPC (FIPE)	0,10	0,02	0,32	---	0,55	0,46	-0,42	---
TR	0,0509	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SAL. MÍNIMO (R\$)	937,00	937,00	937,00	937,00	937,00	954,00	954,00	954,00

Exercício Físico  
no seu Condomínio

Programa Completo para Todas as Idades

- Condicionamento Físico
- Funcional
- Personal Training
- Musculação

Agenda uma visita e faça um orçamento sem compromisso

Profissional de Ed. Física registrado no CREF (19) 98115-0839



O Portal Soluciona Síndico tem a honra de convidá-lo para a 2ª Feira do Síndico, que ocorrerá no dia

**28/04 | 10 às 20h**

- Espaço para Networking
- Palestras com Profissionais
- Stands de Fornecedores
- Happy Hour

**Faça sua inscrição:**  
**SolucionaSindico.com.br**



**ENTRADA FRANCA**

**Local: Espaço Guanabara**

Rua Dr. Oswaldo Cruz, 300 - Jardim Guanabara - Campinas/SP

Conheça nosso Portal e fique por dentro.

- **Notícias · Matérias**
- **Tira Dúvidas · Fornecedores**

[www.solucionasindico.com.br](http://www.solucionasindico.com.br) | [contato@solucionasindico.com.br](mailto:contato@solucionasindico.com.br)

