26 anos

13.500 exemplares

Jornal do Síndico®

Distribuição Gratuita

A informação dirigida

Ano XXVI - Edição 316 - Maio de 2021 - Baixada Santista/SP
www.jornaldosindico.com.br/baixadasantista

Distribuição mensal gratuita em Santos, São Vicente, Praia Grande, Guarujá, Bertioga e Cubatão

SUA PROTEÇÃO CONTRA DORES DE CABEÇA NA HORA DE CONSTRUIR OU REFORMAR

• Construção Civil
• Obras Industriais
• Manutenção Predial
• Recuperação e Reforço Estrutural

ENGECON
Engenharia e Construção

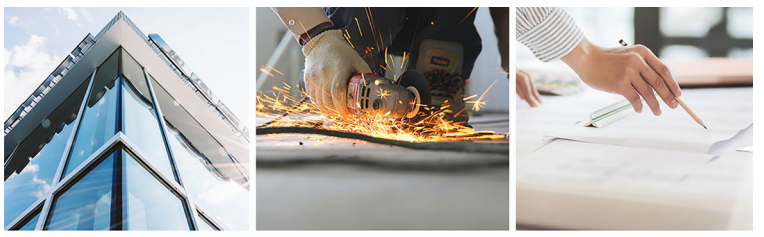
Av. São Francisco, 65 • Conj. 95 • Santos/SP
Tel.: 13 3234.5919 • 13 97413.3038
engecon@terra.com.br • engeconsantos.com.br

Dedetização é a melhor saída

Procedimento tem sempre que ser tratado como coisa séria, portanto, não deve ser tarefa delegada ao zelador ou ao "faz-tudo" do condomínio. O serviço deve ser feito por uma empresa especializada. PÁGINA 6.

Manutenção periódica

A manutenção profissional os aparelhos de ar condicionado deve ser contratada junto a uma empresa especializada em climatização artificial, que possua responsável técnico e plano de manutenção. PÁGINA 6.



MR Engenharia e Construtora
LAVAGEM E RESTAURAÇÃO DE FACHADAS * REFORMAS *
IMPERMEABILIZAÇÕES * RECUPERAÇÃO ESTRUTURAL* LAUDOS

13 3227.2522 | 13 99625.1190

IouTility
Internet of Things Solutions

comercial@ioutility.com.br
www.ioutility.com.br
@ioutility

SEU AMBIENTE INTELIGENTE E SUSTENTÁVEL EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:
- Individualização de Água (padrões Sanasa e Sabesp)
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares
- Desenvolvimento de softwares e aplicativos
- Gestão integrada e inteligente do condomínio
- Monitoramento das áreas comuns

Reputação é mais do que importante na hora de escolher a Administração

Página 3

PROBLEMAS EM SEU CONDOMÍNIO SÍNDICO?
INADIMPLÊNCIA ALTA, CONFLITOS INTERNOS,
PASSIVOS DA TERCEIRIZAÇÃO?

A Di Florio pode te ajudar a resolver essas questões e muito mais. Entre em contato sem compromisso através do telefone abaixo, ou pelo link ao lado.

Atendemos na Grande São Paulo e Baixada Santista
(11) 4198-8885 • lidiane@diflorioadv.com.br
Di Florio, sua Assessoria Condominial.

Saiba como estimular o pagamento em dia da taxa condominial

Página 12

EXTINFORTE
CREA - 2174513
ENGENHARIA

AVCB BOMBEIROS
OBRAS / PROJETOS
LAUDOS TÉCNICOS

www.extinforteengenharia.com.br
13-3349-7345
13-97407-4829

FAÇA SUAS OBRAS SEM AUMENTAR SEU CONDOMÍNIO
PEÇA UM ORÇAMENTO E GANHE UM E-BOOK SOBRE AVCB

expediente

Jornal do Síndico
BAIXADA SANTISTA

Publicação Mensal Gratuita
Circulação em Santos, São Vicente, Praia Grande, Guarujá, Bertioga e Cubatão

M.A. ARTE & COMUNICAÇÃO
CNPJ 02.903.330/0001-12

M.A. ARTE & COMUNICAÇÃO é autorizada pela Publik Editora Ltda para uso da marca

Diretor Honorário
Mário Albino da Mata
Gerente de Marketing
Miliná P J da Mata
Assessoria Jurídica
Dr. Paulo Ferraz de Arruda Jr.
Redação e Editoração
Célio Ricardo Silva da Costa
Comunicação - ME
Célio Costa - Mtb. 66.890
Departamento de Criação
João Magá
Colaboradores
Jornalista Cecília Lima
Impressão
Mar Mar Gráfica e Editora Ltda

FRANQUEADOS

Arcaju/SE - 79 3262.3520
roberto@jornaldosindico.com.br

Araraquara/SP - 16 996.34371
7.000 Exemplares
edilasio@jornaldosindico.com.br

Baixada Santista/SP - 13 3251.7906
13.500 Exemplares
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG - 31 3337.6030
17.500 Exemplares
belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP - 19 3233.1652
8.000 Exemplares
campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR - 41 3029.9802
8.000 Exemplares
curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE - 85 3214-4972
6.000 Exemplares
fortaleza@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ - 21 2622.5312
5.000 Exemplares
niteroi@jornaldosindico.com.br

Recife/PE - 81 3053.9894
10.000 Exemplares
recife@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ - 21 2210.2902
20.000 Exemplares
riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

Salvador/BA - 71 0000.0000
8.000 Exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP - 11 5572.5250
20.000 Exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

(13)
98163.0029
3234.0381
www.jornaldosindico.com.br
@baixadasantista@jornaldosindico.com.br

nossa mensagem

O desafio da boa "saúde" contábil

Exercer o cargo de síndico sempre envolveu, em diversos aspectos, desafios e também uma postura de liderança por parte de quem assume esse compromisso perante a coletividade. Diante do atual cenário em que o Brasil se encontra – com a vigência de uma doença viral alastrante que faz mais vítimas diretas e indiretas a cada dia e também de uma crise econômica que antecede até mesmo esse estado de pandemia – os obstáculos enfrentados nos condomínios se multiplicam.

Nesse contexto difícil que vem se prolongando, as preocupações com a área financeira ganham destaque. O que não é para menos, afinal sabemos que grande parte dos condomínios sobrevivem com orçamento dentro de um equilíbrio muito limitado. Então, como manter a "saúde" na área contábil em um momento em que a maioria das pessoas se queixa de estar enfrentando dificuldades para manter o padrão de vida e pagar as contas básicas?

Se esta já era uma dor de cabeça antiga, agora a questão da inadimplência precisa estar no radar dos síndicos mais do que nunca. Um levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

As informações de São Paulo são representativas por se tratar do estado mais populoso do país, mas panorama semelhante a esse se replica em outros estados brasileiros, o que deve alertar gestores para a necessidade de ações efetivas na cobrança de débitos (jamais deixar se tornar uma "bola de neve") e, principalmente, ações que possam colaborar para desestimular a inadimplência, ou seja, tentar dar um passo à frente antes do problema ocorrer.

Nesta edição, em nossa matéria de Finanças, abordamos algumas estratégias que podem ser implementadas na tentativa de ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia, evitando que os moradores adquiram débitos. Confira 5 dicas para auxiliar o condomínio a evitar a inadimplência nesses tempos de crise.

Destacamos que uma das maneiras de cobrar dos condôminos o cumprimento de seus compromissos junto ao condomínio é, primeiramente, zelando pela transparência na administração. É fundamental que os contribuintes saibam, com clareza, como seu dinheiro está sendo aplicado, portanto o síndico deve ter sempre as contas em dia e se mostrar aberto a questionamentos, com despesas documentadas. Assim, é possível convencer que o pagamento das taxas, além de uma obrigação, é um investimento em prol do bem coletivo.

A todos os nossos leitores e parceiros, desejamos um excelente mês de maio!

> *"Como manter a "saúde" na área contábil em um momento em que a maioria das pessoas se queixa de estar enfrentando dificuldades para manter o padrão de vida e pagar as contas básicas?*

Indicadores Econômicos

	OUT/20	NOV/20	DEZ/20	JAN/21	FEV/21	MAR/21	ABR/21
IGPM - (FGV)	3,23	3,28	0,98	2,58	2,53	2,94	0,80
INPC (IBGE)	0,89	0,95	1,46	0,27	0,82	0,86	0,38
IPC (FIPE)	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44
IPCA/IBGE	0,86	0,89	1,35	0,25	0,86	0,93	0,31
POUPANÇA	0,1159	0,1159	0,1159	0,1159	0,1159	0,1590	0,1590
SAL. MÍNIMO	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00

Contribuição do INSS

Trabalhador assalariado

Salário contribuição	Alíquota (%)
Até R$ 1.100,00	7,50
De R$ 1.100,01 até R$ 2.203,48	9,00
De R$ 2.203,49 até R$ 3.305,22	12,00
De R$ 3.305,23 até R$ 6.433,57	14,00

Obs.: Empregador: alíquota 12% - Fonte: Portaria MPS/MF

Imposto de Renda

Base de Cálculo	Alíquota	Parcela a deduzir
Até R$ 1.903,98	–	isento
De R$ 1.903,99 até R$ 2.826,65	7,5%	142,80
De R$ 2.826,66 até R$ 3.751,05	15%	354,80
De R$ 3.751,06 até R$ 4.664,68	22,5%	636,13
Acima de R$ 4.664,68	27,5%	869,36

Deduções: 1) R$ 189,59 por dependente; 2) Pensão alimentícia;
3) Valor de contribuição pago, no mês, à Previdência Social;
4) R$ 1.903,98 por aposentadoria para quem já completou 65 anos.

INSS - Pagamento até o dia 10 do mês subseqüente ao de competência. Não havendo expediente bancário, o prazo é prorrogado para o 1º dia útil seguinte. A partir desse vencimento, multa de 4% (dentro de 30 dias), 7% (de 30 a 60 dias). Juros de 1% ao mês. Na dúvida, consulte o Núcleo de Orientação ao Contribuinte do INSS pelo telefone: 0800-780-191. Alíquotas para determinar base de cálculo do IRRF: 8%, 9% e 11%.

GRPS - 20% sobre a Folha, como parcela do condomínio. 1%, 2% ou 3% sobre a folha, contribuição de acidente de trabalho. No Caso dos Condomínios, a alíquota é de 2%, devendo ainda ser aplicado sobre esta alíquota o FAP (Fator Acidentário de Prevenção) para que seja obtido o RAT ajustado. 4,5% sobre a folha, contribuição de terceiros (SESC, SENAI etc.).

Salário Família
- Até R$ 1.503,25
R$ 51,27 (por cota)

Obrigações
- Admissão/Demissão:
Comunicar ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte.
- Recolhimento do INSS:
Até o dia 2 do mês subsequente.
- Recolhimento do FGTS: 8% sobre a folha de pagamento, até o dia 7 do mês seguinte.
- Recolhimento do PIS:
1% sobre a folha de pagamento, até o 20º dia do mês.
- Recolher o ISS à Prefeitura Municipal, conforme a data da tabela divulgada pela Prefeitura, sobre o serviço prestado.

jurisprudência

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70068448224 RS (TJ-RS)
Data de publicação: 11/03/2016
Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. Consoante disciplina o art. 526, do Código de Processo Civil, o agravante deve juntar, no prazo de três dias, cópia da petição do agravo de instrumento e do comprovante de sua interposição, assim como a relação dos documentos que instruíram o recurso. No caso, conforme a certidão trazida aos autos, não foi observada tal regra. Precedente da Corte. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO. DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravo de Instrumento Nº 70068448224, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 08/03/2016).

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 1169865 DF 2009/0237862-0 (STJ)
Data de publicação: 02/09/2013
Ementa: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931 /2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL , CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil , ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil , pela Lei n. 10.931 /2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334 , III e V , do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591 /1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quorum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido....

administração

Três passos fundamentais para escolher uma boa administradora

Em cenários urbanos cada vez mais verticalizados, com o aumento do número de condomínios populosos, de grande porte e maior complexidade, a atividade dos síndicos vem aos poucos galgando diferentes graus de dificuldade. Os desafios são diversos: gestão de pessoas e mediação de conflitos, administrar aspectos jurídicos e contábeis, gerir quadro de funcionários, fazer zeladoria do patrimônio, controlar receitas e despesas (em alguns casos, de grande soma). Como lidar com tudo isso?

Nesse contexto de intensas demandas, permeiam as administradoras de condomínio, as quais consistem em empresas prestadoras de serviço especializado a esse nicho. Os contratos são customizados de acordo com as necessidades de cada condomínio, visando ao auxílio do síndico: administrar os contratos com demais prestadores, gerenciar folha de pagamento e funcionários, emitir boletos e cobrar condôminos, fazer a assessoria contábil e o demonstrativo financeiro, assessoria jurídica na realização de assembleias.

Em outras palavras, tudo vai depender de quanto o condomínio precisa de auxílio e, claro, do quanto está disponível a pagar, pois a cada novo serviço agregado ao contrato, soma-se um valor no que será cobrado pela administradora. Sendo assim, com tantas opções no mercado, que critérios devem ser considerados na hora de fechar com uma empresa e fazer a melhor escolha para assessorar o condomínio?

DEMANDAS

É válido lembrar que o síndico será o responsável por assinar este contrato. O primeiro passo, conforme dito, é ter um levantamento preciso de quais serviços são essenciais desejáveis para o condomínio e assim poder construir um "ideal" de contrato. Isso servirá de parâmetro para comparar as ofertas. É preferível priorizar a opção por contratos com valores fixos, já que cobranças mensais variáveis podem trazer surpresas desagradáveis ao condomínio eventualmente.

VISITAÇÃO

Verificar a eficiência do trabalho oferecido in loco é um passo importante. É interessante selecionar três empresas candidatas, que tenham uma oferta financeiramente competitiva, para visitar. O síndico deve ir não só a sede da empresa para ver as condições de trabalho, mas também pedir indicação de algum condomínio gerido por ela para fazer uma avaliação presencial. Checar condições de preservação patrimonial, segurança, conversar com algum funcionário ou morador (de preferência um outro síndico) pode ser um fator decisivo na hora de escolher.

REPUTAÇÃO

Por fim, ao afunilar as opções mais prováveis de escolha, antes de bater o martelo e assinar, é essencial checar os antecedentes da empresa, isto é, procurar saber um pouco mais sobre sua reputação. Para isso, uma breve procura em um site buscador na internet já costuma apresentar achados, se houver reclamações frequentes. O síndico também deve pesquisar se há na Justiça ações trabalhistas, civis ou criminais envolvendo o CNPJ da empresa. O alerta deve ser ligado para empresas que mudaram muitas vezes de endereço e CNPJ em pouco tempo. Para tomar a decisão final, sempre é válido ouvir as referências de quem já é cliente e aprova o serviço contratado. Nesse sentido, as redes sociais podem facilitar o contato com outros colegas síndicos.

PRECISA REDUZIR O VALOR DE SEU CONDOMÍNIO?
HydroJEXE
individualização de água e gás
contato@hydrojexe.com.br • www.hydrojexe.com.br
INDIVIDUALIZAÇÃO EM PRÉDIOS NOVOS E ANTIGOS
CONTROLE DIÁRIO DE CADA LITRO CONSUMIDO
INÍCIO DOS PAGAMENTOS EM OUTUBRO
TECNOLOGIA POR RÁDIO FREQUÊNCIA
ALERTA DE VAZAMENTOS E FRAUDES
REDUÇÃO DO CONSUMO EM ATÉ 40%
ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
13 3227.2691
R. Dr. Epitácio Pessoa, 234 • Altos • Boqueirão • Santos/SP
PEÇA SEU E-BOOK GRÁTIS PELO WHATS 13 99737-1686

ENGETELLES
Engenharia & Construção
Revestimento de Fachadas
Recuperação Estrutural
Lavagem de Fachadas
Impermeabilização
Laudo Técnico
10 ANOS
Eng. André Alvarez Teles
Crea: 5061732687
(13)3394.4000
www.engetelles.com.br

Restauração
TRATA PISO
TRATAMENTO DE PISO FRIO
RESTAURAÇÃO E
POLIMENTO NATURAL EM
PISO DE
MÁRMORE E GRANITO
Tel/Fax: (13) 3239-7968 / 99789-6194
www.tratapisosantos.com.br

CONSTRUTEC
LITORAL
PISO - PINTURA - ELÉTRICA - TELHADO
HIDRÁULICA - HIDROJATEAMENTO
LAVAGEM DE FACHADA REFORMA DE FACHADAS
13 97405-0272 (LÉO) 13 97406-3805 (REIS) 13 3324-6111 (FIXO)
construteclitoral@gmail.com
1 FILIAL Rua Jaú, 955 - Boqueirão - Praia Grane - SP - 11701-190
2 FILIAL Rua Mato Grosso, 21 - Sala 23 - Boqueirão -Santos - SP - 11701-190
siga-nos

aforma
Construções Ltda.
Projetos Construções
Lavagem de Fachada
Troca de Revestimento
Impermeabilização
Pintura
(13) 3349-1064
(13) 3018-0090
Av. Afonso Pena, 180 sl 12
Embaré Santos/SP
www.aformaempreiteira.com.br

GD
Empreiteira de Mão de Obra
Contrução - Reformas
Lavagem de Fachadas
Execução de Telhados
Pinturas - Hidráulica
Elétrica em Geral
Tel.: (13) 4102-0065 / (13) 99736-1509
gd.empreiteira75@gmail.com

PROJEXE
ENGENHARIA
ENG. FLÁVIO SIMÕES PEREIRA
REFORMAS • PROJETOS • CONSTRUÇÕES
REVESTIMENTO DE FACHADAS
HIDROJATEAMENTO • PINTURA • HIDRÁULICA
ELÉTRICA • TELHADOS • IMPERMEABILIZAÇÕES
INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA
13 3227.9068
contato@PROJEXE.com.br

BENAZZI
ENGENHARIA
Reforma em Geral | Lavagem de Fachada | Piso
Projetos e Laudos | Troca de Revestimentos | Pintura
Construção | Impermeabilização | Telhado
(13) 3349-8277
contato@benazziengenharia.com.br

CONSTRUÇÃO
Art&Teck
ENGENHARIA ARQUITETURA
www.arteeteck.com.br
Tel: (13) 3251-4718 / (13) 3251-8862
Av: Dr. Bernadino de Campos, 268 - Santos/SP

ACM
CONSTRUÇÕES
E REFORMAS LTDA.
LAVAGEM - PINTURA
REVESTIMENTO DE FACHADAS
ELÉTRICA - HIDRAULICA
TELHADO - IMPERMEABILIZADOR
(13) 3462-3163
(13) 99790-9252
acmconstrucaoereformas@gmail.com
CREA - SP 5069137738

Sanvicon
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
CREA 0938614
Revestimentos
Lavagem de fachadas
Impermeabilizações
Pinturas - Telhados
3019-3916
99704-6952
www.sanvicon.com.br
sanvicon@sanvicon.com.br
/sanvicon

intelbras
PROTEJA O SEU PATRIMÔNIO,
TEMOS TODO SISTEMA DE CÂMERAS DE SEGURANÇA PARA SEU
CONDÔMINIO RESIDÊNCIA, APARTAMENTO OU COMÉRCIO
FAÇA JÁ UM ORÇAMENTO:
(13) 3227-5951
MD ANTENAS
33 ANOS DE HISTÓRIA

solidariedade

O movimento Maio Amarelo

O Movimento Maio Amarelo nasce com uma só proposta: chamar a atenção da sociedade para o alto índice de mortes e feridos no trânsito em todo o mundo. O objetivo do movimento é uma ação coordenada entre o Poder Público e a sociedade civil. A intenção é colocar em pauta o tema segurança viária e mobilizar toda a sociedade, envolvendo os mais diversos segmentos: órgãos de governos, empresas, entidades de classe, associações, federações e sociedade civil organizada para, fugindo das falácias cotidianas e costumeiras, efetivamente discutir o tema, engajar-se em ações e propagar o conhecimento, abordando toda a amplitude que a questão do trânsito exige, nas mais diferentes esferas.

O QUE É?

É um movimento internacional de conscientização para redução de acidentes de trânsito. O trânsito deve ser seguro para todos em qualquer situação.

OBJETIVO

Colocar em pauta, para a sociedade, o tema trânsito. Estimular a participação da população, empresas, governos e entidades.

POR QUE MAIO?

Em 11 de maio de 2011, a ONU decretou a Década de Ação para Segurança no Trânsito. Com isso, o mês de maio se tornou referência mundial para balanço das ações que o mundo inteiro realiza.

POR QUE AMARELO?

O amarelo simboliza atenção e também a sinalização e advertência no trânsito.

SOBRE A DÉCADA DE AÇÃO PARA SEGURANÇA NO TRÂNSITO

A Assembleia-Geral das Nações Unidas editou, em março de 2010, uma resolução definindo o período de 2011 a 2020 como a "Década de Ações para a Segurança no Trânsito". O documento foi elaborado com base em um estudo da OMS (Organização Mundial da Saúde) que contabilizou, em 2009, cerca de 1,3 milhão de mortes por acidente de trânsito em 178 países. Aproximadamente 50 milhões de pessoas sobreviveram com sequelas.

São três mil vidas perdidas por dia nas estradas e ruas ou a nona maior causa de mortes no mundo. Os acidentes de trânsito são o primeiro responsável por mortes na faixa de 15 a 29 anos de idade; o segundo, na faixa de 5 a 14 anos; e o terceiro, na faixa de 30 a 44 anos. Atualmente, esses acidentes já representam um custo de US$ 518 bilhões por ano ou um percentual entre 1% e 3% do PIB (Produto Interno Bruto) de cada país.

Se nada for feito, a OMS estima que 1,9 milhão de pessoas devem morrer no trânsito em 2020 (passando para a quinta maior causa de mortalidade) e 2,4 milhões, em 2030. Nesse período, entre 20 milhões e 50 milhões de pessoas sobreviverão aos acidentes a cada ano com traumatismos e ferimentos. A intenção da ONU com a "Década de Ação para a Segurança no Trânsito" é poupar, por meio de planos nacionais, regionais e mundial, cinco milhões de vidas até 2020.

Fonte: HTTPS://maioamarelo.com/o-movimento/

FICA A DICA!

DESENTUPIDORAS

Ao tratarmos de desentupimentos, a velha máxima do "prevenir é melhor que remediar" se faz mais válida do que nunca. Isso porque, comparativamente, o custo de um manejo emergencial, acionando um serviço 24 horas, em caso de entupimento no encanamento pode ser elevadíssimo, além de causar bastante transtorno ao condomínio, ao passo que uma conduta cautelosa com manutenções periódicas fará com que a tal despesa venha a "conta-gotas", em frações menores, evitando também o colapso do sistema de encanamento.

O desentupimento preventivo consiste em uma limpeza de áreas que tendem a acumular resíduos, tais como colunas de esgoto, redes coletoras, ramais de pias, tanques, caixas de gordura, ralos, toda a rede que drena a garagem e água da chuva. É importante também fazer um trabalho de conscientização junto aos moradores, para que evitem jogar detritos em ralos e vasos sanitários (óleos, restos de comida, plásticos, absorventes, fraudas, etc.), contribuindo assim para manter a viabilidade dos encanamentos e ramais.

Dicas para o Síndico ter sua prestação de contas aprovada em assembleia

***Dra. Simone Gonçalves**

Dentre as diversas obrigações legais do Síndico está a de prestar contas de sua gestão, devendo os conselheiros analisar pastas e documentos, emitindo parecer.

O Código Civil dispõe no artigo 1348, VIII que compete ao síndico "prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas".

As assembleias são reuniões indispensáveis, pois nelas proprietários, moradores e síndico tratam sobre assuntos de interesse comum, tais como gestão das contas, previsão orçamentária e despesas.

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) será realizada no período estipulado na Convenção Condominial, por isso é importante todos conhecerem as normas internar do condomínio.

Ao realizar o edital de convocação da sua assembleia condominial seja claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos.

Além disso, todos os condôminos devem ser convocados a participar da reunião marcada, sob pena de nulidade.

5 DICAS PARA APROVAR A PRESTAÇÃO DE CONTAS DA SUA GESTÃO

Para realizar a prestação de contas da gestão é preciso planejamento a fim de demonstrar a eficiência e qualidade da gestão.

A assembleia anual é uma ótima oportunidade para demonstrar os resultados positivos e negativos, bem como metas conquistadas e a conquistar.

É importante dedicar tempo para análise e elaboração do orçamento anual, assim a apresentação será mais objetiva e transparente à todos.

A assembleia é a única instância com poder de aprovar, rejeitar ou aprovar com ressalvas as contas da gestão do síndico.

Não existe modelo para a realização de prestação de contas, mas seguindo as dicas abaixo aumentará sua chance de sucesso na busca pela aprovação em assembleia.

- Dica 1: *Recursos Visuais – a importância da utilização de tais recursos ocorre em razão de que estes proporcionam um melhor entendimento sobre a informação a ser passada, como por exemplo, fotos do antes e depois, gráficos, slides, etc;*

- Dica 2: *Resumos – entregar aos condôminos um resumo da prestação de contas apresentadas na assembleia demonstrará a transparência da sua gestão;*

- Dica 3: *Cópias Impressas – sempre organizar documentos essenciais a serem apresentados, como por exemplo, as inspeções legais realizadas, dentre elas limpeza de caixa dágua, recarga extintores, elevadores, seguro, PPCI, LTIP, dentre outros;*

- Dica 4: *Certidões Negativas – é importante demonstrar aos condôminos o cumprimento de exigências trabalhistas, bem como que não há pendências junto aos órgãos federal, estadual e municipal por parte do síndico, caso seja profissional, condomínio e, também, prestadores de serviços, inclusive a imobiliária, se houver;*

- Dica 5: *Situação Financeira – é o ponto delicado da prestação de contas, logo, deve-se apresentar de forma detalhada, porém objetiva, os saldos da conta principal, fundo de reserva e/ou fundo de obras, através de extratos, além da inadimplência, ações e/ou acordos judiciais e extrajudiciais e, ainda demonstrar compromissos já firmados com fornecedores.*

Mesmo utilizando as dicas sugeridas, ainda assim poderá haver objeções e/ou críticas a sua gestão, mantenha a calma, escute e seja claro em suas respostas e argumentos sobre a situação.

Lembre-se, os conselheiros não aprovam suas contas e sim analisam os balancetes e documentos assinando o Termo de Verificação da Pasta, recomendando à assembleia geral a aprovação, rejeição, ou aprovação com ressalva das contas.

Caso sua prestação de contas não seja aprovada, deverá ficar definida a data da nova assembleia para apresentar as correções e/ou esclarecimentos necessários, uma alternativa é sugerir auditar as contas.

É essencial os condôminos compreenderem as informações e dados da prestação de contas, aumentando assim a satisfação com sua gestão e, consequentemente, a aprovação de sua prestação de contas.

Planeje-se em tempo hábil e boa sorte!

Visite nosso Blog http://simonegoncalves.com.br/blog/ e Instagram: @simonegoncalves.com.br

Alta nos custos condominiais? Saiba como reduzir os gasto do seu condomínio

Com a pandemia e a adoção do trabalho home office e dos estudos em casa, os condomínios consequentemente registraram um aumento do consumo de água, gás e energia elétrica, despesas que representam cerca de 30% das taxas condominiais. O avanço nos gastos resultou em uma alta de 7,46% do Índice de Custos Condominiais (Icon), em 2020.

Neste cenário, quais medidas podem ser tomadas para reduzir os custos do condomínio? Confira cinco formas eficazes de diminuir os gastos condominiais:

1. Implantação de sistema fotovoltaico: produzir a própria energia elétrica a partir da captação dos raios solares garantem economia e ainda possibilitam uma autonomia maior em relação à concessionária.

2. Instalação de sensores de monitoramento de qualidade de energia: ao verificar a energia fornecida pela distribuidora, esses sensores ajudam a antecipar problemas de sobrecarga de circuitos e nos motores de equipamentos, gerando uma economia de até 35% no consumo das áreas comuns, além da redução de custos de manutenção.

3. Individualização de água: além de permitir uma cobrança mais justa para cada unidade, a instalação de hidrômetros individuais incentiva o consumo consciente em todo condomínio.

4. Instalação de sensores de presença e movimento nas áreas comuns: essa medida contribui com uma conta de luz mais econômica e com o melhor aproveitamento da vida-útil das lâmpadas.

5. Medição individualizada de gás: por meio do software de monitoramento do medidor é possível acompanhar de maneira remota as variações de consumo, facilitando ajustar os gastos e a descobrir e consertar indesejados vazamentos.

A IouTility é uma empresa de tecnologia, com soluções voltadas à eficiência hídrica e energética, desenvolvendo projetos personalizados para condomínios residenciais e comerciais em todo Brasil. Agende uma visita técnica ou solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br.

CLASSI EXPRESS
BENAZZI ENGENHARIA Tel:. (13) 3349-8277
Tel:. (13) 3021-0950 99170-6004
Sanvicon CONSTRUÇÕES E REFORMAS Tel:. (13) 3019-3916 / 99704-6952
CONSTRUTEC LITORAL 13 97405-0272 (LÉO) 13 97406-3805 (REIS) 13 3324-6111 (FIXO) construteclitoral@gmail.com
Santiago administração "Seu Patrimônio Administrado com responsabilidade" Av. Ana Costa, 59 conj. 11 Santos/SP 13 3229.3030
ACM CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA. Tel:. (13) 3462-3163 / 99790-9252
MR CONSTRUTORA Tel:. (13) 3227-2522
ENGETELLES Engenharia e Construção Civil Tel:. (13) 3394-4000
Art&Teck CONSTRUÇÃO ENGENHARIA ARQUITETURA Tel:. (13) 3251-4718 / 3252-2231
ANA LUISA PRÉVIDE ARQUITETURA & INTERIORES (13) 9 7415-0867
MB7 Auditoria Especializada em Condomínios e Associações Residenciais Tel:. (11) 99577-3004
31 ANOS ENGECON Engenharia e Construção Tel:. (13) 3234-5919 / 97413-3038

cotidiano

Lei federal exige plano de manutenções para aparelhos de ar-condicionado

Eles são muito bem-vindos naqueles dias em que a temperatura castiga e precisamos de mais conforto, porém quando não passam por cuidados periódicos os aparelhos de ar-condicionado podem oferecer diversos riscos à estrutura predial e à saúde dos usuários. Além disso, é preciso estar atento para o fato de que, desde 2018, é obrigatório que edifícios públicos ou privados sigam um plano de manutenção de seus climatizadores, obedecendo a parâmetros regulamentados pela Anvisa e ABNT.

A lei federal 13.589 inclui os condomínios no rol de edifícios que devem seguir um PMOC (Plano de Manutenção, Operação e Controle), quando esses possuírem sistemas de ar-condicionado em áreas comuns, tais como hall, salões de festa, áreas gourmet, academia, salões de jogos, brinquedotecas, cinemas, entre outros espaços climatizados. Esses equipamentos devem passar por vistorias qualificadas regularmente, de modo a minimizar riscos.

POR QUE É IMPORTANTE CUIDAR?

Essa exigência legal surgiu em decorrência de inúmeros fatos ocorridos no Brasil relacionados a aparelhos de ar-condicionado em más condições de preservação e suas consequências: destacam-se sinistros envolvendo curtos-circuitos, incêndios, choques elétricos fatais.

Além dos acidentes elétricos, consideram-se também riscos à saúde humana as variadas doenças pulmonares que podem ter como contribuinte o ar impuro circulante de um aparelho mal higienizado: rinite, sinusite, asma. Por fim, é válido destacar que um equipamento sujo e mal conservado consome muito mais energia e dá prejuízo.

Podemos categorizar os cuidados com os aparelhos de ar-condicionado de duas formas: os preventivos e os profissionais, ambos importantes para o funcionamento pleno das máquinas. A primeira categoria é desempenhada pelo próprio usuário e, no caso do condomínio, pode ser executada pelo

funcionário responsável pelo setor de limpeza ou zeladoria. Consiste basicamente em um processo de higienização, aspiração de sujidades, lavagem do filtro de ar.

É válido lembrar que todo procedimento feito em um equipamento elétrico só deve ser realizado com ele desligado e desconectado da tomada. A periodicidade da manutenção preventiva recomendada é de 15 a 30 dias, a depender da região e da quantidade de poeira, mofo ou sujeira de cada ambiente.

Já a manutenção profissional deve ser contratada junto a uma empresa especializada em climatização artificial, que possua responsável técnico o qual poderá elaborar e manejar um plano de manutenção adequado. A inspeção profissional é mais criteriosa que a do usuário e vai além da limpeza superficial. Os técnicos avaliam funcionamento de painéis, analisam a máquina também internamente e, se necessário, fazem reposições de peças (preferencialmente antes que surja algum defeito que possa levar a algum evento potencialmente grave, como um incêndio, por exemplo). Também se verifica o estado da pintura e eventual necessidade de retoques. É recomendável que o agendamento da visita profissional seja feito semestralmente.

meio ambiente

Como fazer um controle efetivo de pragas urbanas

Devido ao contexto atual de crise sanitária global em decorrência da pandemia de Covid-19, as questões relativas à saúde se tornaram prioridade. De certo modo, essa preocupação tem seu lado positivo, pois atraiu a atenção para diversas situações que podem colocar em risco a segurança e integridade dos indivíduos, muito além do coronavírus.

No âmbito dos condomínios, um ponto relevante a ser abordado diz respeito ao manejo das chamadas "pragas urbanas". Trata-se daquele grupo de bichinhos indesejáveis que habitam prédios onde há grande circulação de pessoas, tais como estabelecimentos comerciais, hospitais, supermercados, hotéis, restaurantes, bares e também os edifícios residenciais.

Com suas mordidas ou picadas eles podem causar prejuízos materiais (danificando móveis, portas, forros, pisos, paredes, fiação, etc.), mas o mais preocupante é que muitos animais podem também ser vetores de doenças para seres humanos e para animais domésticos (pets: cães e gatos). São consideradas pragas urbanas: baratas, formigas, cupins, pulgas, aranhas, escorpiões, carrapatos, moscas, mosquitos, vespas, traças, percevejos, grilos, pombos, morcegos, roedores, caramujos.

De acordo com a bióloga Cristina Duarte, a exterminação total dessas pragas é difícil, mas é possível fazer um controle. "É complicado falar em um extermínio, pois entendemos que esses animais já estão muito bem adaptados ao ambiente urbano e também é preciso considerar que o condomínio não é uma ilha, ele está inserido em uma rua e um bairro e às vezes mesmo tomando as medidas necessárias, os animais chegam ao perímetro", comenta. Ela explica que o ideal é manter um controle populacional, evitando que as espécies se proliferem além do tolerável, causando uma infestação.

"A dedetização periódica é indicada para condomínios, como forma de fazer o controle de pragas e assegurar a salubridade do prédio. Contudo, é importante ressalta que são necessárias medidas comportamentais por parte dos habitantes de modo a evitar fornecer alimento e abrigo aos animais indesejáveis", alerta Cristina. "Manter o condomínio limpo de lixo e entulhos e fundamental, pois assim os animais precisarão buscar fontes de alimento fora e também ficarão sem esconderijos", complementa a bióloga.

Não há um consenso sobre a periodicidade das dedetizações em condomínios, haja vista que não há atualmente lei federal que verse especificamente sobre isso. O que temos são legislações locais, municipais ou estaduais, sobre o assunto. De modo geral, o recomendável pelos especialistas técnicos é de que o processo de dedetização seja realizado em intervalos de 3 a 6 meses, a depender do porte e características do imóvel. Por exemplo, se ele for próximo a áreas de vegetação essa periodicidade pode ter que ser encurtada pela presença de insetos.

Dedetização é coisa séria, não deve ser tarefa delegada ao zelador ou ao "faz-tudo" do condomínio. Esse procedimento deve sempre ser feito por uma empresa especializada, que tenha responsável técnico e devido registro legal junto à Anvisa (Agência Nacional de Vigilância Sanitária).

PFJ advocacia
Paulo José Ferraz de Arruda Jr.
OAB/SP 133.208
Cível
Condominial
Imobiliário
Trabalhista
pauloferrazjunior@uol.com.br
Rua Riachuelo, 66 - conj. 61
Centro - Santos
(13) 3216.1210

manutenção

Acidente com piscina em edifício no Espírito Santo chama atenção para importância da inspeção predial e da manutenção preventiva

***Prof. Marcius Vinicius Pucciariello Ruivo**

O recente acidente com uma piscina que desabou em prédio, no Estado de Espírito Santo, mostra o quanto a correta impermeabilização de uma área úmida ou externa é realmente importante, evitando danos gigantescos como os que aconteceram no local.

Segundo reportagem do jornal O Estado de São Paulo (24.04.2021), a Defesa Civil do Espírito Santo indicou que o motivo do desabamento foi uma corrosão na estrutura de que sustentava a piscina, ocasionada por infiltração da própria piscina.

Até a conclusão deste artigo não tivemos mais informações sobre o caso, mas, independentemente das causas do acidente, uma infiltração é realmente um dos grandes desafios enfrentados por todos os edifícios, principalmente em regiões litorâneas, como em Vila Velha e também aqui em nossa Baixada Santista.

Mas é importante salientarmos que as infiltrações podem começar devido a diversos problemas: pode ocorrer já no momento da construção (que parece que foi o que ocorreu no acidente da piscina), com ausência de manutenção, com fixação incorreta de antenas, com falhas de concretagem, chumbamento de tubulações inadequadas, paredes de piscinas deficientes, com a falta de caimento de água para o ralo, utilização de materiais de segunda qualidade, entre tantos outros fatores.

Não bastasse a dor de cabeça proporcionada pela infiltração, o dano é muito maior do que se imagina. Além dos visíveis à construção, as infiltrações prejudicam a estrutura do imóvel, a funcionalidade dos cômodos, os móveis, as instalações elétricas e até mesmo a saúde dos moradores, sem falar na possibilidade de acidentes mais graves como este que estamos relatando.

E o prejuízo não para por aí. O patrimônio pode vir a sofrer desvalorização e o proprietário terá que gastar muito dinheiro para fazer os reparos. No caso do Edifício de Vila Velha, por ser novo ainda estava em garantia da construtora, mas se for o caso de um prédio mais antigo, todas as despesas (que não serão poucas) podem recair no valor do condomínio.

Mas todos esses problemas podem ser combatidos ou evitados realizando uma impermeabilização de qualidade, que dependerá da escolha do material e dos conhecimentos técnicos de quem realizará o serviço. A escolha de um profissional habilitado é fundamental para cuidar de seu prédio, pois é ele quem terá a habilidade técnica-científica para identificar a causa e aplicar a solução adequada a questão.

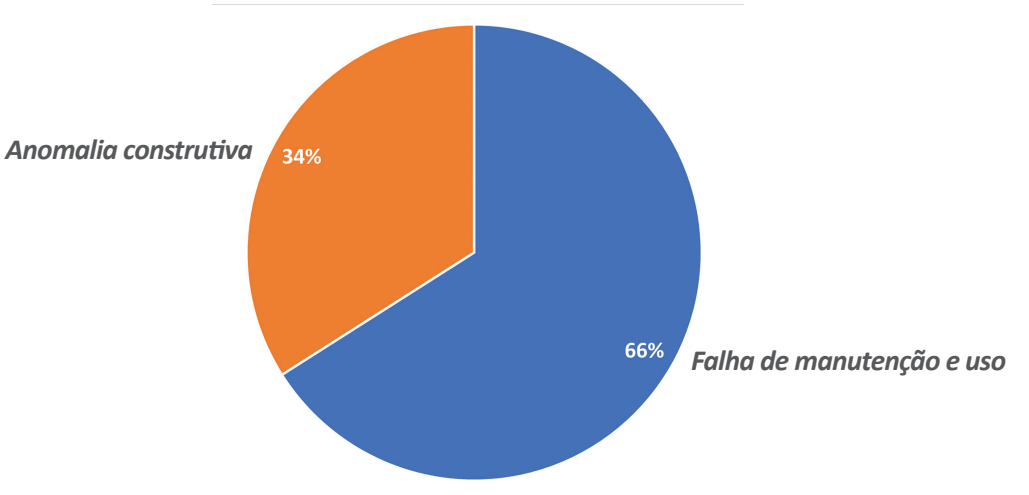
Durante décadas, a engenharia civil era como uma medicina que não fazia exame e sequer procurava a doença, sendo os reparos realizados sem o envolvimento de especialistas na área de patologia das construções. Embora atualmente ainda existam empresas que não aplicam toda a teoria de patologia das construções desenvolvida nas últimas décadas em prol de um diagnóstico bem feito que levará a uma correta especificação de materiais e procedimentos de recuperação, já existe muito conhecimento produzido e sendo disponibilizado no mercado.

Por isso, a recomendação é procurar sempre por um consultor desvinculado dos fabricantes e conhecedor das regras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Esses profissionais também estarão aptos a fornecer um Laudo de Inspeção Predial de toda a edificação, documento comprobatório das condições de estabilidade, segurança, salubridade, habitabilidade e desempenho de todos os sistemas das edificações, que deve ser emitido regularmente. Já é obrigatório há alguns anos no Município de Santos, e tornou-se obrigatório recentemente na cidade de Guarujá, o chamado AVISE – Auto de Vistoria das Edificações para imóveis residenciais com mais de 750m2 de área construída, sob pena de multa a não realização do mesmo.

Ou seja, você que é síndico esteja sempre atento a todos os cuidados necessários e mantenha atualizados os Laudos de Inspeção Predial de toda a edificação com a realização de inspeções de manutenção preventiva com contratação de mão de obra especializada. Isso garantirá a prevenção de problemas ao seu condomínio, trazendo economia e bem-estar a todos os moradores.

****Prof. Marcius Vinícius Pucciariello Ruivo é engenheiro civil e membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP). Atua há mais de 20 anos na área de Construção Civil, inspeções prediais e fiscalizações de obras.***

Distribuição da incidência dos acidentes prediais por tipo de origem



cotidiano

Bicicletas em alta: condomínios devem manter regras claras

O uso de bicicletas tem sido cada vez mais incentivado e não faltam motivos para isso. Além de ser utilizar um meio de transporte não poluente, barato e flexível, que dribla os grandes congestionamentos urbanos, o ato de pedalar traz grandes benefícios à saúde e pode ser um reforço ao sistema imunológico. Isso ajuda a explicar por que o mercado de bicicletas segue em alta no Brasil.

De acordo com a Associação Brasileira do Setor de Bicicletas (Aliança Bike), em meados de 2020 (entre os meses de junho e julho), registrou-se um aumento de 118% das vendas desse item em comparação com o mesmo período de 2019. Afora os benefícios mencionados, outro atrativo que alavancou a procura foi a possibilidade de escapar dos transportes coletivos e assim evitar aglomerações durante a pandemia de Covid-19, ideia que fez muita gente optar por adquirir esse meio de transporte.

O hábito de pedalar é um aliado da vida saudável. Estima-se que em uma hora de pedalada é possível eliminar de 300 a mil calorias. Com isso, o indivíduo consegue trabalhar e fortalecer os músculos, melhorar a saúde cardiovascular, tendo como resultado prevenção e auxílio no tratamento de hipertensão arterial, distúrbios metabólicos como a obesidade, diabetes, colesterol alto. Com tantas vantagens, justifica-se porque as "magrelas" estão com tudo e devem ganhar cada vez mais adeptos no cenário urbano.

BICICLETAS NO CONDOMÍNIO

Seguindo a tendência do que indica a sociedade, muitos municípios já possuem legislação específica sobre a presença de bicicletários em prédios públicos e privados, incluindo condomínios. Na cidade de São Paulo, por exemplo, eles são obrigatórios por lei desde 2013 (10% das vagas, excluindo aqueles que não têm estacionamento). Contudo, não havendo determinação local sobre o tema, é preciso averiguar o que prevê o regimento interno do prédio.

É fato que, por se tratar de um cenário novo, muitos regimentos provavelmente serão omissos em relação ao assunto e é importante começar a pensar em soluções para isso desde já, pensando em futuro que já se aproxima. A vida condominial se baseia em regras e o equilíbrio na boa convivência depende da obediência a essas regras. Assim, todos têm seus espaços respeitados e a ordem é mantida.

É importante estabelecer junto aos moradores alguns pontos importantes em relação ao manejo das bicicletas: haverá no condomínio um espaço coletivo para a guarda desses itens (bicicletário)? Em caso positivo, decidir detalhes sobre sua instalação (local, dimensões), bem como sobre acesso (privativo a condôminos ou extensivo a funcionários e visitantes).

Não havendo disponibilidade de bicicletário, devem ser pensadas outras estratégias. É permitido que o morador guarde sua bicicleta na vaga de carros da garagem? É permitido que suba ao apartamento com ela pelos elevadores? Todas essas questões precisam ser claramente expostas no regimento do condomínio, pois os condôminos só poderão ser punidos por condutas ou cobrados acerca daquilo que está efetivamente documentado.

CENTER LASER
CENTRO DE TERAPIA E DIAGNÓSTICO LTDA
Médicos Especializados
Equipamentos Avançados
Exames - Consultas - Periódicos
Tels: (13) 3233-44 / (13) 99690-9049
centerlaser@centerlaser.com.br

ESTÚDIO LX
SOLUÇÕES MULTIMÍDIA
(013) 99120-0405
MIDÍAS SOCIAIS
MATERIAL IMPRESSO
FOTOGRAFIA & IMAGEM
DESIGNER GRAFÍCO
PRODUÇÃO DE VÍDEO
MARKETING DIGITAL
ESTUDIOLIX@GMAIL.COM
@EESTUDIOLX ESTUDIOLX

Bora engajar na internet?

Estúdio LX é especializada em **marketing e estratégia digital.** Ajudamos você a construir sua identidade nas redes sociais, montar suas páginas e administrá-las com o objetivo de captar clientes.

Sabemos o quanto de tempo as redes sociais podem consumir da sua vida e queremos garantir que você tenha mais tempo para se dedicar ao seu negócio.

Cartão interativo digital
Artes para mídias sociais
identidade visual
Logotipo
Cartões de visita

13 97405-0272 (LÉO)
13 97406-3805 (REIS)
13 3324-6111 (FIXO)

Classindico®

seu guia de bons negócios

ADMINISTRADORAS

Nosso Diferencial: Atendimento e Eficiência

MODAL ADMINISTRAÇÃO DE BENS

Vende - Aluga - Administra

Departamento Jurídico

(13) 3271-7510 / 3236-7163

e-mail: modaladm@litoral.com.br

Av. Pedro Lessa, 2721 - cj. 51 - Santos/SP

TREVO Administração de Bens e Condomínios Ltda.

Administração de Bens e Condomínios

Atendimento Personalizado

Departamento Jurídico

Estamos preparados e prontos para atender você!

(13) 3324-6001

Av. Afonso Pena, 30 conj. 05 - Santos

e-mail: trevoadm@uol.com.br

ADVOGADOS

PAULO JOSÉ FERRAZ DE ARRUDA JÚNIOR
Tel.: (13) 3216.1210 - Veja anúncio na página 6

ANTENAS

MD ANTENAS
Tel.: (13)3227.5951 - Veja anúncio na página 3

SULIVAN
Tel.: (13) 32227.5756 - Veja anúncio nesta página

ASSESSORIA CONDOMINIAL

DI FLORIO ASSESSORIA
Tel.: (11) 4198.8885 - Veja anúncio na CAPA

AVCB

EXTINFORTE ENGENHARIA
Tel.: (13) 3349.7345- Veja anúncio na CAPA

CIRCUITO FECHADO DE TV

SULIVAN DESDE 1959

AUTOMAÇÃO PREDIAL:
SISTEMA DE CÂMERA EM HD
INTERFONIA DIGITAL
PORTÕES AUTOMÁTICOS
SISTEMAS DE ANTENA COLETIVA DIGITAL

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

SULIVAN ELETRÔNICA - (13) 32275756

SULIVANELETRONICA@GMAIL.COM

DEDETIZAÇÃO

Desinsetização
Desratização
Limpeza de caixa d'água
Impermeabilização
Desentupimento
Descupinização

DDFLEX MARCA REGISTRADA

dd.fllex1@hotmail.com

(13) 3222-3344 / (13) 98835-1153

ENERGIA SOLAR

Gere sua própria energia

Instaladora Solar

(13) 99163-3778

www.instaladorasolar.com.br

mkt@instaladorasolar.com.br

EPI

PROTESAN
Tel.: (13) 3321.4725 - Veja anúncio na CAPA

INDIVIDUALIZAÇÃO

HYDROJEXE
Tel.:(13) 3227.2691 - Veja anúncio na página 3

IOUTILITY
Tel.: (11) 2309.7887 - Veja anúncio na CAPA

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - Veja anúncio na página 7

INTERFONES

CLETEL
INTERFONES-ANTENAS-CFTV-AUTOMATIZAÇÃO

CAT

• Telefonia Predial
• Interfones • CFTV Digital
• Portões Automáticos
• Antenas Coletivas
• Manutenção em todas as marcas

CPD

(13) 3233.2706 ATENDIMENTO IMEDIATO

NOVO ENDEREÇO Av. Gen. Francisco Glicério, 23

INTERFONES

MD Antenas
Tel.: (13) 3227.5951 - Veja anúncio na página 3

SULIVAN
Tel.: (13) 32227.5756 - Veja anúncio nesta página

MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

MARKET

Rede ConstruVip

parcelamento especial p/ condomínios

13. 3561.5300

Av. Prefeito José Monteiro, 95

São Vicente

curta nossa página! facebook.com/MarketMateriaisParaConstrucao

PARA-RAIOS

ALFARO Engenharia
Tel.:(13) 3251.6088 - Veja anúncio na página 7

PORTÕES AUTOMÁTICOS

MD ANTENAS
Tel.: (13) 3227.5951 - Veja anúncio na página 3

SULIVAN
Tel.: (13) 32227.5756 - Veja anúncio na página 8

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

GIDEON E HEBRON
SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

HÁ MAIS DE UMA DÉCADA GERANDO QUALIDADE E CONFIANÇA, ATRAVÉS DO CONFORTO E SEGURANÇA

ghterceirizada GideoneHebron

ghterceirizada.com.br (13) 97417-5582

Av. Pres. Costa e Silva, 292 - Sala 32
Boqueirão - Praia Grande/SP

RÁDIO COMUNICAÇÃO

STOCK TOTAL TELECOMUNICAÇÕES

MOTOROLA revenda premium ouro

EP450

Comunicação ágil e imediata.
Mais tecnologia para sua equipe!

A STOCKTOTAL oferece soluções que atendem diferentes padrões e necessidades de investimento.

* Venda com garantia
* Locação e suporte técnico
* Demonstração em campo
* Manutenção preventiva e corretiva

TalkAbout T8525

Rádio Digital DTR620

Entre em contato agora mesmo e receba mais informações.

(13) 3221-2386
55*15*27406

www.stocktotal.com.br

RÁDIOS PROFISSIONAIS

REFORMAS E LAUDOS

AFORMA Construções
Tel.:(13) 3018.0090 - Veja anúncio na página 3

ALFARO Engenharia
Tel.:(13) 3251.6088 - Veja anúncio na página 7

BENAZZI Engenharia
Tel.:(13) 3349.8277 - Veja anúncio na página 3

ENGECON Engenharia e Construção
Tel.: (13) 3234.5919 - Veja anúncio na CAPA

ENGETELLES Engenharia e Construção
Tel.:(13) 3394.4000 - Veja anúncio na página 3

GD Empreiteira de Mão de Obra
Tel.: (13) 99736.1509 - Veja anúncio na página 3

MR Construtora - Engenharia
Tel.: (13) 3227.2522- Veja anúncio na CAPA

PROJEXE Engenharia
Tel.: (13) 3227.9068 - Veja anúncio na página 3

SANVICON
Tel.: (13) 3019.3916 - Veja anúncio na página 3

TRATAMENTO DE PISO

TRATA PISO
Tel.: (13) 3239.7968 - Veja anúncio na página 3

VISTORIA AÉREA

FICA A DICA!

MAÇANETAS E CARRIMÃOS

Durante o processo de higienização do condomínio, um dos detalhes que devem ser observados é em relação aos pontos de maior manuseio pelos moradores. Essa preocupação é relevante atualmente pelo fato do novo coronavírus – patógeno causador da Covid-19 – ser transmitido por gotículas que podem se impregnar em superfícies onde, posteriormente, as pessoas passarão as mãos e consequentemente correm o risco de se contaminar. Portanto, locais como corrimãos e maçanetas devem receber uma atenção especial e constante limpeza.

No entanto, é preciso ter cuidado com os instrumentos e produtos químicos utilizados para tal tarefa, pois há o risco de causar danos permanentes às estruturas na tentativa de fazer uma higienização que talvez nem seja tão eficaz. Devem ser evitados solventes e produtos à base de cloro os quais danificam esteticamente estruturas metálicas, ao passo que os componentes com ácido acético (vinagre) não têm eficiência contra partículas virais. O álcool líquido a 70% é o higienizador ideal para maçanetas e corrimãos. Sua aplicação deve ser feita um pano macio exclusivo para esta finalidade ou papel toalha descartável, evitando-se instrumentos abrasivos que promovam atrito e destruam o revestimento galvânico

BRIGADA DE INCÊNDIO

Já parou para pensar: quem orienta as rotas de fuga e toma as primeiras providências de contenção do fogo enquanto o corpo de bombeiros não vem? Se não houver uma pessoa devidamente treinada para agir nesse tipo de situação, dificilmente alguém tomará a iniciativa de liderar essas medidas emergenciais. Para tanto, recomenda-se a existência de uma brigada de incêndio. No caso do condomínio, trata-se de um grupo de condôminos (incluindo o síndico) e funcionários que recebem capacitação especializada para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do prédio, ou seja, a quantidade de pavimentos e sua população.

Para constituir uma brigada é preciso promover um curso, o qual deve ser ministrado por empresa especializada, com profissionais devidamente habilitados na área de Segurança do Trabalho ou Corpo de Bombeiros. O conteúdo apresentado deve incluir: teoria e prática de combate a incêndio, bem como teoria e prática de primeiros socorros. Após esse processo, o condomínio ganha o certificado de que possui uma brigada de incêndio e, para renová-lo, deve passar por simulados a cada seis meses. Além disso, é recomendável que os brigadistas façam um curso de reciclagem anualmente ou quando houver substituição de 50% dos membros.

Saiba o passo a passo para instalação de poço artesiano no condomínio

Os poços artesianos passaram a ser uma estratégia atrativa para muitos edifícios na busca por um melhor gerenciamento da demanda por água. Seja por uma questão de escassez (em algumas regiões), por interesse em obter autonomia e independência das concessionárias ou por querer mais economia financeira, a perfuração à procura de águas subterrâneas tem sido uma tendência crescente no país. Há, contudo, um processo para fazer isso de forma legalizada e sustentável. Você conhece o passo a passo?

O presidente da ABAS (Associação Brasileira de Águas Subterrâneas), José Paulo Netto, elenca sete passos que devem ser seguidos durante o processo de planejamento, perfuração e instalação de poço artesiano nos condomínios. É válido ressaltar que o uso de recursos hídricos subterrâneos por edifícios residenciais e não residenciais ficou esclarecido em 2020, por meio da promulgação do chamado Novo Marco Regulatório do Saneamento (14.026).

Conforme esperado, a primeira coisa a se fazer é contratar alguém entendido do assunto, ou seja, um geólogo com regulamentação junto a sua categoria (CREA), de preferência com ampla experiência em poços. Esse profissional dará início à segunda etapa, que é a realização de estudos preliminares do terreno proposto a fim de promover uma avaliação hidrogeológica e ver se há a possibilidade de fazer o poço, estimar o volume e qualidade da água disponível (se ele é suficiente para a demanda do condomínio, se a água é própria para consumo, por exemplo). Havendo tal viabilidade, após reunir todos os dados necessários do terreno, ele elabora um projeto de perfuração.

O terceiro passo, de acordo com o presidente da ABAS, deve ser partir para uma cotação de serviços. De posse de uma planilha com dados de tudo o que precisa ser feito para a concepção do projeto, é possível fazer a comparação de orçamentos entre diferentes empresas de perfuração de poço artesiano. É importante que haja o máximo de detalhamento nas descrições de materiais, equipamentos e atividades a serem feitas, por exemplo, tudo o que torne o objetivo o mais específico possível. Assim, é mais fácil fazer um comparativo entre os serviços. Descrições genéricas ou lacunas no projeto abrem margem para que as empresas ofereçam metodologias diferentes.

Após ser firmado contrato com a empresa que irá executar o projeto, é necessário que o síndico busque a Licença de Perfuração ou Outorga de Uso (depende do estado). Isso é conferido pelo órgão responsável pela gerência das águas na localidade em que o condomínio está situado, varia em cada estado do país. Lá será analisado o projeto, o qual deve constar junto a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinatura de todos os técnicos responsáveis, incluindo o geólogo que concebeu o estudo inicial e deve acompanhar a obra. Após isso, o órgão concede – ou não – a autorização para a perfuração.

A quinta etapa é a realização da obra em si: perfuração, cimentação, testes de vazão, etc. Após isso, instala-se o sistema de bombeamento. O presidente da ABAS, Netto, lembra que o poço é uma obra de baixa manutenção, e dependendo do seu perfil geológico e construtivo se recomenda uma manutenção no poço e bomba a cada 18 a 24 meses. No entanto, a manutenção da bomba é diferente de manutenção no poço.

Por fim, a sétima e última fase é atestar a qualidade da água. Para isso é necessário enviar amostra para teste de potabilidade em laboratório, o qual irá fazer a análise e verificar a eventual presença de sedimentos, elementos químicos ou microrganismos vivos potencialmente nocivos à saúde humana. Havendo a aprovação, deve-se providenciar contrato com empresa de tratamento para que se faça a devida cloração e limpeza da água antes da distribuição às unidades. Ao receber o atestado de aprovação da água para consumo humano, o condomínio deve entrar em contato com a vigilância sanitária de sua localidade para cadastro e posteriores fiscalizações.

Síndico também ri!

Preparar para o pior

O sujeito tinha ido ao hospital visitar a sogra na véspera do Ano-Novo, que estava em estado grave. Na volta a esposa, muito preocupada, pergunta:
- E então, querido? Como a mamãe está?
- Está ótima! Com uma saúde de ferro! Ainda vai viver por muitos anos! Na semana que vem ela vai receber alta do hospital e vai vir morar com a gente, pra sempre!
- Nossa, que maravilha! – diz a esposa – Mas isso é muito estranho, querido… Ontem mesmo ela parecia estar no seu leito de morte, os médicos diziam que ela deveria ter poucos dias de vida e não passaria o Ano-Novo conosco!
- Bom, eu não sei como ela estava ontem – respondeu ele – Mas hoje quando eu cheguei no hospital o médico já foi logo me dizendo que a gente devia se preparar para o pior!

Na lata!

Um sujeito resolve levar sua mulher para jantar na noite de Ano-Novo. Após serem atendidos pelo garçom, a mulher diz:
- Amor, você está vendo aquele cara ali naquela mesa, enchendo a cara de uísque?
- Estou, e daí? Você o conhece?
- É o meu ex-marido! Eu me separei dele há cinco anos e até hoje ele não conseguiu parar de beber!
E o sujeito:
- Não diga uma asneira dessas! Ninguém consegue comemorar tanto tempo assim!

Mas que parece, parece!

Na noite do final do ano, o rapaz se embriaga, dorme no chão da praia e tem o relógio roubado. No dia seguinte, ao andar pela rua, vê um homen usando o seu relógio. Aproxima-se dele e diz:
- Ei, esse relógio é meu!
- Que seu que nada - responde o marginal - esse relógio eu tomei de um bêbado que eu comi ontem lá na praia.
- Tem razão, não é meu! Mas que parece, parece!!!

Meio a meio

O bêbado fala pro amigo:
- Lá em casa, eu e a patroa somo muito organizado! (hic) A zente toma metade água e metade cerveja…
- Como é o negócio? Vocês misturam água com cerveja?
- Não!!! (hic) Ela toma água e eu tomo cerveja!

Hora certa

O sujeito chega em casa caindo de bêbado e encontra a mulher furiosa, bem furiosa, sentada na cama.
- Seu cafajeste! – esbraveja ela. – Sabe que horas são?
- Não…
- Cinco horas da manhã! Você não tem vergonha?
- Vergonha de quê? Eu não tenho culpa! Se eu estivesse em casa seria a mesma hora!

A marvada!

Dois bêbados conversam em um bar:
- Perdi minha mulher por causa da bebida!
- Ela te largou?
- Não, foi atropelada por um caminhão da Brahma!

Toma lá, dá cá!

O sujeito chega em casa de madrugada, completamente bêbado, e começa a bater na porta, mas a sua mulher não quer abrir.
- Abre a porta! Deixa eu entrar! Eu trouxe uma flor para a mulher mais bela do mundo! – o bebum grita.
Sensibilizada por este detalhe romântico, a mulher resolve abrir a porta. O bêbado entra e se joga em cima do sofá.
- E a flor? – a mulher pergunta.
- E a mulher mais bela do mundo?

Beber ou tomar choque

O dono do bar fala para o bebado:
- Não venha aqui hoje não. Tá sem energia!
Aí o bebo pergunta :
- Eu vim pra beber ou pra tomar choque?

Pole position

Um bêbado está cambaleando pela rua e dá de cara
com uma freira. Tentando conscientizá-lo, ela diz:
— O senhor sabia que o Brasil é o segundo país do mundo em consumo de álcool?
— Isso é culpa desses crente!
— Como dos crentes? – pergunta a freira, indignada – Se crentes não bebem álcool!
— Pois é… (hic) Se eles bebesse um pouco nóis tava era em primeiro!

Que rima que nada!

Dois bêbados estavam num bar conversando quando um resolveu fazer uma aposta:
- Vamo apostar 100 prata pra quem fizer a melhor rima?!
- Bora, vamo sim, véi! – Diz o outro. E o desafiante emenda:
- "Rima com rima: Comi tua prima!"
E todos ao redor caem na gargalhada! Aí é vez do outro, que manda:
- "Rima com rima: Comi tua irmã!"
- Mas nem rimou, sua besta! – Diz um bêbado.
- Mas que eu comi, comi…

Dá para acreditar?

O bêbado ia subindo uma ladeira, firmemente agarrado à sua inseparável
garrafa de cachaça, quando tropeça e leva o maior tombo.
Refeito do susto, sente algo molhado debaixo da camisa:
- Ai, meu Deus!
Lamenta-se. Tomara que seja sangue!

Não é possível!!!!

Quatro baianos acabam de assaltar um banco e chegam ao esconderijo. O mais ansioso deles pergunta ao chefe da quadrilha:
— E aí? Vamô contar o dinheiro, meu rei?
— Och! Pra que todo esse trabalhão? — disse o chefe.
— Vamos esperar o noticiário da TV pra saber!

finanças

Taxa condominial: 5 Dicas para estimular o pagamento em dia

Gerir um prédio residencial tem, sob muitos aspectos, semelhanças com a gestão de uma empresa. Contudo, diferentemente dessas, o condomínio edilício não tem por finalidade principal a obtenção de lucro. Pelo contrário, em muitos casos os síndicos precisam ter muito jogo de cintura para conduzir as contas e mantê-las longe da faixa vermelha, em um equilíbrio muito tênue entre as despesas e receitas.

Nesse contexto, considerando que a principal fonte de entrada de recursos é a contribuição por parte dos condôminos, não é exagero afirmar que a inadimplência passa a ser um dos maiores pesadelos na vida do gestor, já que afeta diretamente atividades essenciais ao condomínio, fazendo com que falte dinheiro para obrigações básicas. Esse é um problema que precisa ser debatido atualmente, já que levantamento recente do Secovi-SP demonstra um aumento dos débitos: foi verificada uma alta de 40% no pagamento de condomínios de fevereiro em relação aos de janeiro (637 ações contra 455).

Assim, embora existam mecanismos administrativos e também jurídicos para cobrar e pressionar os devedores, é válido lembrar que o cenário ideal é tentar evitar a inadimplência. Com algumas iniciativas de estímulo, o síndico pode criar um ambiente favorável à quitação de débitos em dia, de modo que o morador bom pagador se sinta prestigiado, a comunidade condominial não se sente onerada por ter sua taxa aumentada para cobrir os inadimplentes e o condomínio fica com as contas em dia. Todos ganham. Confira as 5 dicas que preparamos para ajudar a estimular o pagamento da taxa condominial em dia!

DESCONTOS

Quem não gosta de poupar? Essa estratégia do abatimento pode ser usada de duas maneiras, tanto para convencer o condômino a antecipar a taxa mensal antes do vencimento, como também a negociar com aqueles que porventura tenham interesse em quitar todas as parcelas de condomínio do ano. Os percentuais de desconto variam de acordo com a situação. É importante que seja respeitado o princípio da isonomia: aplicação do mesmo desconto a todos que atenderem às mesmas condições.

FACILITAR 2ª VIA DE BOLETO

Muitos moradores deixam de pagar sua taxa por extravio do boleto, porque não receberam ou porque perderam. Em contrapartida, síndicos e administradoras às vezes impõem empecilhos burocráticos para emitir uma 2ª via, a qual chega até mesmo a ser cobrada em alguns casos. Com isso, o pagamento em dia do condomínio deixa de ser uma prioridade para o morador. Para mudar esse cenário, é importante facilitar o acesso a boletos, seja o próprio morador reemitindo-o ou solicitando a um encarregado. Ele deve obter rapidamente uma forma de fazer sua quitação.

DISPONIBILIZAR DIFERENTES MEIOS DE PAGAMENTO

Por incrível que pareça, ainda há condomínios que exigem pagamento em espécie da taxa condominial junto à administração do prédio. Essa é uma estratégia ultrapassada que tem tudo para fracassar. Até o meio mais utilizado atualmente, que são os boletos, deve ser diversificado, sempre que possível. É importante dar ao condômino diferentes meios: cartão de débito, crédito, pix, transferência.

TRANSPARÊNCIA

Os condôminos certamente se sentirão mais estimulados a cumprirem com sua parcela de obrigação junto ao condomínio se virem como seu dinheiro está sendo aplicado. A prestação de contas, além de uma obrigação do síndico, é também um modo de convencer todos a contribuírem de forma responsável em prol do bem coletivo, assim as manutenções prediais podem ser realizadas, além de novos investimentos e benfeitorias.

ESCLARECER CONSEQUÊNCIAS

O caminho amigável sempre deve ser a primeira tentativa, porém é necessário deixar toda a comunidade ciente de quais são as consequências possíveis caso haja reiteração da inadimplência. Para tanto, é válido colocar avisos sobre penalidades parra tal atitude nos canais de comunicação do condomínio.

Justiça eleva indenização por invasão de privacidade em condomínio

Com regular frequência, abordamos as competências e atribuições do síndico. Quais são seus direitos e deveres, suas prerrogativas e também reunimos esforços em contextualizar até onde vão os limites de seus ditos "poderes". Assim como em qualquer outra relação hierárquica, todo abuso de autoridade deve ser fiscalizado e combatido e, quando falamos de ambientes residenciais como condomínios, a questão da privacidade passa a ser um tema sensível a ser abordado.

Em outubro, o jornal trouxe o relato de um caso de invasão de privacidade ocorrido em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área central de Brasília, para o qual o 7º Juizado Especial Cível de Brasília determinou pagamento de indenização a um dos condôminos devido ao fato de ter sido colocada uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento desse, sem que a mesma medida fosse adotada em outros andares ou com outros residentes.

O morador alegou no processo que se sentiu constrangido ao notar que a sua vizinha do apartamento ao lado – então síndica do condomínio à época – mandou instalar uma câmera direcionada para a entrada de sua casa. Por considerar um abuso do poder do cargo de síndica e invasão à sua privacidade de condômino, o morador decidiu recorrer ao judiciário solicitando a retirada do equipamento e reparação moral pelos danos suportados.

Em primeira análise, o juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito por parte da síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discriminada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos. Foi arbitrada uma indenização no valor de R$ 1000,00 ao autor da ação, além da desinstalação do aparelho de filmagem da entrada da casa dele.

Posteriormente, o mesmo morador entrou com recurso, solicitando revisão da decisão judicial e a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal acatou recurso do autor e determinou a majoração da indenização a ser paga pelo condomínio localizado no Cruzeiro. O condômino recorreu da decisão de 1ª instância, sob alegação de que, além de ferir sua intimidade com a instalação do aparelho voltado exclusivamente para o seu imóvel, a síndica do prédio ainda teria ofendido o autor, durante assembleia, diante dos demais moradores.

O magistrado observou que, embora a colocação da câmera seja um ato privado da síndica, o condomínio falhou em coibir a conduta abusiva. Segundo o juiz, a condenação fixada R$ 1 mil levou em consideração apenas o dano decorrente de violação de direitos de privacidade e intimidade. Contudo, "foram proferidas palavras ofensivas ao autor, num ambiente onde são reunidos os interesses de toda a coletividade e como tal deve primar pela neutralidade, coibindo agressões pessoais em conflitos particulares".

Dessa forma, o colegiado considerou que o condomínio foi conivente com as agressões, de modo que deve responder pelas ofensas. Por isso, aumentou a indenização para abranger também o dano moral causado durante a assembleia condominial. O valor final foi fixado em R$ 2 mil.