

**GÁS**

pg. 07



Teste de estanqueidade previne acidentes

**MANUTENÇÃO**

pg. 09



Prédios com mais de 20 anos devem passar por inspeção

**PROTESTO**

pg. 13

## CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

PROTESTE DÍVIDAS E ENCARGOS CONDOMINIAIS de forma eficiente e gratuita!

**CLASSIFICADOS**

pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



Edifício Camaçari

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

**Marinelli**

CONSTRUTORA

CREA/SP 0558638

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

**L L Pinturas Prediais**

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

**(19) 3012-8848**  
[llpinturas@hotmail.com](mailto:llpinturas@hotmail.com)  
[www.llpinturas.com.br](http://www.llpinturas.com.br) CREA 2206147

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

- Impermeabilizações
- Pintura predial

19 99963 5352  
 19 4106 5876

**BR3**  
 ENGENHARIA  
[br3.eng.br](http://br3.eng.br)

**Silveira**

pinturas

Atendemos Campinas e Região

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

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

**MORETZSOHN**

MANUTENÇÃO PREDIAL

REFORMAS HIDRÁULICAS EM EDIFÍCIOS

CREA: 060.086.671-5  
[moretzsohn@terra.com.br](mailto:moretzsohn@terra.com.br)

**PRIME**

Edificações & Pinturas

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

**(19) 99740-6388 / 98129-5885**  
[primepinturas@bol.com.br](mailto: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

O verão é sempre uma estação em que aproveitamos para reiterar as orientações aos síndicos sobre os cuidados preventivos em relação ao combate a focos de mosquito da dengue em todo o Brasil. Contudo, neste ano de 2020, aproveitamos para reforçar nosso apelo junto aos leitores de algumas localidades específicas.

De acordo com estimativa divulgada pelo Ministério da Saúde (MS), é possível que pelo menos 11 estados brasileiros sofram com um surto de dengue a partir do mês de março. São eles: Bahia, Sergipe, Alagoas, Pernambuco, Paraíba, Rio Grande do Norte, Ceará, Piauí, Maranhão (todos da região nordeste), além do Espírito Santo e Rio de Janeiro (na região sudeste).

Sabemos que a dengue é uma doença que

causa vários sintomas desagradáveis e pode ter uma evolução complicada e até possivelmente fatal, em alguns casos. Portanto, a situação requer atenção. Somente no ano passado o Brasil registrou 1.544.987 casos de dengue, com 782 mortes, segundo dados do MS.

Sendo uma doença viral transmitida por um mosquito, acreditamos que é dever de toda a sociedade fazer um esforço conjunto para tomar medidas de limpeza e organização ambiental que ajudem a controlar a proliferação do *Aedes aegypti*, o inseto transmissor da dengue.

É importante que os condomínios abracem essa causa e sejam multiplicadores de boas práticas e propagadores de informação. Essa é a principal mensagem que gostaríamos de deixar nesta edição de fevereiro aos nossos fieis

leitores, afinal são pequenas atitudes dentro da nossa própria realidade que contribuem também a mudar positivamente um pouco do mundo.

Ainda falando sobre cuidados preventivos e sem nos distanciar do assunto "segurança", trazemos nesta edição explicações sobre o Teste de Estanqueidade, algo que todo síndico de condomínio abastecido por gás encanado é obrigado a conhecer. Trata-se de um item fundamental no calendário de manutenções e vistorias, o qual deve ser executado regularmente a fim de detectar possíveis vazamentos e assim evitar acidentes. Veja maiores detalhes em nossa matéria.

***O Jornal do Síndico deseja um excelente mês a todos os nossos leitores e uma boa leitura!***

*Os Editores*



# Dia 11 de fevereiro - Dia do Zelador

Cumprimentos do **Jornal do Síndico**  
a todos os Zeladores de Condomínios.

## “Soluções paliativas”, além de causar problemas de ordem estrutural, também depreciam o bem patrimonial de modo geral.

Independente do sistema de impermeabilização adotado na construção de uma edificação, quando mal executado, é observado com muita frequência, vazamentos nas lajes e também através das chamadas “juntas de dilatação ou de trabalho”.

A impermeabilização nas estruturas de concreto em uma construção estão constantemente sendo solicitadas às deformações impostas por cargas de compressão, tração, torção, cisalhamento e flexão e ainda por variações de temperatura, vibrações, reações químicas, etc.

Não raro, ao adentrarmos as garagens das edificações nos deparamos com a presença de efflorescências (estalactites de carbonato brancas, que indicam exatamente o ponto de passagem da água). Os estalactites

na parte superior bem como os estalagmites na parte inferior ocorrem devido à dissolução da cal liberada na hidratação dos silicatos de cálcio do cimento que ao chegar a superfície do concreto é “carbonatada” pelo CO<sub>2</sub> da atmosfera.

Para minimizar ou “esconder” esta patologia, uma vez que são muito agressivas às pinturas dos veículos, adota-se de forma errada soluções paliativas, com a fixação e aplicação nestes locais de elementos calhas, para então captar estas águas de infiltrações e desviar para outro local.

Este procedimento, altamente desaconselhável, cria a sensação de “ter resolvido o problema”, o que na verdade é apenas momentâneo e acaba instaurando um problema muito mais grave, neste caso de ordem estrutural.

Ao confinarmos as infiltrações através destas calhas de captação, criamos um local constantemente úmido, que em reação com os gases dos escapamentos dos veículos combinados, proporcionam um ambiente hostil e consequente ataque às armaduras de aço de lajes, vigas e pilares de concreto com o consequente comprometimento da estrutura da edificação.

Estas “soluções paliativas”, além de causar problemas de ordem estrutural, também depreciam o bem patrimonial de modo geral.

**Engº CIVIL JOSÉ CARLOS DOURADO** – Perito Judicial/Assistente Técnico – Membro Titular do IBAPE/SP  
[engdourado.pericias@gmail.com](mailto:engdourado.pericias@gmail.com)



A **ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA** é uma empresa conceituada e provedora de soluções de sistemas eletrônicos de segurança, monitoramento de alarmes e videomonitoramento, fundada em 1999 na cidade de Campinas/SP.

A tecnologia utilizada pela **ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA** é de última geração, estando apta para executar projetos de Sistema de CFTV Digital, Sistema de Alarme, Proteção Perimetral e Portaria Virtual.

Nossa central de videomonitoramento é integrada à central de monitoramento de alarmes projetada para monitorar áreas e situações críticas, disparos de alarmes e imagens digitalizadas “on-line”. A finalidade da central de monitoramento é a chave para tomadas de decisões diante uma crise, onde os operadores devem agir conforme procedimentos previamente estabelecidos em contrato e serão tomadas as ações de emergências e contingências, enviando equipes especializadas de pronta resposta e acionamento dos órgãos de segurança pública caso necessário.

Protegemos o que você mais valoriza durante 24 horas por dia, 7 dias da semana, e 365 dias do ano.

Conforme aumentam os índices de violência no Brasil, aumenta a preocupação das pessoas com a segurança. Hoje em dia, nem mesmo quem mora em condomínios fechados tem a garantia de ficar de fora das estatísticas sobre furtos, roubos e sequestros.

O Brasil é o 11º na lista dos mais inseguros do mundo, de acordo com a ONG americana Social Progress Imperative, que mediu a qualidade de vida em 132 nações. Isso explica os 6,52 bilhões de reais em vendas do setor de segurança eletrônica no Brasil em 2018, alta de 8% em comparação ao ano anterior, segundo dados da Pesquisa Nacional sobre Segurança Eletrônica, realizada para a Associação Brasileira das Empresas de Sistemas Eletrônicos de Segurança (Abese). Até o fim de 2019, o segmento espera fechar o ano com crescimento de 10%. [www.aguiaseguranca.com.br](http://www.aguiaseguranca.com.br)

(19) 3243-9586 / e-mail: [comercial@aguiaseguranca.com.br](mailto:comercial@aguiaseguranca.com.br)

por Eivaldo Alves



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

Serviços de impermeabilização e pinturas prediais  
 condomínios • indústrias • residências

(19) 99122.7673 • (19) 3254.1121

**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](http://www.jetprodutos.com.br)  
[jetcampinas@yahoo.com.br](mailto: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](http://www.versaengenharia.com.br)



- Telefonia • Interfonia
- CFTV • Controle de Acesso

INTELBRA - AMELCO - THEVEAR - AGL

VENDA - INSTALAÇÃO - ASSIST. TÉCNICA

(19) 3272-0666

(19) 98149-1777

[telca@telca.com.br](mailto: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](mailto:samizakia@yahoo.com.br)



PORTARIA VIRTUAL

REDUZA EM ATÉ 50%

OS CUSTOS DO CONDOMÍNIO



[www.aguiaseguranca.com.br](http://www.aguiaseguranca.com.br) • [comercial@aguiaseguranca.com.br](mailto:comercial@aguiaseguranca.com.br) • (19) 3243-9586

**ADCON ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL**

Reduza seus custos e despesas!  
 Bonificação de 50% da remuneração nos 3 primeiros meses de contrato.

Entre em contato conosco  
 Venha nos conhecer sem compromisso

Rua Francisco Otaviano, 620 Jd. Chapadão  
 (19) 3243-5119 [adm@admadcon.com.br](mailto:adm@admadcon.com.br)

## Mediação Condominial

por Ana Maria Esteves Kaiuca e Daniela Gonçalves Brito

# História de hoje: Convivência com vizinho músico



Estou com um problema sério pois preciso ter uma conversa difícil com um condômino que toda a vizinhança considera ser boa pessoa. Ele costuma ajudar os mais idosos e conversa bastante conosco. O caso é que ele tem a profissão de músico e todos apreciamos seu talento, indo até assisti-lo em alguns lugares quando nos convidava. Porém, por ser músico, e trabalhar no horário noturno costuma ensaiar junto a janela de seu apartamento que não tem tratamento acústico adequado. Toca todos os instrumentos possíveis em alto volume causando poluição sonora e adentrando o horário de silêncio permitido em lei. Qual a melhor forma de fazê-lo saber

disso?

Sr. Alberto, nesse caso, a mediação condominial trabalha convidando a outra pessoa a participar de uma pré sessão de mediação. Nesse momento explicamos que através do diálogo podemos tentar esclarecer a questão que incomoda a todos, mostrando a realidade e a normalidade do funcionamento de um condomínio. Importante ressaltar as regras de convivência e tentar ajudá-los

na melhor forma de se comunicar. Muitas vezes as pessoas se surpreendem como o outro é receptivo quando a comunicação é assertiva. Na maioria das vezes conseguimos chegar ao resultado almejado, que sempre é o da pacificação social e das boas relações de vizinhança preservadas.

Esperamos ter ajudado.

\* Mediadoras da Câmara  
Equilibre Gestão de Conflitos

## JUNDIAÍ RECEBE A PRIMEIRA FRANQUIA DA ADMINISTRADORA

**EU**   
**Condomínio**  
by SIGECON

Na noite do dia 24 pp a cidade de Jundiaí foi agraciada com a inauguração da primeira franquia da **Administradora de Condomínios Eu Amo Condomínio**.

Os empreendedores Paulo Ricardo (Síndico Profissional) e a Dra. Ana Villa (Advogada), que são responsáveis pela Kondomine Gestão de Serviços, portando com conhecimento e experiência na área, estiveram rodeados de amigos, empresários, advogados, síndicos e pessoas que atuam no segmento condominial, num charmoso coquetel para receber das mãos do Marcelo Duarte, CEO da Eu Amo Condomínio, a chave dessa nova fórmula de administrar condomínio.

A marca se espalha por 7 estados e caminha para ser uma das principais ferramentas no segmento.

O Jornal do Síndico se fez representar nesse evento e deseja aos amigos Paulo e Ana sucesso nessa caminhada. A cidade de Jundiaí merece.

Equipe JS.



Dra. Ana Villa e Paulo Ricardo

### KONDOMINE

VISTORIAS PERIÓDICAS  
PLANO DE MANUTENÇÃO



SÍNDICO  
PROFISSIONAL

Oferecemos serviços  
de Vistorias Periódicas  
e Manutenção Predial

Saudamos a chegada da  
Administradora

**EU**   
**Condomínio**  
by SIGECON

Juntos somos mais fortes!

Aguardamos seu contato

11. 2709-8395

11. 99960-4900

www.kondomine.srv.br

**ep** **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 engprest@engeprest.com.br  
3203-2561 www.engeprest.com.br

**AAM**  
ENGENHARIA

**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

  
Quântico Brasil Serviços

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

**Legislação I** por Cecília Lima

# Ex-síndico terá de ressarcir condomínio por contratar serviços com sobrepreço

Se formos falar de uma maneira abrangente a principal missão do síndico é defender os interesses do condomínio. Ele deve desempenhar essa função tal qual fosse a sua própria casa – como de fato o é, em última instância – e isso significa zelar não apenas pela honestidade e transparência, mas também pela busca por economia, lucratividade e tudo o que for mais salutar para a coletividade.

Isso se aplica, sobremaneira, ao que diz respeito às aquisições de bens e serviços: não é interessante adquirir um produto excelente, mas excessivamente caro e, ao mesmo tempo, está longe do ideal optar por um produto ruim observando apenas e unicamente o preço baixo. O bom gestor deve procurar unir sempre o máximo de eficiência com a razoabilidade do preço, ou seja, o melhor negócio será fechado sob o prisma do custo-benefício.

Na administração pública há mecanismos legais, como licitações e outras estratégias, para regulamentar esse equilíbrio. Porém, na esfera privada, carecemos de bases reguladoras e fiscalizatórias nesse sentido – havendo apenas o Conselho fiscal, que nem todo condomínio possui – e o que deve prevalecer é o bom senso, além da honestidade de cada um.

O fato é que, nessas lacunas deixadas pela falta de rigor fiscalizatório, há os síndicos que terminam não adotando as melhores práticas administrativas em seus condomínios e contratam serviços com valores acima do desejável.

Diante disso, podemos pensar inicialmente em três justificativas: inabilidade operacional (não saber onde buscar orçamentos), por preguiça ou pressa (não busca vários orçamentos e fecha com o primeiro que surge) e, por fim, má fé (o



intuito deliberado de tirar alguma vantagem superfaturando contratos).

Contudo, ainda que o contrato com sobrepreço não tenha sido feito intencionalmente com o intuito de embolsar algum valor, o síndico pode ser responsabilizado por má prática administrativa e ter que recompensar o condomínio por seu ato, o qual não visou ao benefício da coletividade.

Exemplificando tal situação: a 28ª Câmara de Direito

Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) manteve decisão que condenou o síndico a restituir parte do valor de serviço contratado por sobrepreço substancial (a instalação de grelhas ao redor de 17 árvores). A reparação foi fixada em R\$ 16.982,44.

Uma prova técnica que licitou o mesmo serviço constatou sobrepreço substancial na contratação em comparação com o preço médio praticado por outras empresas prestadoras.

A reparação foi estabelecida pelo cálculo da diferença entre o preço médio apurado pelo perito e o valor efetivamente pago pelo condomínio.

Em sua decisão, o desembargador relator da apelação afirmou que ficou comprovada a inobservância do ex-síndico do dever de zelar pela boa administração dos recursos do condomínio.

*(Redação com TJSP)*

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



**CORRIMÃO  
para AVCB  
Padrão ABNT/BR**

**Pagamento em 12 parcelas**



**Campinas, Jundiaí  
e toda a Região**

 **(19) 3384-0523**

 **(19) 99196-6671**



**TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS**

- Portaria • Limpeza
- Jardinagem • Zeladoria
- Manutenção Predial

**Atendemos Campinas e Região**

**(19) 3837-3133 / 99907-4795**

[www.only1.com.br](http://www.only1.com.br)
[comercial@only1.com.br](mailto:comercial@only1.com.br)

# MOÇÃO DE APLAUSOS : Programa Ô DE CASA!

De autoria da vereadora Coronel Adriana (CID), o requerimento foi aprovado na 75ª reunião ordinária. Por meio da propositura, a parlamentar entregou voto de Congratulações ao apresentador Chico Monteiro e diretor da Rádio Educativa AM 1060, Jairinho Mattos, pelo 1º aniversário do programa “Ô de Casa!”.

O programa radiofônico estreou no dia 24 de setembro de 2018, na Rádio Educativa de Piracicaba, na voz do radialista e apresentador, Chico Monteiro, devido à proposta pelo diretor da emissora Jairinho Mattos, e vai ao ar de terça a sexta feiras das 19 às 20 hs.

Síndico condominial desde 1992, Francisco percebeu a necessidade de transmitir informações sobre o mercado imobiliário e dicas sobre a administração de condomínios, com uma linguagem popular, com o intuito de orientar e capacitar a população.

“Isto porque, para bem administrar um condomínio, são necessários conhecimentos contábeis, trabalhistas, cíveis, além de um bom senso de organização e paciência para ser um mediador de conflitos, e vendo essa oportunidade Francisco criou e está à frente desse programa informativo de grande valia para a comunidade”, reforçou a parlamentar.

Chico Monteiro conta com o trabalho de direção artística de Maurício Furlan, efeitos especiais, gravação e montagem de Rogério Leme, técnica eletrônica de Juliano Vilani e operação

**PROGRAMA Ô DE CASA!**  
A emoção está no ar!  
Com Chico Monteiro  
www.educadora1060.com.br  
19 97157.2843  
f Ô DE CASA! EDUCADORA 1060 PIRACICABA

de áudio de José Francisco e Paulo Marquês.

Outra conquista, lembrou a vereadora, foi a parceria firmada com o “Jornal do Síndico”, de Campinas, que é um veículo de comunicação com circulação mensal, inclusive em Piracicaba, que visa aproximar comerciantes de produtos e serviços de síndicos, além de contribuir para a melhoria nas relações sociais entre condomínios.



O Síndico radialista Chico Monteiro e a Vereadora Coronel Adriana

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

Faça seu teste de estanqueidade

## GÁS!

### Por que fazer o Teste de Estanqueidade?

Atendimento aos requisitos legais:

Obtenção de relatório de inspeção e conformidade técnica;

Laudo de estanqueidade;

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

Comprovação de que o sistema de gases combustíveis está estanque;

Prevenção de vazamento de gases combustíveis;

Minimização da probabilidade de riscos de incêndio e explosões;

Ferramenta de comprovação de conformidade em auditorias ambientais internas e externas (ISO 14001) e de Saúde e Segurança Ocupacional (OHSAS 18001);

AVCB, licenças e alvarás de funcionamento;

Evidências técnicas e legais de que o condomínio está comprometido com a segurança, qualidade e o meio ambiente.

O teste é realizado em conformidade com a ABNT NBR 15526 para manter o seu condomínio em conformidade com o Decreto Estadual 56.819/11 do CBPMESP - IT 28 e IT 29.



Fazemos vistorias internas em todos os apartamentos para verificarmos as instalações.

A maioria dos acidentes ocorre no interior dos apartamentos. Pense nisso!

**FORTE**  
ENGENHARIA DE GÁS

(19) 99691.1156

Rua: Campos Salles, 2192  
Vila Independência - Piracicaba - SP

por Inézio Barbosa Correia

**LL 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  
de  
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

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

## GÁS

# Teste de estanqueidade previne acidentes

É fato que o gás encanado proporciona mais segurança e praticidade aos condomínios, porém alguns itens devem ser observados.

Existe dois tipos de gás. O Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) e o Gás Natural (GN), ambos podem ser canalizados, evitando assim a prática de colocar botijões P13 dentro dos apartamentos. Em vários municípios colocar botijão dentro de apartamento é crime, Piracicaba é um deles, a LEI COMPLEMENTAR Nº 206, DE 04 DE SETEMBRO DE 2007, SUBSEÇÃO II DAS INSTALAÇÕES DE GÁS COMBUSTÍVEL. Dando prazo até 31 de dezembro de 2015 para que todos os condomínios de adequassem.

O gás GLP é armazenado em centrais com botijões dentro das dependências do condomínio em um local longe de fontes de ignição, bem arejado e vistoriado regularmente pela empresa fornecedora de gás. O Abastecimento ocorre via caminhão à granel.

O Gás natural oferece um fornecimento contínuo direto do gasoduto (rede de gás) que passa na rua para dentro do condomínio. Mais confiabilidade, já que não depende de abastecimento via caminhão e segurança, pois, trata-se de um gás mais leve que o ar, evitando acúmulos em caso de vazamento. Por essas e outras razões várias cidades estão permitindo



**O Condomínio não pode negligenciar a periodicidade conforme orientação da empresa que os atendeu, muito menos a credibilidade e competência dos profissionais que irão procedê-lo, pois, vazamento de gás é algo muito sério que pode colocar a vida de todos em risco, assim como a estrutura do prédio também.**



a ampliação desse tipo de fornecimento de gás.

O modelo de gás encanado pode ser mais seguro que os botijões P13, porém não estão desobrigados a executar as manutenções periódicas.

A manutenção deve ser feita para preservar a funcionalidade e seguridade do sistema de abastecimento e consumo do gás. Um dos principais passos é realizar o TESTE DE ESTANQUEIDADE, o qual deve ser feito uma vez por ano. Esse teste consiste basicamente em checar se não há nenhum vazamento na tubulação que conduz o gás da central ou cavalete até os pontos de consumo (fogões, fornos, etc.), evitando assim possíveis acidentes.

O Teste é executado con-

forme a ABNT NBR 15526 ou 15923, dependendo da situação da tubulação se está em uso ou não.

O Condomínio não pode negligenciar a periodicidade conforme orientação da empresa que os atendeu, muito menos a credibilidade e competência dos profissionais que irão procedê-lo, pois, vazamento de gás é algo muito sério que pode colocar a vida de todos em risco, assim como a estrutura do prédio também.

Outros cuidados:

Verificar a idoneidade da empresa contratada para execução das atividades, essa empresa tem por obrigação está credenciada no CREA, apenas o engenheiro mecânico pode assinar os laudos e ARTs para

rede de gás, e possuir toda a documentação dos envolvidos no serviço em dia.

Documentos extra a serem verificados:

- Contrato de trabalho dos funcionários;
- Ficha de registro;
- Atestado de Saúde Ocupacional (ASO)
- Treinamento de Operador de teste de estanqueidade;
- Treinamento de NR 20;
- Entre outros;

Ao contratar uma empresa para prestar serviço, o condomínio é corresponsável pela segurança e pelas condições de trabalho, enquanto todos os funcionários estiverem em suas dependências.

Da redação do JS

**Legislação II** por Cecília Lima

# Condomínios não podem proibir circulação de cães com guias e coleiras



A presença de animais de estimação já foi tema de grandes embates dentro dos condomínios residenciais, sobretudo as discussões acerca da permissão ou proibição deles. Contudo, ao longo dos últimos anos, reiteradas decisões judiciais vêm sedimentando o entendimento claro de que não é possível que nenhum tipo de convenção ou regimento proíba o morador de possuir animais sob sua tutela.

Evidentemente, a guarda do bichinho em questão deve existir juntamente a condições favoráveis à sua manutenção: ambiente adequado, alimentação, higiene, saúde e desde que não perturbe o sossego e a segurança alheia. Obedecendo a tais critérios, a Justiça brasileira já deu sentenças taxativas a favor da presença dos pets em apartamentos.

Mesmo assim, muitos condomínios criam suas regras no intuito de restringir a circulação dos animais e o contato deles com outros condôminos. Desse modo, uma das condições impostas em muitos prédios é a de que cães só circulem dentro dos limites do edifício nos braços do seu tutor.

Tal condição é contestada por muitos moradores por motivos como, por exemplo, o peso e porte de alguns cães ou também pela incapacidade de alguns tutores em carrega-los por alguma limitação física. Recentemente isso foi tema de sentença judicial em Santa Catarina, o que abre precedentes para outros condôminos reivindicarem a flexibilização das regras em seus condomínios.

Em dezembro de 2019, a 3ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) garantiu a um morador de Blumenau o direito de circular com seus dois cães de estimação pelas áreas comuns do condomínio, desde que com guia e coleira, no trajeto de entrada e saída do edifício. Também foi determinado ao condomínio que se abstenha de aplicar qualquer penalidade por violação ao regime interno.

O impasse surgiu porque as regras do condomínio determinam que “os animais de estimação, sempre que em trânsito nas áreas comuns, deverão ser levados no colo”. O problema é que o autor é responsável por dois cães reconhecidamente dóceis (um Pug e

outro Buldogue Francês), ambos com cerca de 10kg. Além da dificuldade natural de carregar dois animais de porte médio, o morador também é portador de hérnia de disco, o que limita maior esforço físico.

A matéria, sob relatoria da desembargadora Maria do Rocio Luz Santa Ritta, foi julgada em agravo de instrumento interposto contra decisão da comarca de origem que havia indeferido o pedido de tutela de urgência. Ao analisar o caso, a desembargadora destacou que os atestados veterinários juntados ao processo certificam que os cães estão com a vacinação devidamente atualizada. Somado a isso, a relatora também observou que as cartas de advertência e as mensagens enviadas pelo síndico no celular do morador notificam apenas quanto à circulação dos animais no chão, sem menção a qualquer situação concreta de perturbação ao sossego, risco à saúde ou segurança dos demais condôminos.

(Redação com TJSC)

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

**Dicas de Segurança** por Major Jaime

## A Segurança Pública tem jeito!

Quando olhamos a Segurança Pública, invariavelmente vemos no primeiro momento os seus problemas. Isso acontece por vários motivos internos e externos e também por circunstâncias peculiares desta complexa área.



Contudo nos últimos anos, mais precisamente no início dos anos 2000 e por consequência de alguns fatos ocorridos, as Polícias buscaram soluções para melhorar a gestão e eficiência.

Muitas medidas foram trazidas por integrantes das próprias Instituições, o que demonstra a forte sinergia com os anseios da sociedade.

As mudanças desta longa “transição” possibilitaram avanços, que passamos a destacar:

- formação intelectual através do investimento em cursos na área de polícia comunitária e direitos humanos;
- melhor acesso à justiça;
- promoção e proteção aos direitos humanos;
- melhoria de relacionamento com as comunidades;
- participação da comunidade nas questões de segurança pública;
- melhor tratamento aos que procuram as delegacias de polícia;
- desenvolvimento de técnicas policiais que valorizem o trato com o cidadão;
- criação de órgão de controle interno e externo da polícia;
- participação do governo brasileiro em acordos internacionais, que estabelecem o fim da tortura;
- técnicas policiais que preservem vidas.

Enfim, foram medidas e ações que refletem até hoje na Atividade Policial no Estado de São Paulo.

As dificuldades e os desafios são vários, entretanto muito está sendo feito para melhorar, principalmente por ação de abnegados homens e mulheres que escolheram arriscar sua própria vida em defesa da sociedade.

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

# Prédios com mais de 20 anos devem passar por inspeção

Toda edificação é feita com um prazo de durabilidade pré-estabelecido. É fato que essa vida útil pode ser abreviada ou prolongada a depender dos cuidados com a preservação e manutenção das composições, mas é fato que, após um determinado período de tempo, será necessário proceder intervenções para assegurar a viabilidade da estrutura predial.

Manutenção e restauração são coisas diferentes. É o que distingue o engenheiro civil especialista em Excelência Construtiva e Anomalias, Marcus Grossi. “Vai chegar um momento em todas as edificações no qual serão necessárias ações de restauração da estrutura. É importante dizer isso, porque é algo que nem todos os usuários sabem, e o custo para essas restaurações é bastante elevado, comparado com as ações de manutenção. Como referência, atualmente, projeta-se uma estrutura para, em média, ter uma vida útil de 50 anos”, explica.

De acordo com o especialista, o recomendável é que prédios com mais de 20 anos já procedam a realização de ensaios e prospecções mais aprofundadas, no sentido de investigarem possíveis anomalias que possam estar perturbando a estrutura do imóvel. Para tanto, a inspeção predial é uma



**De acordo com o especialista, o recomendável é que prédios com mais de 20 anos já procedam a realização de ensaios e prospecções mais aprofundadas, no sentido de investigarem possíveis anomalias que possam estar perturbando a estrutura do imóvel.**



excelente ferramenta para diminuir as incertezas do síndico enquanto gestor do condomínio, quanto à solidez e segurança de sua edificação.

“Para que o gestor diminua sua incerteza quanto à segurança é necessário que se realize um processo de atividades de verificação dos indícios do estado aparente de desempenho da edificação, que pode ser feita pela contratação de um serviço de Inspeção predial”, orienta Grossi.

Ele destaca alguns pontos que devem ser foco de atenção por parte do síndico: o escopo da atividade de inspeção predial ainda não é normatizado, o que pode abrir margem, de certo modo, a avaliações mais superficiais e menos criteriosas, diante da principal prática de mercado que é a da con-

tratamento pelo menor preço em detrimento da qualidade do serviço.

Portanto, é fundamental se certificar da contratação de um profissional habilitado e de preferência especializado no serviço de inspeção predial. O síndico, por sua vez, deve garantir total acesso do profissional a tudo que for necessário à avaliação: desde as estruturas (cobertura, fundação, etc) até os documentos do prédio (plantas, projetos, memoriais, manuais, registro de manutenção, etc).

Afora isso, as ações de manutenção devem ser continuadas normalmente, pois são essenciais para a preservação do imóvel e garantia de que ele alcançará a sua vida útil até a data da próxima restauração. As manutenções preventivas

para estrutura que consistem principalmente na aplicação de barreiras à entrada de agentes agressivos que possam deteriorar o concreto ou o aço.

De acordo com Grossi, “para estrutura aparentes (expostas), como das pontes e de algumas edificações, a manutenção preventiva consiste em aplicar hidrofugantes, vernizes ou pinturas a cada cinco anos aproximadamente. Para estruturas recobertas por revestimentos ou alvenarias, a ação consiste na manutenção destes revestimentos para que mantenham sua estanqueidade. Portanto, uma repintura de fachada, ou rejuntamento de pastilhas estará contribuindo para a preservação”, afirma.

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

# Classíndico®

seu guia de bons negócios

Em Jundiá  
Manutenção / Pinturas  
Terceirização  
Vistoria Periódica  
Pág. 04

Em Piracicaba  
Gás / Pinturas  
Síndico Profissional  
Pág. 06

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. 11 | 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 / CONSERTOS     | 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

**ADCON**

3243-5119  
Veja pág. 03

**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 pág. 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

engeseq  
- ELABORAÇÃO DE PROJETOS NO CORPO DE BOMBEIROS  
- TREINAMENTO DE BRIGADA DE INCÊNDIO / PRIMEIROS SOCORROS  
- LAUDO CPCIP E ALVARÁ JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
Av. Francisco Glicério, 1314, 12º andar - sala 122 - Campinas/SP  
Tel: 19 3231-7504 - E-mail: contato@engeseqprojetos.com.br

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

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

Para anunciar ligue: (19) 3237-3860 **Jornal do Síndico**

## CONTABILIDADE

**CONTCON**

3235-1955  
Veja Administradoras

## CORRIMÃO

**CORRIMÃO**

3384-0523  
Vj. pág. 05

## DESENTUPIMENTO

**CR**  
MANUTENÇÕES

3269-2146 / 99700-0041  
Vj. Limpeza de Cx. D'água

**DEFENZZA**  
ambiental

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

**REAL LÍDER**

3243-4566  
Vj. Limp. Cx. D'água

**Somar**  
Manutenção predial

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

**Speed**  
MANUTENÇÃO PREDIAL

3245-2024  
Vj. Limpeza Cx. D'água

## EQUIPAMENTO CONTRA INCÊNDIO

Condor - 3268-8029 - Vj. Extintores de Incêndio

f Jornal do Síndico Campinas

Facebook  
**Jornal do Síndico  
Campinas**

(19) 32373860 campinas@jornaldosindico.com.br

Está procurando fornecedores de produtos e serviços  
para o seu condomínio?

Consulte o **Jornal do Síndico** (19) 3237-3860

**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](http://www.extintorescondor.com.br)  
[contato@extintorescondor.com.br](mailto:contato@extintorescondor.com.br)

**GÁS / TESTES**

**FORTE** ENGENHARIA DE GÁS (19) 99691-1156  
 Vj. pag. 07

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

14 anos

**ALVORADA**

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

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

Serviços com garantia e acompanhamento técnico

**Orçamento sem custo.**

[wilsonsamara9@gmail.com](mailto:wilsonsamara9@gmail.com) (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

**Speed** 3245-2024  
 Vj. Limpeza Cx. D'água

**INTERFONES**

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

**JARDINAGEM**

Universo Verde - 3326-0866 - Vj. Paisagismo

**LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS**

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB  
 Galvão - 2121-3232 - Vj. AVCB

**LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA**

**CR** MANUTENÇÕES

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

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

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

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

**LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA - Cont.**

**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 - 812-00001-1-6 [defenza@terra.com.br](mailto:defenza@terra.com.br)

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

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

[lopes\\_miranda@hotmail.com](mailto: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](mailto:somarconstrutora.manutencao@hotmail.com)

**Speed** MANUTENÇÃO PREDIAL

**Desentupimentos :**  
 Esgoto/Ralos/Pias  
 Caixa de Gordura  
 Rede de Águas Pluviais

**Impermeabilização de:** \*Caixa D'água \*Lajes \*Paredes

**Reformas de:** \*Fachadas \*Pisos \*Piscinas

**Encanamentos:**  
 Barriletes Prumadas Tubulação em geral

**Reformas de Telhados e Manutenção em Geral**

**F: (19) 99772-7594 (19) 3245-2024**  
[speedconstrutora@hotmail.com](mailto:speedconstrutora@hotmail.com) [www.speedconstrutora.com.br](http://www.speedconstrutora.com.br)

**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

**MANUTENÇÃO PREDIAL - Cont.**

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

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

**PAISAGISMO**

**Universo Verde** Paisagismo e Jardinagem Projeto Manutenção Execução (19) 3326-0866

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

**PARA-RAIOS**

**Intell** PARA RAIOS - LAUDOS REFORMA DE QUADRO MEDIDORES MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

[intell.adm@gmail.com](mailto:intell.adm@gmail.com) (19) 3388-3161

**PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS**

**ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA** (19) 3387-1697  
 Veja pag. 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](http://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](mailto:bazzanoempreiteira@gmail.com)

**BR3** ENGENHARIA (19) 4106-5876  
 Veja Capa

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

**ep engeprest** ENGENHARIA E SERVIÇOS

Pinturas interna e externa

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

### PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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

**Marinelli** Pinturas Prediais  
19 3295-3331  
19 98350-2882  
CONSTRUTORA  
CREA/SP 0558638

Desde 1998

- Recuperação de Fachadas
- Tratamento de Concreto aparente
- Impermeabilização

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

**NIHON**  
PINTURA PREDIAL

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

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

**PRIME Pinturas** (19) 99740-6388  
Veja Capa

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

### PORTARIA

**ALON** 3207-1444  
Veja Terceirização

**SERVICON** 3236-1545  
Veja Capa

### PORTARIA VIRTUAL

**ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA** 3243-9586  
Veja pág. 03

**PORTARIA REMOTA**  
Portaria Física / Limpeza / Zelador  
(19) 2511-0122  
virtua@virtuaportaria.com.br

### 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  
MEDIDORES  
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS  
intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161

### SEGURANÇA ELETRÔNICA

**Evolusat** 4141-1135  
Veja Antenas

### 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. 97403-9207

**PR** SÍNDICO PROFISSIONAL (11) 99960-4900

### TELHADOS

**Engecalhas**  
Telhados para Condomínios

3386-8628 / 99118-0815  
engecalhas@gmail.com

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

### 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

**1 Only** TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133  
Veja pág. 05

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

**SERVICON** 3236-1545  
Veja Capa

**PORTARIA REMOTA** (19) 2511-0122  
Vj. Portaria Virtual

Aniversário de Parceria - Fevereiro

**engeprest** CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS 19 anos

**Silveira** pinturas 12 anos

**ENGESEG** Projetos / AVCB 3 anos

Agrademos 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](mailto:campinas.jornaldosindico@gmail.com)

O entrevistado do mês é Dennyson Gomes, Professor de Matemática, Fotógrafo e praticante de jiu jitsu nas raríssimas horas de folga, mesmo com tão pouco tempo para os treinos, foi 10 vezes campeão em Campinas e Região.

Síndico no primeiro mandato do Condomínio Rossi Ideal Água Bela, Vila Marieta em Campinas. São 9 blocos com 20 apartamentos cada, somando então 180 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

Mantém trabalhando 1 colaborador próprio (zelador) e mais 6 colaboradores de empresa terceirizada. O condomínio possui área de lazer: playground, quadra poliesportiva e salão de festas.

O problema mais grave é a inadimplência (próximo a 20%), que reflete em menos verbas para melhorias substanciais. A taxa condominial não sofre reajuste desde 2016, daí a dificuldade com as contas fixas.

Mesmo com dificuldade financeira, o

síndico que é perfeccionista e com pouco material e muita criatividade já conseguiu arrumar muitas coisas no condomínio.

“No salão de festas foram trocadas portas e batentes por aço inox, instalados 6 ventiladores, fraldário, aquisição de kit churrasco, reformas nas portas do gabinete da pia, kit primeiros socorros, limpeza nas caixas de gorduras, recarga e teste hidrostáticos dos extintores, recomposição do telhado em dois blocos e no salão de festas, dedetização e desratização, placas de sinalização, pinturas dos números das vagas de garagens, renovação do seguro, compra de cesta de natal para os colaboradores, etc.” diz o síndico.

Para esse ano que se inicia, são vários os projetos: Instalação de câmeras de segurança modernas (substituindo as antigas), bicicletário, limpeza das caixas d'água, teste de estanqueidade, teste SPDA, lixeiras e manutenção em geral.



“Pretendo expandir vagas de garagem num terreno ocioso que o condomínio dispõe. Será possível de 20 a 30 novas vagas, que serão alugadas para os condôminos que desejarem, gerando um ganho para o condomínio” informa Dennyson.

O síndico mantém uma comissão formada por um morador de cada bloco que, em reunião mensal, reportam as necessidades encontradas naquele espaço.

Dennyson lê regulamente o Jornal do Síndico, buscando ali informações para uma boa administração, além de fazer vários cursos, incluindo os de síndico profissional, (já realizou dois) e está presente em todos os eventos do segmento, pois tem sede de aprender sempre mais para realizar um trabalho com eficiência e segurança jurídica.

## CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

### Protesto em Cartório de Dívida dos Condomínios: Plataforma 100% on line e SEM CUSTO ao Condomínio

Todos sabem do trabalho e dificuldade que síndicos e administradoras tem para equilibrar receitas e despesas do condomínio que administram. A turbulência econômica dos últimos anos provocou desemprego e contração generalizada da renda familiar. O impacto refletiu no pagamento de despesas e a inadimplência explodiu, em especial os encargos condominiais. Por outro lado, a taxa é a única fonte de renda do condomínio, assim, quando alguém deixa de pagar a cota parte que lhe cabe, isso atinge a todos que ali vivem. Não existe segredo, a manutenção das áreas comuns, a segurança etc tem custo e o condomínio tem que arcar com essas despesas que são indispensáveis. Ou seja, o condomínio também tem suas obrigações e elas tem que ser cumpridas. Não há lucro, logo, se um condômino não paga, os demais são obrigados a assumir o valor faltante. O Cartório de Protesto tem sido aliado dos condomínios (síndicos e administradoras), das empresas, imobiliárias, Prefeituras, Procuradorias, Em-

presas de Abastecimentos de Água, Energia, agilizando a cobrança das dívidas e desafogando o Judiciário. Trabalhamos para que em 2020 as operações ocorram 100% na modalidade digital, tornando ainda mais rápido, prático e simples o recebimento dos documentos a serem cobrados. A cada dia, o serviço tem se tornado mais transparente e eficaz, colaborando com o combate a inadimplência do seu condomínio, sem onerá-lo para isso. O credor envia GRATUITAMENTE a dívida ao cartório. Recebida, ela é analisada por profissionais habilitados e a intimação para pagar é enviada ao devedor juntamente com boleto para pagamento. É a oportunidade que o devedor tem para PAGAR e EVITAR O PROTESTO. Uma vez que o devedor paga o título, o cartório depositará o valor em uma conta corrente indicada pelo credor no próximo dia útil. Mas, e se o devedor não recebeu a intimação?! Não se preocupe, o cartório esgotará todos os meios de avisá-lo, e caso reste infrutífero, é publicado um edital, que é modali-

dade de intimação conforme a lei. Se o pagamento não ocorre, só então a dívida é PROTESTADA e, enquanto não for paga a anotação do protesto constará na base de dados.

Fora a hipótese de determinação judicial, esse protesto só pode ser cancelado com a concordância do credor. Em outras palavras, o devedor depende de se ajustar com o credor para que possa eliminar a restrição. É a segunda oportunidade na qual o credor para receber o valor devido e anuir, de forma eletrônica, ao cancelamento do protesto. O devedor também poderá acessar as ferramentas eletrônicas dos Cartórios de Protesto para cancelar o protesto lavrado da dívida em seu CPF ou CNPJ. São os Cartórios buscando caminhos facilitadores para otimização de tempo e resultado! Trabalhamos para Proteger seus Direitos e suas Finanças. Cartórios, quem Protege Você!

*Michele Sacconi Sigoli - Escrevente Substituta 2º Tabelião de Protesto de Campinas e André de Oliveira Guimarães - Tabelião*

**Cotidiano** por Cecília Lima

# Síndico deve combater atos de discriminação no condomínio



Assim como acontece no meio social, de modo abrangente, o interior do condomínio não está isento da ocorrência de atos de preconceito ou discriminação. Nesse ambiente, tal ação pode se expressar não apenas pelos “motivos” já conhecidos como cor, orientação sexual, classe social, religião, mas também por condições características como, por exemplo, a situação de inadimplência.

As ofensas, nesse sentido, por vezes são trocadas entre moradores ou entre esses e o síndico, seja pessoalmente ou virtualmente – por meio das mídias sociais tão usadas atualmente. Contudo, com frequência, tal qual discriminação parte de um condômino em direção a um funcionário do condomínio o quadro pode ganhar uma outra conotação, pois se repetitivo pode configurar até assédio no ambiente de trabalho.

Exemplo disso, em agosto do ano passado a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo condenou a moradora de um condomínio a indenizar por danos morais a família de zelador que sofreu discriminação. A reparação para cada um dos quatro integrantes do núcleo familiar foi fixada em R\$ 3 mil.

Consta dos autos que a requerida tentou de diversas formas impedir que o zelador e família utilizassem as áreas comuns do condomínio onde moram. A moradora encaminhou reclamações ao síndico e expôs fotografias dos autores da ação nas áreas comuns durante assembleia geral extraordinária do condomínio, ocasião em que a pretendida proibição foi afastada pelos demais participantes

De acordo com a advogada especialista em direito

condomínial, Christiane Faturi Angelo Afonso explica: “vivemos em um país livre e democrático, o que não significa que seja permitido desrespeitar os direitos básicos do vizinho, do funcionário do condomínio ou de qualquer pessoa. O artigo 140, parágrafo 3º do Código Penal é bem claro quando diz que ‘a injúria consiste na utilização de elementos referentes a raça, cor, etnia, religião, origem ou a condição de pessoa idosa ou portadora de deficiência’. A pena prevista é de reclusão de um a três anos e multa”, alertou Dra. Christiane.

Para a advogada, a melhor forma de combater a discriminação dentro do condomínio é a conscientização, promovendo, por exemplo, campanhas, espalhando avisos pelas áreas comuns dos prédios e mensagens de respeito ao próximo. “Acredito que a informação, bem como as consequências de um ato de preconceito, pode evitar mal-estar entre as pessoas”, salienta a advogada, reiterando que o síndico deve deixar claro que não concorda com atitudes discriminatórias nas áreas comuns do condomínio, visto que atentam contra os bons costumes e são passíveis de multa.

O bom exemplo deve partir, primordialmente, do próprio síndico. “Se o síndico praticar ou permitir atitudes discriminatórias, os condôminos devem por meio de assembleia destituí-lo do cargo, o que não o isenta de responder pelos atos praticados nos termos da legislação vigente”, afirma a Dra. Christiane.

(Redação com Assessoria)

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

## Segurança em Condomínios

# Prevenir é melhor que Remediar

O mês de Fevereiro o Síndico já tem o valor do reajuste da empresa Terceirizada e é o momento caso não esteja satisfeito com a empresa atual de realizar cotações para uma futura substituição.



### Segue algumas orientações para a escolha de uma nova empresa:

- \* Desconfie sempre de preços muito abaixo do mercado, se o preço da mesma é tão competitivo, a terceirizada pode estar pagando os funcionários abaixo do piso da categoria, ou não quitando os encargos e tributos devidos, o que pode no futuro ser um passivo para o condomínio;
- \* Solicite Certidões dos Distribuidores de Processos Cíveis, Criminais e Trabalhistas, tanto da pessoa jurídica como dos sócios;
- \* Solicite lista dos clientes da empresa para consulta dos serviços oferecidos;
- \* É importante visitar alguns clientes da empresa para medir a satisfação com os serviços prestados;
- \* Solicite carta de referência emitida por alguns clientes;
- \* Verifique se a empresa realiza treinamento para os colaboradores e qual a periodicidade.

### Benefícios na contratação de uma empresa de terceirização:

- \* Visita periódica e atendimento 24 horas por Supervisores;
- \* Assessoria jurídica à disposição em caso de demanda trabalhista, sem custo para o contratante;
- \* Isenção nos custos com contribuição sindical, salário, PLR, hora extra, uniforme, vale transporte, vale refeição, cesta básica, seguro de vida, foguista, férias, substituição de funcionário, pagamento de rescisão de contrato, exame admissional, exame demissional, exame periódico, PPRA e PCMSO;
- \* Cursos e treinamentos para todos os colaboradores sem ônus para os clientes;
- \* Elaboração de Manual de Normas e Procedimentos, Assessoria em casos relacionados à Segurança Patrimonial.

Paulo Ferracini Jr. - Consultor de Segurança.

**Bem Estar** por Cecília Lima

# Doença do verão, diarreia não pode ser negligenciada

As altas temperaturas do verão contribuem para uma situação problemática que pode levar a várias complicações em saúde quando negligenciada: as diarreias. Trata-se da evacuação em número superior a três vezes ao dia, com fezes amolecidas, por vezes aquosas. Esse acometimento pode ocorrer por diversas razões, sendo a principal a intoxicação alimentar, bastante comum nesta estação do ano.

O aspecto mais relevante a ser considerado sobre as diarreias, independentemente do que a esteja causando (se é por uma bactéria adquirida em um alimento, se é por gastroenterite viral, se é causada por um parasita, se são “vermes” etc) é que todas elas têm um efeito comum: a desidratação. As evacuações abundantes e repetidas provocam uma perda maior de líquido e retirada de água do organismo.

Essa perda hídrica pode ser

bastante perigosa, sobretudo em indivíduos nos extremos de idade, ou seja, crianças e idosos. Assim, ao iniciarem os sintomas de diarreia, o indivíduo deve ter seus cuidados com a hidratação redobrados e buscar assistência médica. Além disso, é imprescindível estar atento a outros sinais de alarme, tais como mudanças no aspecto geral das fezes como o surgimento de sangue ou pus nas fezes.

Algumas medidas preventivas podem ajudar a minimizar as chances de contrair agentes patogênicos provocadores de diarreia. Uma delas é manter em dia a manutenção das piscinas dos condomínios, fazendo a descontaminação adequada da água e testes de potabilidade. Isso porque ao tomar banho, invariavelmente todo mundo ingere um pouco de água (principalmente crianças) e se essa água não estiver tratada como se deve, ela pode



ser transmissora de doenças, incluindo aí ovos de parasitas, vírus, bactérias causadoras de doenças intestinais.

Outra orientação importante, e por vezes negligenciada, é lavar as mãos com maior frequência no verão, pois no calor as bactérias se proliferam mais facilmente. Trata-se de microrganismos invisíveis aos nossos olhos e que se escondem em corrimãos, maçanetas, cédulas de dinheiro, no transporte público e vários locais

onde várias pessoas colocam a mão no mesmo local e transmitem seus agentes patogênicos. Por isso, deve-se lavar as mãos com água e sabão com maior frequência.

Por fim, sabendo que grande parte desses agentes causadores de diarreia são transmitidos por via oral, um cuidado maior deve ser tomado em relação aos alimentos ingeridos durante o verão. A atenção principal deve estar voltada a duas categorias, principalmen-

te: legumes, frutas e verduras, as quais devem ser rigorosamente higienizadas antes do consumo. A segunda classe consiste nos alimentos feitos à base de ovos não cozidos, como por exemplo maioneses, pois esse “creme” é um excelente meio de cultura para bactérias poderosas como a Salmonella, que pode causar graves diarreias e complicações de saúde.

\* 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

|                   | JUN    | JUL    | AGO      | SET      | OUT    | NOV    | DEZ    | JAN      |
|-------------------|--------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|----------|
| IGP-M (FGV)       | 0,80   | 0,40   | (-) 0,67 | (-) 0,01 | 0,68   | 0,30   | 2,09   | ----     |
| INPC (IBGE)       | 0,01   | 0,10   | 0,12     | (-) 0,05 | 0,04   | 0,54   | 1,22   | ----     |
| IPC (FIPE)        | 0,15   | 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 | 998,00 | 1.039,00 |

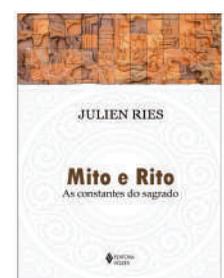
Livraria Vozes

(19) 3305-6562  
3237-1762

varejo.40@vozes.com.br  
www.vozes.com.br

Rua Barão de Jaguará, 1131  
Campinas/SP

LANÇAMENTO



**MAIS DE 500 OBRAS JÁ CONCLUÍDAS!**



Antes



Depois



Antes



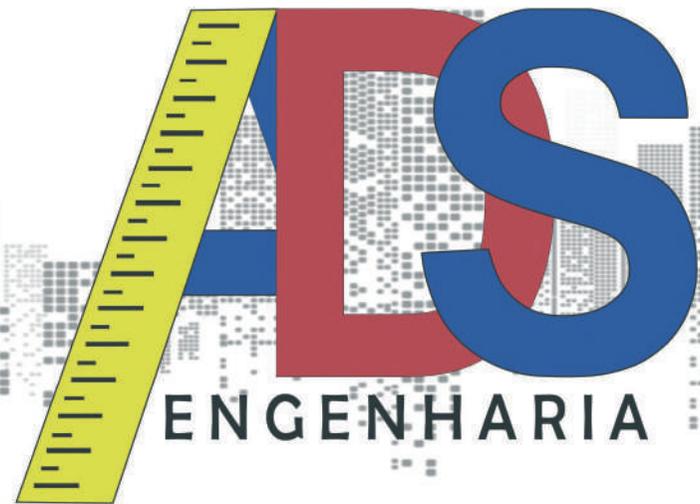
Depois



Antes



Depois



**ESSA É FORTE, VOCÊ PODE CONFIAR!**

**Mais de 28 anos de experiência!**

**Pintura predial:**

**-Interna e externa.**

**Impermeabilização:**

**-Manta asfáltica ou outros.**

**-Pastilhas, reposição e lavagem.**

**- Recuperação de concreto.**

**- Troca de telhados.**

**Empresa idônea no mercado com centenas de obras concluídas!**

**Financiamos sua obra sem entrada em até 30 parcelas.**

**SEDE PRÓPRIA NO CENTRO DE CAMPINAS**

**(19) 3384 3661 / 3236 0073**

**WhatsApp: (19) 98985 2171**

**Solicite hoje um orçamento!**

**[www.adspinturasprediais.com.br](http://www.adspinturasprediais.com.br)  
[contatoadsengenharia@gmail.com](mailto:contatoadsengenharia@gmail.com)**