

**IMPERMEABILIZAÇÃO** pg. 03



A importância dos sistemas impermeabilizantes em uma edificação

**ANCORAGEM** pg. 03



Segurança em altura

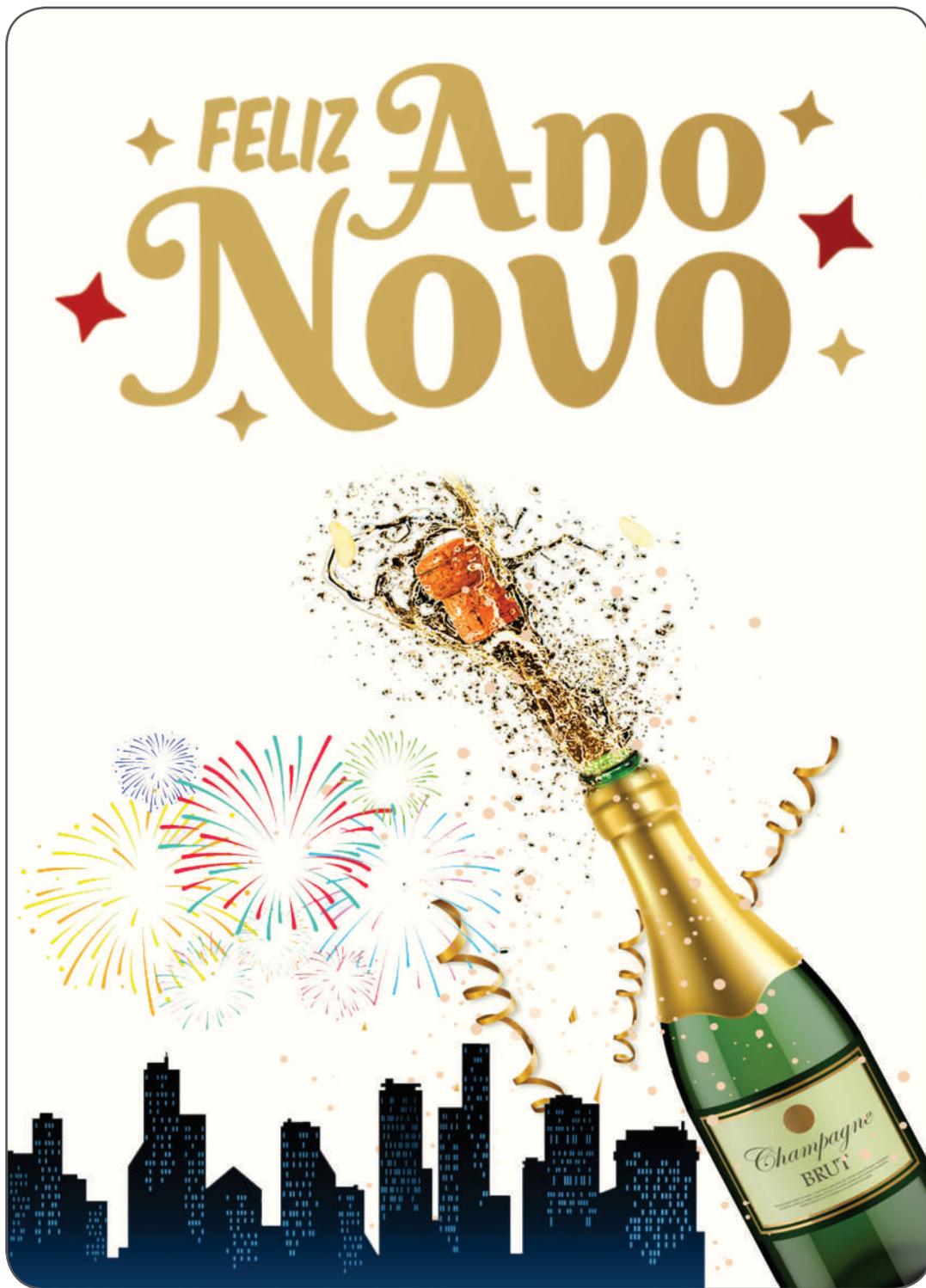
**PROTESTO** pg. 13

## 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



**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**

**AZ ENGENHARIA**  
E MANUTENÇÃO PREDIAL

**PINTURA PREDIAL**  
**REPOSIÇÃO DE PASTILHAS**  
**TRATAMENTO DE FACHADAS**  
**TRINCAS / FISSURAS**

**(19) 3500-2400 / 97154-4446**  
99173-7315  
www.azenge.com.br  
comercial@azenge.com.br

**AAM**  
ENGENHARIA

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

**(19) 3255 1931**  
**(19) 97405 5321**  
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  
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  
www.llpinturas.com.br

CREA 2206147

**Castro Pinturas Prediais**

**PINTURAS PREDIAIS**  
Restauração de Fachadas  
Reposição de Pastilhas  
Trincas e Fissuras  
Impermeabilização

**(19) 3304-6059**  
**97419-2268**  
castropinturasprediais@gmail.com

**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 / silveirapinturas@bol.com.br

**MORETZSOHN**  
MANUTENÇÃO PREDIAL

**REFORMAS HIDRÁULICAS EM EDIFÍCIOS**

**(19) 3234.0066**  
**(19) 97411.4395**  
CREA: 060.086.671-5  
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

## EXPEDIENTE



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.

**Abraçência:** 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

Janeiro chegando e mais um ciclo começa em nossas vidas. É hora de colocar no papel os planos que desejamos realizar em 2020, um novo ano, uma nova década! O que você quer para o seu condomínio nessa nova jornada?

Para os síndicos que darão continuidade ao mandato, o momento é ideal para dar uma respirada e fazer uma análise da conjuntura atual: o que fizemos até agora? O que faremos até o término da gestão? E com isso avaliar aquilo que já deu certo e também as falhas que precisam ser aprimoradas ou corrigidas. Sempre é tempo de olhar para dentro com uma boa dose de autocrítica!

Para os síndicos que iniciam neste

ano uma nova gestão, o primeiro mês do ano traz o frescor necessário para começar dando todo o gás em prol do bem comum e benefício coletivo. E o Jornal do Síndico é, sem dúvidas, um importante companheiro nessa caminhada à frente da administração do condomínio.

Buscando informações atualizadas, dicas, notícias jurídicas... com assuntos diversificados e sempre antenadas, nossas matérias estão sempre oferecendo variedades sobre esse amplo universo dos condomínios aos nossos queridos leitores há mais de 20 anos!

Nesta edição de janeiro, começamos o ano, dentre outras novidades, com um artigo na editoria de Finanças sobre decisão recente do Superior Tri-

bunal de Justiça (STJ) a qual determinou que a isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo Imposto de Renda, uma informação de extremo interesse a muitos síndicos!

O colegiado da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial – e não a uma receita. Leia mais sobre nesta edição do JS.

Essa e outras matérias quentinhas você pode conferir nesta primeira edição de 2020. Tenha uma boa leitura e um excelente ano!

Os Editores



**Nesse ano que se inicia, a Equipe do JS, nossos anunciantes e parceiros, desejam aos síndicos e síndicas um ano repleto de realizações. Que em 2020 tenham uma gestão saudável, de paz e harmonia entre todos. Esperamos continuar merecendo a atenção e consideração dos senhores, pois estaremos aqui, sempre à disposição. Fraternal abraço!**

**Jornal do Síndico**  
CAMPINAS



**Portaria Folguista  
Limpeza Jardinagem**  
**(19) 3236-1545**  
www.serviconservicos.com.br

**Desejamos aos síndicos, síndicas e amigos leitores, um ANO NOVO com muita saúde e paz**



**14 ANOS DE EXCELÊNCIA EM ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL**

☎ 19 3235 3512  
☎ 19 9 8960 4842  
✉ trindade.adm.br  
✉ contato@trindade.adm.br

**MANUTENÇÃO PREDIAL**  
Uma grande aliada da valorização do seu condomínio



 > Pintura predial  
 > Impermeabilizações

Uma equipe séria e profissional é tudo que seu imóvel precisa.

**www.br3.eng.br** :: 19 99963 5352  
19 4106 5876

## A importância dos sistemas impermeabilizantes em uma edificação

A impermeabilização é um dos tratamentos utilizados quando é preciso dar proteção às construções contra a passagem indesejável de fluídos, quer líquidos, gases ou vapores, podendo contê-los ou escoá-los para fora do local que se necessita proteger.

Tal proteção, muito embora não visível, encontra-se instalada em lajes de piso, garagens, em paredes, sob os revestimentos, nas fundações e elementos em contato com o solo ou mesmo na forma de revestimento.

A importância da impermeabilização, além de permitir a habitabilidade e a funcionalidade da construção civil, é relevada no objetivo de proteger a edificação de inúmeros problemas patológicos que poderiam surgir com infiltrações de água, integrada ao oxigênio e a outros componentes agressivos da atmosfera, como

gases poluentes, chuvas ácidas e ozônio. Em especial, no caso de garagens de edificações, as armaduras do concreto na parte inferior das lajes sofrem agressividade em função da liberação dos gases poluentes dos veículos.

Tal agressividade nas armaduras do concreto provocam diminuição de seção útil do aço por oxidação, podendo levar as construções ao colapso estrutural.

As falhas observadas decorrentes do comprometimento do sistema impermeabilizante causam anomalias em outros sistemas construtivos, tais como:

- eflorescências e formações de fissuras em revestimento de maneira geral;
- proliferação de bolor, manchas e umidades em revestimentos, formação de bolhas na pintura, além de outras manchas;
- manchamento nas pinturas dos veículos, de difícil reparo, exigin-

do repintura;

- descolamento dos revestimentos em geral;
- curto-circuitos em instalações elétricas;
- corrosão de armaduras estruturais e degradação do concreto.

Todas estas anomalias geram altos custos de recuperação e correção ao Condomínio, podendo causar, ainda, danos à saúde dos usuários, propiciando condições favoráveis para a manifestação de doenças respiratórias, pois o ambiente fica insalubre, sem falar no desconforto físico e no desgaste emocional do usuário, que sofre com a deterioração de seu bem patrimonial, além de diminuir a vida útil do imóvel.

Referências: ABNT NBR 9574 / NBR 9575 - Impermeabilização Engº Civil **JOSÉ CARLOS DOURADO** Perito Judicial/ Assistente Técnico – Membro Titular do IBAPE/SP [engdourado.pericias@gmail.com](mailto:engdourado.pericias@gmail.com)



## SEGURANÇA EM ALTURA

Quando um síndico assume suas funções junto a um condomínio, muitas vezes desconhece a real dimensão de suas atribuições, bem como a sua responsabilidade face à eventuais acidentes que possam ocorrer com prestadores de serviços. Cabe ao síndico conhecer suas atribuições legais, sob pena de ser surpreendido e, ainda, como pessoa física, precisar responder perante o Poder Judiciário.



Um dos segmentos que mais registram acidentes do trabalho no Brasil é o da construção civil, sendo o primeiro do País em incapacidade permanente e o segundo em mortes. Dentro do espectro da construção (pintura e manutenção em fachada, limpeza, vistoria em para raios, etc.), temos os acidentes causados pelo trabalho em altura, que representam 34% deste total e estão diretamente relacionados com as mortes no setor. Os acidentes sempre ocorrem por desrespeito às regras de segurança ou por não haver condições ideais para a realização do trabalho protegido.

Para evitar acidentes em altura e processos judiciais, o condomínio deve contratar uma empresa especializada e certificada na instalação de sistemas de ancoragem e utilizar necessariamente dispositivos específicos para realização de um trabalho seguro. Esse mecanismo, quando instalado - de maneira correta - garante a segurança do trabalhador e também da empresa.

Especializada em Sistemas de Ancoragem Predial, a Versa Engenharia de Segurança oferece total segurança e é certificada a executar este trabalho. Contate para mais informações e esteja adequado à NR 35.

**Ricardo A. de Paula - Engenheiro Responsável**



## Serviços de impermeabilização e pinturas prediais

condomínios • indústrias • residências

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

[\(19\) 99122.7673](tel:+5519991227673) • [\(19\) 3254.1121](tel:+551932541121)

## 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@admcon.com.br](mailto:adm@admcon.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

**ENTREGA GRATUITA**  
 (19) 4141-0904  
 (19) 98385-5260  
[www.jetprodutos.com.br](http://www.jetprodutos.com.br)  
[jetcampinas@yahoo.com.br](mailto:jetcampinas@yahoo.com.br)



**Perícias**  
**Laudos Técnicos**  
**Regularização do AVCB**

**(19) 3387-1697 / 99772-8783**

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



▪ Telefonia ▪ Interfonia  
 ▪ CFTV ▪ Controle de Acesso

INTELBRAS - 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



**(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)

**Seu Condomínio** por Cecília Lima

# Descarte incorreto de entulhos gera multas

**A**o construir ou reformar o condomínio se torna, automaticamente, responsável também pelos resíduos gerados por sua intervenção. Isso implica dizer que todo o material produzido nesse processo – popularmente chamado de entulho ou metralha – deve ser descartado corretamente, caso contrário pode-se incorrer em crime ambiental.

De acordo com a Abrecon (Associação Brasileira para Reciclagem de Resíduos da Construção Civil e Demolição), o Brasil produz cerca de 84 milhões de metros cúbicos de resíduos oriundos da construção civil e demolição. Nesse contexto, é importante ressaltar

que os entulhos não podem ser desprezados de forma convencional e há legislação específica que pune o descarte indevido.

De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), instituída pela Lei Nº 12.305/10, cabe aos municípios definir as regras de descarte de lixo. Entretanto, excluindo as particularidades de cada cidade, o que há em comum é a aplicação de multa para o descarte de entulhos em locais irregulares.

A classificação do material também é padronizada e segue a mesma definição de acordo com a Resolução CONAMA 307, art. 3º, que categoriza o material oriundo de construções como classes A, B, C e D.

Confira:

- **Classe A:** resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados. São os componentes cerâmicos, argamassa, concreto, blocos de tijolos, tubos etc.

- **Classe B:** resíduos recicláveis para outras destinações, como plástico, papel, metais, vidros e gessos.

- **Classe C:** resíduos que ainda não foram desenvolvidos tecnologias que permitam sua reciclagem.

- **Classe D:** resíduos perigosos derivados do processo de construção ou contaminados e prejudiciais à saúde. São resíduos como tinta, solvente, óleo, materiais que contenham amianto etc.



Os resíduos resultantes do processo de construção, demolição, reforma e escavação são classificados, também, como Resíduo da Construção de Demolição (RDC), são os restos e fragmentos de materiais, ou Resíduo da Construção Civil (RCC) são apenas os fragmentos.

Os entulhos não podem ser descartados de forma convencional. Ao iniciar uma obra no condomínio o síndico deve buscar informações prévias de como vai gerenciar essa ques-

tão e duas medidas já devem ser tomadas: alugar equipamentos, bem como contratar serviço de remoção de entulho da obra (não pode ser transportado por veículo comum). Também é importante se informar na Prefeitura qual é o procedimento correto de descarte no seu município. Em algumas cidades, existem pontos de recolhimento para que se descarte corretamente.

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

**KONDOMINE**  
VISTORIAS PERIÓDICAS  
PLANO DE MANUTENÇÃO  
&  
**PR** SÍNDICO  
PROFISSIONAL

Desejamos aos síndicos e síndicas de **Jundiaí e Região** um **2020** com saúde e paz. Estaremos sempre por perto caso necessitem.

Aguardamos seu contato  
**11. 2709-8395**  
**11. 99960-4900**  
[www.kondomine.srv.br](http://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** [engeprest@engeprest.com.br](mailto:engeprest@engeprest.com.br)  
**3203-2561** [www.engeprest.com.br](http://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](http://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

Desejamos aos síndicos e síndicas um **2020** com muitas realizações. Aguardamos seu contato para apresentar um projeto especial para seu condomínio

**11. 4521-7523 / 4521-5672**  
[comercial@quanticobrasilservicos.com.br](mailto:comercial@quanticobrasilservicos.com.br)  
[www.quanticobrasilservicos.com.br](http://www.quanticobrasilservicos.com.br)

**Dicas**

**Multas**

A multa é um artifício legal e legítimo para zelar pela ordem e boa conservação do condomínio, bem como incentivar os pagamentos de taxas em dia. Contudo, há de observar sempre a razoabilidade da aplicação dessas sanções e elas não podem nunca ser banalizadas ou aplicadas de forma leviana e injusta.

Primeiramente, é necessário frisar que a multa condominial deve estar prevista na Convenção e/ou Regimento Interno do Condomínio,



assim, faz-se necessário que antes de aplicar a sanção, esta esteja prevista especificadamente. A aplicação não depende exclusivamente do humor do síndico, ela obedece a regras prévias, com as quais o condômino aceita quando decide ir viver no condomínio.

**Lixo Eletrônico**

Erro bastante comum cometido por milhões de brasileiro. Jamais deve-se descartar um equipamento eletrônico quebrado ou sem uso no lixo comum: celular, tablet, computador, baterias, pilhas, eletrodomésticos etc (Resíduos de Equipamentos Elétricos e Eletrônicos - REEE). Eles devem ter uma destinação específica, isso porque contêm elementos químicos que, em contato com o solo ou cursos de água, podem contaminar.

É uma ação cidadã o condomínio fazer o recolhimento adequado desse material, podendo disponibilizar tonéis coletores nos blocos. Já há no mercado empresas especializadas em fazer o descarte desses produtos.



Elas atendem condomínios com agendamento prévio, depois de ser respondido um questionário indicando quais materiais serão descartados. Depois disso, há a triagem e reciclagem ou reaproveitamento dos equipamentos, além do descarte correto, evitando que estes aparelhos sejam enviados aos aterros sanitários.



**5 VANTAGENS DA TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS**

**1º GESTÃO DE PESSOAS**

Com o GRUPO ONLY ONE a frente da Limpeza e Conservação no seu condomínio, a gestão de pessoas, programação de Cartão Ponto, Folha de Pagamento, Cobertura de Folgas, Férias fica por nossa conta. Além de manter: uma boa gestão entre os colaboradores, supervisão ativa acompanhando toda a rotina e eventuais imprevistos interpessoais com as ocorrências diárias.

**2º ECONOMIA E CUSTO BENEFÍCIO**

A terceirização de Limpeza e Conservação isenta você de custos eventuais trabalhistas. Em caso em que haja falta do colaborador ou entrega de atestados de forma recorrente, seu condomínio não “sofrerá” esse impacto, pois o GRUPO ONLY ONE substitui o colaborador dentro de um curto prazo para não gerar transtornos ou desculpas da não execução de algum serviço.

**3º SEGURANÇA E TREINAMENTO**

Com a contratação desse serviço, o síndico (a) recebe colaboradores treinados e capacitados atuando nas áreas contratadas

com certificação adequada, caso exerça alguma função específica, utilização de EPI's necessários para execução dos serviços, evitando acidentes. Colaboradores capacitados a administrar os insumos de limpeza utilizando de forma precisa e econômica.

**4º EXCELÊNCIA E QUALIDADE DO SERVIÇO**

O GRUPO ONLY ONE se compromete em entregar, com bons resultados, uma equipe eficiente. Seu condomínio terá tranquilidade e confiança contando com uma empresa que entrega resultados assertivos. É o nosso valor e especialidade.

**5º ECONOMIZAR SEU TEMPO**

Investimento em situações e reparos necessários para seu condomínio, pois toda a Limpeza e Conservação serão entregues com a contratação dos serviços que prestamos. Nossa parceria se baseia na qualidade do que apresentamos, não amarrando os senhores a um contrato de fidelização, pois a mesma é feita progressivamente com a entrega de resultados e excelência.

Mariana Dias - Assist. Comercial

**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)

**PROTEGIDO 24H**

AGUIA SISTEMAS DE SEGURANÇA

Desde 1999

**PORTARIA VIRTUAL**

**REDUZA EM ATÉ 50%**

**OS CUSTOS DO CONDOMÍNIO**

Assistência Técnica

Viatura Pronto Resposta

Proteção Perimetral

Redução de Custos

Atendimento 24 horas

Imagens 24 horas

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

**RT**

Instalações Elétricas

• 19 4141-3666  
• 19 98820 0666  
[contato@rtpadros.com.br](mailto:contato@rtpadros.com.br)

[rtpadros.com.br](http://rtpadros.com.br)  
homologado pelas companhias:

**Quadros de energia em policarbonato**

Reduza custos!  
livre-se de pragas e manutenções!

## Síndico de Piracicaba em destaque



O entrevistado desse mês é o **síndico Rodrigo Lorenzi**, que é Analista de Sistemas e administra há 3 anos o

**Condomínio Dona Mercedes Furlan Bortoletto** no Parque Prezotto, Piracicaba.

O condomínio tem uma torre com 24 apartamentos e um funcionário próprio.

“A inadimplência no condomínio é muito baixa. Quando ocorre, é esporádica, com imediata regularização. Geralmente os proprietários e inquilinos pagam em dia”. Comemora o síndico.

“Fiz as seguintes obras: Manutenção e impermeabilização das 4 caixas d’água, bomba de recalque e troca das boias das caixas d’água; troca dos toldos de lona para telhas sanduíche nas vagas de estacionamento dos fundos do prédio; renovação do AVCB; realização do treinamento de brigada de

incêndio; oferecimento de curso da CIPA ao funcionário do prédio; vistoria, adequações e melhorias realizadas por Engenheiro Eletricista (instalação de DPS’s no quadro de energia, manutenção no para raio e aterramento do telhado das vagas de estacionamento); vistoria (teste de estanqueidade) realizada por Engenheiro; substituição do cabeamento aéreo da empresa NET para cabeamento subterrâneo; substituição de todo o mobiliário do hall de entrada e guarita; manutenção em toda a extensão da cerca elétrica do prédio e substituição da bateria da central da cerca elétrica; manutenção nos rufos, contra-rufos e pingadeiras no telhado da cobertura do prédio; troca das lixeiras para resíduos recicláveis; troca de peças do elevador; manutenção nos portões de entrada / saída de veículos”. Informa Rodrigo.

“Pretendo ainda fazer a instalação do alarme de incêndio; automatização do portão de entrada de pedestres; troca de todas as pingadeiras ao redor do prédio; instalação de abrigo para a central de gás encanado; troca do piso do hall de entrada do prédio. Diz o síndico e acrescenta:

Agradeço a ótima parceria com a atual subsíndica, alguns condôminos que colaboram quando necessito e ao Jornal do Síndico pela parceria.

Desejo um ótimo e feliz 2020 aos síndicos de Piracicaba e região. A tarefa não é fácil mas tenho certeza que todos realizam com enorme prazer. Que Deus ilumine e dê força a todos”.  
Síndico Rodrigo



## ASSOCIAÇÃO DOS SÍNDICOS DE PIRACICABA E REGIÃO – ASPER

Aconteceu dia 19 pp no belíssimo Espaço Beira Rio o encontro com os síndicos promovido pela Associação de Síndico de Piracicaba e Região.

Com a presença de vários síndicos, pessoas ligadas ao segmento além de empresários do ramo, realizaram-se três palestras de relevada importância.

Cecília Regina Alves Correia – Presidente; André Panontim - Vice Presidente e Eliete Moraes - Tesoureira, fizeram a abertura do evento e apresentaram os palestrantes.

Dr. Leandro Henrique Bossonario, advogado, discorreu sobre os aspectos jurídicos da Portaria Virtual.

Os Engenheiros Eletricistas: Marco Antônio Tonin falou sobre Laudos Técnico e Marcelo Figueiredo sobre Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas.

Para encerrar, o Engenheiro Fernando Tognolo falou sobre a manutenção predial, ressaltando a necessidade de se fazer norma, os síndicos optarem pela manutenção preventiva. Prevenir sempre foi o melhor remédio.

O Jornal do Síndico se fez representar, pelo seu diretor comercial Fernando A. Rossini, prestigiando o importante evento.

“Desejo sucesso aos associados e coloco o Jornal do Síndico à disposição, para caminhar aos passos largos com o progresso da cidade, dos empresários do segmento e principalmente ao lado dos síndicos.

Que 2020 seja um ano de realizações para o segmento condominial. Feliz Ano Novo.”

\* Fernando A. Rossini



Palestrante - Advogado  
Dr. Leandro H. Bossonario



Convidados



André Panontim e Cecilia Correia  
Vice-presidente e Presidente

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida  
às campinas

**Síndicos e Síndicas  
de Piracicaba**

Essa parceria está trazendo o jornal para dentro dos condomínios Piracicabanos. Caso não receba o jornal físico, pode cadastrar seu condomínio pelo email abaixo:

[piracicaba.jornaldosindico@gmail.com](mailto:piracicaba.jornaldosindico@gmail.com)

PROGRAMA  
**Ô DE CASA!**  
A emoção está no ar!

Programa idealizado por **Jairinho Mattos** e apresentado por **Chico Monteiro**. De Terça a Sexta às 19 hs.

**Rádio Educadora  
AM 1060**

(19) 971 57-2843

**CHICO  
MONTEIRO**  
Administrador  
de  
Condomínios  
Experiência e  
Transparência

(19) 971 57-2843  
[francardosomonteiro@hotmail.com](mailto:francardosomonteiro@hotmail.com)

Senhores empresários que trabalham com produtos / serviços para condomínios de  
**Piracicaba**

Espaço reservado para sua publicidade  
Fale com o síndico diretamente

(19) 971 57-2843 **Chico Monteiro**  
[piracicaba.jornaldosindico@gmail.com](mailto:piracicaba.jornaldosindico@gmail.com)

**Finanças** por Cecília Lima

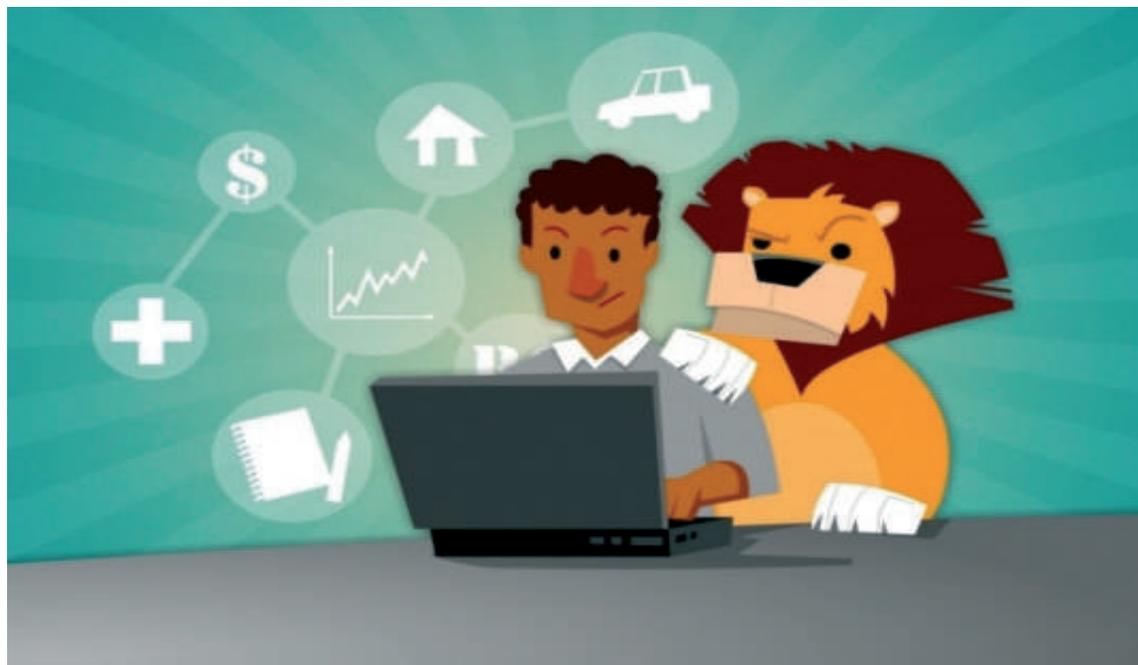
# STJ decide que isenção de taxa condominial não pode ser tributada pelo IR

A convenção de cada condomínio estabelece uma modalidade própria de recompensar os síndicos por sua prestação de serviços. Essa compensação varia, em geral pode vir a ser por meio do pagamento de uma remuneração cujo valor é pré-fixado na convenção ou também pode ser a isenção da taxa condominial, ou seja, o morador que ocupa temporariamente o cargo de gestor fica dispensado de pagar os valores de rateio mensal durante os meses que durarem o seu mandato. Há, ainda, os condomínios que oferecem ambas recompensas simultaneamente.

O síndico eleito, o qual recebe qualquer tipo de remuneração, seja ela por meio de pagamento ou isenção de recolhimento de valores, é obrigado a declarar isso em seu Imposto de Renda (IR). Enquanto isso, o condomínio, por sua vez, é obrigado a entregar para as autoridades governamentais os relatórios apontando os pagamentos e retenções efetuadas. Caso o síndico receba proventos financeiros vindos do seu serviço prestado ao condomínio, ele pagará imposto sobre os mesmos. No entanto, não poderá ser recolhido imposto sobre o valor no qual ele ficou isento do pagamento.



**O síndico eleito, o qual recebe qualquer tipo de remuneração, seja ela por meio de pagamento ou isenção de recolhimento de valores, é obrigado a declarar isso em seu Imposto de Renda (IR). No entanto, não poderá ser recolhido imposto sobre o valor no qual ele ficou isento do pagamento.**



Esse é o tema de decisão recente da Primeira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) a qual determinou, por unanimidade, que a dispensa do pagamento das taxas condominiais concedida ao síndico não pode ser considerada pró-labore, rendimento ou acréscimo patrimonial – não incidindo, por essa razão, o Imposto de Renda Pessoa Física (IRPF). O colegiado considerou que a isenção corresponde à dispensa de uma despesa devida em razão da convenção condominial – e não a uma receita.

O julgamento se deu, pois um síndico interpôs recurso especial contra acórdão no qual o Tribunal Regional Federal da 2ª Região (TRF2) entendeu que

os síndicos estão obrigados a prestar contas à Receita Federal, na declaração anual do IR, tanto no caso de receber remuneração pelo seu trabalho no condomínio quanto na hipótese de ter isenção parcial ou total da taxa condominial.

Na decisão, o TRF2 destacou que “toda atividade que envolva algum tipo de remuneração (seja direta, seja indireta) fica sujeita à tributação do Imposto de Renda”. O síndico alegou que a cobrança é ilegítima, visto que não recebeu qualquer valor a título de pagamento por prestação de serviços. Segundo ele, as suas cotas condominiais eram pagas, parte em dinheiro e parte com seu próprio trabalho no condomínio – razão

pela qual a isenção parcial não se adequa ao conceito de renda para fins de incidência do tributo.

“A dispensa do adimplemento das taxas condominiais concedida ao síndico pelo labor exercido não pode ser considerada pró-labore, rendimento e tampouco acréscimo patrimonial, razão pela qual não se sujeita à incidência do Imposto de Renda Pessoa Física, sob pena, inclusive, de violar o princípio da capacidade contributiva”, concluiu o ministro relator do caso, Napoleão Nunes Maia Filho.

(Redação com STJ)

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

## Legislação

por Cecília Lima

# Condomínio não pode limitar áreas coletivas a inquilinos temporários

Desde que os aplicativos que promovem locações por temporada – cujo exemplo mais bem sucedido é o Airbnb – ganharam popularidade e adeptos em todo o país, muitos síndicos de condomínio empreenderam verdadeiras “guerras” no sentido de frear e impor limitações a tal modalidade de aluguel de curta temporada.

As razões apontadas pelos gestores para justificar o desagrado em relação às locações temporárias são várias e geralmente incluem queixas relacionadas à segurança do prédio, bem como à manutenção dos equipamentos e espaços de uso coletivo, cuidados esses que os “visitantes de curta duração” nem sempre têm com tanto zelo e afincamento quanto um morador de longa data.

Com o intuito de barrar as locações via Airbnb, muitas ações mobilizaram o Poder Judiciário nos últimos anos, demandando a interpretação e o parecer da

Justiça sobre alguns aspectos. O entendimento que se tem, até o momento, pelas cortes superiores é o de que o condomínio não pode impedir o proprietário de um imóvel de exercer o seu direito legal de alugar o seu bem. A locação por temporada, seja ela por quantos dias durar, estará sujeita a todas as regras condominiais previstas pela convenção.

Uma vez sujeitos às regras e obrigações condominiais, esses inquilinos temporários também têm o direito de gozar dos mesmos benefícios que os de quaisquer outros condôminos e o síndico não pode proibir o acesso a nenhum espaço. Esse foi o tema de decisão recente da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) a qual determinou, por unanimidade, que locatários temporários podem usar áreas comuns de condomínio localizado em Bertoga, cidade do litoral paulista.

De acordo com os autos, deli-

berações tomadas em assembleia restringiram o uso de equipamentos comuns – tais como piscina, churrasqueira e área de lazer – aos condôminos, vedando acesso a locatários por temporada. A proprietária de uma unidade ajuizou ação sob a alegação de que o impedimento seria indevido.

Ao julgar o recurso, o desembargador Alfredo Attié afirmou que o condomínio não pode impedir que locatários temporários acessem as áreas comuns. “É vedado ao condomínio edilício proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada. Isso porque, inicialmente, não é possível a separação dos direitos de cada condômino às partes comuns, de sua propriedade exclusiva, pela íntima conexão entre a unidade imobiliária e as frações ideais”, escreveu o magistrado.

(Redação com TJSP)

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

## Dicas de Segurança por Major Jaime

## Cultura do medo

Você sente medo? Tem razões para ter medo? O medo vem primeiro no seu pensamento através de estímulos físicos ou mentais.



Acredito que muitos devem ter uma resposta afirmativa para as perguntas acima.

Vivemos em uma sociedade que culturalmente tem suas deficiências, têm os seus “jeitinhos”, influências ideológicas que abalam e até mudam o senso comum.

O sentimento de medo está presente em todos os setores da sociedade, nas famílias, na economia, no trabalho, nas relações interpessoais, enfim no nosso dia a dia. No caso da Segurança Pública o medo é uma constante, pois somos impelidos a isso por fatos e circunstâncias que nos rodeiam. Por isso peço reflexão sobre os caminhos e efeitos que isso tem provocado.

As consequências por falar da insegurança são muito sérias e geralmente provocam uma infinidade de outros resultados e sequelas. Escutamos relatos de pessoas, os noticiários, as redes sociais, a sensação que fica é horrível.

As notícias tem a principal missão de informar, mas comercialmente tem o foco de atrair a sua atenção. A maioria das matérias jornalísticas têm o anseio de fomentar o sentimento de medo, de gerar consternação, debate, isto é, aumentar a repercussão. O que é melhor para te prender na reportagem do que falar sobre algo negativo, tragédias, desgraças e toda a infinidade de infortúnios da sociedade.

Como foi inserido no primeiro parágrafo, o medo vem primeiro no seu pensamento. Você vem se alimentando com o que? Que tipo de informação você recebe e permite entrar em sua mente? Você usa algum filtro e seleciona a mensagem ou simplesmente absorve?

Pense o que isso tem contribuído para você, sua família e sociedade.

O medo geralmente diminui com conhecimento, o conhecimento realmente liberta. Que as suas fontes de informação sejam as mais puras e edificantes possíveis. Que tudo isso contribua para uma sociedade mais justa e um país melhor.

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

**Administração** por Cecília Lima

# Quando o síndico dá mau exemplo

O síndico é o guardião da convenção do condomínio e cabe a ele zelar pela execução das leis, regras de convivência, cuidados com a manutenção e preservação das estruturas, bem como liderar o esforço em prol da harmonia e pleno funcionamento do condomínio com o intuito de maximizar os recursos e diminuir os prejuízos, em nome do bem comum.

Não é exagero, portanto, afirmar categoricamente que o síndico – mais do que qualquer outro condômino – tem por obrigação ser um morador exemplar, no tocante à obediência às normas do condomínio, justamente porque ele, mais do que ninguém, sabe da existência de tais regras e também a importância de segui-las.

Entretanto, é fato que, na prática, nem sempre é isso que se vê. Existem os bons e os maus síndicos, ou seja, aqueles que ao invés de darem o bom exemplo, servem de modelo daquilo que não deve ser feito no âmbito da convivência coletiva. Mas, se o síndico é quem ocupa o posto de representante capaz de impor a ordem no condomínio e punir quem não está de acordo com as normas, quem o advertirá ou multará caso ele ultrapasse limites?

Essa foi a dúvida levantada pela professora Camila Castro que mora com o esposo e uma filha de 2 anos em um condomínio residencial na cidade de



**Se o síndico é quem ocupa o posto de representante capaz de impor a ordem no condomínio e punir quem não está de acordo com as normas, quem o advertirá ou multará caso ele ultrapasse limites?**



João Pessoa (PB). Ela conta que a solução encontrada para punir o síndico do seu condomínio por reiteradas infrações foi levar as denúncias ao Conselho Fiscal do prédio e os conselheiros aplicaram as penalidades devidas.

“Embora a nossa convenção já previsse a aplicação de advertência e multa por parte do conselho em cima do síndico, os conselheiros só tomaram uma atitude depois que eu e um grupo de moradores reunimos várias provas com fotos e depoimentos de infrações repetidas e ameaçamos destituir

o síndico”, relata a moradora.

Dentre as infrações, Camila conta que a ocupação indevida de vagas de garagem era a mais comum. “Não apenas o síndico, mas também a sua esposa, os filhos e as noras estacionavam os carros em locais inapropriados, obstruindo vias e inclusive ocupando vagas de terceiros sem autorização, como se fossem donos do prédio”.

Fora isso, também foi registrado por fotografias o mau uso das instalações da piscina, em que o próprio síndico e seus familiares bebiam e se alimentavam dentro da água, portando

copos e pratos de vidro, o que obviamente não é permitido.

“Inicialmente, foram registradas queixas no livro de ocorrências do condomínio, mas isso foi totalmente ignorado. Com o passar do tempo, vários moradores foram se incomodando com esta conduta completamente inapropriada e incompatível com o posto de síndico. A destituição só não foi feita, pois o mandato já estava para terminar”, concluiu a moradora.

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

# Classíndico®

Em Jundiaí  
Manutenção  
Pinturas  
Terceirização  
Vistoria Periódica

Pág. 04

seu guia de bons negócios

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

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

## ADMINISTRADORAS

**ADCON**

3243-5119  
Veja pag. 03

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

**H2A** Terceirização de mão de obra condominial  
em serviços especializados

- Porteiro
- Zelador
- Aux. Limpeza
- Folguista

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

**CONTCON**

**SITE PRÓPRIO**

• Administração de Condomínios  
• Contabilidade • Assessoria Jurídica  
(19) 3235-1955 / 2514-0777

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

**TRINDADE**

(19) 3235-3512  
Veja pag. 02

## ANCORAGEM

**VERSA**

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

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

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

## 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

**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.galvaooambiental.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

## CONTABILIDADE

**CONTCON**

3235-1955  
Veja Administradoras

## CORRIMÃO

**CORRIMÃO**

3384-0523  
Vj. pag. 05

## DESENTUPIMENTO

**CR**  
MANUTENÇÕES

3269-2146 / 99700-0041  
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

**Speed**

3245-2024  
Vj. Limpeza Cx. D'água

## EQUIPAMENTO CONTRA INCÊNDIO

Condor - 3268-8029 - Vj. Extintores de Incêndio

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

**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)

**IMPERMEABILIZAÇÃO**

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 página 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)

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

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

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

**LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA - Cont.**

**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

**CPP** Castro Pinturas Prediais (19) 3304-6059  
 Veja Capa

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

**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

[sac@universoverdepaisagismo.com.br](mailto:sac@universoverdepaisagismo.com.br) (19) 3326-0866  
[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 página 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)

MAIS DE 29 ANOS DE QUALIDADE E TRANSPARÊNCIA

**ADS ENGENHARIA**

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

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

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

**AZ ENGENHARIA** E MANUTENÇÃO PREDIAL (19) 3500-2400  
 Veja Capa

**BR3 ENGENHARIA** (19) 4106-5876  
 Veja página 02

**ep engeprest** ENGENHARIA E SERVIÇOS

Pinturas interna e externa

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

Sua empresa está no ramo condominial ?  
 Você só pode anunciar aqui.  
 Ligue: (19) 3237-3860

**Jornal do Síndico**

## 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 pág. 03

## PORTARIA VIRTUAL

**ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA** 3243-9586  
Veja pág. 05

**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

**RT** Instalações Elétricas (19) 4141-3666  
Veja pág. 05

## 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

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

síndica profissional  
**JOSIANE LUCHEZZI**  
josianeluchezi19@gmail.com 19. 97403-9207

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

## TELHADOS

**Engecalhas**  
Telhados para Condomínios  
Somente  
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

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

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

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

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

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

Aniversário de Parceria Janeiro

**SERVICON** Terceirização 24 anos  
**Evolusat** Segurança Eletrônica 7 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](mailto:campinas.jornaldosindico@gmail.com)



A entrevistada desse mês é **Josiane Luchezzi**, síndica há quase 7 anos no **Condomínio Alecrins**, em

sua segunda gestão, localizado no lindo bairro Vila Flora, Sumaré SP.

O condomínio possui 8 Torres com 20 apartamentos cada. No momento com 3 colaboradores de empresa terceirizada que cuidam da manutenção dos jardins e limpeza em geral. O Condomínio Alecrins possui área de lazer para condôminos, espaço este equipado com churrasqueira, freezer, microondas, mesas e cadeiras.

A síndica, que é bem atuante, mantém a manutenção corretiva e preventiva, onde

várias obras foram feitas com a saúde financeira do condomínio, entre elas: Piso intertravado, sinalização com placas, manutenção salas técnicas, envelopamento dos elevadores, calçamento ao redor dos blocos e paisagismo em andamento.

Não menos importante, participando de Workshop para síndicos, feiras, cursos de AVCB (oferecido por este jornal), onde agregam valores importantes para conhecimento em manutenções, contratações, etc

Cobertura de garagens, (sombreadores, mostrando parte dela na foto), foi uma obra muito esperada pelos moradores.

Após pesquisas quanto à qualidade dos produtos oferecidos, a síndica optou pela FBC Brands Ltda, aprovada em assembleia por unanimidade. “Acompanhei passo a passo a obra da cobertura das garagens, assim como todas as outras, das quais fo-



ram realizadas com cuidado, segurança e sucesso, escolha assertiva, além de esteticamente muito bonita, valorizando os imóveis” Diz Josiane.

Entre outros gosta de promover eventos que tenha participação dos condôminos para uma boa vizinhança e união.

“Essencial ter bons parceiros e uma administradora confiável.

Agradeço esta oportunidade desejando a todos os leitores desse jornal um Feliz e Próspero 2020”.

## CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

### Como tratar a inadimplência do seu condomínio? Protesto de Títulos e Documentos de Dívida.

**E**ra muito comum casos em que o síndico ou decisões obtidas através de assembleias proibiam o acesso as áreas de lazer dos condôminos inadimplentes.

No entanto, nos termos do artigo 1335 inciso II do Código Civil, o condômino tem o direito de usar das partes comuns, conforme sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais. Assim, tem decido o STJ.

Por mais que possa parecer que o entendimento do Superior Tribunal de Justiça beneficie o devedor das cotas condominiais, não é real, vez que existem meios rápidos e eficazes para realizar a cobrança dessas cotas inadimplidas.

É passível de protesto o débito de contribuição relativa a condomínio edilício regularmente constituído

na forma do artigo 1.332 do Código Civil.

Pois, são deveres do condômino contribuir para as despesas do condomínio, uma vez inadimplido, está sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de 2% sobre o débito, nos termos do artigo 1.336, inciso I, §1º do Código Civil.

Os Cartórios de Protesto de Campinas dispõe de ferramentas informatizadas que auxiliam o envio desses documentos para protesto, oferecendo maior possibilidade de recuperar o valor devido.

Além disso, é possível acompanhar on line os documentos apontados, visualizar os pagamentos e respectivos créditos em conta, emitir anuência eletrônica e até mesmo desistir do apontamento para protesto, sem a necessidade de comparecer ao cartório. É o

meio mais seguro, ágil e sem custo, para cobrar as dívidas dos condôminos.

Assim, os síndicos e as administradoras podem utilizar as ferramentas dos Cartórios de Protesto de Campinas sem onerar o Condomínio que administra, uma vez que os emolumentos e despesas do cartório são de responsabilidade do devedor, exceto nos casos de desistência de protesto e ou cancelamento por interesse do apresentante/credor.

Nos colocamos a disposição para proteger as finanças do seu condomínio: Cartório Quem Protege Você!

Que 2020 seja repleto de paz, amor, prosperidade que nossa parceria possa ser entrelaçada rumo ao sucesso!

**Michele Saconi Sigoli - Escrevente Substituta 2º Tabelião de Protesto de Campinas.**

**Especial** por Cecília Lima

# Desvio de finalidade do condomínio deve ser coibida



**E**m um cenário de altas taxas de desemprego e crise econômica prolongada, muitos brasileiros buscaram atividades alternativas para manter a renda. Visando a uma maior economia, a utilização do ambiente doméstico foi a solução mais viável encontrada por muitos, todavia, transformar o apartamento em local de trabalho pode causar alguns transtornos, sobretudo quando isso afeta também a vida da vizinhança.

Nesse sentido, os problemas de se trabalhar em casa se multiplicam quando o trabalho em questão consiste na oferta de algum serviço ou mercadoria. Esse é o caso da podóloga R. K. da cidade de Rio Grande (RS) que atendia clientes em um espaço próprio em seu apartamento, mas teve que suspender as atividades após advertências do condomínio, devido ao fluxo de pessoas entrando e saindo.

“Cheguei a receber duas advertências da síndica e na terceira vez foi uma multa, alegando que eu estava desvirtuando a finalidade do condomínio que é de moradia para uma finalidade comercial. Embora estivesse passando

por dificuldades financeiras na época, decidi alugar um ponto comercial, pois a essa altura já estava tendo constrangimentos com os clientes e achei que seria o mais correto”, relata a condômina R. K.

Além do trânsito intenso de visitantes, outras queixas podem surgir. A estudante Letícia Silva, moradora de um residencial em São Paulo, afirma que desde o início do ano um condômino de seu bloco passou a servir refeições em casa e anuncia isso no grupo do condomínio livremente.

“Além do entra e sai de pessoas nos corredores, barulho, precisamos tolerar o incômodo do cheiro de comida o dia inteiro, pois obviamente o apartamento não foi projetado para servir de cozinha de restaurante”. Letícia aponta, ainda, outros aspectos relevantes que reforçam o quão inadequada é a prática do vizinho: “tanto a água quanto o gás são inclusos no rateio geral da taxa do condomínio, ou seja, eu que moro sozinha estou pagando a mesma taxa de alguém que mantém um restaurante em casa, o que é injusto”, reclama.

É válido lembrar que a liberdade de utilizar um apartamento é limitada pela convenção de condomínio, nos termos dos artigos 1.332 e 1.336 do Código Civil, não podendo seu proprietário agir de maneira a gerar insegurança, risco à saúde ou perturbação ao sossego dos vizinhos e que não é aceitável que um apartamento seja utilizado de maneira comercial, pois isso é ilegal e autoriza o síndico – se a convenção for bem redigida – a aplicar multa de até dez vezes o valor da quota do condomínio.

Sendo o condômino reincidente, mesmo após advertências e aplicação de multas, o síndico pode entrar com ação por via judicial e, nesse caso, o juiz vai – além de proibir a atividade, devido ao claro desvio de finalidade do imóvel – fixar uma multa certamente maior. A atividade comercial deverá ser empreendida em um imóvel que tenha esse caráter, o que não vem a ser a essência do condomínio edilício.

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

## Segurança em Condomínios

### Prevenir é melhor que Remediar

O mês de Janeiro é continuidade do período de férias, tendo a necessidade de



o (a) Síndico (a) seguir o realizado no mês de Dezembro, orientando os moradores sobre o assunto SEGURANÇA, pois é um momento propício para ações criminosas, pois os ladrões sabem que muitos moradores viajam nesse período.

É de suma importância que o (a) Síndico (a) contrate uma empresa especializada em instalação de pára-raios, para realizar manutenção preventiva, devido o período de chuvas. Entre 1º e 21 de Janeiro de 2019, o Grupo de Eletricidade Atmosférica (Elat) do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE) registrou a queda de 1.520 raios em Campinas S/P. Segundo o levantamento do Elat, o número de raios é considerado alto quando passa de 100 descargas elétricas para o solo em 24 horas. Abaixo desse valor, é tratado como médio e baixo.

Falta de manutenção preventiva pode trazer diversos danos como: queima de aparelhos eletrônicos, incêndios, explosões, entre outros, gerando grandes prejuízos financeiros, além de proporcionar grande perigo para a integridade física das pessoas.

Paulo Ferracini Jr.  
Consultor de Segurança.

**Bem Estar** por Cecília Lima

# Condomínio tem o direito de combater intervenções em fachadas coletivas

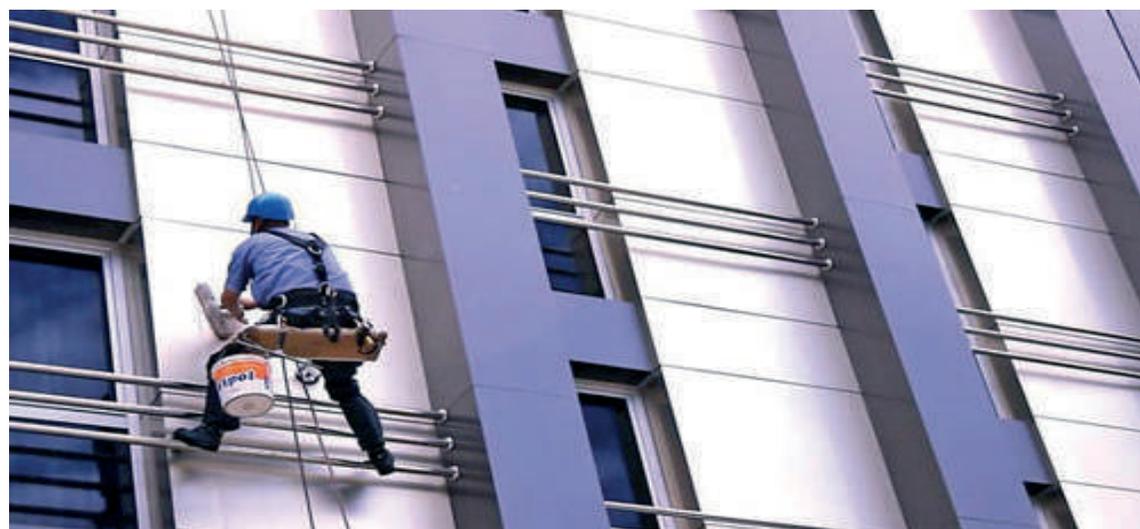
**A**o se adquirir um imóvel em um condomínio o comprador precisa estar ciente de que automaticamente está se comprometendo a seguir uma série de regras que vão desde os ditames que norteiam a convivência entre os moradores até mesmo às normas arquitetônicas do prédio e toda a estrutura física no qual está inserido o complexo do condomínio.

Isso implica dizer que o morador, ainda que seja proprietário de uma unidade, não tem o direito de alterar, minimamente que seja, qualquer parte exposta do condomínio, mesmo que ela esteja, em tese, circunscrita ao imóvel do dono, como é o caso de varandas e sacadas de apartamentos. Embora parte integrante da unidade privativa, a varanda ou sacada é constituinte também de algo maior que é a fachada do prédio, algo que não pode ser alterado.

Caso intervenções sejam feitas à revelia do que proíbe a convenção, o condomínio pode ordenar a retirada do objeto instalado, seja ele um varal, aparelho de ar condicionado, grade, tela protetora, pode também ordenar a restauração do estado anterior, como desfazer uma pintura ou ladrilhos.

No caso de intervenções mais drásticas ou também quando há a negativa do condômino em recuperar o espaço ao seu estado inicial, o condomínio pode inclusive aplicar multas e acionar o morador na Justiça, estando acobertado pela Lei. Exemplo recente que ilustra o tema abordado ocorreu no estado de Santa Catarina, na capital Florianópolis.

A instalação de um ar condicionado em área inadequada de um condomínio levou a Justiça da capital a determinar a remoção do aparelho, sob pena de multa diária de R\$ 1 mil, em atenção ao pleito for-



mulado pela síndica do prédio. Na ação, a representante do condomínio narrou que o equipamento foi instalado de forma “esdrúxula”, acima da entrada do salão de festas, na lateral do edifício.

Em contestação, o dono do ar condicionado sustentou que seu apartamento apresentava vício estrutural, o que impossibilita a colocação do aparelho na posição indicada no projeto. Ao analisar o caso, o juiz Celso Henrique de Castro Baptista

Vallim observou que a colocação do ar condicionado, de fato, afrontou duas disposições legais: as vedações de alteração da fachada da edificação e da utilização com exclusividade de área comum sem a anuência dos demais condôminos.

Assim, o magistrado entendeu que a parede escolhida para a instalação constitui parte comum a ser utilizada de forma compartilhada por todos os condôminos. Conforme a sentença, independente

da impossibilidade de manter o ar condicionado instalado no local previsto no projeto, o problema deveria ter sido solucionado com a construtora responsável, respeitado o projeto arquitetônico. Com isso, o juiz determinou a retirada do equipamento da área comum num prazo de 60 dias.

*(Redação com TJSC)*

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

## INDICADORES



|                          | MAI      | JUN    | JUL    | AGO      | SET      | OUT    | NOV    | DEZ    |
|--------------------------|----------|--------|--------|----------|----------|--------|--------|--------|
| <b>IGP-M (FGV)</b>       | 0,45     | 0,80   | 0,40   | (-) 0,67 | (-) 0,01 | 0,68   | 0,30   | ----   |
| <b>INPC (IBGE)</b>       | 0,15     | 0,01   | 0,10   | 0,12     | (-) 0,05 | 0,04   | 0,54   | ----   |
| <b>IPC (FIPE)</b>        | (-) 0,02 | 0,15   | 0,14   | 0,33     | 0,00     | 0,16   | 0,68   | ----   |
| <b>TR</b>                | 0,0000   | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000   | 0,0000   | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| <b>SAL. MÍNIMO (R\$)</b> | 998,00   | 998,00 | 998,00 | 998,00   | 998,00   | 998,00 | 998,00 | 998,00 |

20% de Desconto  
De: 70,00 por: 56,00

**LANÇAMENTO**

# FELIZ 2020!

**(19) 3305-6562**  
**3237-1762**

varejo.40@vozes.com.br / www.vozes.com.br  
Rua Barão de Jaguara, 1131 - Campinas/SP

**PETS** por Cecília Lima

# Envenenamento de animais dentro do condomínio: como proceder?

Embora a Justiça já tenha sido categórica no sentido de afirmar que não há impedimento legal para a permanência de cães e gatos em condomínios – desde que os limites de segurança e salubridade sejam respeitados – sabe-se que a presença de tais animais é motivo de insatisfação para muitos moradores, o que vem a ser pretexto de alguns conflitos que permeiam a convivência coletiva.

O problema ganha contornos maiores quando essas divergências ultrapassam o limiar de um bate-boca de vizinhos ou discussão via internet e chega a graves atos criminosos, efetivamente, como por exemplo o envenenamento dos animais. Nesses casos, que procedimentos devem ser tomados a respeito? O condomínio pode ser responsabilizado?

No último mês de novembro, no bairro Várzea Grande, em Cuiabá (MT), uma moradora do condomínio Terra Nova publicou nas redes sociais imagens de dois gatos que foram mortos no mesmo dia vítimas de um suposto envenenamento. A condômina conduziu a denúncia das duas mortes dos animais à polícia, na ocasião.

Esse é, de fato, o primeiro



**Se a pessoa que distribuiu o veneno não for identificada, predomina o entendimento de que o condomínio pode, sim, ser chamado a indenizar o morador lesado. A partir daí, caberia ao condomínio a demonstração de sua inocência, provando que o fato não ocorreu nas suas dependências comuns.**



passo a ser tomado quando algo dessa natureza acontece: registrar um boletim de ocorrência, de preferência em uma delegacia especializada em crimes contra animais ou contra o meio ambiente, mas, não havendo essa possibilidade na região, recorre-se a uma delegacia policial comum.

É fundamental registrar o fato, independentemente de ter sido um caso isolado ou recorrente. Se houver mais incidentes, esses também deverão ser devidamente registrados, a fim de que se possa instaurar um inquérito e se proceda uma investigação sobre a morte do animal. Caso o animal tenha sido examinado por médico veterinário, é importante solicitar laudo que comprove o envenenamento

como causa do óbito.

É válido salientar que, pela legislação específica, a pena pela morte de animais é de três meses a um ano de reclusão, além do pagamento de multa e o responsável pelo envenenamento pode responder pelo crime de maus tratos aos animais.

O condomínio pode ser responsabilizado pela morte do animal? A resposta para essa pergunta é controversa (depende se a morte se deu dentro ou fora dos limites do prédio) uma vez que os próprios juristas não entram em um consenso sobre isso. No entanto, é sabido que o condomínio tem por obrigação dar todos os meios possíveis de facilitar a investigação para que se encontre o responsável,

como, por exemplo, disponibilizar as imagens do circuito fechado de câmeras.

Se mesmo assim a pessoa que distribuiu o veneno não for identificada, predomina o entendimento de que o condomínio pode, sim, ser chamado a indenizar o morador lesado, visto que ele paga uma taxa condominial que contemplaria, em tese, o serviço de segurança prestado pelo condomínio, nos termos do § 1º, do Art. 373, do Novo Código de Processo Civil de 2015. A partir daí, caberia ao condomínio a demonstração de sua inocência, provando que o fato não ocorreu nas suas dependências comuns.

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