28 ANOS

Jornal do Síndico®
A informação dirigida

Ano XXIX - Edição 334 - Novembro de 2022 - Baixada Santista/SP
www.jornaldosindico.com.br/baixadasantista

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

FELIZ DIA DO SÍNDICO!

Nossa homenagem e reconhecimento a você, que exerce a função de síndico, que cuida do lugar onde mora, que se dedica a fazer o melhor em prol do bem comum e que trabalha para melhorar a qualidade de vida e a convivência no condomínio.

PÁGINAS 2 E 5

FREEPIK.COM

Manutenção do para-raio é importante para evitar incidentes no condomínio

PÁGINA 3

expediente

Jornal do Síndico
BAIXADA SANTISTA

Publicação Mensal Gratuita

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

MA ARTE & COMUNICAÇÃO
CNPJ 02.903.330/0001-12

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

Diretora e Gerente de Marketing
Miliná P. J. da Mata
Assessoria Jurídica
Dr. Paulo Ferraz de Arruda Jr.
Redação
Cecília Lima
Diagramação
André Dias
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) 98163.0029
8.000 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: 8.000 exemplares
salvador@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP: (11) 5572.5250
20.000 exemplares
livia@jornaldosindico.com.br

www.jornaldosindico.com.br
baixadasantista@jornaldosindico.com.br

(13) 98163.0029

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e ideias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial sem prévia autorização da M.A. Arte & Comunicação.

nossa mensagem

Reconhecimento ao trabalho e dedicação dos síndicos

O Dia do Síndico (30 de novembro) é uma data para celebrar esta nobre função e parabenizar aqueles que se dedicam a trabalhar na administração dos condomínios, em especial nossos leitores. Ser síndico é uma grande missão e o **Jornal do Síndico** reconhece isso. Nosso esforço é contínuo em produzir conteúdo de valor e mensagem de qualidade com o intuito de colaborar e promover gestões mais eficientes, tendo em vista a enorme responsabilidade do síndico em conduzir os interesses coletivos e zelar pelo patrimônio condominial.

A missão de liderar o condomínio tem alguns percalços. Com frequência, sobram críticas e faltam voluntários para ajudar. Quem se presta a ocupar a função de síndico deve estar ciente dos desafios. Porém, nem tudo são pedras, também existem os momentos de satisfação em ver o trabalho sendo bem feito, a boa sensação de dever cumprido e ver os frutos de uma gestão competente. Quem faz um bom trabalho, cedo ou tarde, é reconhecido.

Entretanto, é fato que divergências existem dentro do condomínio, assim como em qualquer tipo de convivência. O que devemos ressaltar é que essas devem permanecer no campo das ideias e dos argumentos, tendo o respeito e a cordialidade como princípio. Qualquer ação que se exceda desses parâmetros e extravase para atitudes de agressão verbal ou física contra síndicos deve ser veementemente coibida.

Infelizmente, episódios de insultos e até mesmo de atentados físicos estão se tornando comuns em condomínios. Motivos banais, discussões e desentendimentos bobos que deveriam ser resolvidos com civilidade e obedecendo a convenção condominial estão sendo frequentemente levados ao crivo da justiça. Em muitos dos casos, gerando ações indenizatórias de danos morais.

Em nossa matéria de legislação nesta edição abordamos mais a respeito deste assunto. Hoje, especialmente na data em que celebramos com felicidade o Dia do Síndico, fazemos um apelo contra a violência nos condomínios e pedimos respeito e pacificação na resolução dos conflitos.

Desejamos um feliz Dia do Síndico a todos vocês, síndicas e síndicos da Baixada Santista, e uma excelente leitura!

Os Editores

Indicadores Econômicos

	ABR/22	MAI/22	JUN/22	JUL/22	AGO/22	SET/22	OUT/22
IGP-M (FGV)	1,41	0,52	0,59	0,21	-0,70	-0,95	-0,97
INPC (IBGE)	1,04	0,45	0,62	-0,60	-0,31	-0,32	0,47
IPC (FIPE)	1,62	0,42	0,28	0,16	0,12	0,12	0,45
IPCA (IBGE)	1,06	0,47	0,67	-0,68	-0,36	-0,29	0,59
SALÁRIO MÍNIMO	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00	1.212,00

Contribuição do INSS

TRABALHADOR ASSARALIADO

Salário contribuição	Alíquota
té R$ 1.212,00	7,5%
De R$ 1.212,01 até R$ 2,457,67	9%
De R$ 2.457,68 até R$ 3.679,00	12%
De R$ 3.679,01 até R$ 7,087,77	14%

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%	R$ 142,80
De R$ 2.826,66 até R$ 3.751,05	15%	R$ 354,80
De R$ 3.751,06 até R$ 4.664,68	22,5%	R$ 636,13
Acima de R$ 4.664,68	27,5%	R$ 869,36

Deduções: 1) R$ 189,59 por dependente; **2)** Pensão alimentícia por acordo judicial ou escritura pública; **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 subsequente 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.

jardinagem

FREEPIK.COM

Primavera é a estação para cuidar das plantas

De setembro a dezembro temos no Brasil o período da primavera, a qual em algumas regiões é uma estação mais demarcada e em outras, menos. O fato é que neste período o desenvolvimento das plantas tende a se desenvolver mais, demandando maior aporte de nutrientes, o que se faz necessária uma boa administração de adubos para manter jardins e áreas verdes internas e externas saudáveis. Temos basicamente dois tipos de adubos, o mineral e o orgânico, os quais irão suprir as necessidades das plantas. O adubo mineral, mais barato, deve ser aplicado com maior frequência no solo e também nas folhas, diluídos em água. A periodicidade de frequência maior se deve à rápida absorção dos sais, o que também resulta em melhora da planta em pouco tempo. Já o adubo orgânico, mais caro, é composto por esterco, farinha de ossos, minhocas e outros componentes que vão ajudar a estruturar o solo, além de também ofertar nutrientes.

segurança

Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas: prevenção começa antes da temporada de raios

REPRODUÇÃO

Os raios são descargas elétricas que acontecem na atmosfera em direção ao chão e podem danificar as estruturas das edificações

Você sabia que no Brasil os meses com maior incidência de raios são justamente os mais quentes, isto é, de dezembro a março? Nosso país é um campeão de raios, batendo a marca de aproximadamente 50 milhões atingindo o solo ao ano, segundo o INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais).

Os raios são descargas elétricas que acontecem na atmosfera em direção ao chão, podendo alcançar grande intensidade (algumas chegam a mais de 30 mil amperes), o que configura um alto potencial destrutivo para as estruturas das edificações.

Esta vulnerabilidade deve acender a luzinha de alerta para os condomínios, pois é válido ressaltar a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo o prédio possuindo seguro, se a manutenção do para-raio estiver desatualizada, o condomínio fica sem poder reivindicar o direito a ressarcimento do seguro.

A primavera é o momento ideal para checar a viabilidade desses equipamentos e preparar a edificação adequadamente para a temporada de raios. Lembre-se: é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação como um todo, promovendo a instalação de para-raios por profissionais habilitados.

A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço, já que sem a avaliação de um profissional habilitado não é possível que o condomínio obtenha laudo técnico. A equipe fará as adequações à NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual orienta a instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA) que é projetado para receber e redirecionar ao solo as descargas atmosféricas.

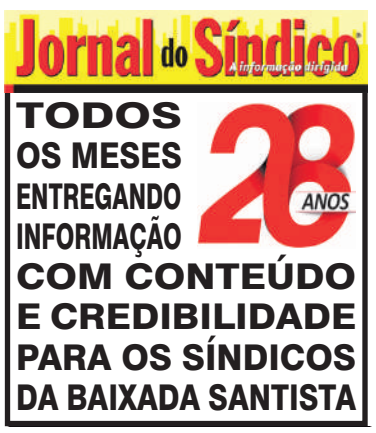
É importante buscar uma empresa de referência na sua região, pois é preciso estar bem informado quanto a eventuais leis estaduais ou municipais, visto que algumas regiões do Brasil possuem exigências que vão além da NBR 5419, que é a "regra padrão" de abrangência nacional.

A finalidade do SPDA é basicamente captar a energia disparada por um raio e redirecioná-la ao solo. Nesse contexto, devemos ter em mente as ameaças oferecidas por acidentes envolvendo descargas atmosféricas: risco de danos estruturais e morte (choques, incêndios, desabamentos, queima de itens eletrônicos etc.). Dessa forma, é uma responsabilidade do síndico providenciar a instalação, bem como assegurar o pleno funcionamento dos sistemas de proteção contra raios de forma a evitar acidentes.

Após avaliação técnica, é emitido laudo de conformidade por engenheiros eletricistas, contendo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas.

De acordo com a norma da ABNT, a inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses. Assim, é recomendável que o síndico se planeje financeiramente para encaixar no calendário anual de manutenções do condomínio duas visitas técnicas com finalidade de checagem dos para-raios.

Contudo, conforme dito, é possível que alguns prédios estejam sujeitos a legislações próprias das cidades ou estados em que estão localizados. É importante que o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas seja verificado periodicamente e, de preferência, antes da temporada de maior incidência de raios.



manutenção

Como identificar problemas no interfone

Essenciais para a comunicação interna, os interfones desempenham também papel importante na segurança do condomínio, visto que é por meio deles que o porteiro pede autorização ao condômino para liberar visitantes, por meio dele que o morador fala com entregadores e prestadores de serviço sem precisar se expor presencialmente e também pode acionar travas à distância. Em suma, ficar sem este aparelho é um enorme prejuízo para o condomínio e para o condômino.

Atualmente, são três os tipos de sistemas de interfone para condomínios disponíveis no mercado: sistema analógico, sistema digital (qualidade superior, porém mais caro) e sistema por PABX (que permite realizar e receber chamadas de vários ramais, simultaneamente).

Como vou saber se meu interfone está com problema? Ele pode simplesmente parar de funcionar subitamente ou, na maioria das vezes, é possível que ele comece a dar "sinais" gradativamente, a partir dos quais se consegue reconhecer que algo está começando a dar errado: sons de interferência, som chiado, fala entrecortada, os botões falham, o comando de destravar porta não funciona, alguma das funções é abolida (ou só se ouve ou só se fala).

É nesta hora que devemos buscar um serviço de manutenção? Bem, em teoria não deveria ser exatamente assim. O ideal seria que os interfones do condomínio passassem por uma vistoria periódica, para não chegar a este ponto. Verificação de teclado, fiações, plugues, testagem de ramais e eventuais trocas de aparelhos são tarefas desempenhadas por empresas especializadas nessa área e o recomendável é que o condomínio tenha contrato mensal de manutenção dos seus interfones.

FREEPIK.COM

Interfones são essenciais para a comunicação nos condomínios

A avaliação técnica dos profissionais é capaz, inclusive, de inferir a provável origem do dano: se por desgaste do tempo, falha técnica do produto mesmo ou manuseio errado do usuário. E é nesta última opção que entra uma discussão delicada sobre de quem é a responsabilidade sobre as trocas de interfones.

Por óbvio, a substituição de aparelhos quebrados em áreas comuns (como guarita, área de lazer, garagem, hall, elevadores etc.) será arcada pelo condomínio, mas como ficam os de uso interno nas unidades privativas? O entendimento pode variar de caso a caso mas o que geralmente se supõe é que o interfone, por ser um equipamento de uso privativo dentro da unidade é, portanto, responsabilidade do condômino, devendo a ele arcar com sua eventual reposição.

Todavia, ressalta-se que há a possibilidade de colocar no regimento interno – em cláusula específica – a responsabilidade do condomínio arcar com as manutenções em áreas comuns e privativas, incluindo substituições, salvo quando comprovado o dano causado por mau uso do usuário. É dever do morador, por sua vez, cuidar do uso adequado do interfone e comunicar ao zelador ou síndico caso surjam quaisquer alterações.

administração

5 passos para aumentar a confiança e praticar uma boa gestão

Um dos maiores receios do síndico é ter suas atitudes questionadas, ser acuado por alguma ação tomada dentro do condomínio ou, até mesmo, vir a responder judicialmente por algo praticado em seu mandato. É válido ressaltar que, a partir do instante em que se disponibiliza para ocupar tal cargo, ninguém está completamente livre disso. Contudo, há maneiras de reforçar a autoconfiança e praticar uma gestão cada vez mais segura e eficiente.

A primeira dica é, com certeza, buscar conhecimento. Essa é a principal arma do síndico, sobretudo no que se diz respeito às legislações. Ele não precisa ser um jurista, mas deve ter um bom entendimento do que diz o Código Civil no tocante ao condomínio edilício e direito de vizinhança, estar atualizado quanto a CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), legislação tributária também será útil para se esquivar de possíveis enrascadas fiscais.

Além do conhecimento jurídico, compreender questões práticas do dia a dia e como resolvê-las também é importante. Portanto, uma noção mínima sobre a estrutura do prédio e seus componentes, a periodicidade das manutenções, que profissional deve ser acionado para cada caso. Saiba que quanto mais conhecimento você detiver, mais difícil será enganá-lo em algumas negociações.

É interessante pontuar que existem cursos formativos voltados a síndicos de condomínio, de forma virtual e presencial, os quais abordam tópicos práticos que com certeza reforçam a autoconfiança de síndicos e síndicas em busca de uma prática mais segura.

Um segundo passo, vem na esteira do primeiro: cercar-se de bons profissionais. É fundamental que o síndico tenha ao seu dispor para eventual consulta técnicos que tenham boa expertise em suas respectivas áreas: advogados, contadores, engenheiros, administradores etc.

Em terceiro lugar: seja organizado! Você não temerá nenhum tipo de questionamento se tiver todos os documentos, comprovantes e certidões do condomínio devidamente organizadas e de fácil localização. Um síndico que sabe catalogar os arquivos físicos e virtuais do condomínio é um síndico que já tem uma ampla vantagem para executar uma boa gestão. Administrar um condomínio é uma função burocrática, não dá para fazer isso bem feito se você perde tudo, mistura os documentos do condomínio com os seus documentos particulares, troca os anos e faz de tudo uma bagunça. Em algum momento será penalizado pela desordem.

O quarto passo para conquistar mais autoconfiança é ser um síndico democrático. Seja um bom ouvinte e esteja aberto ao diálogo junto aos condôminos. Não existe mais espaço para autoritarismo e tentar impor as coisas à sua maneira, sem discutir com a comunidade, não é um bom caminho. Ao ouvir o que os moradores têm a dizer, o síndico tem mais segurança para propor ações que vão ao encontro dos anseios da maioria.

Por fim, nossa quinta e última dica para uma gestão autoconfiante é a de contratar uma administradora de condomínios com boa credibilidade e experiência no mercado. Uma empresa especializada será um apoio bem-vindo para auxiliar em questões burocráticas, facilitar cobranças, gerir funcionários e coordenar várias funções que, quando reunidas de uma só vez, sobrecarregam e muito uma pessoa só. O síndico não precisa trabalhar sozinho sempre, ele pode contar com a ajuda de aliados.

Ser síndico é ter a coragem e a responsabilidade de cuidar do maior patrimônio em um condomínio: o ser humano que ali habita! Parabéns a todos os síndicos.
atende portaria
(13) 99185-5484
www.atendeportaria.com.br
comercial.santos@atendeportaria.com.br

34 anos
NOSSA HOMENAGEM ÀQUELES QUE DEDICAM SEU TEMPO PARA TRABALHAR EM PROL DO BEM-ESTAR DE TODOS DENTRO DO CONDOMÍNIO
FELIZ DIA DO SÍNDICO
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

ENGETELLES
Engenharia & Construção
FELIZ DIA DO SÍNDICO
PARA TODOS OS SÍNDICOS E SÍNDICAS DA BAIXADA SANTISTA QUE TRABALHAM PARA CONSTRUIR UM FUTURO CADA VEZ MELHOR!
10 ANOS
Eng. André Alvarez Teles
Crea: 5061732687
(13) 3394.4000
www.engetelles.com.br

Santiago administração
"Seu patrimônio administrado com responsabilidade"
Nosso reconhecimento ao trabalho das síndicas e dos síndicos da Baixada Santista que administram seus condomínios de forma eficaz e competente. Estamos sempre à disposição para colaborar com vocês!
Av. Ana Costa, 59 conj. 11
Santos/SP
13 3229.3030

Congratulações aos síndicos e síndicas por seu excelente trabalho, seguindo as normas legais e respeitando a legislação. Felicidades pelo Dia do Síndico!
PFJ advocacia
Paulo José Ferraz de Arruda Jr.
OAB/SP 133.208
pauloferrazjunior@uol.com.br
Rua Riachuelo, 66 - conj. 61
Centro - Santos
(13) 3216.1210

A SÚBITO BOMBAS E ENGENHARIA POSSUI UMA GAMA DE SERVIÇOS ESSENCIAIS PARA O SEU CONDOMÍNIO:
- SERVIÇOS HIDRÁULICOS, ELÉTRICOS E MECÂNICOS EM SISTEMAS DE BOMBEAMENTO;
- ASSISTÊNCIA AUTORIZADA EM DIVERSAS MARCAS DE BOMBAS;
- CONTRATO DE MANUTENÇÃO PREVENTIVA;
- PLANTÃO 24H;
- PROJETOS, LAUDOS E PERÍCIA- ENGENHARIA ELÉTRICA, MECÂNICA E SEGURANÇA DO TRABALHO;
- PEDIDOS E RENOVAÇÃO AVCB/CLCB;
Parabéns a todos os síndicos que, com tanta dedicação e entusiasmo, dedicam seu tempo, talento e energia em favor do bem estar e interesse de todos os condôminos.
(13) 98818-8434 3301.3000 SUBITOENG WWW.SUBITOBOMBAS.COM.BR
SÚBITO ENGENHARIA

Restauração TRATA PISO
PARABÉNS AOS SÍNDICOS QUE TRABALHAM COM MUITO EMPENHO PARA MELHORAR A VIDA DE TODOS OS CONDÔMINIOS!
(13) 99789-6194
www.tratapisosantos.com.br

FELIZ DIA DO SÍNDICO PARA NOSSOS LEITORES!!
Nosso profundo agradecimento, nesta data especial, a vocês que prestigiam nosso trabalho.
Jornal do Síndico
28 anos
INFORMAÇÃO COM CONTEÚDO E CREDIBILIDADE PARA VOCÊ

PARABÉNS PARA VOCÊ, SÍNDICO (A), QUE TRABALHA COM DEDICAÇÃO, RESPEITANDO AS NORMAS DE SEGURANÇA, PARA CUIDAR DO PATRIMÔNIO CONDOMINIAL E PROTEGER A VIDA DOS CONDÔMINOS.
•AVCB/ CLCB
•MANUTENÇÃO DE PORTA CORTA FOGO
•RECARGA DE EXTINTORES
•TREINAMENTO DE BRIGADA DE INCÊNDIO
•EQUIPAMENTOS DE SALVATAGEM
•VENDA E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS
CHAMATECH EXTINTORES
FELIZ DIA DO SÍNDICO!
4062-9335 99728-1880

Sicredi
SOLUÇÕES FINANCEIRAS PARA SEU CONDOMÍNIO
Parabéns a vocês, síndicas e síndicos, que zelam pela valorização do patrimônio e pela qualidade de vida das pessoas.
Feliz Dia do Síndico!
Av. Senador Feijó, 839 - Gonzaga - Santos
www.sicredi.com.br

MD ANTENAS
35 ANOS DE HISTÓRIA
VENDA • INSTALAÇÃO • MANUTENÇÃO
Alarmes - Interfones - Câmeras - CFTV
Luz de Emergência - Sensor de Presença
Automação de Portões com Controle de Acesso
Antenas para Recepção de Canais Digitais
Nossa homenagem aos síndicos e síndicas que trabalham para fazer do seu condomínio um lugar seguro e melhor para viver!
FELIZ DIA DO SÍNDICO!
13 97406.8810 | 13 99136.1983
site: mdantenas.com.br | e-mail: mdantenas@mdantenas.com.br

legislação

Insultos contra síndico e funcionários podem gerar indenização por danos morais

Discordância de opiniões é algo natural em qualquer tipo de convivência, no condomínio não é diferente. O problema passa a residir quando a divergência é elevada a outro patamar e se transforma em desrespeito verbal ou até mesmo em agressão à integridade física das partes. Infelizmente, episódios de animosidade crescente têm se tornado recorrentes em ambientes condominiais, por motivos diversos, o que deve ser amplamente combatido.

A cordialidade e o respeito devem ser valores primordiais nas relações dentro do condomínio, tanto entre moradores e funcionários quanto entre moradores e o síndico. Seja por qual motivo for, nada justifica o uso da violência verbal ou física, insultos pessoais, prática de crimes de injúria, calúnia ou difamação. Nesse contexto, É válido lembrar que os atos cometidos no âmbitos dos condomínios não estão isentos do crivo da Justiça comum, pelo contrário, com frequência chegam às instâncias judiciais, podendo gerar a obrigatoriedade de indenizações por danos morais.

Ofensas a síndica

Em Santa Catarina, recentemente, agressões verbais e ameaças de violência física levaram a Justiça de Florianópolis a condenar o morador de um prédio que proferiu xingamentos aos berros contra a síndica do condomínio. Em ação que tramitou no 1º Juizado Especial Cível da comarca da capital, o juiz Luiz Claudio Broering condenou o homem ao pagamento de R$ 5 mil, a título de danos morais, em razão do abalo anímico sofrido pela vítima.

Conforme relatado nos autos, o conflito ocorreu no hall de entrada do edifício, na presença de testemunhas, em razão de outro veículo que estava estacionado na garagem do réu. Testemunhas ouvidas no processo afirmaram terem ouvido xingamentos e também que o morador ameaçou a integridade física da síndica. A própria filha do réu, ouvida na qualidade de informante, confirmou que o pai se alterou na hora dos fatos.

O magistrado destacou que a atitude agressiva cometida pelo morador não se justificaria mesmo que a síndica tivesse extrapolado seus poderes, apesar de – segundo observou o juiz na sentença – notar-se que havia um histórico de desentendimento entre as partes e que a família do réu afirmou sentir-se perseguida pela autora.

Agressões a porteiros

Também em Santa Catarina, um homem foi condenado a indenizar por danos morais dois funcionários de um condomínio localizado na cidade de Balneário Camboriú (decisão do 1º Juizado Especial Cível da comarca desta cidade). As agressões verbais a dois porteiros e física a um dos profissionais do local ocorreram por conta da demora na abertura do portão da garagem.

Consta que o visitante do condomínio teria proferido ofensas e agredido fisicamente um dos funcionários em junho do ano passado. O réu alega que houve discussão entre as partes por conta da falha na prestação do serviço, ao ter que aguardar para sair do prédio que costuma frequentar, mas nega as agressões. Contraditoriamente, vídeos acostados demonstram que o réu estava extremamente exaltado, importunou ambos os autores na guarita do condomínio e desferiu um soco contra a face de um dos requerentes, sendo contido por pessoas que estavam na parte externa do local.

O boletim de ocorrência lavrado no dia dos fatos e o depoimento prestado à autoridade policial reforçam que, além da perturbação e agressão física, o réu proferiu ofensas, inclusive de cunho racial, no intuito de humilhá-los. O motorista foi condenado ao pagamento de R$ 10 mil, a título de danos morais, para o porteiro agredido verbal e fisicamente, e de R$ 7 mil, também por danos morais, para o outro funcionário do condomínio.

Redação com Tribunal de Justiça de Santa Catarina

dicas

Convenções ultrapassadas

Com o passar dos anos, a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existiam no passado, na data de construção de alguns prédios mais antigos. Por esse motivo, alguns condomínios – principalmente aqueles que já contam mais de duas décadas – enfrentam hoje o desafio de ter que atualizar as regras mediante as demandas do momento. Modificar a convenção não é impossível, mas também não é uma tarefa tão simples dada a importância legal deste documento. É possível alterá-la de duas maneiras e, para tanto, é fundamental contar com a assessoria jurídica de um especialista na área. Alterar toda a convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. Primeiramente, para se realizar uma alteração de convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na convenção em vigor. Importante saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, dois terços das frações ideais dos titulares presentes na assembleia. Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no cartório de registro de imóveis.

REPRODUÇÃO

Modernização de elevadores

Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização e necessita fazer atualizações para adequar-se às tecnologias e normas mais recentes? Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, por exemplo. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o elevador do seu prédio não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características: fora a eficiência e consumo de energia, avalia-se também o estado interno da cabine, como estão suas condições estéticas e se ele atende às normas de acessibilidade. Como síndico, também é importante ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento na modernização do elevador, já que os condôminos são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

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

MAIS UMA VEZ SOMOS 4 ESTRELAS
Jornal do Síndico
Estamos entre as 1.000 Melhores Franquias e entre as 71 redes classificadas pela Serasa Experian 4 ESTRELAS do Brasil desde 2004
DESDE 1989 33 anos
✓ 19 CIDADES BRASILEIRAS
✓ 105.500 EXEMPLARES/MÊS
✓ 980 ANUNCIANTES
✓ FRANQUIA 4 ESTRELAS

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

ALFARO ENGENHARIA
Adequação AVCB
CIVIL
• Lavagem e recuperação de fachadas
• Pinturas • Impermeabilização
PARA RAIOS
• Instalação completa • Manutenção
• Medição de aterramento • Laudo
ELÉTRICA
• Projetos • Entrada de energia elétrica
• Centro de medição • Prumadas elétricas
23 anos
ALFARO
(13) 3251.6088
nalfaroeng@terra.com.br

tecnologia

Carro elétrico: seu edifício está preparado?

ADRIANO PASCOAL

Assim como aconteceu com outras tecnologias disruptivas, como os CDs, que substituíram os discos de vinil e a iluminação a LED, que está acabando com praticamente todos os outros tipos de lâmpadas, o carro elétrico também terá seus preços despencando nos próximos anos, conforme forem ganhando escala de produção.

Silenciosos e menos poluentes, os números no Brasil já chamam a atenção. São cerca de 1.000 eletropostos, como são chamadas as estações de recarga.

O maior corredor com postos de carregamento para veículos elétricos na América Latina é nosso, o corredor da Via Dutra, que liga Rio de Janeiro e São Paulo, as duas maiores cidades do país.

Para "abastecer" em casa é preciso um carregador específico chamado wallbox. Utiliza uma tomada trifásica e entrega mais energia em menos tempo. O equipamento custa atualmente cerca de R$ 7 mil.

A fonte trabalha com tensão de 127 V ou 220 V e o carregamento dura de 12h a 36h.

Já nos eletropostos os carregadores são de duas potências: o de 22 kW carrega a bateria do carro elétrico em 40 minutos e o de 50 kW em "apenas" 20 minutos. O próprio motorista conecta o cabo ao veículo.

A resolução da Agência Nacional de Energia Elétrica, ANEEL 819/2018 permite àqueles que queiram investir em eletropostos cobrar pelo serviço, o que deve acelerar esse crescimento no país.

Quanto aos condomínios a grande questão é se o carregador deve ser ligado no medidor do apartamento do dono do carro ou no medidor de serviço.

Pode parecer mais sensato que a recarga de cada carro elétrico seja faturada diretamente na conta de energia do apartamento do proprietário do carro, mas isso causa um grande problema: se todos chegarem do trabalho tradicional, em horário comercial e quiserem colocar o carro para recarregar ali entre as 17 e 19 horas? Irá certamente sobrecarregar o alimentador geral do condomínio e provocar um apagão.

Já existem, para isso, soluções com controle da demanda elétrica e rateio do consumo e essa sim deverá ser a solução padrão nos condomínios quando os proprietários de carros elétricos chegarem à casa da dezena.

É importante também analisar a curva de carga da unidade para identificar em quais horários existem picos de demanda e evitar o carregamento nesses períodos, evitando assim sobrecargas no sistema elétrico e possíveis desligamentos.

Adriano Pascoal é graduado em Engenharia Elétrica, com Ênfase em Eletricidade Industrial, pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ), consultor e palestrante em gestão energética

TIRE ALGUMAS DÚVIDAS

Posso instalar o carregador em qualquer ponto?
Desde que haja disponibilidade do alimentador elétrico para atender àquela corrente e não cause sobrecarga nos circuitos à montante, sim. Caso contrário, é preciso fazer o aumento de carga do(s) circuitos(s) elétricos.

Quantos carros elétricos posso carregar simultaneamente?
Tantos quanto o seu sistema elétrico suportar e for oferecido pelo seu(s) carregador(es) ou eletroposto(s), ou seja, a quantidade de tomadas para carregamento.

Preciso restringir alguns horários?
Pode ser que sim. Existem aplicativos de gerenciamento que podem tanto restringir a quantidade, quanto alterar o tempo de recarga para uma corrente menor (se o carregador for compatível) e assim não sobrecarregar o sistema elétrico nos horários de pico, previamente analisados pela curva de carga (avaliado com um analisador de energia).

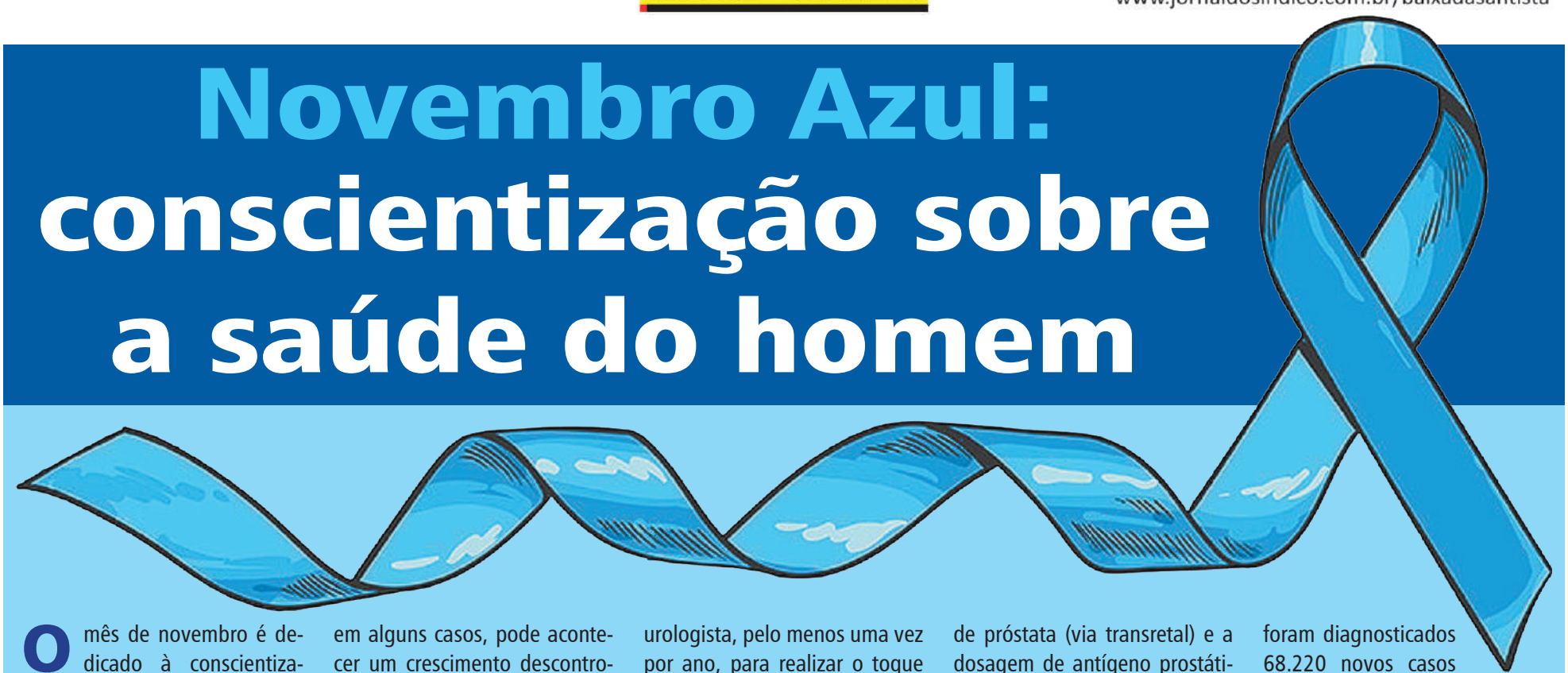
Haverá impactos na qualidade da energia?
Qualquer inserção de uma nova carga elétrica pode ter impactos na qualidade da energia. Como é uma carga constante, o maior impacto é a queda de tensão, mas se o circuito tiver sobra de capacidade para atender ao carregamento do(s) carro(s) elétrico(s) não haverá problemas.

Meu edifício ou empresa quer se preparar para a chegada dos carros elétricos, o que devo fazer?
A primeira coisa a fazer é contratar um especialista em Análise Energética para avaliar o seu sistema, instalar um Analisador de Energia para fazer a medição das grandezas elétricas e verificar se os pontos em que se deseja instalar os carregadores/eletropostos suportam as novas cargas, se haverá impactos na qualidade da energia ou se existe a necessidade de obras de infraestrutura elétrica para aumento de carga

Quanto custa tudo isso?
Um bom estudo energético custa a partir de R$ 4 mil, dependendo do número de pontos de medição. Já a estação de recarga para carro elétrico a partir de aproximadamente R$ 7 mil, aumentando com o número de tomadas e a potência (quanto maior, menor será o tempo de recarga) e mais uns R$ 3 mil para uma instalação com qualidade e segurança. Existem soluções mais em conta para carregamento residencial, individual, mas para uso em habitações coletivas, como condomínios, esses carregadores não são indicados, já que se todos os proprietários de carros elétricos quiserem fazer a recarga no mesmo período do dia, poderá sobrecarregar o circuito alimentador e desarmar o disjuntor geral do condomínio.

CLASSI EXPRESS
ANA L. PRÉVIDE
ARQUITETURA & INTERIORES
(13) 97415.0867
CAU: A21187-7
CONSTRUTE LITORAL
13 97405-0272 (LÉO)
13 97406-3805 (REIS)
13 3324-6111 (FIXO)
construteclitoral@gmail.com
34 ANOS
ENGECON
Engenharia e Construção
Tel:. (13) 3234-5919 / 97413-3038
Santiago administração
"Seu Patrimônio Administrado com responsabilidade"
Av. Ana Costa, 59 conj. 11 Santos/SP
13 3229.3030
Sanvicon
CONSTRUÇÕES E REFORMAS
Tel:. (13) 3019-3916 / 99704-6952
(13) 3394.4000
ENGETELES
Art&Teck
CONSTRUÇÃO
ENGENHARIA ARQUITETURA
Tel:. (13) 3251-4718 / 3252-2231
aforma Construções Ltda.
www.aformaempreiteira.com.br
(13) 3349-1064
(13) 3018-0090
BENAZZI
ENGENHARIA
(13) 3349-8277
ALFARO ENGENHARIA
(13) 3251.6088
nalfaroeng@terra.com.br
ALFARO
MD ANTENAS
35 ANOS DE HISTÓRIA
13 97406.8810
13 99136.1983
site: mdantenas.com.br | e-mail: mdantenas@mdantenas.com.br
PROJEXE ENGENHARIA
13 3227.9068
contato@PROJEXE.com.br
ENG. FLÁVIO SIMÕES PEREIRA
Multiplane
GESTÃO DE NEGÓCIOS
ENTRE EM CONTATO COM NOSSOS CONSULTORES
Informações somente para condomínios
(13) 99189-6267

Novembro Azul: conscientização sobre a saúde do homem



O mês de novembro é dedicado à conscientização e prevenção do câncer de próstata, que é o segundo mais comum entre os homens (atrás apenas do câncer de pele não melanoma). O Ministério da Saúde irá abordar, ao longo do mês, a saúde do homem como um todo, reforçando a importância dos cuidados, prevenção do câncer de próstata e doenças em geral e incentivando os homens a buscarem atendimento nas Unidades Básicas de Saúde espalhadas pelo Brasil, a porta de entrada do Sistema Único de Saúde (SUS).

A próstata é uma glândula do sistema reprodutor masculino, que pesa cerca de 20 gramas, e se assemelha a uma castanha. Ela localiza-se abaixo da bexiga e sua principal função, juntamente com as vesículas seminais, é produzir o esperma.

As células são as menores partes do corpo humano. Durante toda a vida, as células se multiplicam, substituindo as mais antigas por novas. Mas, em alguns casos, pode acontecer um crescimento descontrolado de células, formando tumores que podem ser benignos ou câncer.

Na maioria dos casos, o câncer de próstata cresce de forma lenta e não chega a dar sinais. Em outros casos, pode crescer rapidamente, se espalhar para outros órgãos e causar a morte.

A doença pode demorar a se manifestar, exigindo exames preventivos constantes para não ser descoberta em estágio avançado e potencialmente fatal.

Diagnóstico

A melhor forma de garantir a cura do câncer de próstata é o diagnóstico precoce. O SUS oferece tratamento em hospitais habilitados em oncologia, incluindo exames clínicos, procedimentos cirúrgicos e tratamentos, como prevê a Política Nacional para a Prevenção e Controle do Câncer (PNPCC).

Mesmo na ausência de sintomas, homens a partir dos 50 anos, ou dos 45, devem ir ao urologista, pelo menos uma vez por ano, para realizar o toque retal e fazer o exame de antígeno prostático específico (PSA). Cerca de 20% dos pacientes com câncer de próstata são diagnosticados somente pela alteração no toque retal.

CHECK-UP REGULAR

A melhor forma de prevenir doenças é fazer check-up regularmente e, assim, evitar que sejam tratadas apenas em estágios mais avançados. Também é muito importante consultar um urologista.

Também é preciso ficar atento aos fatores de risco: idade (cerca de 62% dos casos são de homens a partir dos 65 anos), histórico familiar, raça (maior incidência entre os negros), sedentarismo, obesidade e alimentação deficiente em frutas, verduras, legumes e grãos.

Dentre os exames estão: biopsia de próstata, ultrassonografia de próstata por via abdominal, ultrassonografia de próstata (via transretal) e a dosagem de antígeno prostático especifico. Entre os exames para diagnóstico estão ainda exames clínicos, laboratoriais, endoscópios ou radiológicos.

Na fase inicial da doença, o paciente geralmente não apresenta sintomas, e quando os sinais começam, quase 95% dos tumores já se apresentam avançados, sendo muito difícil a cura. Na fase avançada, a doença pode provocar dor óssea, sintomas urinários, queda do estado geral, insuficiência renal e dores fortes.

A indicação da melhor forma de tratamento vai depender de vários aspectos, como estado de saúde do paciente, estágio da doença e expectativa de vida. Em casos de tumores de baixa agressividade há a opção da vigilância ativa, na qual periodicamente se faz um monitoramento da evolução da doença intervindo se houver progressão da mesma.

Conforme dados do Instituto Nacional de Câncer (INCA), foram diagnosticados 68.220 novos casos de câncer de próstata e cerca de 20 mil mortes por ano em decorrência da doença no Brasil, para cada ano do biênio 2018/2019, o que representa 42 homens morrendo por dia em decorrência da doença e aproximadamente 3 milhões convivendo com ela.

Campannha

A iniciativa internacional Novembro Azul teve origem na Austrália, em 2003, e foi realizado no Brasil pela primeira vez em 2008. A campanha tem como objetivo sensibilizar e conscientizar a população masculina em relação aos cuidados com a saúde e a importância da realização dos exames de prevenção contra o câncer de próstata. O Dia Mundial de Combate ao Câncer de Próstata é no dia 17 de novembro.

Fonte: Ministério da Saúde, Instituto Nacional de Câncer (INCA), Instituto Lado a Lado pela Vida e Sociedade Brasileira de Urologista

Classíndico®

seu guia de bons negócios

ADMINISTRADORAS

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 capa

CIRCUITO FECHADO DE TV

ATENÇÃO

OPORTUNIDADE DE MOSTRAR A SEGURANÇA DO SERVIÇO DA SUA EMPRESA DE CFTV

CRÉDITO

MULTIPLANE GESTÃO DE NEGÓCIOS
Tel.: (13) 99189.6267 - veja anúncio na capa

DEDETIZAÇÃO

Desinsetização
Desratização
Limpeza de caixa d'água
Impermeabilização
Desentupimento
Descupinização

DDFLEX

dd.fllex1@hotmail.com

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

DESENTUPIDORA

ANUNCIE O EFICIENTE SERVIÇO DE LIMPEZA DA SUA EMPRESA

ELEVADORES

ENCANADOR

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - veja anúncio na página 6

INTERFONES

MD ANTENAS
Tel.: (13) 3227.5951 - veja anúncio na capa

JARDINAGEM

QUEM PLANTA, COLHE!

DIVULGUE SEU TRABALHO PARA OS SÍNDICOS DA BAIXADA SANTISTA

DIVULGUE A SUA EMPRESA

MOSTRE SEU TRABALHO

ANUNCIE AQUI (13) 98163.0029

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

MATERIAL DE LIMPEZA

DIVULGUE AQUI SEUS PRODUTOS E SERVIÇOS PARA OS SÍNDICOS DA BAIXADA SANTISTA E FAÇA BONS NEGÓCIOS. AFINAL, TODO CONDOMÍNIO É UM GRANDE CONSUMIDOR DE PRODUTOS DE LIMPEZA.

PARA-RAIOS

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - veja anúncio na página 6

PINTURA

L.F
PINTURAS - TEXTURAS
REPAROS
ELÉTRICA - MARCENARIA
CNPJ: 39.580.789/0001-32
Tel:. (13) 99747-7424
Email: flucianov8@gmail.com

PORTARIA

PORTÕES AUTOMÁTICOS

MD ANTENAS
Tel.: (13) 3227.5951 - veja anúncio na capa

SERRALHERIA

RÁDIO COMUNICAÇÃO

TRABALHA NO RAMO CONDOMINIAL?
APROVEITE A OPORTUNIDADE
PARA FAZER BONS NEGÓCIOS
ANUNCIE AQUI (13) 98163.0029

REFORMAS E LAUDOS

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

ALFARO Engenharia
Tel.: (13) 3251.6088 - veja anúncio na página 6

ART&TECK Construção, Engenharia e Arquitetura
Tel.: (13) 3251.4718 - veja anúncio na capa

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

REFORMAS E LAUDOS

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

RA Construções Reformas Fachadas
Tel.: (13) 99664.6054 - veja anúncio na capa

SANVICON Construções e Reformas
Tel.: (13) 3019.3916 - veja anúncio na página 3

TERCEIRIZAÇÃO

TRATAMENTO DE PISO

TRATA PISO
Tel.: (13) 99789.6194 - veja anúncio na página 3

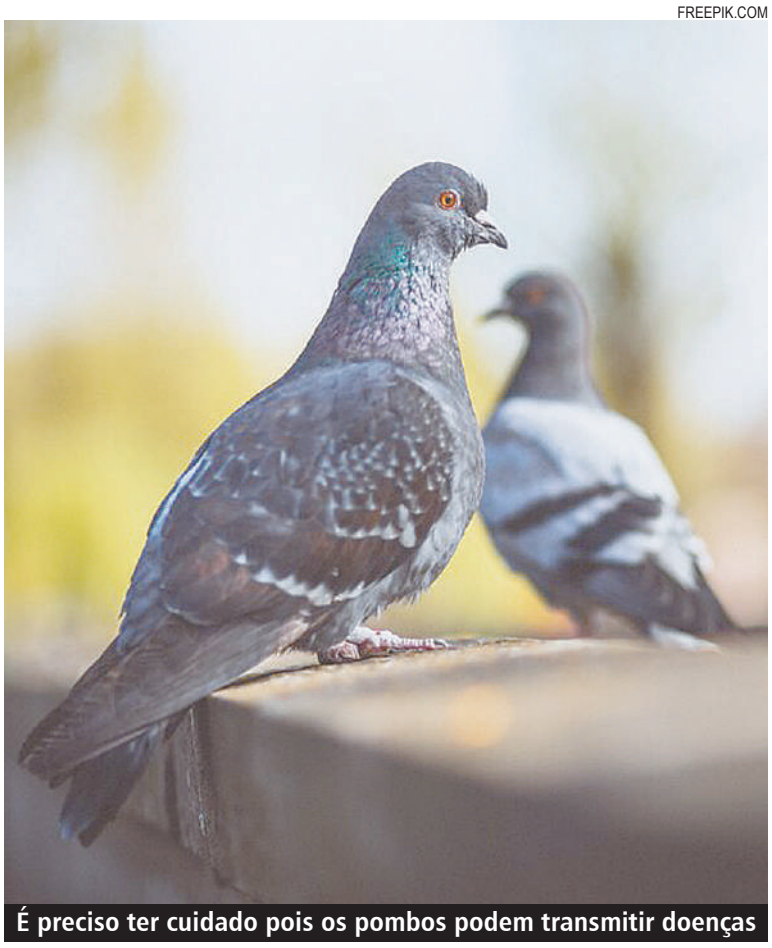
meio ambiente

Extermínio de pombos é crime ambiental

Eles são aves que povoam os cenários urbanos com frequência, principalmente nas grandes cidades. Os pombos nem sempre são bem-vindos, pois trazem costumam produzir sujeira, criar ninhos em locais inoportunos, fazer barulho e, o pior, trazem consigo também o estigma de serem carreadores potenciais de doenças transmissíveis a seres humanos.

Por esses e outros motivos, essas aves costumam ser visitantes indesejadas no contexto dos condomínios e, muitas vezes, sua proliferação descontrolada demanda providências. Em uma tentativa de controlar o problema, funcionários, moradores ou o próprio síndico chegam a tomar medidas drásticas, adotando soluções caseiras de extermínio desses animais, como forma de combater infestações, porém isso envolve sérios riscos.

FREEPIK.COM



É preciso ter cuidado pois os pombos podem transmitir doenças

Riscos envolvidos

Primeiramente, é preciso ressaltar o risco sanitário que o uso inadvertido de substâncias tóxicas pode acarretar para os próprios seres humanos e animais de estimação dentro dos limites do condomínio. Em segundo lugar, o síndico, como representante legal do condomínio, deve ter em mente que ao praticar a eliminação de pombos está se cometendo um crime ambiental, de acordo com a legislação brasileira.

Os pombos não podem ser tratados como quaisquer pragas urbanas, as quais podem ser exterminadas. Esses animais são protegidos pela Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal nº 9605/1999). Assim, maltratar ou abater pombos pode ser uma ação com implicações jurídicas. Configuram práticas vedadas por lei matar, perseguir, caçar, apanhar, modificar, danificar ou destruir ninho.

De acordo com Instrução Normativa do IBAMA nº 141/2006, a superpopulação de pombos deve ser manejada com medidas comportamentais, sem o abate. A eliminação só é permitida após sejam esgotadas todas as alternativas de manejo e com a devida autorização do órgão competente no município. Por isso, é imprescindível que o controle dos pombos seja feito por equipe profissional, visando à adequação à legislação vigente.

Estratégias de manejo

A principal estratégia para afugentar os pombos consiste no impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo. As empresas especializadas fazem a eliminação dos locais de pouso através de fios de náilon, espículas, vedação dos locais de entrada, para que o pombo precise procurar outro lugar pra pousar e nidificar (produzir o ninho).

Para condomínio, há outra técnica a qual utiliza ondas eletromagnéticas como "repelente" contra os pombos. Trata-se de um sistema definitivo de repelência eletrônica, por meio de campo eletromagnético de baixa frequência (12Hz). Essas ondas agem diretamente no sistema de orientação espacial dos pombos, causando desorientação e impede o pouso das aves onde o aparelho está instalado. O artifício não causa danos às aves, outros animais domésticos ou seres humanos, nem causa interferência em equipamentos eletrônicos, sendo assim uma alternativa ecologicamente correta, sem ruído e de baixo custo de energia para se lidar com o incômodo dos pombos, dentro do que a legislação permite.

cotidiano

Porteiro não é entregador de delivery

A popularização massiva da internet e intensa proliferação de aplicativos de celular, incluindo os de entrega de comida e outros produtos, foram fatores que contribuíram e muito para o aumento dos serviços de entrega em domicílio – os chamados delivery. Nos condomínios, junto a nova onda, surge também a necessidade de adotar novas posturas de segurança ou de reforçar protocolos já existentes.

Nessas situações, o ideal é que o morador seja comunicado de que sua encomenda chegou e que ele compareça à portaria para recebê-la. Por que isso se faz necessário? Porque não se considera prudente permitir que o entregador tenha livre acesso ao interior do condomínio, podendo transitar pelas áreas comuns e andares desacompanhado.

Apesar de ter uma motivação justa, em prol da segurança coletiva, a medida encontra divisões em muitos condomínios. Com frequência, moradores reclamam do incômodo de ter que descer de seus apartamentos até a guarita para apanhar o delivery e reivindicam o fim dessa norma em seus prédios.

Diante disso, não raramente, há casos em que a inacessibilidade do entregador é driblada com uma outra artimanha: a de pedir que o próprio porteiro faça a entrega no apartamento ao qual pertence o delivery ou, ainda, colocá-lo no elevador, para que o dono o retire ao chegar no seu andar.

Orientação e protocolo

A bancária Patrícia Aranha, síndica de um residencial em Recife, enfrentou este problema em seu prédio durante o ano passado e precisou aplicar multas. "Identificamos as pessoas que estavam coagindo os porteiros, e esses também foram chamados à atenção. O morador tem que entender que o porteiro é um funcionário do condomínio e não de particulares. Não é atribuição dele estar saindo do seu posto de trabalho para fazer entrega em domicílio", pontuou.

A síndica frisou uma questão importante da situação: ao ir levar o pacote, o porteiro sai do seu posto de trabalho, deixando a portaria desguarnecida, o que vulnerabiliza a segurança do prédio como um todo. Portanto, todos os pacotes devem ser retirados pessoalmente por seus donos ou por pessoas por eles expressamente autorizadas na portaria ou local outro designado pelo condomínio para dispensação de encomendas.

"A obrigação do porteiro se limita tão somente a interfonar e comunicar a chegada do pedido. A partir daí, o morador é que se responsabiliza por buscar na portaria. Também não permitimos que o porteiro fique guardando encomendas particulares, pois esta responsabilidade não lhe cabe. Há uma mesa no hall, onde ficam os pedidos, cada um retira o seu", conclui a síndica Patrícia.

administração

Terceirização de zeladoria visa à otimização de serviços para o condomínio

Entre os deveres atribuídos a um zelador de condomínio, espera-se que ele desenvolva algumas funções: transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalize o cumprimento dessas; supervisione o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecione áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; cheque condições de funcionamento de elevadores, do sistema elétrico e hidráulico e comunique ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio.

Em suma, como o próprio nome sugere, o zelador deve zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício, pela conservação predial e coordenar eventuais manutenções necessárias. Este cargo é, portanto, importantíssimo, pois funciona como 'braço direito' do próprio síndico, ajudando-o a manter a locomotiva do condomínio nos trilhos e tudo seguindo como se deve.

Zeladoria terceirizada

Pensando em reduzir custos operacionais e otimizar serviços, condomínios estão optando pela terceirização da zeladoria. Com este tipo de contratação, substitui-se o pagamento de encargos previdenciários, trabalhistas e administrativos (além de toda a burocracia) pelo pagamento de mensalidade à empresa de zeladoria, a qual sempre terá profissionais disponíveis. Isso também é uma vantagem na hora de trocar com maior facilidade um funcionário que não tenha se adaptado ao prédio, sem precisar rescindir contratos e pagar multas.

As terceirizadoras de serviço de zeladoria costumam ofertar mão de obra qualificada para os mais diversos tipos de manutenções necessárias à conservação predial: higiene, serviços em altura, jardinagem, serviços elétricos e hidráulicos, etc. Desse modo, o síndico contará com um suporte ao qual recorrer sempre que necessitar realizar algo em seu condomínio.

A zeladoria do condomínio envolve grandes responsabilidades e, podemos dizer, consiste no maior 'peso' da gestão do condomínio. É a lida diária dos problemas do cotidiano. Contar com uma equipe especializada para conduzir a rotina vale muito a pena e, por isso, muitos síndicos já optam pela terceirização da zeladoria, como forma de otimizar suas gestões e torna-las mais eficientes.

Prestadoras de serviço

Na hora de escolher uma empresa deste nicho, procure saber as referências no mercado e, sempre que possível, relatos de outros síndicos, Google, redes sociais e no site Reclame Aqui. Pesquise na internet se ela possui expertise na área, ou seja, se já tem experiência em ofertar o serviço de zeladoria terceirizada.

Os contratos deverão ser detalhados, extinguindo a figura do "faz tudo" e adotando um nível maior de formalidade nas relações de trabalho. O documento deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas, o que a empresa fornece. Termos genéricos como 'serviços gerais' devem ser evitados.

síndico também ri

Piadinhas engraçadinhas para cair na risada com os amigos!

Manuel está tomando banho, e grita para Maria:
– Ô Maria, me traz um shampoo.
E Maria lhe entrega o shampoo.
Logo em seguida, ele grita novamente:
– Ô Maria, me traz outro shampoo.
– Mas eu já te dei um agorinha mesmo, homem!
– É que aqui está dizendo que é para cabelos secos, e eu já molhei os meus.

Qual a cidade brasileira que não tem táxi?
Uberlândia.

O condenado à morte esperava a hora da execução, quando chegou o padre:
– Meu filho, vim trazer a palavra de Deus para você.
– Perda de tempo, seu padre. Daqui a pouco vou falar com Ele, pessoalmente. Algum recado?

Um rapaz chegou no velório e a primeira coisa que perguntou foi:
– Qual é a senha do wi-fi?
Um parente incomodado respondeu:
– Respeite o falecido!
E ele perguntou:
– É tudo junto?

– Meu pai quer que eu faça Direito e seja um bom advogado.
– Que bom, vai seguir a profissão do velho?
– Não, ele quer que tire ele da cadeia.

Você sabe por que a água foi presa?
Porque ela matou a sede.

na Torcida COM VOCÊ

RUMO AO HEXA, BRASIL!

Acompanhe as partidas da Copa do Mundo no Qatar e torça para a Seleção Brasileira conquistar mais um título!

Grupo A
QATAR · EQUADOR · SENEGAL · HOLANDA

Qatar	X	Equador	20/11, às 13h domingo
Senegal	X	Holanda	21/11, às 13h segunda-feira
Qatar	X	Senegal	25/11, às 10h sexta-feira
Holanda	X	Equador	25/11, às 13h sexta-feira
Holanda	X	Qatar	29/11, às 12h terça-feira
Equador	X	Senegal	29/11, às 12h terça-feira

Grupo B
INGLATERRA · IRÃ · EUA · PAÍS DE GALES

Inglaterra	X	Irã	21/11, às 10h segunda-feira
EUA	X	País de Gales	21/11, às 16h segunda-feira
País de Gales	X	Irã	25/11, às 7h sexta-feira
Inglaterra	X	EUA	25/11, às 16h sexta-feira
País de Gales	X	Inglaterra	29/11, às 16h terça-feira
Irã	X	EUA	29/11, às 16h terça-feira

Grupo C
ARGENTINA · A. SAUDITA · MÉXICO · POLÔNIA

Argentina	X	A. Saudita	22/11, às 7h terça-feira
México	X	Polônia	22/11, às 13h terça-feira
Polônia	X	A. Saudita	26/11, às 10h sábado
Argentina	X	México	26/11, às 16h sábado
Polônia	X	Argentina	30/11, às 16h quarta-feira
A. Saudita	X	México	30/11, às 16h quarta-feira

Grupo D
FRANÇA · AUSTRÁLIA · DINAMARCA · TUNÍSIA

Dinamarca	X	Tunísia	22/11, às 10h terça-feira
França	X	Austrália	22/11, às 16h terça-feira
Tunísia	X	Austrália	26/11, às 7h sábado
França	X	Dinamarca	26/11, às 13h sábado
Tunísia	X	França	30/11, às 12h quarta-feira
Austrália	X	Dinamarca	30/11, às 12h quarta-feira

Grupo E
ESPANHA · COSTA RICA · ALEMANHA · JAPÃO

Alemanha	X	Japão	23/11, às 10h quarta-feira
Espanha	X	Costa Rica	23/11, às 13h quarta-feira
Japão	X	Costa Rica	27/11, às 7h domingo
Espanha	X	Alemanha	27/11, às 16h domingo
Japão	X	Espanha	1º/12, às 16h quinta-feira
Costa Rica	X	Alemanha	1º/12, às 16h quinta-feira

Grupo F
BÉLGICA · CANADÁ · MARROCOS · CROÁCIA

Marrocos	X	Croácia	23/11, às 7h quarta-feira
Bélgica	X	Canadá	23/11, às 16h quarta-feira
Bélgica	X	Marrocos	27/11, às 10h domingo
Croácia	X	Canadá	27/11, às 13h domingo
Croácia	X	Bélgica	1º/12, às 12h quinta-feira
Canadá	X	Marrocos	1º/12, às 12h quinta-feira

Grupo G
BRASIL · SÉRVIA · SUÍÇA · CAMARÕES

Suíça	X	Camarões	24/11, às 7h quinta-feira
Brasil	X	Sérvia	24/11, às 16h quinta-feira
Camarões	X	Sérvia	28/11, às 7h segunda-feira
Brasil	X	Suíça	28/11, às 13h segunda-feira
Camarões	X	**Brasil**	2/12, às 16h sexta-feira
Sérvia	X	Suíça	2/12, às 16h sexta-feira

Grupo H
PORTUGAL · GANA · URUGUAI · COREIA DO SUL

Uruguai	X	Coreia do Sul	24/11, às 10h quinta-feira
Portugal	X	Gana	24/11, às 13h quinta-feira
Coreia do Sul	X	Gana	28/11, às 10h segunda-feira
Portugal	X	Uruguai	28/11, às 16h segunda-feira
Coreia do Sul	X	Portugal	2/12, às 12h sexta-feira
Gana	X	Uruguai	2/12, às 12h sexta-feira

Oitavas de final

1 3/12, às 12h sábado: 1º do grupo A X 2º do grupo B

2 3/12, às 16h sábado: 1º do grupo C X 2º do grupo D

3 4/12, às 16h domingo: 1º do grupo B X 2º do grupo A

4 4/12, às 12h domingo: 1º do grupo D X 2º do grupo C

5 5/12, às 12h segunda-feira: 1º do grupo E X 2º do grupo F

6 5/12, às 16h segunda-feira: 1º do grupo G X 2º do grupo H

7 6/12, às 12h terça-feira: 1º do grupo F X 2º do grupo E

8 6/12, às 16h terça-feira: 1º do grupo H X 2º do grupo G

Quartas de final

1 9/12, às 16h sexta-feira: Vencedor das oitavas 1 X Vencedor das oitavas 2

3 10/12, às 16h sábado: Vencedor das oitavas 3 X Vencedor das oitavas 4

2 9/12, às 12h sexta-feira: Vencedor das oitavas 5 X Vencedor das oitavas 6

4 10/12, às 12h sábado: Vencedor das oitavas 7 X Vencedor das oitavas 8

Semifinal 1
13/12, às 16h terça-feira

Vencedor das quartas 1 X Vencedor das quartas 2

Final
18/12, às 12h domingo

Vencedor da semifinal 1 X Vencedor da semifinal 2

Semifinal 2
14/12, às 16h quarta-feira

Vencedor das quartas 3 X Vencedor das quartas 4

Decisão do 3º lugar
17/12, às 12h sábado

Perdedor da semifinal 1 X Perdedor da semifinal 2