

TERCEIRIZAÇÃO

pg. 05



É vantagem Terceirizar?

LEGISLAÇÃO

pg. 07



Tire dúvidas sobre horas extra

PAISAGISMO

pg. 16



5 hábitos para um jardim perfeito

CLASSIFICADOS

pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



Cond. Conj. Residencial Solar Quinta da Boa Vista Piracicaba

29 Anos

ADS

ENGENHARIA

- Pintura de fachada • Pastilhas
- Concreto aparente • Impermeabilização

Empresa inscrita no CREA: 2114034
(19) 3236-0073 / 3384-3661
www.adspinturasprediais.com.br

ep engeprest
 ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 Engº Resp. com 42 anos de experiência

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

NIHON

PINTURA PREDIAL

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

nihonpintura@yahoo.com.br
www.nihonpintura.com.br
(19) 3234-5279

SERVICON

Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios

TERCEIRIZANDO DESDE 1991

- Portaria • Folguista
- Limpeza • Jardinagem

3236-1545
www.serviconservicos.com.br

AAM

ENGENHARIA

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

(19) 3255 1931
 (19) 97405 5321
www.aamengenharia.com.br

Pinturas Prediais

Desde 1998

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

19 3295-3331 / 98350-2882
rafael@marinelliconstrutora.com.br
www.marinelliconstrutora.com.br

CREA/SP 0558638

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

(19) 3012-8848
llpinturas@hotmail.com
www.llpinturas.com.br

CREA 2206147

MANUTENÇÃO PREDIAL

Impermeabilizações

Pintura predial

19 99963 5352
 19 4106 5876

BR3
 ENGENHARIA
br3.eng.br

Atendemos Campinas e Região

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

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

MORETZSOHN

MANUTENÇÃO PREDIAL

(19) 3234.0066
 (19) 97411.4395

REFORMAS HIDRÁULICAS EM EDIFÍCIOS

CREA: 060.086.671-5 moretzsohn@terra.com.br

Pinturas e Lavagem de Fachadas
 Tratamento de Trincas e Fissuras
 Reposição de Pastilhas

(19) 99740-6388 / 98129-5885
primepinturas@bol.com.br

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico
A Informação é Legal

jornaldosindico.com.br/campinas
facebook.com/jornaldosindicocampinas

Publicação mensal de:

FRJ

FERNANDO ROSSINI JORNAL
CNPJ 18.761.421/0001-09

Rua Presidente Wenceslau, 54 I
Jd. Flamboyant - Campinas SP
Cep 13090-145

Fone: 19 3237-3860

campinas@jornaldosindico.com.br

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

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz
Dr. Rudinei Maciel
Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS

Aracaju/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 3237.3860
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

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas.
Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

Abrangência: Campinas, Jundiá, Americana, Limeira, Piracicaba, Rio Claro, Indaiatuba, Salto, Itu, Mogi Mirim, Mogi Guaçu, Paulínia, Valinhos, Vinhedo, Sumaré, Araras, Atibaia, Itatiba, Bragança Paulista, Itapira, Jaguariúna, Pedreira, Amparo, Lindóia, Nova Odessa, Sta. B. D'Oeste, Serra Negra e Socorro.



Nossa Mensagem

EDITORIAL

Por vezes, no impulso extremo de acertar cometemos excessos que nos conduzem ao erro. Esse é o pecado do síndico que abusa de sua condição para cobrar ostensivamente os devedores do condomínio e, assim, ultrapassam limites da razoabilidade, transformando-se eles próprios em transgressores da lei.

E, então, de que vale infringir o direito do próximo para cobrar que um outro direito seja obedecido? Todos saem perdendo nessa situação, inclusive o condomínio. É o que ocorre quando se procedem as ditas “cobranças vexatórias”, a exemplo do que relatamos nesta edição na nossa matéria de “Cotidiano”.

Às vezes o Condomínio

até começa a história do lado certo, sendo o lado lesado, aquele que não está recebendo seus proventos, mas a partir do momento em que o síndico ou síndica parte para a agressividade e constrangimento para cobrar o pagamento de taxas condominiais, cerceando acesso a áreas comuns, propagando ofensas, dentre outras inadequações, perde-se a razão.

Se existe um rito jurídico de cobrança e protesto de dívidas é porque ele deve ser seguido e essa é a maneira civilizada de se resolver os problemas em comunidade. Quaisquer outras maneiras de constranger o condômino inadimplente a quitar seus débitos poderão ser revertidas em ações de danos morais e o condo-

mínio só tem a perder com isso, além do próprio síndico.

Decisão recente do Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul ilustra a reflexão tecida acima, a qual aprofundamos na seção “Cotidiano” desta edição de março de 2020. O relato merece ser lido para servir de alerta a todos os síndicos e síndicas, para que busquem sempre a via legal de cobrança.

Você encontra essa e outras matérias fresquinhas sobre o universo dos condomínios no Jornal do Síndico. Desejamos a todos uma excelente leitura!

Os Editores



PROTEGIDO 24H
AGUIA SISTEMAS DE SEGURANÇA
Desde 1999

GARANTIMOS A PROTEÇÃO, DO SEU BEM MAIS VALIOSO!

AGUIA SISTEMAS DE SEGURANÇA!

AGORA COM SERVIÇO DE PORTARIA VIRTUAL!


Alarme Monitorado 24h


Monitoramento de Imagens 24 horas


Portaria Virtual


Proteção Perimetral


Equipamentos em Comodato


Viatura de Pronto Resposta

www.aguiaseguranca.com.br • comercial@aguiaseguranca.com.br • (19) 3243-9586

8 DE MARÇO

Dia Internacional da Mulher

A todas elas, síndicas ou não, nosso respeito e consideração. Parabéns!



Equipe **Jornal do Síndico**



“11 ANOS DE BONS SERVIÇOS”

Agradecemos a confiança!

O Teatro Municipal Dona Zenaide, na cidade de Jaguariúna, foi literalmente palco de um grandioso evento na noite do dia 14 pp.

Alfredo Rocha, renomado palestrante, deu um show proferindo uma magnífica palestra motivacional oferecido pelo Grupo Only One.

O evento foi comemorativo ao 11º aniversário do Grupo, que atende toda a região e é presidido pela jovem senhora Daniela Cirino.

Atuando no segmento de terceirização de serviços, o Grupo oferece mão de obra especializada para diversos segmentos, inclusive condominial.

Com a presença de inúmeros convidados, entre eles o senhor Gustavo Reis, Prefeito de Jaguariúna, que dirigiu algumas palavras aos presentes e parabenizou o Grupo pelos 11 anos de atividades na cidade.

O Jornal do Síndico, pelo seu diretor comercial Fernando Rossini, se fez presente no evento e também parabeniza o cliente Grupo Only One.



Daniela Cirino - Diretora do Grupo Only One



TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria • Limpeza • Jardinagem
- Zeladoria • Manutenção Predial

Atendemos
Campinas
e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200 www.only1.com.br
comercial@only1.com.br

JET PRODUTOS

Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINA
DESCARTÁVEIS
UTILIDADES EM GERAL



Agende uma visita
sem compromisso e receba
um kit de produtos gratuitamente em
seu condomínio

(19) 4141-0904
(19) 98385-5260
www.jetprodutos.com.br
jetcampinas@yahoo.com.br



(19) 99605-5207
(11) 99109-7578

Toda Região

ANCORAGEM PREDIAL

- Instalação Certificada
- Instaladores Capacitados
- Segurança Jurídica para o Síndico

www.versaengenharia.com.br



- Telefonia • Interfonia
- CFTV • Controle de Acesso

INTELBAS - AMELCO - THEVEAR - AGL

VENDA - INSTALAÇÃO - ASSIST. TÉCNICA

(19) 3272-0666

(19) 98149-1777

telca@telca.com.br

Rua Rio Grande do Sul, 320 - Campinas



Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

(19) 3387-1697 / 99772-8783

samizakia@yahoo.com.br



APRESENTA AOS SÍNDICOS E SÍNDICAS DE CAMPINAS E REGIÃO UM NOVO CONCEITO EM LOJA NO RAMOS DE **SISTEMAS ELETRÔNICOS** PARA A SEGURANÇA DEFINITIVA DO SEU CONDOMÍNIO.

Situada no centro de Campinas, R. General Osório, 322, onde atua na venda de equipamentos eletrônicos para sistemas de CFTV, Alarmes, Automação de Portões, Wireless, Telefonia, Controle de acesso, “No Breaks” e muito mais.

Com o crescente número da violência, inclusive e principalmente em condomínios, a atenção também deve ser elevada. Tanto na portaria quando na entrada e saída de veículos, geram o medo e preocupação com nossos bens e nossos familiares.

Nos condomínios fechados onde a segurança tende a ser maior, temos que ficar sempre em alerta, pois o perigo ronda e muitas vezes temos que agir rapidamente para proteger o bem físico ou material e nem sempre sabemos como.

Na loja da **ULTRASEG**, você pode escolher o produto que melhor encaixa à necessidade do seu condomínio. Você leva seu projeto que a loja dispõe de funcionários qualificados para um bom atendimento oferecendo os melhores produtos e preços justos.

Equipamentos modernos que bem instalados dão mais segurança aos condôminos e tranquilidade ao síndico.

UMA LOJA COM ATENDIMENTO DIFERENCIADO, ATENDENDO EM ATACADO E VAREJO

Venha conhecer nossa loja e toda a linha de produtos inovadores no mercado. Veja os contatos na publicidade abaixo.

Por Renato Ribeiro



- CONTROLE DE ACESSO
- AUTOMATIZADORES
- CERCA ELÉTRICA
- NOBREAK / CFTV
- ALARME

A LOJA MAIS COMPLETA EM
SEGURANÇA ELETRÔNICA
DE CAMPINAS E REGIÃO

(19) 3234-2437

(19) 99856-7620

R. General Osório, 322 - Centro - Campinas www.ultrasegbrasil.com.br



www.impermeabili.com.br
contato@impermeabili.com.br

- condomínios
- industrias
- residências

Serviços de impermeabilização
e pinturas prediais

(19) 99122.7673 • (19) 3254.1121



Síndico ofendido por condômina em assembleia será indenizado

Um síndico ofendido durante assembleia geral de condomínio será indenizado por danos morais em Balneário Camboriú. Consta nos autos que em dado momento da assembleia, realizada em janeiro deste ano, uma condômina questionou o homem sobre a limpeza das garagens do edifício. Após a resposta do síndico sobre a periodicidade da manutenção do local, a mulher teria afirmado que as informações eram inverídicas e, aos gritos, ofendido o síndico ao chamá-lo de “vagabundo” e “sem-vergonha que vive às custas do condomínio”.

Em sua defesa, a ré justificou que o autor, ao ser ques-



A mulher foi condenada ao pagamento de indenização por danos morais fixada em R\$ 5.000,00

tionado sobre a falta de assiduidade na lavagem das garagens, classificou tal afirmação como “mentira da condômina”. Foi nesse instante, explicou, que os ânimos se exaltaram e ela retrucou. Os xingamentos, entretanto, se deram na presença de todos os participantes da assembleia. **A mulher foi condenada ao pagamento de indenização por danos morais fixada em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em favor do síndico.** Ao valor ainda serão acrescidos juros e correção monetária devidos.

“Sabe-se que a vida em condomínio, até pela proximidade física que impõe aos moradores, muitas vezes é permeada por pequenos atritos que, ao fim e ao cabo, não são de molde a ense-



jar situações que atentem contra os direitos de personalidade dos vizinhos. Entretanto, o caso relatado neste processo desborda do mero aborrecimento decorrente das relações sociais atuais, não sendo razoável tomar por corriqueiros ou juridicamente insignificantes os xingamentos públicos

proferidos por uma condômina ao síndico”, citou em sua decisão a juíza Patrícia Nolli, titular do 1º Juizado Especial Cível da comarca de Balneário Camboriú.

Fonte: AASP Fonte: (Autos n. 0305204-30.2019.8.24.0005)

KONDOMINE

VISTORIAS PERIÓDICAS
PLANO DE MANUTENÇÃO



SÍNDICO
PROFISSIONAL

Oferecemos serviços
de Vistorias Periódicas
e Manutenção Predial

Saudamos a chegada da
Administradora



Juntos somos mais fortes!

Aguardamos seu contato

11. 2709-8395

11. 99960-4900

www.kondomine.srv.br

engeprest **Jundiaí**
ENGENHARIA E SERVIÇOS ORÇAMENTO SEM
Engº Resp. com 42 anos de experiência COMPROMISSO

Pinturas Prediais / Restauração de Pastilhas
Tratamento de Concreto / Impermeabilização
Telhados / Reforma em Geral

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



PINTURAS PREDIAIS
Lavagem de Fachadas
Tratamento de Trincas
e Fissuras

Atendemos Jundiaí, Campinas e Toda a Região

(19) 3255 1931 (19) 97405 5321
www.aamengenharia.com.br



JUNDIAÍ
Campinas
e Região

- PORTARIA 24 HORAS
- ZELADORIA
- LIMPEZA E CONSERVAÇÃO
- JARDINAGEM
- AUXILIAR DE SERVIÇOS GERAIS

Nosso objetivo é sermos o parceiro
de serviços do seu condomínio

Entre em contato!

Elaboramos uma proposta eficiente
e econômica para seu condomínio

11. 4521-7523 / 4521-5672

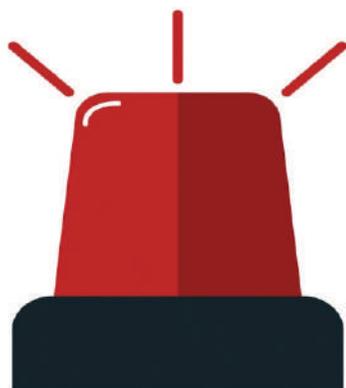
comercial@quanticobrasilservicos.com.br
www.quanticobrasilservicos.com.br

Dicas

Alarme

Em um contexto de violência urbana crescente, todo e qualquer elemento que venha a somar mais segurança ao condomínio no intuito de proteger as pessoas e o patrimônio é bem-vindo. Nesse sentido, os alarmes continuam sendo uma opção presente no mercado para quem deseja acrescentar um item a mais na proteção predial. O objetivo desse tipo de dispositivo é avisar caso seja identificado qualquer tipo de invasão.

A comunicação da invasão pode se dar de diferentes maneiras: pode ser por meio de avisos sonoros ou mesmo de forma silenciosa, por intermédio apenas de mensagem para o celular do síndico ou junto ao sistema de empresa de segurança responsável pelo condomínio. Dica: é importante fazer uma instalação adequada, que não dispare avisos por qualquer coisa, caso contrário o alarme perderá a credibilidade com os moradores. O alarme só deve ser acionado em situações reais de perigo.



Controle de pragas

Todo mundo deseja ter um imóvel livre de baratas, carrapatos, formigas, ratos, cupins e outros animais indesejáveis que, além de trazerem sujeira, podem causar prejuízos a móveis, fiações e até mesmo à saúde das pessoas, por serem vetores de doenças. Por isso existem os serviços de dedetização com o intuito de controlar a proliferação desses “visitantes”.

Contudo, esse controle de pragas deve ser feito com responsabilidade, pois, ao serem manipulados conteúdos químicos altamente tóxicos, os riscos à saúde humana e também dos pets é grande caso não sejam usados corretamente em dose e locais adequados. Os síndicos devem sempre procurar execução de serviço profissional com uma dedetizadora especializada.



É vantagem Terceirizar?



Nossa resposta é SIM, vale a pena, desde que feito com empresas responsáveis, que tenham baixo histórico de reclamações trabalhistas, possuam as diversas Certidões Negativas de Débitos, e que estejam financeiramente saudáveis. Hoje em dia é possível verificar essas informações facilmente na internet.

A empresa ou condomínio reduz sensivelmente seus problemas administrativos, reduz a carga sobre seu departamento pessoal e alivia as responsabilidades relativas a folha de pagamento. Além de todos estes pontos, uma boa empresa de terceirização também assumirá os passivos trabalhistas que possam vir a surgir, fazendo com que o tomador do serviço não tenha surpresas financeiras em seu fluxo de caixa.

Nossa expertise na gestão documental garante um baixíssimo nível de ações trabalhistas inferior a 3%.

Lembre-se, nesta área não existe o mi-

lagre do preço baixo, pois a grande maioria das empresas possuem custos operacionais muito parecidos, sendo que na realidade, o que as diferem são o tamanho de suas estruturas, treinamento dos funcionários e algumas particularidades ligadas a equipamentos, substituição de uniformes, etc., ou seja, não feche um contrato somente por ser mais barato.

A L.A. SEG foi fundada por quem tem experiência de mais de 20 anos na área de segurança patrimonial e pessoal, sendo que estamos aptos a oferecer soluções com foco no atendimento das necessidades específicas de cada cliente, trazendo um resultado personalizado.

Soluções em serviços terceirizados nas áreas de consultoria de segurança, portaria, limpeza, manutenção e facilities para condomínios residenciais, comerciais e industriais, produzindo pacotes exclusivos para cada cliente.

Por André Martins



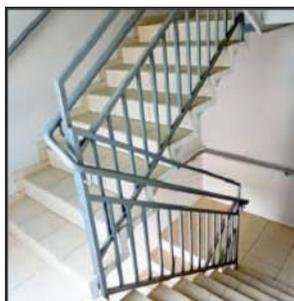
TERCEIRIZAÇÃO - PORTARIA – LIMPEZA
FACILITIES CONDOMINIAL E INDUSTRIAL

No mercado desde 2012, trabalhamos com as mais diversas soluções das áreas da terceirização. Sabemos que estabelecer uma parceria de confiança é fruto de um trabalho responsável e de qualidade, por isso somos especialistas na manutenção de nossos contratos.



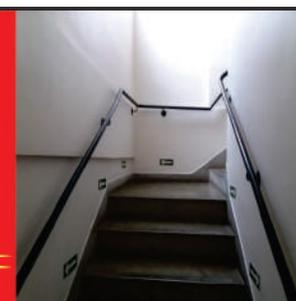
www.lasegservicos.com.br

Tel: (19) 4141.1138 / (19) 97402.7677 R. Alfredo da Costa Figo, 805 – Santa Cândida – Campinas



**CORRIMÃO
para AVCB
Padrão ABNT/BR**

Pagamento em 12 parcelas



**Campinas, Jundiaí
e toda a Região**



(19) 3384-0523



(19) 99196-6671

Entrevista do mês



Sérgio de Franco Carneiro
Síndico do Conjunto Solar Quinta da Boa Vista - Piracicaba

O entrevistado desse mês de março é o síndico do Conjunto Solar Quinta da Boa Vista em Piracicaba, Sr. Sérgio de Franco Carneiro.

Ele que é advogado está completando um ano de sindicância, também é “Harleyro”. Foi de moto até o Alasca.

O conjunto é formado por 3 torres com 204 apartamentos e 52 lojas na área comercial (Shopping Cidade Alta).

São 8 colaboradores, sendo 6 orgânicos e 2 terceirizados. (a responsável pela manutenção da limpeza e um porteiro).

O condomínio tem hoje a menor taxa de inadimplentes dos últimos 10 anos.

A Assembleia decidiu, então foram realizadas as obras de acústica e elétrica para adequação dos geradores dos 3 blocos e reparo dos

telhados e a instalação de proteção nos elevadores em cumprimento a NBR NM 207.

Foram realizadas as seguintes pinturas: portas dos elevadores do térreo e sub-solo, grades dos medidores de gás e dos bancos de jardim. Aquisição e colocação de passadeiras antiderrapantes nos halls dos prédios bem como a restauração da rampa de acesso. Troca de tubulação da prumada de água por cano PVC e cobre. Reforma e pintura da calçada com implantação de 3 canteiros e plantio de 3 árvores, sendo 2 pitangueiras doadas pela Prefeitura.

Instalações de: “begues” (sacos suspensos) para o recolhimento de lixo reciclável, 116 sensores de presença nas garagens, sistemas de trava nos carrinhos de compra, quadro de aviso e redutor de velocidade na entrada e saída das garagens.

“Estamos estudando fazer a reforma da casa do zelador (adequação para refeitório e vestiários dos funcionários) e a pintura da fachada” Diz o síndico.

“Fazemos a manutenção preventiva da bomba d’água, dos geradores e requisitos de segurança do trabalho (PPRA e PCMSO), estanqueidade de gás por unidades, vistoria dos para raios com elaboração de laudos e emissão de ART, renovação do AVCB com curso de brigadista, entre outros” Conclui Sérgio.

O síndico recebe o Jornal do Síndico regularmente e busca nele informações relevantes para uma boa administração além de produtos e serviços nele contidos.

Fique em dia com a legislação vigente do Estado de São Paulo!

Faça seu teste de estanqueidade

GÁS!



AQUECEDORES

É de suma importância que todo aquecedor de água a gás instalado em ambiente interno esteja de ventilação forçada e devidamente provido de um duto de exaustão em bom estado, em conformidade com as especificações do manual e com as normas e regulamentações de instalação vigentes.

Aquecedores com ventilação natural não podem ser instalados dentro dos apartamentos, esses são para áreas externas, e os dutos devem ter o diâmetro correto de acordo com o modelo do aquecedor, respeitar comprimentos, inclinações, curvas e outras determinações do manual do fabricante e estar devidamente conectados ao terminal de exaustão (Tipo T ou chapéu Chinês), que também deve estar instalado adequadamente.

EM CASO DE VAZAMENTO DE GÁS O QUE DEVEMOS FAZER?

- Feche o registro do gás, caso não seja individualizado, deve fechar o registro geral do gás;
- Abra portas e janelas para manter o local arejado;
- Não utilizar objetos que provoquem faíscas;
- Não acionar interruptores, seja para ligar ou desligar a luz;
- Abra portas e janelas;
- Faça o abandono de área para o ponto de encontro designado pela brigada de incêndio;
- Entre imediatamente em contato com a distribuidora de gás ou com o Corpo de Bombeiros.

por Inézio Barbosa Correia

ASSOCIAÇÃO DE SÍNDICOS E SÍNDICAS DE PIRACICABA E REGIÃO

CONVIDA SÍNDICOS E SÍNDICAS para palestra sobre AVCB

ministrada pelo Tenente Beraldo
Corpo de Bombeiros

**13 DE ABRIL
19H30**

Av. Campos Salles, 2192 - Inscrições: (19) 97157-2843 ou sindicofrancisco@hotmail.com

Piracicaba e Região

L L Pinturas Prediais
Especializada em Condomínio

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

(19) 3012-8848
llpinturas@hotmail.com

CHICO MONTEIRO
Administrador de Condomínios

Experiência e Transparência

(19) 97157-2843
francardosomonteiro@hotmail.com

CASA BELA PINTURAS

conheça nosso portfólio
www.casabelapinturas.com

Uma Empresa de Pintura Predial que tem como excelência.

Qualidade, Segurança e Garantia

ATENDEMOS
Campinas, Piracicaba e Região

(19) 3305-7253 / 99341-4395

FORTE ENGENHARIA DE GÁS

Faça seu teste de estanqueidade **GÁS!**

Fique em dia com a legislação vigente do Estado de São Paulo!

(19) 99691-1156 E-mail: inezio@fortegas.eng.br

Legislação

Tire dúvidas sobre horas extra

O gasto com a folha de pagamento dos funcionários é, sabidamente, a maior despesa do condomínio, sendo responsável por abocanhar pelo menos 50% do orçamento mensal em prédios que mantêm portaria presencial 24 horas. Esse percentual pode ser até maior a depender das dimensões do imóvel e demanda por limpeza, zeladoria, manutenção, vigilância, dentre outros serviços fixos.

Gerenciar todo esse pessoal é, sem dúvidas, um grande desafio para o síndico, ainda mais se esse for de “primeira viagem” e ainda não estiver familiarizado com a burocracia pertinente às relações de trabalho.

Para não se meter em enrascadas contábeis e jurídicas, é recomendável que o condomínio conte com uma assessoria jurídica e contábil, seja por meio de contrato de serviço com escritórios especializados ou com uma administradora de condomínios que preste esse suporte.

Uma das tarefas na gestão



A hora a mais trabalhada, obviamente, tem suas regras próprias, distintas de uma hora comum de trabalho. Ela vale mais que uma hora normal de trabalho: cada hora extra vale pelo menos 50% a mais que a hora comum.



dos funcionários é cuidar das horas extras trabalhadas. A primeira dúvida dos síndicos principiantes costuma ser se o empregador realmente pode ou não exigir que o funcionário faça hora extra. Sim, ele pode, em casos de necessidade imperiosa ou de força maior, havendo previsão por acordo individual ou convenção da categoria. Fora desses casos, a recusa do trabalhador pode ser legítima.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que não podem ser feitas mais de duas horas extras por dia, exceto em casos de força maior ou necessidade imperiosa. O artigo 59

da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) versa sobre horas adicionais de trabalho e informa que: “A duração diária do trabalho poderá ser acrescida de horas extras, em número não excedente de duas, por acordo individual, convenção coletiva ou acordo coletivo de trabalho”.

A hora a mais trabalhada, obviamente, tem suas regras próprias, distintas de uma hora comum de trabalho. Ela vale mais que uma hora normal de trabalho: cada hora extra vale pelo menos 50% a mais que a hora comum.

Arcar com horas extras pode ser um negócio bastante

dispendioso em condomínios que mantêm portaria 24 horas. Nesse tipo de edifício, para que haja um bom funcionamento da portaria, são necessários pelo menos cinco funcionários, sendo um deles o folguista, opção mais recomendável.

A contratação do folguista poderá ser bastante interessante ao condomínio, pois, com a sua presença, diminuem-se as horas extras pagas a outros empregados, que podem vir acrescidas do acúmulo de função, tornando a hora extra ainda mais onerosa.

* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

CR
MANUTENÇÕES

DESENTUPIMENTOS
DAS TUBULAÇÕES DA CAIXA DE GORDURA,
DO ESGOTO E DAS REDES PLUVIAIS
Desentupimentos de pias,
vasos sanitários e ralos
Equipamentos Profissionais

(19) 3269-2146 / 9 9700-0041

crmanutencao@ig.com.br

Administração

por Cecília Lima

CNPJ é documento essencial aos condomínios



Juridicamente, o condomínio edilício é concebido como uma personificação “anômala”, isso porque não possui critérios para se enquadrar nem como pessoa física, nem como pessoa jurídica, o que o faz um tipo muito peculiar de sujeito dentro da esfera dos agentes jurídicos.

O condomínio não é uma pessoa física, mas é representada por uma: o síndico, que é quem responde por ele durante o seu mandato. Por outro lado, tem-se a prerrogativa de contratar funcionários, recolher tributos e manter um funcionamento muito semelhante ao de uma pequena empresa, como se fosse uma pessoa jurídica.

Atualmente, o entendimento é o de que – em um espectro de possibilidades - a natureza jurídica do condomínio edilício se aproximaria muito mais de uma Pessoa Jurídica (PJ). Isso justifica o fato, por exemplo, dele entrar no rol das categorias as quais precisam ser portadoras de um número no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica).

Prevê a Instrução Normativa RFB nº 748, de 2 de junho de 2007, em seu artigo 11 que também são obrigados a se inscrever no CNPJ os “Condomínios Edilícios sujeitos à incidência, à apuração ou ao recolhimento de tributos federais administrados pela RFB”.

O CNPJ possibilita que os

condomínios tenham uma identidade jurídica. Ele é imprescindível para a contratação de funcionários, caso da retenção de Imposto de Renda e recolhimento do PIS. Além disso, é válido ressaltar que sem o CNPJ não seria permitido que o condomínio fizesse a expedição do boleto para recolhimento da taxa condominial.

Condomínios novos

Prédios recém ocupados devem providenciar este documento o quanto antes, pois, conforme exposto, ele é fundamental e a postergação de sua emissão inviabilizará a gestão do condomínio. Como proceder antes de tirar o CNPJ do seu condomínio:

- 1) Solicitar expedição do Habite-se pela incorporadora/construtora
- 2) Inscrição das escrituras definitivas das unidades no Cartório de Registro de Imóveis
- 3) Solicitar o desmembramento do IPTU por unidades
- 4) Elaborar a Convenção condominial com assinaturas de no mínimo 2/3 dos proprietários das frações ideais
- 5) Convocação da primeira assembleia para eleição do primeiro síndico e conselho consultivo
- 6) Registro do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com a Convenção
- 7) Inscrição do condomínio no CNPJ, que torna automática a inscrição no INSS, o que é obrigatório para o condomínio ser empregador.

Box/Fonte: livro O Condomínio Edifício (Markus S. L. Norat)

Dicas de Segurança por Major Jaime

Locação por aplicativos

Trataremos nesta edição sobre um assunto que já deve ter sido discutido neste conceituado veículo de comunicação e que vou alertar do ponto de vista da segurança. Estamos falando sobre os aplicativos e sites de locação rápida ou temporada como os mais conhecidos Airbnb, Booking.com e Alugue Temporada.



Não é novidade nenhuma que a cada momento temos um aplicativo novo criando padrões de comportamento e hábitos. Nem sabemos o que daqui a 5 ou 10 anos pode ser inventado. Por isso, temos que ter um olhar mais crítico sobre essas novas rotinas inserida nas vidas dos condôminos e dos condomínios em geral.

Se essa realidade já chegou ao seu condomínio, acredito que o melhor caminho é dialogar e estabelecer regras claras e objetivas, gerando para todos maior segurança, bem-estar e confiança. Já vi casos mais extremos de simples proibição de locação deste tipo, mas pode gerar alguns impasses jurídicos. Na locação normal, temos um controle maior das pessoas que irão residir com verificação de documentação e outras informações pertinentes e isso feito por mais de um interessado, como proprietário, imobiliária e condomínio. Já nesta modalidade de locação curta, o aplicativo e o proprietário tem acesso a alguma informação, que deve ser compartilhado com a administração do condomínio.

As regras para uma boa convivência com essas modernidades é ter regras, que foquem no principal objetivo a meu ver que é a segurança. Acredito que todos podem dialogar, discutir a questão e conceder o que for possível. Para isso alguns procedimentos podem ser adotados, como controle de documentação, identificação deste locatário, recebimento e entrega de chaves, atuação dos funcionários, treinamento da equipe de portaria, responsabilidades do proprietário, conhecimento da Administração, entre outros.

Impedir o progresso da tecnologia, talvez não seja uma missão fácil, por isso o conhecimento delas e a adaptação rápida contribui muito na solução de futuros problemas.

Major Jaime - Colaborador do Jornal do Síndico Campinas



NILTON CESAR
CORRETOR DE SEGUROS

(19) 3268-6672 / 9 9771-8295

nccseguros@gmail.com

Seguros

Condomínios - Automóveis - Vida - Residencial
Previdência Privada - Seguro Viagem e outros

PLANEJAMENTO - ADMINISTRAÇÃO - CORRETAGEM EM GERAL

Manutenção por Cecília Lima

Canalização de água pluvial: as calhas e sua manutenção

Quando chove, você já parou para observar para onde vai a água que cai do telhado no seu condomínio? É possível que ela seja recolhida por uma calha, estrutura frequentemente instalada com o intuito de canalizar a água das chuvas. Esse equipamento, quando instalado corretamente e com a manutenção em dia, pode ser um aliado na hora de economizar na conta de água.

O sistema de calhas geralmente só é lembrado na época de chuvas e no resto do ano pode ficar esquecido, pela maioria dos síndicos e zeladores, tendo sua manutenção e preservação negligenciadas nas temporadas secas. Isso é um grande pecado, pois a danificação do sistema acarretará a falha na canalização da água da chuva quando for mais necessário. Os principais problemas que podem surgir são, primeiramente, o lixo, e, em segundo lugar, danos ao material.

O principal cuidado que se deve ter na manutenção das calhas é com a limpeza delas. Restos de vegetais como frutos, galhos e folhas secas são comuns de se acumularem nos condutores. Acrescente-se, também, materiais porventura lançados ao telhado pelos próprios moradores de jane-



Para prolongar a vida útil das calhas e evitar escapes o processo de impermeabilização é uma alternativa indicada às calhas de alvenaria. Para materiais metálicos, é comum recorrer a estruturas galvanizadas. Consultar uma empresa especializada para concepção e execução do projeto é fundamental.



las e sacadas como embalagens plásticas, bitucas de cigarro, papeis, dentre outros. Isso tudo obstruirá o fluxo de água, quando chover, anulando a função primordial da calha que é a de canalizar esse fluxo pluvial.

Além disso, o acúmulo de matéria orgânica especialmente, como frutos e folhas, contribui para reações químicas de oxidação e corrosão da calha. Com o tempo, podem surgir fissuras, furos e até mesmo quebras que vão interromper o fluxo da água, mais uma vez, impedindo que o sistema cumpra seu papel canalizador.

A limpeza regular de calhas e reservatórios deve ser, portanto, uma preocupação

por parte da administração do síndico e, de preferência, que seja executada por um profissional capacitado, portando equipamentos de segurança adequados. Além das questões práticas já citadas relacionadas à função propriamente dita das calhas, a sujeira e obstrução delas pode favorecer um outro problema muito sério que é a proliferação de mosquitos, inclusive o *Aedes aegypti*, transmissor da Dengue e outras viroses, o qual deve ser vigorosamente combatido.

Para prolongar a vida útil das calhas e evitar escapes o processo de impermeabilização é uma alternativa indicada às calhas de alvenaria, isso di-

minuirá problemas com mofo e infiltrações. Para materiais metálicos, é comum recorrer a estruturas galvanizadas.

Consultar uma empresa especializada para concepção e execução do projeto é fundamental. Lembre-se que a água recolhida pelas calhas não precisa ser desperdiçada, ela pode ser usada na limpeza de áreas comuns como estacionamento, playground, calçadas, e outras finalidades em que não haja consumo humano. Assim, ganham o meio ambiente e o orçamento do condomínio!

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

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

ADMINISTRADORAS	pg. 10	DESENTUPIMENTO	pg. 10	PAISAGISMO	pg. 11
ANTENAS	pg. 10	EQUIP. CONTRA INCÊNDIO	pg. 10	PARA-RAIOS PERÍCIAS	pg. 11
ANCORAGEM	pg. 10	EXTINTORES DE INCÊNDIO	pg. 10	PINTURAS PREDIAIS	pg. 11 / 12
AVCB	pg. 10	GÁS / TESTES	pg. 11	PORTARIA	pg. 12
BARRILETES	pg. 10	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 11	PORTARIA VIRTUAL	pg. 12
BOMBAS / CONCERTOS	pg. 10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pg. 11	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 12
CALHAS	pg. 10	INSPEÇÃO PREDIAL	pg. 11	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 12
CÂMERAS DE SEGURANÇA	pg. 10	INTERFONES	pg. 11	QUADROS DE ENERGIA	pg. 12
COBRANÇA	pg. 10	JARDINAGEM	pg. 11	SEGURANÇA ELETRÔNICA	pg. 12
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 10	LAUDOS TÉCNICOS	pg. 11	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 12
CONTABILIDADE	pg. 10	LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA	pg. 11	TELHADOS	pg. 12
CORRIMÃO	pg. 10	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 11	TERCEIRIZAÇÃO	pg. 12

ADMINISTRADORAS

CONTCON **SITE PRÓPRIO**

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

(19) 3235-1955 / 2514-0777

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

ANCORAGEM

VERSA ANCORAGEM PREDIAL (19) 99605-5207
Veja pag. 03

ANTENAS

Evolusat

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

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

AVCB

REGULARIZAÇÃO NO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB

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

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

AVCB

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

Galvão ENGENHARIA & GESTÃO AMBIENTAL
REGULARIZE SEU CONDOMÍNIO
AVCB - CLCB - SPDA - ARTs
Projetos - Manutenção - Laudos
Gás - Alarme - Sinalizações
Equipamentos
19. 2121.3232
www.galvaoambiental.com.br

BARRILETES

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

BOMBAS / CONCERTOS

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

CALHAS

Engecalhas 3386-8628
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA

Evolusat 4141-1135
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE

CONTCON 3235-1955
Veja Administradoras

CORRIMÃO

CORRIMÃO 3384-0523
Vj. pag. 05

DESENTUPIMENTO

CR MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041
Vj. pag. 07

DEFENZZA ambiental (19) 3227-1229
Vj. Limpeza de Cx. D'água

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

Somar MANUTENÇÃO PREDIAL (19) 99772-7795
Vj. Limpeza Cx. D'água

EQUIPAMENTO CONTRA INCÊNDIO

Condor - 3268-8029 - Vj. Extintores de Incêndio

EXTINTORES DE INCÊNDIO

CONDOR Comércio de Extintores

VENDAS - RECARGAS - MANUTENÇÃO

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

Desde 1992

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

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

GÁS / TESTES

FORTE ENGENHARIA DE GÁS (19) 99691-1156
Vj. pág. 06

IMPERMEABILIZAÇÃO

14 anos **ALVORADA** IMPERMEABILIZAÇÃO
Serviços com garantia e acompanhamento técnico
wilsonsamara9@gmail.com

- Lajes • Terraços
- Caixa D'água • Piscinas
- Manutenção Geral de Coberturas e Telhados

Orçamento sem custo.
(19) 99798-1761

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

impermeabili 3254-1121
Serviços de impermeabilização Vj. pg. 03

INTERFONES

TELCA TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666
Veja pág. 03

JARDINAGEM

JARDINAGEM 3294-5986
Veja Portaria

Universo Verde - 3326-0866 - Vj. Pág. 16

LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB

Galvão - 2121-3232 - Vj. AVCB

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

CR MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041
Vj. pág. 07

FAÇA A: HIGIENIZAÇÃO DE CAIXA D'ÁGUA

E GANHE: Análise bacteriológica de água
Controle de pragas das partes comuns
Instalação de um porta isca para roedor

Campinas, Jundiá e toda a Região
Contrate sempre uma empresa com Alvará Sanitário

DEFENZZA ambiental (19) 3227.1229
☎ 99672.9581

Licença Sanitária:
350950255 - 812-000001-1-6 defenzza@terra.com.br

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA - Cont.

REAL LÍDER 3243-4566
(11) 98358-4147 Jundiá

Limpeza de Cx. D'Água / Gordura
Impermeabilização - Hidráulica
Desentupimento - Dedetização
lopes_miranda@hotmail.com

Somar Manutenção predial

DESENTUPIMENTOS:
ESGOTO / RALOS / PIAS
CAIXAS DE GORDURA
REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO: CAIXAS D'ÁGUA LAJES PAREDES
REFORMAS: FACHADAS PISOS PISCINAS
ENCANAMENTOS: BARRILETES PRUMADAS TUBULAÇÃO EM GERAL

Design de Interiores e Projetos Reformas de Telhados e Manutenção em Geral

(19) 99772-7795 / (19) 99707-2417
somarconstrutora.manutencao@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

AM ENGENHARIA (19) 3255-1931
Veja Capa

BAZZANO PINTURAS PREDIAIS (19) 3385-3508
Vj. Pinturas Prediais

ep engeprest ENGENHARIA E SERVIÇOS (19) 3203-2560
Veja Capa

Marinelli CONSTRUTORA (19) 3295-3331
Veja Capa

NIHON PINTURA PREDIAL (19) 3234-5279
Veja Capa

PAISAGISMO

Universo Verde Paisagismo e Jardinagem Projeto Manutenção Execução

sac@universoverdepaisagismo.com.br (19) 3326-0866
www.universoverdepaisagismo.com.br

PARA-RAIOS

Intell PARA RAIOS - LAUDOS REFORMA DE QUADRO MEDIDORES

MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

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

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS

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

AAM ENGENHARIA

(19) 3255 1931
(19) 97405-5321

www.aamengenharia.com.br

BAZZANO PINTURAS PREDIAIS Preços Competitivos

- Lavagem de Fachadas
- Fissuras e Trincas
- Rejuntamento de Pastilhas
- Telhados

Campinas e Região

(19) 3385-3508 / 99350-8900
bazzanoempreiteira@gmail.com

BR3 ENGENHARIA (19) 4106-5876
Veja Capa

CASA BELA PINTURAS (19) 3305-7253
Veja pág. 06

ep engeprest ENGENHARIA E SERVIÇOS
Pinturas interna e externa

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

L L Pinturas Prediais (19) 3012-8848
Veja Capa

Marinelli CONSTRUTORA CREA/SP 0558638 Desde 1998

Pinturas Prediais
19 3295-3331
19 98350-2882

- Recuperação de Fachadas
- Tratamento de Concreto Aparente
- Impermeabilização

www.marinelliconstrutora.com.br
rafael@marinelliconstrutora.com.br

f Jornal do Síndico Campinas

Facebook
Jornal do Síndico Campinas

(19) 32373860 campinas@jornaldosindico.com.br

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

NIHON PINTURA PREDIAL

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

(19) 3234-5279 nihonpintura@yahoo.com.br
www.nihonpintura.com.br

PRIME Pinturas (19) 99740-6388
Veja Capa

Silveira pinturas (19) 3225-0001
Veja Capa

PORTARIA

ALON 3207-1444
Veja Terceirização

NEW PORT SEGURANÇA E FACILITIES
• Portaria • Zeladoria • Limpeza
(19) 3294-5986
www.newportserv.com.br / comercial@newportserv.com.br

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO
Veja Capa

PORTARIA VIRTUAL

ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA 3243-9586
Veja pág. 02

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 4141-1135
Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS 4141-0904
Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

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

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Evolusat 4141-1135
Veja Antenas

ULTRASEG 3234-2437
SEGURANÇA ELETRÔNICA
Veja pág. 03

SÍNDICO PROFISSIONAL

ANA PAULA GUIMARÃES
Síndica Profissional
Gestão com base na organização, transparência e Leis Condominiais
(19) 99279-2882
gestaocondominial@guimaraesrps.com.br

SÍNDICO PROFISSIONAL
BRUNO F. CORDEIRO
(19) 98111-9301 bf.cordeiro@hotmail.com

DENNYSON GOMES - DG
Síndico Profissional
(19) 99784-3709
dgsindicoprofissional@hotmail.com

JOSÉ AUGUSTO SOARES
(19) 99772-1963
SÍNDICO PROFISSIONAL
Foco em Segurança - Manutenção
Redução de Custo
joseaugustosoaresindico@gmail.com

síndica profissional
JOSIANE LUCHEZZI
josianeluchezzi19@gmail.com 19. 97406-2620

PR SÍNDICO PROFISSIONAL (11) 99960-4900

TELHADOS

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

Instagram
SIGA NOSSO INSTAGRAM
@Jornal do Síndico CAMPINAS

TERCEIRIZAÇÃO

ALON SEGURANÇA E SERVIÇOS
SEGURANÇA PATRIMONIAL
TERCEIRIZAÇÃO SERVIÇOS
SEGURANÇA ELETRÔNICA
CONSERVAÇÃO PATRIMONIAL
(19) 3207.1444 (19) 99795.0190
www.alonseguranca.com.br

EXERCÍCIO mão de obra (19) 3232-3030

LASEG TERCEIRIZAÇÃO (19) 4141-1138
SERVIÇOS
Veja pág. 05

1 Only TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133
Veja pág. 03

Quântico Serviços (11) 4521-7523
Veja pág. 04

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO
Veja Capa

Aniversário de Parceria - Março
CONDOR Extintores 20 anos
Universo Verde 7anos
Intell Para raios 6 anos
ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA 3 anos
Agradecemos a confiança!

Sr. Síndico,

o nosso caderno de classificados oferece uma gama de profissionais e empresas que prestam serviços para seu condomínio,

Na hora de contratar, consulte nossos anunciantes e cite o

Jornal do Síndico

Agora, se você conhece bons profissionais que já atendem seu condomínio, indique o Jornal do Síndico para eles. Assim, outros síndicos poderão usufruir de seus serviços.



O CONDOMÍNIO QUE ADMINISTRO

O CONDOMÍNIO QUE ADMINISTRO

é um espaço destinado aos síndicos que, desejando, poderão dar informações sobre sua administração. Nele, o síndico entrevistado poderá passar aos demais, suas experiências, as melhorias realizadas no prédio, alternativas buscadas que deram resultados positivos para determinada situação e outras informações pertinentes que no geral podem contribuir para que todos os síndicos tenham uma administração profícua.

INFORMAÇÕES:

(19) 99103-9999

campinas.jornaldosindico@gmail.com

O entrevistado desse mês é o Síndico Profissional Pedro Giacometti.

Um dos condomínios que ele atua é o belo Arthouse, Campinas - há dois anos. São 2 torres, 100 apartamentos, piscinas, playground, spa, churrasqueira, quadra poliesportiva, brinquedoteca, spa, cabeleireiro, etc.

O síndico mantém um funcionário orgânico, gerente predial, e os demais são colaboradores terceirizados.

O condomínio com dois anos de construção, está em implantação e com perfeita harmonia com ao incorporador.

“É uma conquista o fato da relação condôminos/construtora ser harmoniosa, pois cada vez que deparamos com alguma situação que não esteja em consonância, o resultado satisfatório vem de imediato”

diz Pedro.

O síndico implantou, o que ele deu o nome de Projeto 2020. Aconselhou os condôminos a fazer uma arrecadação de um valor paralelo à taxa condominial para alguma manutenção e principalmente para melhorias, do tipo cobertura da área da churrasqueira, sinalização interna, novos aparelhos para a academia, etc.

“A taxa condominial cobre as despesas fixas, então esse projeto de arrecadação paralelo é uma forma de se ter verba em caixa para eventuais despesas extraordinárias e melhorias necessárias” informa o síndico.

Está em andamento um projeto de contenção e aproveitamento da água pluvial com resultado fantástico na conta de água, grande economia.



Pedro Giacometti
Síndico Profissional

O síndico já fez vários cursos do segmento e continua fazendo, se preparando para oferecer cada vez mais um trabalho profissional com resultados satisfatórios para o condomínio e conseqüentemente para os condôminos.

“Destaco que o Jornal do Síndico é um meio de informação e solução na gestão dos condomínios, com seus belos artigos e fornecedores interessantes”. Conclui Pedro.

CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

Que tal uma proposta realmente vantajosa?

O Cartório de Protesto é a primeira atividade extrajudicial do país a oferecer os serviços 100% digital.

É chegado o fim das idas e vindas ao cartório, das questões burocráticas de apresentação de pilhas e pilhas de papeis.

Os Cartórios de Protesto de Campinas disponibilizam ferramentas para apresentação de títulos e documentos de dívida on line, sendo protagonista na recuperação de crédito e na dinâmica da economia da região.

Foi desenvolvido o sistema do Protesto Fácil, onde apenas com cliques é possível realizar a cobrança das dívidas da sua empresa, da sua loja e até mesmo do seu condomínio.

Assim, garantimos que o processo seja mais rápido e eficiente, oferecendo maior possibilidade de recuperação do valor devido, sem a necessidade de deslocamento e com custo zero.

Basta acessar nosso site: www.protestocampinas.com.br, fazer o seu cadastro e nos enviar o termo de adesão.

A apresentação dos documentos pode ser feita individualmente ou através de lote.

Através do site é possível realizar apontamentos de títulos, consulta de devedores, desistência de protesto, anuência eletrônica, geração de boletos de emolumentos, solicitação de certidão, consulta de índice de pagamento.

Uma vez finalizado o preenchimento do lote, o cartório recebe a notificação que já é possível realizar a distribuição do apontamento para protesto.

Uma vez distribuído para um dos três cartórios da comarca, o status de protocolo, data e cartório é informado ao site.

As informações são atualizadas constantemente, facilitando o acompanhamento e andamento dos títulos enviados para protesto, garantindo total transparência

para com o usuário/parceiro.

Uma vez pago pelo devedor o título em cartório, o valor é creditado em conta corrente de titularidade do credor, conforme cadastrado em “minha conta”.

A dinâmica do site permite que o usuário faça buscas dos títulos através do protocolo de distribuição, número do título, lote de envio e até mesmo nome ou nº de documento do devedor.

Ressalta-se que na apresentação de títulos e documentos de dívida realizada diretamente com os cartórios de protesto não incide emolumentos para o credor/apresentante, exceto se houver desistência do protesto antes de sua lavratura ou em caso de cancelamento de título protestado indevidamente.

Os Cartórios de Protesto de Campinas dinamizando a cobrança da sua empresa, do seu condomínio e garantindo o seu direito.

Michele Sacconi Sigoli - Substituta do 2º Tabelião de Protesto de Campinas.

Cotidiano por Cecília Lima

Constrangimentos a inadimplentes podem levar a danos morais



Expor publicamente os nomes dos devedores do condomínio, vetar o uso de equipamentos coletivos, proibir acesso a áreas comuns como piscina ou salão de festas a quem esteja em débito com as taxas condominiais é totalmente inadequado perante a lei. Insistir em tais procedimentos, considerados como meios vexatórios de cobrança, podem levar o síndico a responder individualmente ou em nome do condomínio por danos morais na Justiça.

Caso recente que ilustra tal situação se deu em sentença proferida pela 5ª Vara Cível de Campo Grande em fevereiro, a qual julgou parcialmente procedente a ação movida por mãe e filha contra o condomínio onde moram e sua síndica, os quais foram condenados ao pagamento de R\$ 3.000,00 de danos morais para cada autora. Elas alegam que após o falecimento do pai e avô, passaram por dificuldades financeiras e ficaram inadimplentes com as taxas condominiais e desde 2013 sofrem ameaças da síndica.

Dentre os constrangimentos, relatam a proibição da entrada de visitantes das autoras no condomínio e contam que a ré propagou no condomínio a situação econômica destas, afirmando que a mãe é “caloteira”, além de proibir que a filha da condômina inadimplente andasse de bicicleta no pátio coletivo, como as demais crianças. O convívio conflituoso gerou danos emocionais, de acordo com as autoras que pediram danos morais.

Em contestação, o residencial e a síndica se defende-

ram, sustentando que foram realizadas assembleias para discutir a inadimplência do pai/avô das autoras, o que a fez se tornar assunto de conhecimento geral. Além disso, afirmam que o condomínio não possui porteiro, de modo que a proibição de visitantes é inverídica.

O juiz Wilson Leite Correa analisou, dentre outros fatores, os relatos de testemunhas que presenciaram as discussões entre a autora e a síndica. Dentre os relatos, uma das testemunhas narra que a criança estava brincando de barro na frente do bloco do condomínio, quando a síndica a abordou dizendo que não poderia brincar e utilizar o pátio porque sua mãe estava inadimplente.

Assim, analisou o juiz que “a cobrança de dívidas pode ser feita pelos meios legais, sendo um direito do credor exigir os valores que lhe são devidos, não obstante, na cobrança é inequívoco que não se pode colocar o devedor em situação como a posta nestes autos, chegando ao ponto de imputação de qualidade negativa publicamente, inclusive em relação à criança autora da ação”.

Desse modo, um erro não justifica o outro. Se há inadimplência, essa deve ser combatida pelas vias legítimas dentro da legalidade, fazendo uso dos recursos jurídicos disponíveis. Caso contrários, partindo para a ofensa e constrangimento, a situação pode se inverter e quem passa a responder na Justiça é a outra parte.

(Redação com TJMS)

* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

Segurança em Condomínios

Prevenir é melhor que Remediar

Quando a Incorporadora realiza a entrega de um condomínio ou o Síndico assume a sindicância



de um condomínio, é recomendado antes de qualquer ação referente a implantação, reestruturação ou contratação dos Recursos Humanos, Sistemas Eletrônicos de Segurança é de suma importância que o Síndico contrate um Consultor de Segurança Privada para uma avaliação.

A consultoria em segurança privada é o serviço prestado por meio de diagnósticos e relatórios, e tem o propósito de levantar as necessidades de segurança do cliente, identificando soluções de segurança e recomendando as ações a serem tomadas.

Segue algumas informações inclusas na consultoria:

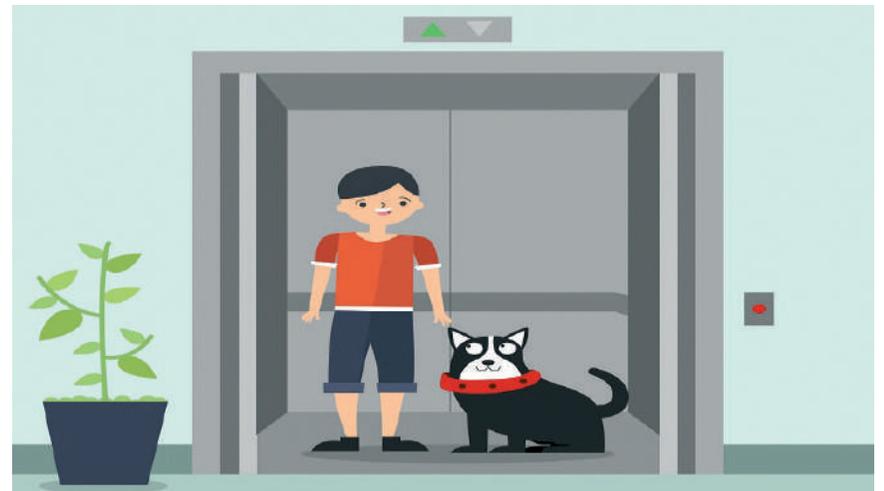
- Análise de Riscos;
- Avaliação dos Riscos Pessoais e Patrimoniais;
- Avaliação Profissional;
- Elaboração do Manual de Normas e Procedimentos;
- Elaboração do Plano de Emergência;
- Assessoramento Técnico-Comercial;
- Treinamento de Colaboradores;
- Palestra de Conscientização de Segurança para Condôminos.

Paulo Ferracini Jr.

Consultor de Segurança.

Bem Estar por Cecília Lima

Condomínio pode exigir transporte de pets restrito a elevador de serviço



Embora seja um tema quase sempre envolto em uma certa polêmica, a permissão para a existência de animais de estimação em condomínios já é algo pacificado por reiteradas decisões judiciais favoráveis à presença deles. Portanto, discutir se pode ou não pode ter um cachorro ou gato ou outro bichinho no prédio já não é mais o foco das atenções, uma vez que já se tem o entendimento legal de que não há impedimentos.

As regras que regem a convivência dos pets junto aos demais condôminos – humanos – é que ainda são motivos de algumas confusões, pois não há padronização e cada edifício cria seu próprio regimento interno. A partir de demandas individuais, algumas questões

sensíveis são levadas à apreciação de juristas, em instâncias superiores, e suas sentenças passam a servir de modelo para orientar a conduta de outros condomínios, por modelo.

Um exemplo disso é o que diz respeito ao trânsito de cães em elevadores. O síndico profissional Augusto Morais, atuante na cidade de Recife (PE), comenta o tema. “O bom senso deve prevalecer, existem regras que são razoáveis e as que não são. Por exemplo, exigir que todo tutor carregue seu animal no colo não é razoável, porque o cão pode ser pesado, ou a pessoa pode ter mais de um cão, ou pode ter uma limitação física que o incapacite de suspender o cão, dentre outros motivos e alguns condomínios ainda insistem

nessa norma embora já existam decisões judiciais contrárias”, exemplifica.

“Por outro lado, há regras que são sim razoáveis e não acarretam nenhum prejuízo, como por exemplo transportar o animal de estimação apenas nos elevadores de serviço e poupar os sociais”, comenta Morais. Ele ressalta, entretanto, que a distinção é válida apenas para quando há os dois tipos de elevador (de serviço e social). Se o prédio só possuir um tipo de elevador, o tutor não pode ser proibido de andar com seu animal nele, desde que o mesmo esteja com a guia.

Em fevereiro, a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve multa aplicada a mo-

rador de prédio que, descumprindo regulamento interno, circulava com animal de estimação no elevador social. Ele deverá pagar a multa prevista no regimento, fixada em R\$ 249,50.

condomínio demonstrou que, por diversas vezes, o réu desobedeceu a regra estipulada em assembleia que proíbe a circulação de animais no elevador social, exceto em condições excepcionais e com prévia autorização. Apesar de ter sido advertido sobre a violação do regimento, ele continuou com os mesmos hábitos e foi multado. Na apelação, o morador alega que é idoso e que fazia “uso esporádico do elevador social” por conta de sua condição.

Em seu voto, o relator

da apelação, desembargador Arantes Theodoro, afirmou que “existindo textual proibição naquele sentido e tendo o autor a violado, o condomínio tinha direito e obrigação de agir conforme a previsão do regulamento interno”. Para o magistrado, o morador “não tinha essa excepcional autorização para usar o elevador social para transportar o animal, tendo ao assim agir, destarte, violado o regimento interno” e que a afirmação de sua condição especial não é válida, uma vez que “o regulamento a todos submete, sem conferir tratamento diferenciado por conta daquela sorte de circunstâncias”.

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

ESPORTE TOTAL
ASSESSORIA ESPORTIVA PARA CONDOMÍNIOS

- Gestão e monitoramento de academias
- Aulas de diversas modalidades
- Organização de competições

19 98397-6507

www.espototal.com

adriano@espototal.com

INDICADORES

Jornal do Síndico

	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV
IGP-M (FGV)	0,40	(-) 0,67	(-) 0,01	0,68	0,30	2,09	0,48	----
INPC (IBGE)	0,10	0,12	(-) 0,05	0,04	0,54	1,22	----	----
IPC (FIPE)	0,14	0,33	0,00	0,16	0,68	0,94	----	----
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SAL. MÍNIMO (R\$)	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	998,00	1.039,00	1.039,00

Livraria Vozes **FORMAÇÃO DE CATEQUISTAS**
Todos os livros com 20% de desconto

varejo.40@vozes.com.br (19) 3305-6562 / 3237-1762
www.vozes.com.br Rua Barão de Jaguara, - Campinas/SP

Paisagismo por Cecília Lima

5 hábitos para um jardim perfeito

Ter uma área verde dentro do condomínio faz toda a diferença não apenas no que diz respeito ao aspecto visual, devido ao potencial embelezador dentro de um projeto de paisagismo, mas também ao conforto térmico proporcionado em meio ao excesso de concreto e materiais sintéticos dos centros urbanos. O jardim traz beleza, frescor e minimiza o estresse cotidiano, portanto agrega valor ao imóvel.

Tal investimento demanda cuidados. Manter plantas saudáveis e bonitas o ano inteiro requer principalmente, atenção e dedicação da parte de quem executa a manutenção, não é tão dispendioso e deve ser procedida com cuidados periódicos, pois é sempre bom lembrar: plantas são seres vivos.

Lembre-se que assim como lindas plantas, bem cuidadas, deixam uma ótima impressão ao visitante, o inverso também é verdadeiro: um jardim desleixado e feio transmite uma péssima impressão do condomínio. Desse modo, é indicado criar uma rotina de cuidados, fundamental para manter sempre uma boa aparência das plantas. Confira 5 hábitos essenciais para um jardim perfeito.



1) Poda – o período mais recomendável para poda é o inverno, entre os meses de maio a agosto, pois é naturalmente quando as árvores e arbustos perdem parte de suas folhas e geralmente não estão em fase de brotamento de flor e fruto. Ramos secos ou com aparência doente devem ser eliminados para preservar a saúde da planta. Antes de realizar a poda de árvores, mesmo dentro do condomínio, consulte se o seu município possui uma legislação para isso.



2) Rega – antes de determinar a quantidade e a periodicidade das regas, é importante conhecer bem as suas plantas, pois cada uma possui uma demanda específica e a água em excesso ou escassez podem ser prejudiciais. Em períodos de calor, devido à evaporação, o aporte de água deve ser reforçado.



3) Fertilizante – para obter melhores resultados e assim ter um jardim ainda mais belo, uma boa estratégia é fazer a reposição de nutrientes na terra onde as plantas estão. Isso pode ser feito comprando produtos em lojas específicas ou mesmo artesanalmente com materiais orgânicos oriundos da própria poda do jardim ou da coleta seletiva do condomínio.



4) Limpeza – é natural que o jardim produza seus próprios resíduos, que não devem ser confundidos com “sujeira”, pois tudo isso faz parte da natureza: folhas secas, frutas estragadas, galhos secos, etc. Regularmente, esse material deve ser recolhido. Também é válido lembrar que a poluição com outros materiais jogados pelos condôminos a exemplos de papéis, embalagens de produtos, sacolas, devem ser terminantemente proibidos.



5) Combater pragas – mesmo com cuidados, as plantas podem sofrer com o ataque de visitantes indesejados: fungos e insetos, principalmente, os quais devem ser prontamente combatidos antes que se alastrem. O tipo de combate vai depender de qual agente está infestando o jardim, bem como a intensidade do ataque. Para solucionar, pode-se recorrer a remédios orgânicos ou inorgânicos, de toxicidade variável.

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



Universo Verde
Paisagismo e Jardinagem

(19) 3326-0866

sac@universoverdepaisagismo.com.br
www.universoverdepaisagismo.com.br

PROJETO, EXECUÇÃO E REFORMA DE JARDIM E PAISAGISMO

- Adubos • Gramas
- Plantas • Vasos
- Pedras Ornamentais

**Faça uma consulta
sem compromisso!**

