

# Jornal do Síndico

8.000 exemplares

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XXIX - Edição 344 - Julho / 2020 - Campinas SP - 8.000 exemplares - www.jornaldosindico.com.br/campinas

## SEGURANÇA

pg. 05



Quando o "inimigo" está do lado de dentro do condomínio

## REPETECO

pg. 07



Para além dos muros do prédio

## SEU CONDOMÍNIO

pg. 09

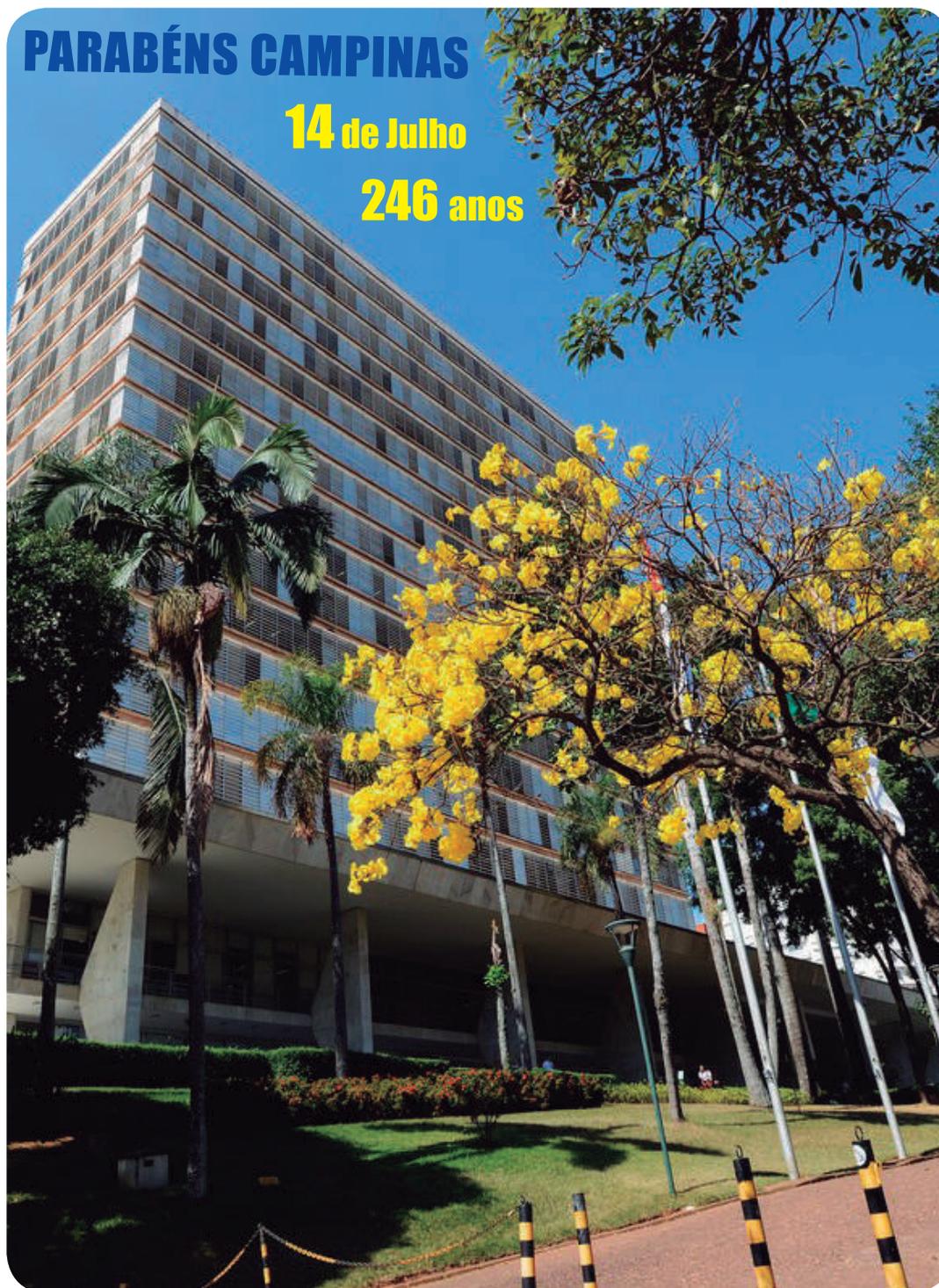


Administradoras de condomínio são aliadas do síndico por uma boa gestão

## CLASSIFICADOS

pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



PARABÉNS CAMPINAS

14 de Julho

246 anos

**LL Pinturas Prediais**  
 (19) 3012-8848  
 www.llpinturas.com.br

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

Parabéns Campinas  
 14 de Julho - 246 Anos  
 llpinturas@hotmail.com

**RAZ** 20 anos de experiência  
 • Pintura Predial  
 • Manutenção predial  
 • Tratamento de fachadas  
 • Limpeza de reservatório d'água  
 (19) 3871-5168 (19) 99148-0815 www.razengenharia.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** (19) 97411.4395  
 Desde 1993  
 MANUTENÇÃO PREDIAL  
 REFORMAS HIDRÁULICAS EM EDIFÍCIOS  
 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

MAIS DE 28 ANOS DE EXPERIÊNCIA  
**AS** ENGENHARIA  
 • Pintura de fachada  
 • Reposição de pastilhas  
 • Concreto aparente • Impermeabilização  
 Empresa inscrita no CREA: 2114034  
 Fone: (19) 3384 3661  
 contatoadsengenharia@gmail.com  
 www.adspinturasprediais.com.br

**ep engeprest** ENGENHARIA E SERVIÇOS  
 Pinturas Preciais  
 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 98965-8149

**SERVICON**  
 Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios  
 TERCEIRIZANDO DESDE 1991  
 • Portaria • Folguista  
 • Limpeza • Jardinagem  
 3236-1545  
 www.serviconservicos.com.br

**AAM** ENGENHARIA  
 • Pinturas Prediais  
 • Lavagem de Fachadas  
 • Tratamento de Trincas e Fissuras  
 (19) 3255 1931  
 (19) 97405 5321  
 www.aamengenharia.com.br

## EXPEDIENTE



jornaldosindico.com.br/campinas  
facebook.com/jornaldosindiocampinas

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

### Baixada Santista/SP

baixadasantista@jornaldosindico.com.br

### Belo Horizonte/MG

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

### Campinas/SP

campinas@jornaldosindico.com.br

### Curitiba/PR

curitiba@jornaldosindico.com.br

### Fortaleza/CE

fortaleza@jornaldosindico.com.br

### Olinda/PE

olinda@jornaldosindico.com.br

### Rio de Janeiro/RJ

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

### São Gonçalo/RJ

saogoncalo@jornaldosindico.com.br

### São Paulo/SP

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

**D**e acordo com o Código Civil, o síndico é o representante legítimo do condomínio, tendo sido eleito para tal função em assembleia de membros, a qual lhe dá atribuições previstas na legislação brasileira para exercer a gerência do patrimônio coletivo. Essa prerrogativa, contudo, não anula nem compete com as funções desempenhadas por uma empresa administradora de condomínios, conforme explicamos em matéria desta edição.

O serviço prestado por esse nicho empresarial não concorre com o síndico, até porque a lei não permitiria tal intento. Ele existe justamente para facilitar a vida do síndico, operacionalizando atividades que demandam tempo e conhecimentos técnicos os quais

muitas vezes ele sozinho não tem condições de dispor: assessoria contábil, jurídica, financeira e administrativa, dentre outras atividades.

Em tempos de crise, como o que atualmente passamos, a assessoria de uma boa administradora pode ser determinante para o modo como o condomínio atravessará o momento. Após contratar uma administradora de condomínios, cabe ao síndico, entretanto, a grande responsabilidade de coordenar os serviços, delegando demandas e cobrando os feedbacks necessários. Confira mais informações na editoria “Seu condomínio”.

Nesta edição, o Jornal do Síndico foi em busca de saber um pouco mais sobre como os condomínios podem gerenciar seus fundos de reserva. É

sabido que muitos estão passando por crises financeiras sem precedentes e essa passou a ser uma solução cogitada por alguns.

Para tanto, conversamos com a advogada Suse Paula Kleiber sobre o assunto. Ela é consultora jurídica condominial e autora do livro “Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial” e conversou com nossa reportagem para esclarecer alguns pontos importantes sobre o uso do fundo de reserva durante a pandemia. Confira nossa entrevista do mês.

**Sigamos fortes.**

**Desejamos a todos um excelente mês de julho!**

Os Editores



PREFEITURA MUNICIPAL  
DE CAMPINAS

# Parabéns Campinas

# 14 de Julho

# 246 anos

# CESTA DE VALORES



## O que são os valores?

Os valores **não** são coisas para se possuir, **não** são objetos que possam ser avaliados, medidos e quantificados.

Não são armazenados. Não decorrem da lógica do ter. Fazem parte do indivíduo, de sua natureza mais íntima. São uma forma de ser, aquilo que molda a personalidade. Não são peças de roupas que se troca a cada nova estação. Francesc Torralba diz que “Eles vêm de dentro, vêm tatuados não na pele, mas na alma”. Gritam chamando a que se viva coerentemente uma filosofia de vida.

Pertencem ao reino do invisível, são a essência da alma, configuram uma paisagem espiritual alheia às câmeras fotográficas, aos celulares e computadores. Eles falam. Queremos que estejam presentes na família na vizinhan-

ça, nos condomínios, na pátria, no trabalho e na ecologia. Experimentamos alegria em nos aproximar de pessoas que sejam atentas, solidárias, generosas, discretas e fieis, que vivem valores.

Os valores constituem, efetivamente, aquilo que nos faz viver, agir, estar em movimento. Eles existem concretizados nos gestos e posturas das pessoas que constroem o presente e sonham com o amanhã de uma sociedade feita de homens de pé, de seres íntegros, de criaturas que sejam dignas de terem sidos criadas à imagem de Deus.

Valores? Pequenas sementes? Modestas chamadas? Esplendores na vida simples de todos os dias?

*Frei Almir Ribeiro Guimarães, OFM (Almanaque Santo Antônio 2020)*



# RAZ

PINTURA PREDIAL  
ENGENHARIA E SERVIÇOS

## APRESENTA AOS SÍNDICOS E SÍNDICAS DE CAMPINAS E REGIÃO UM NOVO CONCEITO DE EMPRESA NO RAMO DE PINTURA E MANUTENÇÃO PREDIAL

Situada na cidade Valinhos/SP, a **RAZ PINTURA PREDIAL ENGENHARIA E SERVIÇOS** é uma empresa especializada na área de pintura, tratamento de fachadas e manutenção predial, realizando trabalhos em condomínios, empresas, entre outros. Contamos com profissionais qualificados com mais de 20 anos de experiência no ramo das atividades.

Atuamos com transparência e responsabilidade, para oferecer aos nossos clientes e parceiros, tranquilidade e segurança, garantindo um resultado de qualidade na reforma de fachadas, manutenção predial em geral, limpeza de reservatório d'água e assim valorizando seu patrimônio.

Nossa política de trabalho compreende: melhoria contínua, atendimento ao prazo, segurança, qualidade, empatia, ética e dedicação.

### CAMPINAS – 246 ANOS

Nessa oportunidade cumprimentamos a população da cidade de Campinas onde também atuamos, desejando progresso e sucesso para todos.

**RAZ ENGENHARIA – SERVIÇOS EXECUTADOS COM EXCELÊNCIA!**

**FELIZ ANIVERSÁRIO CAMPINAS!**

O Grupo Only One cumprimenta a população de Campinas pelo aniversário de 246 anos!

**FAZENDO PARTE DO DIA A DIA DESSA PRÓSPERA CIDADE, OFERECENDO O QUE HÁ DE MELHOR EM TERCEIRIZAÇÃO.**

**TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS**

PORTARIA - LIMPEZA - JARDINAGEM - ZELADORIA - MANUTENÇÃO PREDIAL

**Only** (19) 3837-3133 / (19) 97162-6200

[only1.com.br](http://only1.com.br)

**JET PRODUTOS**  
Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA  
PRODUTOS PARA PISCINA  
DESCARTÁVEIS  
UTILIDADES EM GERAL

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

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

ENTREGA GRATUITA

**ENGENHEIRO SAMI ZAKIA**

Perícias  
Laudos Técnicos  
Regularização do AVCB

(19) 3387-1697 / 99772-8783  
[samizakia@yahoo.com.br](mailto:samizakia@yahoo.com.br)

**TELCA**

▪ 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

**ULTRASEG**  
SEGURANÇA ELETRÔNICA

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

A LOJA MAIS COMPLETA EM  
**SEGURANÇA ELETRÔNICA**  
DE CAMPINAS E REGIÃO

(19) 3234-2437  
(19) 99856-7620

R. General Osório, 322 - Centro - Campinas [www.ultrasegbrasil.com.br](http://www.ultrasegbrasil.com.br)

# O síndico pode impedir festas e aglomerações nos apartamentos?



No último dia 10 de junho foi sancionado o famoso PL1179 que agora se tornou a Lei 14.010.

O referido projeto de lei foi sancionado pela Presidência da República com vetos a vários artigos, dentre eles o artigo que atribuiria ao síndico o poder de proibir festas e aglomerações nas unidades particulares.

Daí veio a dúvida se agora estariam liberadas as festas e aglomerações em unidades particulares e se o síndico então teria perdido o poder de controlar estas situações.

Por isso, é importante esclarecer que o veto não cria direitos. O que ocorreu foi apenas que a lei deixou de

explicitar uma situação que já existia, portanto, nada mudou.

A jurisprudência já vinha decidindo que o síndico tem a prerrogativa de impedir aglomerações e festas nas unidades particulares, seja em razão do disposto no regulamento interno e convenção, seja pelo disposto no Código Civil.

Prova disso é a decisão do juiz de Direito Giordano Resende Costa, da 4ª vara Cível de Brasília/DF que determinou, em liminar, que o morador de um condomínio se abstenha de promover festas ou qualquer tipo de reunião ou evento de pessoas dentro de seu apartamento. A decisão foi publicada agora em 24 de junho (quatorze dias após o veto) e estipulou



multa de R\$ 5 mil em caso de descumprimento.

Autor da ação, o condomínio afirmou que o réu vem utilizando a unidade imobiliária para realizar festas, não respeitando nem o limite de emissão sonora nem as regras sanitárias de isolamento social.

Embora a situação jurídica permaneça e o artigo vetado de certa forma “não faça falta” para que o síndico possa determinar, neste momento de

pandemia e isolamento social, a cessação de aglomerações em unidades particulares, vale lembrar que o veto tem 30 dias para ser apreciado e pode ser derrubado pela Assembleia Legislativa, mas para isso são necessários os votos de maioria absoluta do Senado e da Câmara dos Deputados.

Portanto, salvo melhor juízo, ainda que o esperado artigo não tenha sido sancionado e, por consequência não tenha

vindo a nascer para o mundo jurídico, os princípios de direito, a legislação e os normativos condominiais garantem sim aos síndicos a prerrogativa de impedir festas e aglomerações nas unidades particulares.

*Carlos Eduardo Quadratti*

*Jornalista Articulista*

*MTB 0062156SP*

*Advogado Condominial*

*OAB/SP 222.711*

## KONDOMINE

VISTORIAS PERIÓDICAS  
PLANO DE MANUTENÇÃO



SÍNDICO  
PROFISSIONAL

Oferecemos serviços  
de Vistorias Periódicas  
e Manutenção Predial

9 DE JUNHO - DIA DO PORTEIRO  
PARABÉNS A TODOS

EU Administradora  
Condomínio  
by SIGECON

Juntos somos mais fortes!

Aguardamos seu contato

11. 2709-8395

11. 99960-4900

www.kondomine.srv.br

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

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

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

**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**

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

Nosso objetivo é sermos o parceiro  
de serviços do seu condomínio

**Entre em contato!**

Elaboramos uma proposta eficiente  
e econômica para seu condomínio

**JUNDIAÍ Campinas e Região**

11. 4521-7523 / 4521-5672  
comercial@quanticobrasilservicos.com.br  
www.quanticobrasilservicos.com.br



**Segurança** por Cecília Lima

# Quando o “inimigo” está do lado de dentro do condomínio

Com o avanço da criminalidade nas cidades, os condomínios foram se munindo de dispositivos e estratégias de defesa cada vez mais sofisticadas: muros altos, guaritas blindadas, cerca elétrica, vigilância 24 horas, equipamentos de biometria para refinar o acesso, sistemas de alarme, dentre tantos outros artefatos que surgem cada dia mais atualizados no mercado de segurança residencial.

Contudo, tais elementos têm em comum uma característica: eles têm por objetivo dificultar a entrada de estranhos mal intencionados que venham do exterior para o interior do prédio, impedindo uma possível invasão. Entretanto, o que fazer quando o crime é cometido por alguém que faz parte do próprio condomínio, ou seja, tem “autorização” para burlar todos esses mecanismos de defesa?

Infelizmente, nenhum prédio está imune a enfrentar situ-

ações de delitos praticados por funcionários ou mesmo pelos próprios condôminos. Situação que ilustra isso ocorreu no mês de junho na cidade de Teresina (PI), no bairro Lourival Parente, quando um homem foi preso após ser flagrado furtando objetos de vizinhos no condomínio em que morava.

Denúncias de arrombamentos de carros e apartamentos no condomínio chegaram à Polícia, que começou a investigar a situação, juntamente ao condomínio. Foram instaladas câmeras de vídeo, as quais capturaram imagens do morador utilizando um dispositivo eletrônico para desligar o sistema de alarme para invadir veículos. O morador em questão foi pego portando vários objetos – dentre esses cartões e joias – de outros condôminos, além de uma pistola falsa.

Tal narrativa exemplifica que, embora haja uma criminalidade crescente que demanda cuidados extremos com o



mundo exterior, o “inimigo” nem sempre vem de fora. Isso serve de alerta para que síndico, moradores e funcionários se mantenham vigilantes para as rotinas dentro do próprio condomínio, sobretudo naqueles de grande porte e com populações maiores.

Saber se o condomínio é ou não solidário na responsabilidade ao roubo ou furto praticado dentro de suas dependências

ainda é uma questão controversa no âmbito jurídico, uma vez que a jurisprudência tem um entendimento parcial de que ele só deve ser responsabilizado, caso o crime ocorra nas áreas comuns e somente se tal condição estiver expressamente prevista na Convenção do referido condomínio.

Em resumo: na maioria das vezes o prédio não é respon-

sável pelo ressarcimento dos danos, pois a legislação condominial não tratou da matéria de forma clara. O melhor caminho é, portanto, a prevenção. Deve-se buscar ser tão cuidadoso dentro do prédio quanto se é com as barreiras externas, pois o malfeitor pode, infelizmente, ser um vizinho.

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



Tel: (19) 4141.1138 / (19) 97402.7677

[www.lasegservicos.com.br](http://www.lasegservicos.com.br)

R. Alfredo da Costa Figo, 805 – Santa Cândida – Campinas

**TERCEIRIZAÇÃO -PORTARIA – LIMPEZA  
FACILITIES CONDOMINIAL E INDUSTRIAL  
CAMPINAS - 14 de Julho - 246 anos - PARABÉNS**

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



**Dr. Rodrigo Karpát** por Dr. Rodrigo Karpát

# Considerações sobre a aprovação do PL 1179

O Projeto de Lei que vinha chamando a atenção, o PL 1179/2020, de autoria do Senador Antonio Anastasia (PSD), foi finalmente aprovado. Porém, o Presidente Jair Bolsonaro vetou oito artigos do projeto de lei aprovado no Congresso que cria um regime jurídico emergencial durante a pandemia do novo Coronavírus.

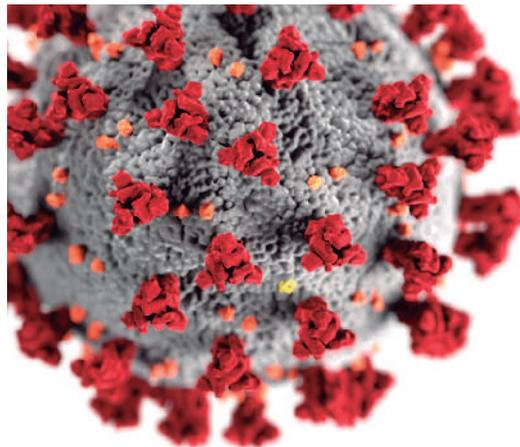
Em relação aos condomínios, entre os trechos vetados está o que dava aos síndicos o poder de restringir o uso de áreas comuns e proibir festas.

Sendo assim, a partir de agora, a Lei 14.010/20, que apesar de vetar as questões apontadas acima, aprovou, de forma provisória, a possibilidade de assembleia virtual até

30 de outubro de 2020 a fim de deliberar sobre as questões essenciais para o bom funcionamento dos condomínios.

A lei, também, dispõe que os mandatos vencidos até 20 de março, e que não passaram por nova eleição, ficam automaticamente renovados até 30 de outubro. Lembrando que há a possibilidade de fazer essa eleição através de uma assembleia virtual. Além disso, a lei também reforça que o síndico sempre deve prestar contas aos condôminos.

Não obstante tenha sido vetado alguns artigos do PL que confirmavam os poderes do síndico, é importante saber que isso não altera a autonomia que o síndico tem em relação às áreas comuns, dado o fato



de que compete ao síndico o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (Art. 1.348, II e V do Código Civil). E medidas como o fechamento de áreas de grande circulação, como a restrição do uso de churrasqueira e salão de festas, por exemplo, são muito mais do que diligências e guarda das áreas comuns, são uma questão de saúde pública e

proteção ao direito a vida (Art. 5º da Constituição Federal).

Dessa forma, mesmo vetados, o síndico não teve os seus poderes diminuídos, a única diferença é que seu poder não foi reforçado pela lei, o que ajudaria muito em função da quantidade de demandas, dúvidas e situações no âmbito condominial.

O texto final do Projeto de

Lei 1179/2020, com todos os vetos, será publicado no "Diário Oficial da União" (DOU).

*\* Advogado militante na área cível há mais de 15 anos, sendo referência em direito imobiliário e questões condominiais. É Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP.*

**MARCOS LEME**  
PALESTRA E CONSULTORIA  
EM MUSCULAÇÃO

FISIOTERAPIA CREFITO 211425-F  
EDUCAÇÃO FÍSICA CREF 003355-G/SP

(19) 99726-5008  
maaleme@terra.com.br  
Mestre e Doutor - UNICAMP

**CHICO MONTEIRO**  
Administrador de Condomínios  
(19) 97157-2843  
Representante

**Jornal do Síndico**  
Piracicaba  
piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

**CASA BELA PINTURAS**

ATENDEMOS  
Piracicaba, Campinas e Região

conheça nosso portfolio  
[www.casabelapinturas.com](http://www.casabelapinturas.com)

Uma Empresa de Pintura Predial  
que tem como excelência.

**Qualidade, Segurança e Garantia**

(19) 3305-7253 (19) 97411-2686

**FORTE ENGENHARIA DE GÁS**

Faça seu teste de estanqueidade  
**GÁS!**

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

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

**Repeteco** por Cecília Lima

# Para além dos muros do prédio

**Você conhece os “Direitos de vizinhança”?**

**Eles dizem respeito também aos imóveis que circundam o seu**

Os direitos e deveres dos moradores de condomínios edilícios constam nas convenções e regulamentos internos de cada prédio e, de forma mais abrangente, no Código Civil brasileiro, o qual inclui também os chamados “Direitos de Vizinhança”, que ultrapassam os limites do condomínio e dizem respeito também aos imóveis residenciais ou comerciais que o circundam.

É importante conhecer o que diz a legislação brasileira sobre a convivência entre vizinhos de um modo geral, não apenas dentro de um mesmo condomínio, uma vez que algumas ações praticadas externamente podem trazer problemas e incômodos e vice-versa. Trata-se de regras que limitam o direito de propriedade a fim de evitar conflitos entre proprietários de prédios contíguos.

O Código Civil, em seu artigo 1.277, estabelece a segurança, o sossego e a saúde como direitos de vizinhança. Para fa-

zer denúncias, o cidadão deve procurar a Polícia Militar e registrar um boletim de ocorrência. O texto jurídico diz “o proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

Os atos faltosos podem ser de três naturezas: do tipo ilegais, abusivos ou lesivos. Os primeiros existem quando o ato praticado pelo vizinho é ilícito e ultrapassam os limites toleráveis. Os abusivos são aqueles que provocam mal estar e incômodo aos vizinhos, porém não consistem em algo fora da lei e estão circunscritos à propriedade do vizinho. Já os atos lesivos causam dano ao vizinho mas não decorre de uso ilegal da propriedade, como por exemplo um estabelecimento comercial que expela fumaça.

Caso seja levado à Justiça o caso, será observada a anterioridade da posse, isto é, se a



peessoa que comprou o imóvel próximo de estabelecimentos barulhentos ou que emitiam poluição sabia dessa realidade previamente. A questão, contudo, é delicada e vai variar de acordo com o contexto de cada caso.

Embora se compreenda que as primeiras pessoas a se instalarem num certo local determinam a sua destinação (se é uma zona residencial, comercial ou industrial, por exemplo), há de se ter bom senso e razoabilidade

de sempre. Essa premissa da anterioridade não é absoluta, ou seja, os proprietários não podem se valer dessa condição para justificar o incômodo exagerado que proporciona ao vizinho.

**Vizinho problema** - Para casos extremos de vizinhos antissociais, com os quais a convivência se torna impraticável, deve-se observar o que diz o artigo 42 da Lei de Contravenções Penais. Perturbar o trabalho ou sossego alheios

com gritaria ou algazarra; exercendo profissão ruidosa, em desacordo com as prescrições legais, abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que se tem a guarda é crime e tem como pena prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.

\* Colaboradores do Jornal do Síndico.

**CR**  
MANUTENÇÕES

**DESENTUPIMENTOS**

DAS TUBULAÇÕES DA CAIXA DE GORDURA,  
DO ESGOTO E DAS REDES PLUVIAIS

Desentupimentos de pias,  
vasos sanitários e ralos

Equipamentos Profissionais

(19) 3269-2146 / 9 9700-0041

crmanutencao@ig.com.br

## Administração

por Cecília Lima

# Quais as atribuições do presidente de mesa durante uma assembleia?



Imagine comparecer a uma reunião em que todos falam sobre o assunto que bem entendem, na ordem que desejam, sem respeitar a vez do outro, por tempo indeterminado. Seria um verdadeiro caos e praticamente impossível atingir um consenso sobre qualquer tema, não é mesmo? É por isso que nas assembleias de condomínio existe a figura do presidente de mesa, pois sem ela seria inviável chegar a decisões colegiadas.

Essa pessoa é eleita, portanto, para ocupar uma função operacional. Em geral, antes do início da própria assembleia, os condôminos presentes (todos aqueles que têm poder de deliberação) fazem uma votação para escolher quem irá presidir a mesa e coordenar os trabalhos do dia. Um fato importante a ressaltar é que há convenções que proíbem o síndico de ser o presidente da assembleia e isso deve ser observado antes da eleição. Para isso, é interessante que algumas características devam ser levadas em consideração na hora da indicação.

Algumas qualidades são desejáveis à pessoa que será o presidente da reunião do condomínio: de preferência que seja alguém com boa relação com todos e sem "rivalidades" pessoais com nenhum morador (pois será necessário manter um discurso conciliador), deve ser proativo e capaz de fazer boa gestão do tempo, se possível ser conhecedor das normas da Convenção do condomínio (por exemplo, um ex-síndico ou síndica) e ter firmeza para conduzir os debates seguindo a pauta estabelecida previamente.

Quais são, afinal, as funções atribuídas a quem preside

uma reunião do condomínio? É destinada a essa pessoa a coordenação da reunião: checar a lista de presença, conferir procurações (caso haja), definir a ordem da discussão dos temas, orientar a votação e contar os votos dos pleitos, conferir se há quórum para votações específicas (se for o caso). É dada ao presidente de mesa a prerrogativa de selecionar, dentre os condôminos, aquele que lhe servirá como secretário, auxiliando na redação da ata da reunião.

Ao dar início aos trabalhos, o presidente deve ler a ordem do dia e solicitar que o secretário leia a ata da última assembleia. Terminada a reunião, depois de esgotados todos os assuntos da pauta, deve ser declarada encerrada a assembleia, não podendo nela conter votação de temas não constantes na pauta, sob risco de anulação.

Ao longo da reunião, será demandado do presidente de mesa que faça intervenções no sentido de conduzir da melhor maneira possível os debates e garantindo que todos os participantes tenham vez e voz para expressar suas dúvidas, questionamentos, reclames e sugestões. Haverá momentos em que será necessário interromper, pedir a palavras, cessar a fala de alguém, e o presidente que comanda a assembleia deve ter pulso firme para saber fazer esses interpostos de maneira educada e racional, sempre visando a um melhor aproveitamento do tempo, afinal, todos estão comparecendo àquele encontro com um objetivo comum de deliberar sobre os interesses do condomínio.

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

## Dicas de Segurança

## Ponto de Vista

Trago para discussão nesta coluna o tema da questão racial, mas faço isso não com o objetivo de acusar ou vitimizar qualquer pessoa, como tem sido a prática ideológica de alguns.



Posso dizer de experiência prática, que tem preconceito e discriminação na sociedade, não por motivos baseados no conceito de raça somente, mas por fatores históricos, culturais, sociais e econômicos. Nisto também podemos afirmar que os profissionais da Segurança são em sua maioria negros, dentro do conceito do IBGE de pretos e pardos, formando assim um grande contingente. Ser negro, policial ou agente de segurança no Brasil é com frequência, ser objeto de um olhar enviesado. A nossa sociedade ainda está amadurecendo para o assunto da questão racial.

O que se espera é uma atuação firme de políticas governamentais e da sociedade como um todo, que possibilitem a integração e ascensão social. Deve-se ter em mente também, que a discussão está contaminada com narrativas e argumentos, que visam não a solução do problema, mas o mero controle de uma pauta com a manipulação de pessoas e grupos por uma ideologia, que se coloca como a defensora de minorias.

Estes assuntos não podem mais ser empurrado para o amanhã, temos que agir. A certeza é que a educação é o caminho para o desenvolvimento e superação destes obstáculos. Num futuro próximo, espero que ser negro e policial no Brasil, não seja motivo de julgamento de valor, mas consideração de caráter.

Somos todos brasileiros e brasileiras, filhos de uma nação multirracial, que deve ter a união, respeito e consenso como base.

**14 de Julho - CAMPINAS - 246 ANOS**

Nessa oportunidade cumprimento a população de Campinas. Parabéns!

Major Jaime - Colaborador do JS 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

**Seu Condomínio** por Cecília Lima

# Administradoras de condomínio são aliadas do síndico por uma boa gestão

Ao longo das últimas décadas, o perfil habitacional dos centros urbanos vem sofrendo uma transição perceptível com uma maior concentração de pessoas vivendo em condomínios residenciais em vez de casas. Isso aumentou e mudou radicalmente o cenário das cidades, com um aumento significativo de prédios e também gerou demandas específicas nesse nicho.

O síndico é, por lei – conforme prevê o Art. 1.348 do Código Civil – a figura responsável por gerir o condomínio, em nome dos interesses da coletividade. Mas, levando em consideração o panorama citado e também o fato de que o síndico ou síndica é uma pessoa que possui uma vida particular para administrar, como é possível dar conta de todas as necessidades demandadas por condomínios que atualmente por vezes contam com várias estruturas que precisam de manutenção, populações numerosas, grandes dimensões e outras burocracias complexas que precisam ser feitas, caso contrário, o síndico pode responder legalmente por negligência?

É nesse contexto que entra o papel das administradoras de



**É importante ressaltar, todavia, que contratação de uma empresa desse ramo não substitui ou anula a necessidade de se ter um síndico eleito pela assembleia de moradores e atuante. Isso porque, conforme citado, é dele a prerrogativa legal de responder pelo condomínio. Assim, ele deverá agir como um supervisor das atividades da empresa administradora.**



condomínio, sendo o de facilitar essa missão de gerenciamento. É importante ressaltar, todavia, que contratação de uma empresa desse ramo não substitui ou anula a necessidade de se ter um síndico eleito pela assembleia de moradores e atuante. Isso porque, conforme citado, é dele a prerrogativa legal de responder pelo condomínio. Assim, ele deverá agir como um supervisor das atividades da empresa administradora.

Ao fechar um contrato de prestação de serviços, o síndico deve observar quais são as operações ali oferecidas e sua função será fiscalizar e cobrar o pleno funcionamento. Fica a cargo da empresa contrata-

da a parte de gestão contábil (gerenciar pagamento de tributos), financeira (emitir boletos, gerar balancetes), administrativa (assessoria nas assembleias, dentre várias outras funções), comunicação (emissão de comunicados, advertências, multas, etc.) e o cuidado com os recursos humanos do prédio, ou seja, lidar com os funcionários (folha de pagamento), bem como prestar consultoria jurídica.

Essas são algumas da ampla gama de funções de suporte oferecidas pelas administradoras de condomínio. Geralmente, os valores cobrados são estimados de acordo com alguns parâmetros que dimensionam o volume de trabalho que cada

condomínio requer, tais como: o número de unidades e a população estimada, o quadro de funcionários total contratado, o tamanho físico do imóvel, a localização dele e a arrecadação mensal da receita.

Observa-se que os preços de contratos se baseiam, em média, de 3% a 7% do valor das despesas totais que o condomínio tem ao mês. O síndico deve buscar aquela empresa com uma cartela de serviços que melhor atende às demandas do seu condomínio e negociar preço justo pela execução de um trabalho responsável.

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

# Classindico

seu guia de bons negócios

JULHO 2020

**Em Jundiaí**  
Manutenção / Pinturas /  
Terceirização /  
Vistoria Periódica  
Pág. 04

**Em Piracicaba**  
Gás  
Palestra e Consultoria  
em Musculação /  
Pinturas /  
Sindico Profissional  
Pág. 06

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

ADMINISTRADORAS	pg. 10	DESENTUPIMENTO	pg. 10	PINTURAS PREDIAIS	pg. 11
ANTENAS	pg. 10	GÁS / TESTES	pg. 10	PORTARIA	pg. 11
AVCB	pg. 10	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 10	PORTARIA VIRTUAL	pg. 11
BARRILETES	pg. 10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pg. 10	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 12
BOMBAS / CONsertos	pg. 10	INTERFONES	pg. 10	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 12
CALHAS	pg. 10	JARDINAGEM	pg. 10	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
		PARA-RAIOS PERÍCIAS	pg. 11		

## ADMINISTRADORAS

**CONTCON** **SITE PRÓPRIO**

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

**(19) 3235-1955 / 2514-0777**

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

## 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

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

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

**QUEM ANUNCIA, VENDE**  
ASSOCIE-SE AO NOSSO SUCESSO

Jornal do Síndico Campinas  
@jornaldosindocampina

facebook

## AVCB

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

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

## DESENTUPIMENTO

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

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

## GÁS / TESTES

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

## IMPERMEABILIZAÇÃO

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**ELETROVITAL** (19) 3387-2810  
Vj. Quadro de Energia

## INTERFONES

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

## JARDINAGEM

**Z/ JULIANO ZANELLA PAISAGISMO** 3232-7430  
Veja Paisagismo

**Universo Verde** Paisagismo e Jardinagem 3326-0866  
Veja Paisagismo

**LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS**

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB

Galvão - 2121-3232 - Vj. AVCB

**LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA**

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

**Somar** Manutenção predial

DESENTUPIAMENTOS:  
RALOS / PIAS  
CAIXAS DE GORDURA  
REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

Promoções em Limpeza de Caixas de Água - Descontos Especiais

<b>IMPERMEABILIZAÇÃO:</b> CAIXAS D'ÁGUA LAJES PAREDES	<b>REFORMAS:</b> FACHADAS PISOS PISCINAS	<b>ENCANAMENTOS:</b> BARRILETES PRUMADAS TUBULAÇÃO EM GERAL
--	---	--

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

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

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

**AAM** ENGENHARIA (19) 3255-1931  
Veja Capa

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

**JEFERSON MARRÉ** (19) 99658-2433  
CONSTRUÇÕES E PINTURAS Vj. Pinturas Prediais

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

**RAZ** Pintura Predial e Manutenção Predial (19) 3871-5168  
Veja Capa

**PAISAGISMO**

**Z/ JULIANO ZANELLA** PROJETO  
PAISAGISMO EXECUÇÃO  
MANUTENÇÃO

julianofz@uol.com.br (19) 3232-7430 / 99646-0593

**Universo Verde** Projeto Manutenção Execução  
Paisagismo e Jardinagem

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

**PARA-RAIOS**

**Intell** MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

PARA RAIOS - QUADRO DE MEDIDORES  
ALARME DE INCÊNDIO - LAUDOS ELÉTRICO E BOMBEIROS

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

**PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS**

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

**PINTURAS PREDIAIS**

**PINTURAS PREDIAIS**

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

**AAM** ENGENHARIA

(19) 3255 1931  
(19) 97405-5321

www.aamengenharia.com.br

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

**ep engeprest** ENGENHARIA E SERVIÇOS

Pinturas interna e externa

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

**JEFERSON MARRÉ** CONSTRUÇÕES E PINTURAS

Pinturas Prediais  
Limpeza de Fachadas  
Impermeabilização  
Telhado / Prumada  
Infiltrações / Mantas

19 99658-2433 jeffersonmarre@gmail.com

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

**VISITE NOSSO SITE**

www.jornaldosindico.com.br/campinas

**PINTURAS PREDIAIS - Cont.**

**NIHON** PINTURA PREDIAL

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

(19) 3234-5279 nihonpintura@yahoo.com.br  
98965-8149 www.nihonpintura.com.br

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

**RAZ** PINTURA PREDIAL ENGENHARIA E SERVIÇOS

**ESPECIALIZADA EM:**  
Pintura Predial  
Manutenção predial  
Tratamento de fachadas  
Limpeza de reservatório d'água

20 anos de experiência

SERVIÇOS EXECUTADOS COM EXCELÊNCIA!

(19) 3871-5168 (19) 99148-0815  
www.razengenharia.com | comercial@razengenharia.com

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

**PORTARIA**

**SERVICON** TERCEIRIZAÇÃO 3236-1545  
Veja Capa

**PORTARIA VIRTUAL**

PROTEGIDO 24H  
ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA Desde 1999

GARANTIMOS A PROTEÇÃO, DO SEU BEM MAIS VALIOSO!  
**ÁGUA SISTEMAS DE SEGURANÇA!**

AGORA COM SERVIÇO DE PORTARIA VIRTUAL!

- ALARME MONITORADO 24H
- MONITORAMENTO DE IMAGENS 24 HORAS
- PORTARIA VIRTUAL
- PROTEÇÃO PERIMETRAL
- EQUIPAMENTOS EM COMODATO
- VIATURA DE PRONTA RESPOSTA

ENTRE EM CONTATO: (19) 3243-9586 • (19) 99735.0771  
www.aguiaseguranca.com.br • comercial@aguiaseguranca.com.br

**PORTÕES ELETRÔNICOS**

**Evolusat** 4141-1135  
Veja Antenas

## PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

**JET PRODUTOS**

4141-0904  
Veja pág. 03

## QUADROS DE ENERGIA

**Intell**  
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

PARA RAIOS - QUADRO DE MEDIDORES  
ALARME DE INCÊNDIO - LAUDOS ELÉTRICO E BOMBEIROS

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

**ELETROVITAL ENGENHARIA**

- QUADRO DE MEDIDORES PADRÃO CPFL
- CABINE PRIMÁRIA (TRANSFORMADOR)
- SPDA (PARA RAIOS)
- PRUMADA ELÉTRICA
- CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO

(19) 3387-2810 / (19) 97415-7478 www.eletrovital.com

## SEGURANÇA ELETRÔNICA

**Evolusat**

4141-1135  
Veja Antenas

**ULTRASEG**  
SEGURANÇA ELETRÔNICA

3234-2437  
Veja pág. 03

## SÍNDICO PROFISSIONAL

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

**CIA DO SÍNDICO**  
Seu condomínio em boas mãos.

(19) 99114.9081 | 99611.6611 www.ciadossindico.com.br

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. 97406-2620

O Jornal do Síndico disponibilizará suas edições em PDF para celular via whatsapp e e-mail. Cadastre aqui: [campinas@jornaldosindico.com.br](mailto:campinas@jornaldosindico.com.br) ou (19) 9.9103-9999

Obs. O jornal físico será postado normalmente

## SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.

**ROSELI AGUIAR** 19. 95321-1689  
Síndica Profissional - Contadora  
Profissionalismo e competência na Gestão do Seu Condomínio  
[roseli@fastencontabilidade.com.br](mailto:roseli@fastencontabilidade.com.br) 15 anos de Experiência

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

## TELHADOS

**Engecalhas**  
Somente Telhados para Condomínios

3386-8628 / 99118-0815  
[engecalhas@gmail.com](mailto:engecalhas@gmail.com)

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

## TERCEIRIZAÇÃO

**ÁGUIA SISTEMAS DE SEGURANÇA** 3243-9586  
Vj. Portaria Virtual

**EXERCÍCIO** mão de obra (19) 3232-3030

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

**Only** TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133  
Veja pág. 03

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

**SERVICON** TERCEIRIZAÇÃO 3236-1545  
Veja Capa

SIGA NOSSO INSTAGRAM  
**INSTAGRAM**  
@Jornal do Síndico CAMPINAS

## Segurança em Condomínios

**Prevenir**  
é melhor que  
**Remediar**



## Sistema Eletrônico de Segurança



Diante o novo cenário que estamos vivenciando, aumentou a procura do serviço de Portaria Virtual e controle de acesso com leitor facial.

Antes da implantação de qualquer Sistema Eletrônico de Segurança, a primeira ação que o síndico deve adotar, é realizar 03 (três) orçamentos, visitar as empresas para verificar se elas possuem estrutura operacional para atender as demandas propostas e clientes que utilizam a tecnologia ofertada.

Lembrando que é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação.

14 DE JULHO  
ANIVERSÁRIO DE CAMPINAS  
246 Anos

Oportunidade em que cumprimento a população de Campinas, ensejando saúde e sucesso para todos.

Paulo Ferracini Jr. - Consultor de Segurança CRA/SP - 6-001819  
Instrutor credenciado pela Polícia Federal

**Entrevista** por Cecília Lima

# Pandemia pode flexibilizar uso do fundo de reserva em crises financeiras críticas

O fundo de reserva funciona como uma “poupança” que os condomínios fazem para ter um suporte em momentos emergenciais. Entrevistamos a advogada Suse Duarte Cruz Kleiber, consultora jurídica condominial e autora do livro “Respostas às 120 dúvidas mais frequentes em matéria condominial” para esclarecer alguns pontos importantes sobre o uso do fundo de reserva durante a pandemia.

**JS : Que procedimentos justificam o acionamento do fundo de reserva?**

**SUSE:** Algumas convenções preveem o limite percentual a ser arrecadado e, ao este ser alcançado, determina seu uso - como uma pintura de fachada - ou impõe que sua destinação seja decidida por assembleia, normalmente atendendo às questões emergenciais

(um vazamento severo, queima de placa de elevador, etc). Caso a convenção nada diga sobre a forma de utilização, é determinante que o síndico realize uma assembleia para tratar do tema, afinal, tudo que é arrecadado no condomínio pertence a todos os condôminos, mormente esses valores extras cuja utilização deverá ser decidida pelo colegiado.

**JS: O síndico pode recorrer ao fundo de reserva para cobrir débitos de inadimplência durante a pandemia?**

**S:** Não podemos simplesmente retirar o valor arrecadado para fazer frente às despesas ordinárias, sob pena de desvirtuar a natureza do fundo de reserva! A inadimplência deve ser cobrada da forma como determina a lei. Todavia, nesses tempos inéditos de pandemia, certamente nenhuma convenção traz previsão sobre

a sua possibilidade. Minha experiência na lida com condomínios indica a média de 2% a 5% de inadimplência/mês nos condomínios, cujas previsões orçamentárias contavam com tais percentuais para fixação dos valores das cotas. Atualmente há condomínios que atingiram o percentual astronômico de 35% de inadimplência por força da pandemia, portanto, o que justificaria o uso do fundo de reserva, desde que seja para a manutenção regular diante dessa inadimplência incomum e que, obviamente, não foi considerada quando da provisão orçamentária. Uma alternativa que vem sendo utilizada é deixar de cobrar o fundo de reserva para reduzir o valor das cotas condominiais, medida arriscada e que deve ser analisada com muito cuidado, pois, a redução pode implicar em mais problemas.

**JS: Como então o síndico pode flexibilizar o acesso ao fundo de reserva - desde que haja uma real necessidade - sem depois ser acusado de improbidade?**

**S:** O síndico deve avaliar primeiramente a possibilidade de reduzir os custos, sem deixar, porém, de realizar a manutenção do empreendimento. E se, ainda assim, a inadimplência se mostrar elevadíssima, colocando em risco a manutenção e até mesmo a segurança e saúde dos condôminos ante a queda vertiginosa da arrecadação, me soa razoável que seja utilizado o fundo de reserva, já que simplesmente a aprovação de rateio extra servirá para elevar a inadimplência. Sendo possível, o síndico deve aprovar em assembleia a forma de utilização do fundo de reserva. E, não tendo essa possibilidade, os balancetes

anteriores e o atual servirão de baldrame para apontar e comprovar a necessidade de uso do fundo de reserva. Dessa forma o síndico cumpre com seus deveres de manutenção, de prestar contas e de cuidado de zelo com o patrimônio comum sem onerar ainda mais a massa condominial.

**JS: Que percentual deve ser destinado ao fundo de reserva mensalmente?**

**S:** Geralmente as convenções trazem o percentual de 5% a 10% do valor da cota (ordinária). Caso não esteja previsto em convenção, a assembleia deverá deliberar acerca do percentual a ser arrecadado e sua destinação. É importante ressaltar o quanto o fundo de reserva é importante e deve ser arrecadado por todos os condomínios.

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

## CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

### Protesto Fácil - Apenas alguns cliques

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

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

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

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

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

Basta acessar nosso site: [www.protestocampinas.com.br](http://www.protestocampinas.com.br), fazer o seu cadastro e nos enviar o termo de adesão.

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

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

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

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

As informações são atualizadas constantemente, facilitando o acompanhamento e andamento dos títulos enviados para protesto, garantindo total transparência para com o usuário/parceiro.

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

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

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

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

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

**Legislação** por Cecília Lima

# Demissão por justa causa: quais as faltas graves e os direitos garantidos

No âmbito dos condomínios, a maioria das relações trabalhistas ainda é regida pelo regime orientado pela CLT (Consolidação das Leis do Trabalho). Esse conjunto de leis norteia condutas tanto para o empregador, quanto para o empregado, garantindo-lhes uma série de direitos e determinando também deveres.

A finalização de um contrato regido pela CLT pode se dar por duas vias: sem justa causa (quando, por exemplo, o patrão atravessa dificuldades financeiras e não pode mais arcar com os custos de manter o funcionário) ou com uma justa causa (desta vez, quando o empregado dá motivos legítimos para ter seu contrato rescindido).

Embora seja considerada uma “penalidade máxima”, a demissão com justa causa não é sinônimo de dizer que o funcionário será dispensado de “mãos vazias”. Erroneamente, é comum ver interpretações equivocadas de que tal situação poderia justificar a negação de todos os direitos do empregado, mas essa é uma interpretação errada. É importante ressaltar que, em casos de demissão por justa causa, o empregador é obrigado a fazer o



**Decidir o que é ou não uma “falta grave”, contudo, não cabe ao empregador. Isso está expresso na lei, que prevê situações nas quais considera justa a rescisão do contrato trabalhista.**



pagamento do acerto de contas em até 10 dias após a demissão.

Esse tipo de dispensa é um recurso previsto como direito do empregador garantido pelo artigo 482 da Consolidação das Leis do Trabalho, a CLT, a ser utilizado quando o funcionário comete uma “falta grave”. Nesses casos, pode ocorrer a rescisão do contrato e o trabalhador perde vários direitos, como 13º proporcional, saque do FGTS, multa de 40% do saldo do FGTS.

Dentre os direitos que o trabalhador demitido com justa causa segue tendo estão o saldo do salário no valor equivalente

aos dias que trabalhou no mês da demissão, os salários atrasados (caso haja saldo devedor), bem como férias vencidas e o 1/3 de férias devidos (caso as férias estejam vencidas há mais de um ano, o empregador deve pagar o dobro do valor).

Decidir o que é ou não uma “falta grave”, contudo, não cabe ao empregador. Isso está expresso na lei, que prevê situações nas quais considera justa a rescisão do contrato trabalhista. Confira: ato de improbidade, embriaguez habitual ou em serviço, violação de segredo da empresa, ato de indisciplina ou de insubor-

dinação, abandono de emprego, prática constante de jogos de azar, ato lesivo da honra ou da boa fama ou ofensas físicas, incontinência de conduta ou mau procedimento, desídia no desempenho das respectivas funções, condenação criminal do empregado transitada em julgado, negociação habitual por conta própria ou alheia sem permissão do empregador (concorrência desleal) ou perda da habilitação ou dos requisitos estabelecidos em lei para o exercício da profissão.

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

**Bem Estar** por Cecília Lima

# Mofo – um mal nocivo à saúde e à estética do imóvel

Atualmente, com as pessoas sendo obrigadas a passarem mais tempo dentro de casa devido à demanda do isolamento social, muita gente tem percebido características – nem sempre agradáveis – das suas próprias residências. Questões relacionadas à umidade e mofo são algumas das que mais perturbam, especialmente nesta época do ano, em que as temperaturas baixam.

Tal cenário é desfavorável, uma vez que conviver com o mofo dentro do próprio domicílio, além trazer prejuízos estéticos, pode ser algo extremamente nocivo à saúde. Isso se deve ao fato das partículas fúngicas servirem como elementos irritantes ao trato respiratório, podendo levar, por exemplo, a quadros de exacerbação de asma ou rinite alérgica em crianças e adultos.

Na atual situação de pandemia em que vivemos, faz-se ainda mais urgente tomar providências em relação ao mofo, caso ele seja um problema presente na residência, uma vez que – é válido lembrar – indivíduos com problemas do sistema respiratório são estatisticamente mais predispostos a evoluções piores quando infectados pelo novo coronavírus, por constituírem o chamado “grupo de risco”.

Contudo, antes de tomar qualquer providência, é importante investigar as causas do problema: se o seu apartamento está sofrendo com o mofo, há motivos que devem estar favorecendo condições de umidade para isso. Infiltrações e a ausência de uma impermeabilização eficaz geralmente são os dois principais fatores que contribuem para a situação.



O processo de impermeabilização mais eficaz é aquele feita na obra de edificação do prédio, porém, devido a uma cultura de negligência que não valoriza isso no Brasil, muitas construções infelizmente ainda são entregues sem ter feito essa etapa. Ao ser identificado um problema com umidade e mofo, um especialista deve ser consultado para orientar medidas cabíveis.

Para minimizar danos, a higienização de paredes pode ser feita

com uma solução de limpeza composta por água sanitária, detergente neutro e água. Locais menos afetados podem ser limpos com uma solução menos forte de água com vinagre branco (vinagre de álcool).

Se o mofo se alastra por outras superfícies, há também a possibilidade de recrutar outros aliados no combate: existe no mercado de material de limpeza uma gama de produtos antimofos que costumam ser eficazes para retirar mofo, mas não

prometem resolução definitiva, caso o problema original não seja resolvido. A dica é observar a composição: cloro, glutaldeído, ou hidróxido de sódio são compostos que ajudam a eliminar mofo. Além da higienização, é válido lembrar que manter os ambientes iluminados e arejados contribuem para manter a casa longe do mofo!

\* 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](http://www.espototal.com)

[adriano@spototal.com](mailto:adriano@spototal.com)

## INDICADORES



	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN
IGP-M (FGV)	0,30	2,09	0,48	(-)0,04	1,24	0,80	0,28	----
INPC (IBGE)	0,54	1,22	0,19	0,17	0,18	-0,23	-0,25	----
IPC (FIPE)	0,68	0,94	0,29	0,11	0,10	-0,30	-0,24	----
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SAL. MÍNIMO (R\$)	998,00	998,00	1.039,00	1.039,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00

 **Livraria Vozes**

(19) 3305-6562 / 3237-1762

varejo.40@vozes.com.br  
[www.vozes.com.br](http://www.vozes.com.br)

Rua Barão de Jaguara, 1.111  
Campinas/SP



Cotidiano por Cecília Lima

# Shows para varandas ganham adeptos e animam o isolamento social



Entre as diversas restrições impostas pela pandemia do novo Coronavírus estão as que se referem a opção de lazer. Tais limitações se deram não apenas na proibição de se frequentar bares, restaurantes, cinemas, teatros, casas de shows, mas também em medidas de isolamento de áreas coletivas dentro dos próprios condomínios, que vetaram o uso de piscinas, espaços gourmet, churrasqueira, salão de festas e jogos, dentre outros equipamentos.

Essas atitudes, embora impopulares, se fizeram necessárias e acertadas por emergência sanitária, visando à proteção de todos os moradores e contenção da proliferação do vírus.

Diante desse quadro, moradores em diferentes condomínios buscaram formas alternativas de entretenimento e assim uma ideia se popularizou, impulsionada pelas redes sociais, ganhando adeptos em várias cidades brasileiras: os chamados “shows para varandas”.

No residencial Vincent Van Gogh, localizado em João Pessoa (PB), a cirurgiã-dentista Joyce Leitão liderou um grupo de moradores interessados em promover um evento deste tipo. “Pelo whatsapp, reunimos uma lista de condôminos dispostos a pagarem pelo show, estipulamos um valor por apartamento e levantamos o dinheiro. Eu sugeri um artista cujo trabalho já conhecia e fi-

quei responsável por entrar em contato”, relata.

Joyce destaca que o show foi uma experiência bem avaliada por ela e pelos demais moradores, que tiveram – depois de várias semanas – uma

oportunidade de interagirem, mesmo que à distância. “Considero uma iniciativa importante em um momento no qual o psicológico da gente está um pouco abalado devido à privação de liberdade”, comenta a moradora.

O músico que fez a alegria no edifício Van Gogh foi o cantor Emanuel Delamare, que se apresentou na área da piscina, com som e iluminação próprios, voltado para as sacadas dos apartamentos. O show “atípico” teve uma dinâmica bem diferente dos que ele está acostumado a fazer, mas foi bem sucedido “criamos uma maneira de interagir com o público usando o whatsapp, passei o número e os moradores podiam enviar mensagens pedindo músicas”, conta o músico.

Emanuel destaca um aspecto importante da iniciativa to-

mada pelos moradores do residencial Van Gogh, que é a de apoiar a classe artística local em tempos de pandemia. “Muitos que dependiam exclusivamente da música ficaram sem renda alguma quando se instalou a quarentena, então atitudes como essa são nobres e espero que mais artistas possam ser ajudados”, declara o cantor.

É válido ressaltar que, embora os “shows para varanda” possam ser iniciativas organizadas e custeadas pelos próprios moradores, isso não anula a necessidade de se obter previamente a autorização do condomínio. O síndico deve ser comunicado com antecedência para avaliar a viabilidade e segurança do evento, bem como o respeito à lei do silêncio.

\* A autor é colaborador do Jornal do Síndico.

## JUNDIAÍ

No dia 30 de maio, o síndico do Condomínio Fleur du Champ, Alan Sant Galvez, em parceria com uma administradora local, realizou a segunda apresentação do músico Samuel Moralez, do programa “Música nas Janelas”. Outra apresentação já havia ocorrido no dia 15, mas nesta última o síndico envolveu mais 5 condomínios do entorno para que assistissem de suas janelas e ainda contribuíssem com roupas e alimentos a serem doados à entidades assistências. Foram arrecadados mais de 100 kg, entre roupas e mantimentos. O evento foi um sucesso!

