

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA pg. 03



5 benefícios da individualização de água no seu condomínio

MEIO AMBIENTE pg. 05



Manejo de pombos: o que é permitido?

MANUTENÇÃO pg. 07



Manutenção preventiva: ação planejada e obrigatória

CLASSIFICADOS pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



Foto cedida pela empresa

JET PRODUTOS
Distribuidora PRODUTOS DE LIMPEZA

Cond. Res. Solar do Flamboyant

MAIS DE 28 ANOS DE EXPERIÊNCIA

AS ENGENHARIA

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

Empresa inscrita no CREA: 2114034
(19) 3384 3661 / 3236 0073
(19) 98985 2171
contatoadsengenharia@gmail.com
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 98965-8149

CONDOMÍNIO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

- FINANCEIRO • FISCAL • CONTÁBIL
- DEPARTAMENTO PESSOAL (RH)
- ACESSORIA ADMINISTRATIVA
- DEPARTAMENTO DE COBRANÇA
- ATENDIMENTO EXCLUSIVO

(19) 3395-5077
www.inovecondominio.com.br
comercial@inovecondominio.com.br

AAM ENGENHARIA

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

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

SEN PINTURAS
EXCELÊNCIA EM PINTURAS!

(19) 3386-9614
97412-5611

Pinturas
Manutenção
Tratamento de Concreto
Restauração de Fachadas

Atendemos Campinas e Região

sidnei@senpinturas.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

Campinas e Região

CREA 2206147

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

Silveira pinturas
Atendemos Campinas e Região

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

(19) 3225-0001 / 99791-8307
silveirapinturas@bol.com.br
www.silveirapinturas.com.br

MORETZSOHN
MANUTENÇÃO PREDIAL

(19) 97411.4395
Desde 1993

REFORMAS HIDRÁULICAS EM EDIFÍCIOS

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

RAZ

- Pintura Predial
- Manutenção predial
- Tratamento de fachadas
- Limpeza de reservatório d'água

Atendemos toda a Região

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

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Publicação mensal de:

FARJ

FERNANDO A. ROSSINI JORNAL EPP
CNPJ 37.258.222/0001-19

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

Um dos desafios que o síndico pode enfrentar em sua administração é ter que lidar com regras ultrapassadas, que já não atendem à realidade atual do condomínio e com isso travam suas ações. Você está passando por uma situação assim durante o seu mandato ou teve de encarar um desafio desse tipo quando ocupou o cargo de gestor?

Ela representa a “lei” que rege o condomínio e tem um impacto direto na gestão do síndico e também na vida dos condôminos: a Convenção. Em alguns casos, sobretudo em se tratando de empreendimentos mais antigos, esse documento possui incongruências, isto é, regras incompatíveis com a rotina de um prédio residencial atual ou, por outro lado, é omissivo em relação a aspectos que foram surgindo

após sua criação.

Os dois cenários existem e geram uma dúvida frequente em síndicos: é possível alterar a Convenção do condomínio? Para responder essa e outras perguntas relativas ao tema, trazemos nesta edição do Jornal do Síndico uma entrevista com o advogado Marcos Barbosa Vasques militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ). Veja como o processo de alteração da Convenção condominial é técnico e segue um passo a passo, devendo contar sempre com uma assessoria jurídica especializada.

Já pensou em agregar valor ao seu condomínio e ofertar maior praticidade aos condôminos com um fácil acesso a conveniências? Confira nesta edição nossa matéria especial sobre os minimercados de condomínio: o

que o edifício precisa ter para abrigar um, como funcionam os pagamentos, que produtos estão à venda, quais as responsabilidades do condomínio em relação a um empreendimento desse tipo.

A necessidade de isolamento social imposta pela pandemia de Covid-19 impulsionou a instalação dos minimercados, que estão sendo muito bem avaliados Brasil afora. O que chegou em 2020 como uma tendência tem tudo para crescer forte e ganhar mais adeptos. Tire todas as suas dúvidas nesta edição do Jornal do Síndico.

Desejamos a todos os nossos leitores um mês de setembro produtivo e pleno de realizações em prol do condomínio. Tenham todos uma agradável leitura!

Os Editores



7 de Setembro - Independência do Brasil

5 benefícios da individualização de água no seu condomínio



A tendência de mercado ao trabalho home office foi confirmada e acelerada nos últimos meses devido em grande parte ao isolamento social. Com isso, com mais gente em casa durante o dia, os condomínios registraram um aumento no consumo de água.

O grande desafio é conseguir economizar enquanto a medição desse recurso é feita de maneira coletiva. Um método mais rápido e eficaz de reduzir os gastos e evitar desperdícios é adotar uma ferramenta de gestão primordial ao condomínio: a medição individualizada. Saiba como a instalação de hidrômetros individuais contribui com a sua casa:

1. Economia no seu bolso: a partir da individualização você só paga o que realmente consome. Assim, o investimento na instalação retorna de forma gradual, ao longo dos meses.

2. Monitoramento de vazamentos: por

meio de relatórios mensais, é possível acompanhar a variação do consumo, facilitando encontrar desvios que podem ser causados por vazamentos ou ligações clandestinas na rede.

3. Colaboração com o meio ambiente: além de ajudar nas contas da família, mudanças de hábitos de consumo e a adoção do uso racional de água combatem o desperdício de recursos hídricos.

4. Valorização do patrimônio: a individualização é um investimento que agrega valor ao seu imóvel.

5. Segurança para o seu condomínio: por meio de instalação feita com tecnologia de ponta, a medição pode ser realizada de maneira remota. Com o envio dos dados de consumo para uma central de monitoramento, não há necessidade de acesso presencial às unidades, nem ao condomínio.

A **IouTility** utiliza os sistemas e equipamentos mais

modernos para trazer conforto, economia e segurança para sua casa. Com soluções inteligentes de eficiência energética e hídrica, a empresa desenvolve projetos personalizados de acordo com as necessidades do seu condomínio, atendendo os regulamentos técnicos de empresas de saneamento, como a Sabesp e Sanasa, ou implementando a autogestão do consumo de água e gás. A **IouTility** é uma das poucas empresas do Brasil homologadas no maior programa de Individualização, o ProAcqua.

Solicite um orçamento pelos e-mails comercial@ioutility.com.br e individualiza@ioutility.com.br, ou através do nosso site www.ioutility.com.br. A **IouTility** é uma das empresas controladas pela Passarelli Engenharia (www.passarelli.com.br)

CORRIMÃO para AVCB
Padrão ABNT/BR

Pagamento em 12 parcelas

(19) 3384-0523 (19) 99196-6671
Campinas e toda a Região

JET PRODUTOS
Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINA
DESCARTÁVEIS
UTILIDADES EM GERAL

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

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

Only1 TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

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

SERVICON
Profissionais Especializados em Serviços de Condomínios
TERCEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria
Limpeza
Folguista
Jardinagem

3236-1545
www.serviconservicos.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
Rua Rio Grande do Sul, 320 - Campinas

ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

(19) 3387-1697 / 99772-8783
samizakia@yahoo.com.br

A Corrida do Ouro “Condominial.”

**Síndico
PROH**

A famosa corrida do ouro nos Estados Unidos da América ocorreu na Califórnia e, teve início em 1848, quando foi encontrado ouro em um pequeno vilarejo com pouco mais de 15 mil habitantes. Quando as notícias da descoberta se espalharam, cerca de 300 000 pessoas, oriundas do restante dos Estados Unidos e do exterior, correram à Califórnia.

Estes novos garimpeiros, viajaram para a Califórnia por mar e em carroças através do continente. No início, os garimpeiros obtiveram o ouro de cursos d'água e leitos de rios usando técnicas simples. Ouro no valor de milhares de milhões de dólares atuais foi extraído, trazendo grande riqueza para uns poucos; a maioria, contudo, voltava para casa com

pouco mais do que tinham no início da aventura.

Uma crença popular é que os comerciantes ficaram com mais lucros da febre do ouro que os próprios garimpeiros. Efetivamente, os lucros de alguns comerciantes foram notáveis. O homem mais rico da Califórnia durante os primeiros anos da febre do ouro foi quem anunciou a descoberta do ouro. Esta pessoa abriu as primeiras lojas nas cidades vizinhas e outros lugares próximos dos campos de ouro.

Em média, os garimpeiros tiveram lucros modestos, uma vez deduzidos os gastos. Os que chegaram mais tarde ganharam muito pouco, ou mesmo perderam dinheiro. Outros homens de negócios conseguiram grandes lucros em vendas, embarques, entretenimen-

to, hospedagem e transporte e, em especial pá e picareta.

Em resumo, a história descrita acima, mostra que, quem mais lucrou com a corrida do ouro não foram os garimpeiros, mas sim, quem forneceu todo material, insumo, serviços e tudo o que era necessário para os garimpeiros se lançarem à aventura de ficarem ricos encontrando muito ouro.

Hoje, parece que a história se repete, podemos fazer um paralelo com a Sindicância ou Sindicatura Profissional. Estima-se que existam no Brasil, mais de 500.000 condomínios e, assim, a mesma quantidade de oportunidades para síndicos e síndicos profissionais. Esta oportunidade de receita, somada a uma contratação via contrato de prestação de serviço, dá na maioria das vezes uma



segurança de trabalho e consequentemente de faturamento, pouco disponível no mercado, desta forma, a “corrida do ouro” condominial vem em escala crescente em todo Brasil.

Mas, como na história da corrida do ouro americana, quem está tendo verdadeiros faturamentos com o mercado de sindicância, são pessoas e empresas que estão a volta dos interessados neste mercado de Sindicatura Condominial. Vemos a cada dia mais, ofertas de ganhos que, em uma análise mais aprofundada, não retrata nem de perto a realidade do mercado.

Muito importante que, aos que pretendem se lançar nesta “empreitada condominial”, busque realmente conhecer

como está o mercado de Sindicatura, não deixando se levar por propostas de altos ganhos e infinitas possibilidades de contratos. Busque informações com síndicos profissionais que estão há mais de tempo no mercado, conheça em profundidade as responsabilidades e riscos do novo desafio, para não comprometer o seu patrimônio, conquistado com suor e dificuldade.

Fernando A Fernandes é CEO da empresa SíndicoProh, Síndico Profissional a mais de 10 anos na cidade de Jundiaí, Coordenador do Conselho de Síndicos da Proemp/Secovi para Jundiaí e Região, e colaborador do Jornal do Síndico de Campinas.



Para anunciar aqui.

(19) 3237-3860
☎ 99103-9999

Jornal do Síndico®

SOLUÇÕES EM PINTURAS PREDIAIS



Impermeabilização de:
Fachadas e Caixa d'água
Restauração / Revitalização

☎ (19) 9.9347-7578

efcpinturapredial@gmail.com

Atendemos Jundiaí, Campinas e toda a Região

KONDOMINE

SER
VI
ÇOS
Aguardem!

Jundiaí
11. ☎ 99960-4900
www.kondomine.srv.br

AAM
ENGENHARIA

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

Atendemos Jundiaí

(19) 3255 1931

☎ (19) 97405 5321

www.aamengenharia.com.br

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

Jundiaí e Região

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO

Eng° Resp. com 42 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 3203-2561

engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.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



Meio Ambiente por Cecília Lima

Manejo de pombos: o que é permitido?

Os pombos fazem parte da fauna brasileira, mas a proliferação excessiva deles pode trazer grande dor de cabeça para o gestor do condomínio não apenas por prejuízos estéticos, mas também devido aos riscos sanitários, uma vez que esses animais podem ser vetores de doenças. Para contornar essa situação, saiba que medidas podem ser adotadas dentro da lei e de forma segura.

Quando aglomerados, os pombos são ruidosos, fazem sujeira em sacadas, paredes e calçadas, montam ninhos em locais inconvenientes como caixas de ar-condicionado e chaminés. Além disso tudo, são propagadores de doenças fúngicas como Histoplasmose e Criptococose que podem levar a complicações em indivíduos imunossuprimidos, Toxoplasmose e Salmonella. Essas características desses bichinhos serem moradores indesejáveis na maioria dos edifícios.

A primeira informação



O manejo dos pombos não consiste no abate, pois, conforme dito, isso é uma prática ilegal, põe-se em prática uma estratégia de impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo.

para se ter ao se falar em manejo de pombos em condomínio é a de que eles não podem ser tratados como quaisquer pragas urbanas, as quais podem ser exterminadas. Esses animais são protegidos Lei de Crimes Ambientais (Lei Federal n. 9605/1999). Assim, maltratar ou abater pombos pode ser uma ação com implicações jurídicas.

Segundo Eloísa Marchetto, bióloga da Unicontrol, empresa controladora de pragas sediada no Rio Grande do Sul, configuram práticas vedadas por lei matar, perseguir, caçar, apanhar, modificar, danificar ou destruir ninho. “Nada disso é possível fazer sem autorização dos órgãos de meio ambiente de cada estado. Antes da eliminação, é preciso tentar várias alternativas.”, afirma a profissional. Tal explicação vem ao encontro da Instrução Normativa do IBAMA n.141/2006 de que caso sejam esgotadas todas as alternativas de manejo, o controle de pombos pode ser



autorizado pelo órgão competente.

Dessa forma, o que é possível fazer para controlar os incômodos provocados pelos pombos no condomínio? O manejo dos pombos não consiste no abate, pois, conforme dito, isso é uma prática ilegal, põe-se em prática uma estratégia de impedimento do acesso ao alimento, à água e ao abrigo.

“Em relação aos pombos, trabalhamos com dois tipos de manejo. Um deles é a eliminação dos locais de pouso através de fios de náilon, espículas, vedação dos locais de entrada, para que o pombo precise procurar outro lugar pra pousar e nidificar”, exemplifica Eloísa Marchetto.

A bióloga acrescenta que há outra técnica a qual utiliza ondas eletromagnéticas como

“repelente” contra os pombos. “É um sistema definitivo de repelência eletrônica, através de campo eletromagnético de baixa frequência (12Hz). Essas ondas agem diretamente no sistema de orientação espacial dos pombos, causando desorientação e impede o pouso das aves onde o aparelho está instalado.” A especialista assegura que não causa danos às aves, outros animais domésticos ou seres humanos, nem causa interferência em equipamentos eletrônicos, sendo assim uma alternativa ecologicamente correta, sem ruído e de baixo custo de energia para se lidar com o incômodo dos pombos em condomínios.

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



Tel: (19) 4141.1138 / (19) 97402.7677

www.lasegservicos.com.br

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

TERCEIRIZAÇÃO - PORTARIA - LIMPEZA FACILITIES CONDOMINIAL E INDUSTRIAL

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



Finanças por Cecília Lima

Como cotar orçamentos com mais eficiência

Quem trabalha com administração sabe que uma constante missão é “fazer mais com menos” e isso implica buscar estratégias para ter mais eficiência na gestão do dinheiro. Diferentemente do que ocorre na administração pública – na qual existem dispositivos legais que ditam as prioridades para os processos de compra – no condomínio não há tanta burocracia, porém o objetivo de primar pela obtenção do melhor serviço com menor custo deve ser igualmente buscado, realizando cotações eficientes.

Primeiros passos - Ao identificar uma necessidade do condomínio, o síndico deve iniciar uma busca ativa por fornecedores. Por exemplo, chegou a hora de fazer a manutenção nas caixas d'água do prédio, como proceder? O primeiro passo é entrar em contato com a última empresa que prestou o serviço e procurar saber o valor que seria para repetir a mesma atividade. A partir daí, pode-se iniciar uma procura em sites da internet, classificados de jornal e indicações.

O administrador deve tentar entender como o processo que ele deseja executar é feito para ter um parâmetro comparativo com as empresas. Ainda usando o exemplo das caixas d'água: que produto é

“

É importante ter um conhecimento mínimo sobre o serviço a ser desenvolvido na hora de buscar comparativos de preço, caso contrário “o barato pode sair caro”, pois o síndico que desconhece os detalhes da atividade pode se deixar levar apenas por valores de orçamentos mais baixos, mas que não entregarão um resultado satisfatório.



usado, de quantos meses é a garantia, se há técnicos habilitados. É importante ter um conhecimento mínimo sobre o serviço a ser desenvolvido na hora de buscar comparativos de preço, caso contrário “o barato pode sair caro”, pois o síndico que desconhece os detalhes da atividade pode se deixar levar apenas por valores de orçamentos mais baixos, mas que não entregarão um resultado satisfatório.

Confrontando preços – o ideal é captar, no mínimo, três orçamentos para o serviço que precisa ser contratado ou para a compra do equipamento ou insumo necessário à demanda do condomínio. Havendo tempo e interesse, é possível ampliar essa pesquisa para mais

orçamentos e assim se tem uma visão melhor das variações de preço do mercado. Embora o intuito seja o de baratear os custos e economizar, nem sempre a cotação mais baixa será a vencedora da “competição”, pois o gestor deve levar em consideração aspectos como a reputação da empresa e a qualidade dos resultados.

É interessante, portanto, anexar uma “justificativa” ao contrato ou nota fiscal, caso o orçamento escolhido não seja o mais barato. Assim, questionamentos futuros poderão ser respondidos com maior facilidade. Isso tudo deve ser amplamente divulgado à comunidade condominial: seja por meio do site do condomínio, blog, e-mail, mural de avisos ou durante assembleia.

Arquivamento - É fundamental que o síndico seja transparente na demonstração das cotações, pois isso prova que ele se esforçou para buscar diferentes opções de fornecedores, barganhando melhores condições em defesa dos interesses coletivos. Mesmo após a realização da compra ou serviço da empresa escolhida, o síndico não deve descartar as outras cotações! É prudente que ele mantenha os orçamentos cotados arquivados para usar como defesa em possível problema futuro, provando que a contratação foi realizada da melhor maneira para o condomínio.

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

Manutenção por Cecília Lima

Manutenção preventiva: ação planejada e obrigatória

Embora um imóvel seja planejado e construído para resistir a muitos anos servindo aos seus usuários, é fato que condutas preventivas devem ser adotadas no sentido de preservar a vida útil e integridade das estruturas. Alguns gestores imprudentes, contudo, preferem relaxar a manutenção dessas sob a justificativa da falsa “redução de despesas” e tal comportamento negligente pode ter consequências danosas ao condomínio.

A NBR 5674 da ABNT é o único texto normativo que contempla os procedimentos concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. É o que explica o engenheiro civil Leonardo Pupo, especialista em avaliações e perícias da Planner Engenharia. “As manutenções devem ser planejadas com antecedência e estas ações poderão ser auxiliadas através de um laudo de visto-

ria e acompanhadas por profissionais credenciados junto ao CREA ou CAU”, complementa.

Pupo explica que as manutenções são diferenciadas em: rotineiras (que é um fluxo constante de serviços padronizados e cíclicos, por exemplo, limpeza geral e lavagem de áreas comuns); corretivas (demandam ação ou intervenção imediata a fim de permitir a continuidade do uso dos sistemas ou evitar graves riscos ou prejuízos pessoais e/ou patrimoniais aos seus usuários ou proprietários) e as manutenções preventivas (programadas com antecedência priorizando as solicitações dos usuários, gravidade e urgência, e relatórios de verificações periódicas sobre o estado de degradação).

“Estudos realizados comprovam que se a manutenção não for realizada, serão necessários reparos equivalentes a 5 vezes os custos de manutenções. Por sua vez, se esses reparos não forem efetuados, as despesas de renovação podem atingir 5 vezes o custo do

reparo”, alerta Leonardo Pupo. O engenheiro afirma que a manutenção deve ser iniciada tão logo se inicie o uso da edificação e, no caso de unidades privativas, mesmo que estejam desocupadas, deve ser implantado o Programa de Manutenção.

Relaxar as medidas preventivas pode ter consequências, inclusive jurídicas, uma vez que é obrigação legal do síndico diligenciar a conservação do edifício, como expressamente previsto no art. 1.348, V, do Código Civil. O advogado e também engenheiro civil Evandro Lucas Diniz orienta que dentre outras providências, é necessário que o síndico fique atento aos prazos de manuten-

ção das diversas instalações da edificação, previstos no manual do usuário emitido pela construtora no momento da entrega do empreendimento.

“A realidade prática, contudo, é que muitos dos condomínios são mais antigos e já não possuem mais um manual do usuário ou, quando possuem, eles já se mostram desatualizados frente às reformas e substituições de equipamentos ocorridas ao longo do tempo”, relata Evandro. Nesses casos, ele indica que é possível contornar o problema com a elaboração de um Laudo de Inspeção Predial Total por uma equipe de engenharia.

“Esse laudo dará ao condomínio um novo manual de ma-

nutenções e ainda, se necessário, um planejamento de obras de reformas definindo uma ordem de prioridades a partir de uma análise técnica sistêmica”, acrescenta. “O síndico deverá aprovar esse novo manual de manutenção produzido e o planejamento de obras de reformas em assembleia, de modo a também vincular os próximos síndicos ao seu cumprimento”, orienta o advogado. Seguindo o manual ao longo do tempo, os condôminos ficam mais seguros e o síndico adimplente com suas obrigações, sem riscos de sofrer sanções e punições legais.

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



REFORMA DE QUADROS DE MEDIDORES
(padrão: CPFL / ELEKTRO)

Quadros Modernos proporcionam Maior Segurança.
Anti Chama, Sem Manutenção e de Acordo
com as Normas Vigentes



19. 3249-0700  99786-0666

www.rtpadros.com.br

Segurança

por Cecília Lima

5 Golpes que podem furar a segurança do seu condomínio

Uma das principais motivações que levam mais e mais pessoas a irem morar em edifícios residenciais é, além de outras conveniências, o quesito segurança. Em nome disso, muita gente aceita pagar uma taxa de condomínio mais cara para obter maiores investimentos em equipamentos e recursos que ofereçam maior proteção ao prédio e a todos que nele habitam.

Embora hoje exista no mercado de segurança patrimonial uma vasta gama de dispositivos que prometem blindar o condomínio da ação nociva de bandidos (travas, câmeras, alarmes, fechaduras, etc.), uma consideração deve ser feita: se não existir uma orientação assertiva e um treinamento junto às pessoas, é possível que todo o investimento em recursos de segurança não seja suficiente para proteger os moradores da criminalidade externa.

Falha humana - É importante lembrar que muitas vezes o acesso de criminosos aos edifícios se dá pela negligência (ou até má fé, em alguns casos) por parte de moradores ou funcionários. Portanto, é fundamental que todas as pessoas que fazem parte do condomínio sejam orientadas quanto ao correto uso dos equipamentos de proteção, bem como em relação aos protocolos de segurança, a fim de evitar possíveis golpes.

A regra máxima é jamais permitir o acesso de alguém no condomínio sem obter uma autorização prévia. Muitos condomínios adotam protocolos mais rígidos e coletam nome, sobrenome e número do documento do visitante. O importante é estabelecer um protocolo de acesso e informar todos os condôminos sobre o procedimento e não abrir exceções.

Golpes - Quando se fala em não permitir a entrada de ninguém sem autorização é “ninguém” mesmo. O porteiro deve estar sendo orientado quanto a essa proibição expressa, ainda que o “visitante” seja um profissional. Acontece que atualmente vários golpes são aplicados em condomínios por pessoas que se passam por representantes de empresas ou companhias públicas para entrar no condomínio e



praticar furtos e “arrastões”. Confira 5 exemplos de golpes:

- **Falso agente de saúde:** este golpe tem se tornado mais frequente durante a pandemia, a pretexto de “vistorias” ou “campanhas” da Covid-19. Pessoas chegam com jalecos e crachás se identificando como agentes comunitários da rede municipal de saúde.

- **Funcionário uniformizado:** o indivíduo chega com a roupa idêntica ao dos Correios, ou concessionária de energia, empresa de internet, etc. A entrada dele só deve ser permitida após checar se ele foi convocado e seus dados precisam ser coletados.

- **Falso corretor de imóveis:** também chegam portando alguma identificação profissional, relatando que desejam subir para ver algum imóvel. Como forma de convencimento, chegam a oferecer alguma quantia de comissão ao porteiro caso faça a venda do apartamento. Tudo mentira para entrar no prédio e praticar crimes.

- **Falsa grávida sozinha:** mulher que se apresenta sozinha e gestante pedindo alguma ajuda, geralmente para ir ao banheiro. A tentação para ajudar é grande, porém isso pode ser a chance que ela precisa para render o porteiro e permitir a entrada dos cúmplices.

- **“Carteirada”:** o porteiro deve desconfiar imediatamente de qualquer visitante que se imponha por meio da arrogância, afirmando exercer alguma profissão (advogado, promotor, policial, etc.) ou “conhecer alguém”. O acesso não deve ser permitido sem autorização a ninguém.

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

Dicas de Segurança

Golpes contra idosos

Levantamentos estatísticos têm mostrado que neste período de pandemia os golpes contra os idosos estão aumentando. Um dos motivos é o fato de estarem mais em casa e terem uma necessidade maior de mais ajuda de terceiros. Alguns estelionatários e pessoas desonestas tem aproveitado este momento para enganar e ludibriar a nossa geração de terceira idade com os mais diversos golpes.



Os crimes aplicados dependem muitas vezes da localidade, da atuação de quadrilhas especializadas, muitas vezes são feitos por telefone e por pessoas que induzem o interlocutor a passar informações e dados. Os casos mais comuns que podemos citar são os de cobrança indevida com pedido de número de cartão e do código de segurança (três números no verso do cartão); oferecimento de empréstimos com garantia de depósito na conta do criminoso; ressarcimento de valores do INSS também mediante depósito em conta; Sequestro de familiar; Revisão de benefícios; Ajuda para receber auxílio emergencial, entre outros.

Enfim uma série de golpes que os criminosos praticam aproveitando este momento de maior fragilidade. Cabe ressaltar que muitas vezes se apresentam como representantes de empresas e trabalham muito bem os fatores emocionais, conduzindo a pessoa durante toda a conversa.

Para maiores informações é importante contato com as Polícias, buscar ajuda e relatar o ocorrido.

O objetivo principal deve ser sempre a prevenção, buscando a orientação aos idosos de possíveis golpes. Acredito que possa ser realizada alguma ação por parte dos Administradores em Redes Sociais ou informativos internos.

Segue abaixo um link da Polícia Militar com algumas orientações:

<http://www.policiamilitar.sp.gov.br/Servicos/orientacao-seguranca>

Major Jaime - Colaborador do JS Campinas

 **NILTON CESAR**
CORRETOR DE SEGUROS
Seguros
Condomínios - Automóveis - Vida - Residencial
Previdência Privada - Seguro Viagem e outros
PLANEJAMENTO - ADMINISTRAÇÃO - CORRETAGEM EM GERAL
(19) 3268-6672 ☎ 9 9771-8295
nccseguros@gmail.com

 **SEGUROS**
• Condomínio • Auto
• Empresarial • Residencial
• Vida • Plano de Saúde
Ofecemos qualidade na prestação de serviços
(19) 98124-6420 mza.seguros@uol.com.br

Jornal do Síndico[®]

A informação dirigida

Ano XXIX - Edição 01 - Setembro / 2020 - PIRACICABA - SP - piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

EXPEDIENTE PIRACICABA

Jornal do Síndico
A informação dirigida

Esse encarte compõe o
Jornal do Síndico - Campinas.
Postado mensalmente nos Correios.
São entregues gratuitamente aos
condomínios de: Piracicaba, Santa
Bárbara, Limeira, Americana,
Rio Claro, Campinas e outra cidades.

CONTATO EM PIRACICABA

Chico Monteiro 19. 97157-2843
piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

CONTATO EM CAMPINAS

Fernando 19. 99103-9999.
campinas@jornaldosindico.com.br



Edifício San Francisco (Piracicaba)

FUMANTES

pg. 02



Regras para fumantes em
condomínios geram dúvidas

ENTREVISTA

pg. 03



Síndica do Condomínio Residencial
Sagitarius

VISITANTES

pg. 04



Visitantes devem respeitar
regulamentos

**INICIAMOS NESSA EDIÇÃO DE SETEMBRO ESSE ENCARTE
PARA A CIDADE DE PIRACICABA, A "NOIVA DA COLINA".**



É a primeira cidade a ganhar esse espaço dentro de um veículo consolidado, como é o caso do Jornal do Síndico, que completará 29 anos de circulação ininterrupta no mês de novembro próximo.

Naturalmente não é apenas pela beleza natural da cidade. Claro que isso é incontestável, mas também a pujança comercial e industrial que vem crescendo em ritmo acelerado, trazendo consigo progresso e desenvolvimento. No segmento condominial, em crescimento espantoso, o Jornal do Síndico colabora, trazendo mensalmente matérias de relevante interesse, prestadores de serviços e produtos de qualidade.

Fumantes por Rodrigo Karpát

Regras para fumantes em condomínios geram dúvidas

O cigarro é uma causa comum de atrito entre vizinhos nos condomínios e a atitude correta para lidar com esse problema ainda gera bastante dúvida. Antes de tomar qualquer posicionamento, os moradores e síndicos devem conhecer as regras para fumo em território nacional, além do que determina o regimento interno do próprio condomínio.

Desde dezembro de 2014, por exemplo, está valendo a chamada Lei Antifumo. Aprovada em 2011, mas regulamentada somente no ano passado, a legislação proíbe o ato de fumar cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilés e outros produtos em locais de

uso coletivo, públicos ou privados, como halls e corredores de condomínios, restaurantes e clubes.

Caso as regras não sejam cumpridas, os estabelecimentos podem sofrer multas de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão e ter a licença cassada, a depender da infração cometida. No caso dos condomínios, os moradores devem zelar pelo cumprimento das normas e o síndico tem o dever de aplicar sanções disciplinares a quem descumpri-las nas dependências onde há proibição.

A Lei não se aplica ao interior das unidades de condomínios – as áreas privativas – porque estas são caracterizadas como propriedades particula-

res, e a Constituição Federal e o Código Civil garantem o direito de usufruir as mesmas de acordo com os interesses do condômino. Porém, apesar de não valer para o interior das residências, os condomínios acabam enfrentando problemas em decorrência da prática desse hábito por alguns moradores.

Mesmo que a legislação não proíba um morador de fumar no interior de sua unidade, o que inclui a sacada (Art. 1335, I do CC), o condômino que estiver sendo prejudicado por esse hábito deve conversar com o morador fumante para tentar solucionar a questão. Muitas vezes, o bom senso pode resolver o problema, já que existe a



possibilidade de o condômino fumar em outros locais, como na área de serviço ou em outra janela que não atrapalhe seu vizinho.

Porém, caso o problema não seja resolvido em um diálogo entre os moradores, o síndico pode ser convocado para

interferir. Ele poderá atuar na solução do impasse caso a situação do fumo esteja causando um uso nocivo da propriedade, como, por exemplo, se o morador fumante estiver jogando bitucas pela janela.

* Advogado especialista em Direito



**CASA BELA
PINTURAS**

ATENDEMOS
Piracicaba, Campinas e Região

conheça nosso portfolio
www.casabelapinturas.com

*Uma Empresa de Pintura Predial
que tem como excelência.*

Qualidade, Segurança e Garantia

☎ (19) 3305-7253 📞 (19) 97411-2686

CHICO MONTEIRO
Administrador de Condomínios
(19) 97157-2843
Representante
Jornal do Síndico
Piracicaba
piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

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



TERRA NOVA

MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO
ELÉTRICA / HIDRÁULICA
Caixa de Correspondência
Cimento / Pedras
Pedrisco / Tijolos / Areia
Tudo em Acabamentos
Entregamos no seu Condomínio

Atendemos Piracicaba

19. 3426-4145 depterranova@gmail.com
R. José Vicente Pedreira, 1661 - Jd. Caxambu

Entrevista



reforma do painel elétrico, reforma da fachada e calçada, restauração e impermeabilização de caixa d'água, AVCB e sanados alguns vazamentos subterrâneos existentes” Informa a síndica.

“Contratamos um engenheiro, que nos apontou os pontos necessários para restaurar além de um laudo técnico e com isso fizemos uma arrecadação extra para pintura do prédio, incluindo calafetação e pinturas das janelas, troca do telhado de uma torre e recuperação de piso da área das garagens, obras já programadas para o próximo ano. Hoje estamos com toda a manutenção preventiva em dia e com uma boa gestão conseguimos baixar o valor do condomínio”. Diz Cassia

A síndica ressalta a efetiva colaboração do sub síndico Mauro e também de todos os moradores que não medem esforços, ajudando e compreendendo os serviços executados.

Com vários cursos especializados na área de condomínio e a prática adquirida, esteve entre os 10 síndicos destaques homenageados na Câmara dos Vereadores em 2019 e hoje está apta para uma boa gestão em condomínios, tanto gestão de pessoas como também no operacional.

Recebe o Jornal do Síndico regularmente e busca nele informações importantes para o dia a dia além de consultar ali prestadores de serviços e produtos oferecidos.

A entrevistada desse mês de setembro é Cassia Gelinski, síndica do Condomínio Residencial Sagitarius, que fica no bairro Morumbi na cidade de Piracicaba.

Além de síndica nesse condomínio, atua também como síndica operacional na empresa Suport Sindico.

O condomínio conta com 2 torres e 34 apartamentos.

No quarto ano de mandato e moradora no condomínio há 10 anos, a síndica diz que a inadimplência que existia hoje é um assunto superado.

“Foram dias de muito trabalho, pois na época não tinha a experiência de hoje. Obras emergenciais tiveram prioridade na minha gestão, como bomba d'água trocada e reforma do painel da bomba, caixas de esgotos restauradas,

PRO-QUADRAS
QUADRAS POLIESPORTIVAS

Com sede na cidade de Limeira, atendendo rigorosamente aos padrões de qualidade, construindo e reformando quadras em geral, oferecendo melhor custo benefício e qualidade superior. Agende uma visita sem compromisso.

ATENDEMOS TODA A REGIÃO



PRO-QUADRAS
QUADRAS POLIESPORTIVAS

Atendemos Todo Território Nacional

19.99164-7944

- Construção
- Reforma
- Iluminação
- Alambrados
- Acessórios

www.proquadras.com.br proquadras@proquadras.com.br

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

ATHOMIC
PARA-RAIOS

UMA MARCA, TODAS AS SOLUÇÕES, GRANDES PROJETOS

INSPEÇÃO DOS PARA-RAIOS
NBR 5419: Você está preparado?

(19) 3381-3818 (19) 98132-2701

contato@athomicpararaios.com.br
athomicengenhariaeletrica

Projetos, Manutenção, Instalação Elétrica e Laudos Técnicos

GRUPO ACESSO SEGURO

GESTÃO CONDOMINIAL E SERVIÇOS TERCEIRIZADOS

FONE: 19 3422-4277
ACESSOSEGURO.COMERCIAL@GMAIL.COM

RCA
ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS

19 2534-2915

www.rcaadministradora.com

rca@rcaadministradora.com

Manoel Ferraz de Arruda Campos, 565, Sala 23, Piracicaba - SP

Um novo conceito de administração

Visitantes por Andréa Mattos

Visitantes devem respeitar regulamentos

Os condomínios devem ser os primeiros a contribuir para que seus visitantes respeitem as regras da comunidade. Eles devem ser alertados, com antecedência, sobre o regulamento interno.

A presença de pessoas estranhas ao condomínio, nem sempre é sinônimo de satisfação para os moradores e funcionários. Alegando que não residem no local, muitos visitantes trazem problemas, porque se sentem livres para burlar regras. Que limites devem ser impostos?

Quem deve se submeter às regras do regulamento interno e a convenção condominial: somente os condôminos e os funcionários, ou os visitantes e prestadores de serviço também devem levar em consideração os limites impostos a cada pessoa que resida ou transite na área do condomínio? Pode um visitante entrar no prédio em traje de banho pela entrada principal e utili-

zar o elevador social, quando o regulamento proíbe o uso destes locais nestas situações? Estas perguntas, aparentemente simples, ainda causam transtornos e problemas para os funcionários que trabalham na portaria e administradores. O bom senso mostra que o fato de a pessoa ser um visitante não lhe dá respaldo para burlar as regras da comunidade.

Os argumentos dos que defendem esta tese afirmam que se um visitante infringe regras, os próprios condôminos se sentiriam no direito de fazer o mesmo, já que o cumprimento de uma lei não pode permitir o uso de dois pesos e duas medidas. Além disso, em qualquer outro local – seja público ou privado – as pessoas são quase que intimadas a respeitar as regras de uso e acesso. Difícilmente, um cliente de um banco tem acesso ao seu interior após o término do horário destinado ao público. Por que uma pessoa que não é moradora de um condomínio pode fazer o

que bem entende simplesmente por não residir no local?

Lei é Lei

Este tipo de comportamento, de infração de regras – por mais rígidas que sejam – faz parte da cultura brasileira, que precisa ser revista. Muitas pessoas, por exemplo, insistem em entrar no condomínio sem a necessária identificação, mesmo quando solicitada pelo funcionário, agredindo, muitas vezes, pessoas que apenas estão cumprindo ordens. Mesmo assim, o porteiro deve ser orientado a não permitir que essas pessoas entrem sem que seja feito o procedimento exigido pelo regulamento. Há casos também que parentes e amigos alugam o salão de festas e não levam em consideração o horário do silêncio, invadem vagas de garagem, fazem mau uso de equipamentos. Por essas e outras coisas, muitos condomínios não permitem que o salão de festas e outras áreas de lazer não sejam utilizados por estranhos.



A própria Justiça já foi questionada a respeito desses incidentes. O jurista Caio Mario Pereira publicou o seguinte pensamento: “sentindo o imperativo de estatuir regras de comportamento convenientes à tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros como a qualquer estranho que penetre no seu recinto.

Com este agrupamento jurídico, os condôminos devem ser os primeiros a contribuir

para que seus visitantes respeitem as regras da comunidade. Se há pessoas que costumam frequentar o local, elas devem ser alertadas, com antecedência, sobre o regulamento interno e os limites impostos pelos demais moradores. Alguns síndicos instalaram placas de sinalização na portaria, na área de lazer e nos elevadores, chamando a atenção de todos – moradores e visitantes – que algumas regras devem ser cumpridas à risca. Que podem impedir situações constrangedoras para todos.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Empresas que também atendem Piracicaba e Região

MAIS DE 28 ANOS DE EXPERIÊNCIA

ADS
ENGENHARIA

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

Empresa inscrita no CREA: 2114034
(19) 3384 3661 / 3236 0073
(19) 98985 2171
contatoadsengenharia@gmail.com
www.adspinturasprediais.com.br

AAM
ENGENHARIA

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

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

RAZ (19) 3871-5168
99148-0815

Atendemos Toda a Região

Pintura Predial
Manutenção predial
Tratamento de fachadas
Limpeza de caixas d'água
comercial@razengenharia.com

L L Pinturas Prediais
Especializada em Condomínio

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

(19) 3012-8848
llpinturas@hotmail.com

COVID 19 por Dra. Simone Gonçalves

A Responsabilidade Civil do Síndico em época de Covid-19

Desde o reconhecimento da ocorrência do estado de calamidade pública em razão da Pandemia pela Covid-19, a vida em sociedade está em transformação.

O avanço da doença trouxe consequências devastadoras para diversas famílias que perdem seus entes queridos, como também para a economia do país.

Tratando-se de condomínios mais do que nunca as competências do Síndico estão sendo colocadas à prova.

Antes da Pandemia, a própria ampliação dos empreendimentos condominiais e as novas exigências legais já vinham tornando a atividade do síndico cada dia mais complexa.

E como já sabemos, é dever do síndico cumprir as competências constantes na Lei, Convenção Condominial, Regimento Interno e deliberações em Assembleias.

Com o aumento da complexidade da função, não basta mais apenas a boa vontade de moradores em administrar seus condomínios, é necessário também aptidão técnica para exercer a atividade ou uma boa assessoria.

Por isso, diante de tal situação, vê-se a crescente expansão de Síndicos Profissionais em todo o país.

É obrigação de todo síndico zelar pelos interesses dos condôminos, principalmente



Diante da recomendação das autoridades sanitárias quanto à interdição das áreas comuns e a regra do artigo 1336 do Código Civil é dever do síndico a preservação da saúde.

neste período tão atípico que vivemos, porém deve impor-se, mas dentro dos limites da função.

A Covid-19 e a Responsabilidade Civil do Síndico

A Responsabilidade Civil do síndico tem caráter punitivo, objetivando evitar e/ou reparar os prejuízos, inclusive pode responder com seu patrimônio pessoal pelos danos que causou.

O síndico é responsável pela gestão condominial e sua importância neste período de Pandemia é ainda maior, pois sua atuação como mediador nunca foi tão requisitada.

Com a quarentena que estamos vivenciando, os síndicos tem se deparado com as mais diversas situações de conflitos, bem como desrespeito as regras condominiais.

É preciso um trabalho forte de conscientização, já que as interdições de áreas comuns como academia, playground e outros é medida necessária à minimização dos riscos de disseminação do Coronavírus.

No entanto, para caracterizar-se a Responsabilidade Civil é essencial a tríade ação/omissão culposa, dano e nexa causal, portanto, a ação/omissão deve estar ligada ao resultado.

No que se refere a responsabilização do síndico nossa legislação já trazia que: “Aquele que, por ação ou omissão vo-



luntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Desde o início da Pandemia, nossa vida mudou. A regra de distanciamento social tem apresentado forte reflexo no aumento da preocupação, medo e ansiedade.

Estamos atravessando um período doloroso com a Covid-19, havendo necessidade de ajustes nas rotinas de trabalho.

Assim, enquanto há aqueles que tiveram atividades suspensas há os que passam pelo desafio de trabalhar em casa (home office).

Com as alterações da vida em sociedade em tão pouco tempo é essencial que síndicos e condôminos adaptem-se a nova fase.

Diante da recomendação das autoridades sanitárias

quanto à interdição das áreas comuns e a regra do artigo 1336 do Código Civil é dever do síndico a preservação da saúde.

Por isso o síndico deve estar preparado para receber críticas e lidar com insatisfações daqueles que são diretamente atingidas por seu trabalho, esse é um dos ônus da gestão condominial.

No entanto, insatisfações e desapontamentos por si só não caracterizam Responsabilidade Civil, por isso a importância do síndico conhecer os deveres específicos de sua função.

O momento exige respeito máximo as medidas de isolamento social, porém a atual situação não ampara aqueles que aproveitam para descumprir as regras condominiais.

** Advogada Especialista em Direito Imobiliário e Condominial
contato@simonegoncalves.com.br*

Classindico®

seu guia de bons negócios

SETEMBRO 2020

Em Jundiaí
Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

Encarte Piracicaba
Gás
Palestra e Consultoria
em Musculação /
Pinturas / Para Raios
Quadras Poliesportivas
Terceirização /
Administradoras

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

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

ADMINISTRADORAS

CONTCON **SITE PRÓPRIO**

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

(19) 3235-1955 / 2514-0777

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

CONDOMÍNIO ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO **3395-5077**
VJ. Capa

ANTENAS

Evolusat

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

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

AVCB

REGULARIZAÇÃO NO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB

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

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

AVCB

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

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

BARRILETES

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

BOMBAS / CONCERTOS

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

CALHAS

Engecalhas 3386-8628
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA

Evolusat 4141-1135
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE

CONTCON 3235-1955
Veja Administradoras

CORRIMÃO PARA AVCB

CORRIMÃO - 3384-0523 - Vj. pag. 03

DESENTUPIMENTO

CR MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041
VJ. Limpeza Cx. D'água

REAL LÍDER 3243-4566
VJ. Limpeza Cx. D'água

Somar MANUTENÇÃO PREDIAL 99772-7795
VJ. Limpeza Cx. D'água

GÁS / TESTES

FORTE ENGENHARIA DE GÁS (19) 99691-1156
Vj. Encarte Piracicaba pag. 03

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

- Individualização de Água (padrões Sanasa e Sabesp)
- Individualização de Gás
- Instalação de Painéis Solares

Atendimento em todo estado de São Paulo

IouTility (11) 2309-7887
comercial@ioutilty.com.br

INTERFONES

TELCA TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666
Veja pag. 03

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

JARDINAGEM

Z/ JULIANO ZANELLA 3232-7430
PAISAGISMO Veja Paisagismo

Universo Verde 3326-0866
Paisagismo e Jardinagem Veja 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

REAL LÍDER

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

3243-4566 lopes_miranda@hotmail.com

Somar **DESENTUPIMENTOS:**
RALOS / PIAS
CAIXAS DE GORDURA
REDE DE ÁGUAS PLUVIAIS

IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA:
CAIXAS D'ÁGUA
LAJES
PAREDES

REFORMAS:
FACHADAS
PISOS
PISCINAS

ENCANAMENTOS:
BARRILETES
PRUMADAS
TUBULAÇÃO EM GERAL

Hidráulica / Elétrica **Reformas de Telhados e Manutenção em Geral**

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

VISITE NOSSO SITE

www.jornaldosindico.com.br/campinas

MANUTENÇÃO PREDIAL

AM ENGENHARIA (19) 3255-1931
Veja Capa

BAZZANO PINTURAS PREDIAIS (19) 3307-3709
Vj. Pinturas Prediais

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

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

NIHON (19) 3234-5279
PINTURA PREDIAL 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

Athomic - (19) 3381-3818 - Vj. pag. 03 Piracicaba

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 pag. 03

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS

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

AM ENGENHARIA

(19) 3255 1931
(19) 97405-5321

www.amengenharia.com.br

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

BAZZANO Preços Competitivos
PINTURAS PREDIAIS

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

(19) 3307-3709 / 99350-8900
empreitadasbazzano@gmail.com

Campinas e Região

CASA BELA PINTURAS (19) 3305-7253
Veja pag. 02 Piracicaba

EFC PINTURAS PREDIAIS (19) 99347-7578
Veja pag. 04

SEN PINTURAS (19) 3386-9614
EXCELENCIA EM PINTURAS! Veja Capa

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

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

Jornal do Sindico A informação dirigida

QUEM ANUNCIA, VENDE
ASSOCIE-SE AO NOSSO SUCESSO

Jornal do Sindico Campinas @jornaldosindicoocampinas facebook

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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

Atendemos toda a região

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 pág. 03

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat
 4141-1135
 Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS
 4141-0904
 Veja pág. 03

QUADRAS POLIESPORTIVAS

PRO-QUADRAS QUADRAS POLIESPORTIVAS
 (19) 99164-7944
 Vj. pág. 03 Piracicaba

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

RT Engenharia Elétrica
 (19) 4141-3666
 Vj. pág. 07

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Evolusat
 4141-1135
 Veja Antenas

SEGUROS

MZA Seguros - (19) 98124-6420 - Vj. pág. 06

Nilton Cesar Seguros - 3268-6672 - Vj. pág. 06

SÍNDICO PROFISSIONAL

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

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

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

PR SÍNDICO PROFISSIONAL (11) 99960-4900

TELHADOS

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

TERCEIRIZAÇÃO

EXERCÍCIO mão de obra (19) 3232-3030

GRUPO ACESSO SEGURO (19) 3422-4277
 Vj. pg. 03 Piracicaba

LA SEG 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 pág. 03

Aniversário de parceria - Setembro

AM ENGENHARIA 21 ANOS
Only 1 ANO
 Agradecemos a confiança

Segurança em Condomínios

Prevenir
 é melhor que
Remediar



Qual a importância de ter um Consultor de Segurança quando falamos em Segurança de Condomínios?

O síndico recebe o condomínio aí vem a importância do **Consultor de Segurança**, que vai realizar uma Análise de Risco apontando as vulnerabilidades como riscos internos e externos e vai apontar a necessidade do escopo do efetivo, sendo a quantidade de Porteiros, Vigilantes Armados ou desarmados em postos fixos ou móveis que vão realizar rondas a pé, com cachorro, com carro ou moto, de acordo com o risco apontado e também as ações preventivas e corretivas ou a necessidade de implantação de Sistemas Eletrônicos de Segurança ou adequação.

Qual o risco quando não tem uma **Análise de Risco**? Pode ocorrer que estejam trabalhando com um efetivo reduzido ou tecnologia que não atende a necessidade de segurança, colocando em risco todo o patrimônio e pessoas ou um número excessivo de efetivo, podendo onerar muito o valor da taxa condominial prejudicando diretamente o plano orçamentário do condomínio e dependendo do impacto se tratando de um condomínio pode ocorrer uma grande desvalorização do imóvel implicando até na venda ou locação.

Consultor de Segurança Privada é o profissional que atua em uma organização fazendo diagnósticos e recomendando soluções de segurança em assuntos relacionados as atividades da segurança privada.

O trabalho do consultor de segurança é dar suporte aos clientes nas tomadas de decisão e criar estratégias que possam prever e minimizar as dificuldades e criar alternativas de segurança e gestão para solução das dificuldades ou riscos identificados.

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

Cotidiano por Cecília Lima

Adestramento é alternativa para lidar com cães em condomínio

Se você mora em edifício residencial com certeza já presenciou ou soube de algum conflito entre vizinhos por causa do barulho causado por bichinhos de estimação. Embora o Supremo Tribunal Federal (STF) tenha decidido, em 2019, por unanimidade que condomínios não podem proibir animais de estimação em casa, a permanência deles nos prédios, entretanto, depende das condições de não ameaçarem a segurança nem perturbarem a tranquilidade dos moradores.

Quando o pet em questão é um cachorro a missão de obedecer à lei do silêncio pode ser um pouco mais complicada, uma vez que algumas raças como Yorkshire, Poodle, Chihuahua e Pinscher são especialmente ruidosas e podem latir ou grunhir muito, acarretando incômodo à vizinhança.

O servidor público Felipe Ramelli, 30 anos, é tutor de Rubação, um cão sem raça definida de grande porte, de 1 ano e 2 meses, e mora em um prédio residencial em João Pessoa (PB). Desde o sétimo mês Felipe e a esposa perceberam que os latidos do cão poderiam estar trazendo inconvenientes aos seus vizinhos e buscaram tomar providências. “Apesar de não termos recebido nenhuma queixa do condomínio ou de moradores, notamos que dava para ouvir nosso cachorro latir de outras partes do prédio como escadas, corredores e até do térreo e aí deduzimos que isso estaria sendo desagradável”, relata Felipe.

Os tutores de Rubação decidiram agir antes que o problema pudesse causar algum conflito maior de convivência. “Fomos pesquisar como outras pessoas que também têm cachorros de grande porte em apartamento lidaram com essas questões e encontramos um adestrador. Por estar no período de pandemia e isolamento, todo o treinamento foi feito com aulas on-line, mas teve um excelente resultado”, afirma Felipe.

Ele acrescenta que, além dos cuidados com os ruídos, passou a ser mais cauteloso também com a limpeza das patas. “Ao entrar no condomínio, sempre limpo as patas de Rubação para não sujar as áreas comuns do prédio e não gerar nenhuma reclamação



desse tipo”, completa Ramelli. O treinamento ficou a cargo de Gustavo Vilar, adestrador com larga experiência na área.

O especialista explica que o latido ocorre principalmente quando o cão está só, período no qual concentra maior nível de estresse, e dá orientações para melhorar isso: “despedidas em tom de lamentação devem ser evitadas, pois o cão assimila emoções pelo timbre da voz e interpreta aquilo como ‘estou sendo abandonado e algo trágico vai ocorrer’ e, de mesmo modo, os donos devem evitar fazer muita celebração quando chegam em casa, pois isso faz um pico de ansiedade no cão”, recomenda Gustavo. O adestrador explica que essas atitudes humanas alimentam o ciclo de vocalização por ansiedade no pet, representado pelos latidos.

Para condicionar o cão a latir menos e moderar os níveis de ansiedade, convencionou-se usar a chamada regra dos 10 minutos. “É bom evitar ter contato direto com o cachorro nos 10 minutos que antecedem a saída do dono e também durante os primeiros 10 minutos após a chegada ao apartamento. Isso é importante para naturalizar os períodos em que o cachorro está sozinho em casa”, afirma o adestrador Gustavo Vilar. Com treinamento e disciplina, é possível manter o convívio harmonioso entre pets e moradores no condomínio.

* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

Caríssimo Síndico,

Nosso país está passando por momentos difíceis em virtude da pandemia de Coronavírus.

Entendemos que você síndico, tem um papel muito importante no seu condomínio. Principalmente no combate ao Covid-19 e na proteção dos condôminos e colaboradores.

Sabemos que os condomínios são como empresas, e você síndico deve zelar pelas contas. Neste momento terá que estabelecer uma comunicação saudável com os condôminos inadimplentes. O cenário econômico, pede que as partes busquem sempre a negociação (conciliação entre as partes) para o bem do condomínio e equilíbrio do ativo e passivo.

Porém, se as tratativas forem infrutíferas, o **PROTESTO DE ENCARGO CONDOMINIAL** é a **MELHOR ESCOLHA**, visto que o condomínio não tem custos e ou despesas.

O PROTESTO DE TÍTULOS É GRATUITO ao credor e os Cartórios de Protesto de Campinas possuem ferramentas modernas e totalmente web em todo seu processo: www.protestocampinas.com.br

Temos ideia do quão difícil é ser síndico, principalmente nesse período de epidemia, e da enorme responsabilidade para com a vida de seus condôminos e também saúde financeira do seu condomínio.

Caso queira mais informações sobre como reduzir a inadimplência sem custos, entre em contato com nossa equipe, que está a sua disposição.

Estamos confiantes que juntos sairemos mais fortes dessa pandemia e torcemos para que você, **SÍNDICO**, faça uma ótima gestão da empresa, chamada **“CONDOMÍNIO”**.

19 – 99360.8178 / 19 – 99817-2005

Adriano J. da Silva – Escrevente – 2º Tabelião de Protesto de Campinas

Telma Vieira – Escrevente – 2º Tabelião de Protesto de Campinas

Legislação por Cecília Lima

Unidades maiores podem pagar condomínio mais caro?

Não é incomum existirem edifícios com plantas irregulares que acomodam unidades de diferentes tamanhos, por exemplo, apartamentos com mais ou menos quartos, com ou sem sacada. Essas peculiaridades implicam também modificações na metragem de cada um e é aí que reside a dúvida de muitos moradores e síndicos de condomínio: a cobrança da taxa de rateio deve ser a mesma para todo mundo?

Para iniciar essa explicação é preciso antes compreender o conceito de fração ideal, o qual vem a ser o quanto a unidade privativa do morador corresponde dentro do empreendimento, isto é, o seu percentual correspondente em relação ao todo. De modo geral, isso demonstra o “tamanho” da fatia de que cada condômino usufrui no prédio e, portanto, determina também o peso das suas responsabilidades com esse.

Em condomínios sem variações nos formatos das plantas dos imóveis, o cálculo da taxa condominial é bastante simples, pois considera-se que todos são donos do mesmo percentual do condomínio. Contudo, para prédios com imóveis de diferentes dimensões, convencionou-se o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade. Desse modo, o rateio dos gastos é



Em condomínios sem variações nos formatos das plantas dos imóveis, o cálculo da taxa condominial é bastante simples, pois considera-se que todos são donos do mesmo percentual do condomínio. Contudo, para prédios com imóveis de diferentes dimensões, convencionou-se o cálculo da taxa condominial feito de acordo com o tamanho da unidade.



baseado pela proporção do quanto a fração ideal da unidade corresponde no total das despesas mensais do condomínio: quem tem um imóvel maior, paga mais. Essa regra, entretanto, precisa estar registrada na Convenção do condomínio.

A convenção condominial pode instituir, para apartamentos maiores, o pagamento de taxa de condomínio mais alta, vinculada à fração ideal da unidade. Esse tem sido o entendimento da Justiça. É o que ilustra decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) o qual negou em julho provimento ao recurso dos proprietários de uma cobertura que questionavam a obrigação de pagar a taxa de condomínio e as despesas extras em dobro. Com base no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil, foi reafirmada a jurisprudência segundo a qual é legal a cobrança pela fração ideal do imóvel, caso seja esta a

decisão dos condôminos.

Os proprietários em questão ajuizaram ação para rever o valor da taxa, apontando a impossibilidade de pagar em dobro pelo simples fato de a unidade estar localizada na cobertura do edifício. O Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu que a cobrança se justifica porque a fração ideal do terreno e das partes comuns correspondente à cobertura (com área total de 519,12m², incluindo três vagas de garagem) é de 20%, enquanto a das demais unidades (269,56m², com duas vagas) é de 10%.

No recurso especial, os proprietários alegaram enriquecimento sem causa dos outros condôminos, afirmando que “as despesas decorrentes da conservação ou utilização das partes e coisas comuns não possuem qualquer relação com o tamanho ou mesmo com a fração ideal dos apartamentos,

devendo todas as unidades arcarem com os custos na mesma proporção”. Eles disseram ainda que seu imóvel tem área interna similar à dos demais, diferindo apenas pela existência de um lavabo.

O ministro Villas Bôas Cueva, relator, entretanto, lembrou que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal, salvo disposição diferente na convenção. Segundo ele, se a Convenção estipula o rateio das despesas com base na fração ideal – exatamente o caso analisado –, não há violação de lei federal. Por fim, o ministro observou que, segundo consta do processo, uma assembleia realizada em 2015 pelos condôminos rejeitou a proposta de rateio das despesas de forma igualitária.

** A autora é jornalista e colaboradora do JS. (Redação com STJ)*

Mediação

História de hoje: Locações de curta duração

Chegou aqui na câmara uma questão bem atual. Problemas da vida moderna... Temos um grupo de moradores de um condomínio em confronto com outro morador. O síndico, nosso parceiro, entendeu que a mediação era adequada para resolver esse conflito. O convite foi feito e aceito por todos.

A primeira reunião, que chamamos de pré-mediação, é o momento que explicamos o que é a mediação, seu objetivo, vantagens e princípios. Explicamos que a mediação é uma conversa franca, aberta e respeitosa, onde os participantes têm a oportunidade de resolver suas questões de forma consensual. A solução é construída pelas partes, de acordo com seus interesses, e o mediador

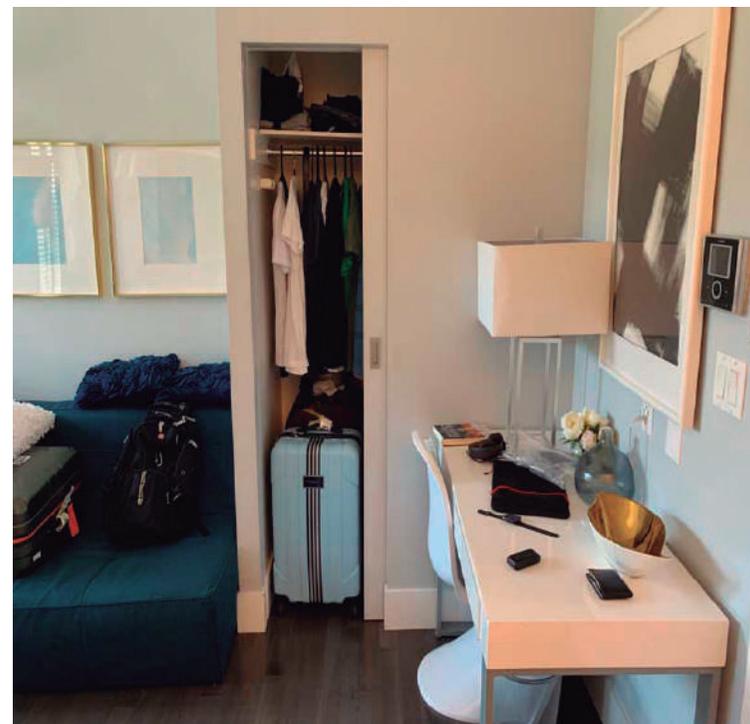
ajuda nessa conversa, facilitando o diálogo entre todos.

No caso em questão, percebemos que, neste momento, alguns ficaram surpresos... Disseram: “Então nós é quem vamos dar a solução de acordo com nossos interesses? Não tem aqui algum tipo de juiz para determinar a o que fazer?” Exatamente! Esse é um dos fatores de maior atração para a utilização da mediação: a autonomia que as partes e seus advogados têm de manter sob seu controle a tomada de decisão.

Vamos ao caso: um senhor começou a utilizar seu apartamento para fazer locações através de um aplicativo que facilita locações de curta duração -, o que gerou diversos problemas. Todo o grupo de moradores começou a reclamar, pois

a cada semana eram pessoas estranhas transitando no condomínio. Realmente uma situação que ninguém mais estava suportando. Estavam exigindo que essa situação acabasse e “voltasse a paz no condomínio” - foram as palavras que usaram.

Ao dar a palavra para o senhor, ele pode expor o seu ponto de vista, dizendo que atualmente só estava fazendo uso desse tipo de locação porque seus gastos aumentaram muito em virtude de doença de seu filho, e essa era a única opção de aumentar a renda na sua idade. A doença do filho estava comprometendo todo o orçamento e ele jamais deixaria o filho desamparado nessa hora. Todos puderam perceber o quão era importante para esse senhor essa renda extra



e ficaram sensibilizados com o relato. Só que tínhamos uma questão a ser resolvida, e aprofundando mais nas conversas pudemos perceber que a questão central era a segurança do prédio. Não era proibir o uso do apartamento para locação de curta duração, através do aplicativo, mas sim estabelecer regras para isso.

Os moradores resolveram, então, fazer uma assembleia onde modificaram o regimento interno, aplicando algumas regras para o aluguel temporário,

através do aplicativo mencionado. Com a ajuda da mediação, chegaram a um entendimento com uma solução satisfatória para todos, garantindo a segurança do prédio e a renda extra do senhor para ajudar seu filho. Esse é o objetivo da mediação: buscar uma solução consensual, ouvindo todas as partes, seus interesses e sua perspectiva do conflito.

*Ana Maria Esteves Kaiuca
Silvia Santos Moreira Abduche
Mediadoras da Câmara Equilibrada*

ESPORTE TOTAL

ASSESSORIA ESPORTIVA PARA CONDOMÍNIOS

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

19 98397-6507

www.espototal.com

adriano@espototal.com

INDICADORES



	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
IGP-M (FGV)	0,48	(-)0,04	1,24	0,80	0,28	1,56	2,23	----
INPC (IBGE)	0,19	0,17	0,18	-0,23	-0,25	0,30	0,44	----
IPC (FIPE)	0,29	0,11	0,10	-0,30	-0,24	0,39	0,25	----
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SAL. MÍNIMO (R\$)	1.039,00	1.039,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00

SIGA NOSSO INSTAGRAM

INSTAGRAM

@Jornal do Síndico

CAMPINAS

Especial por Cecília Lima

Minimercado é tendência em alta nos condomínios

Já pensou ter itens de mercearia, lanches, limpeza, higiene pessoal entre outros produtos a um fácil alcance dentro do seu próprio condomínio? O que antes era considerado um luxo restrito a alguns condomínios horizontais, foi democratizado e estendeu-se aos verticais (em diferentes modalidades) e vem se tornando uma tendência crescente em todo o país.

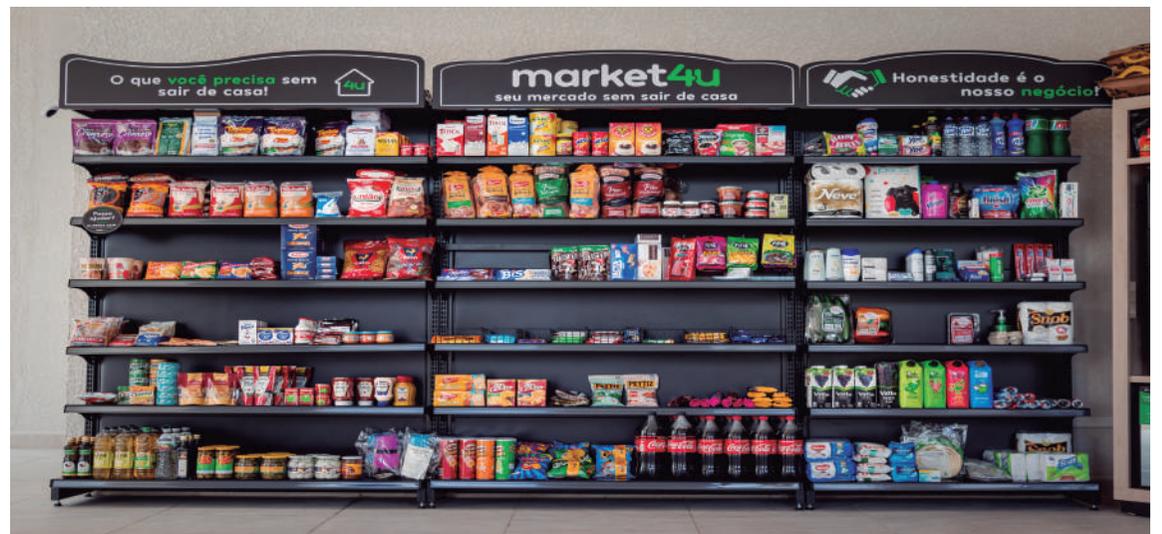
A Be Honest garante a instalação de minimercado mesmo nos espaços mais restritos: a partir de 2 m² já é possível fazer adaptações para montar um e, quanto maior a área disponível, mais produtos vão sendo agregados. “É zero o custo para o condomínio: a empresa instala o mercado e faz um cálculo estimando as despesas com energia e fica arcando com isso mensalmente, então o síndico não precisa se preocupar com as lâmpadas ou refrigeradores. Além disso, ressarçimos qualquer dano a paredes ou piso que venha a ocorrer no local”, assegura Marcelo Carneiro, sócio-fundador da empresa mineira que prepara uma larga expansão até o fim do ano.

Além de vender produtos, a Be Honest quer disseminar boas práticas, levando aos condomínios o conceito do “honest market”. As vendas no “mercado honesto” são baseadas na confiança, não há vendedores presenciais, nem câmeras. “Queremos incentivar o valor da honestidade e por isso não

há mecanismos de vigilância. O cliente pega o que precisa, paga com cartão ou carteira digital e leva”, afirma Marcelo. Ele explica que mensalmente serão gerados relatórios com índices de “honestidade” de cada condomínio. “Temos uma escala de selos que vai do bronze ao diamante e premiamos os condomínios mais honestos”. O síndico poderá receber, além do relatório da Be Honest, orientações de como obter melhores índices.

Um fator importante que impulsionou a dispersão dos minimercados de condomínios em 2020 foi a necessidade de distanciamento social devido à pandemia de Covid-19. “Desde março, as pessoas estão ficando mais em casa, seja pelo trabalho remoto ou porque as aulas estão sendo virtuais. Com isso, os moradores dos condomínios precisam ter uma alternativa de compras de itens básicos do dia a dia de uma forma rápida, segura, eficiente e confortável, 24 h por dia”, justifica Tallis Barbosa, diretor comercial da SmartStore em Curitiba (PR) e região, empresa que está atendendo 11 mil apartamentos em condomínios localizados em Campinas (SP) e em Curitiba, nas regiões do Batel, em Pinhais e o próximo será em Santa Felicidade.

Tallis acrescenta que a iniciativa traz vantagens imediatas não apenas aos moradores, mas também ao condomínio, em longo prazo: “para o síndico, é



um serviço que ele pode instalar dentro do condomínio com a proposta de oferecer facilidade na vida do morador sem onerar os gastos. O minimercado também pode ser utilizado como ferramenta de valorização do imóvel em uma

venda ou aluguel”, destaca o representante da SmartStore.

O consumo nos minimercados segue uma dinâmica dos hábitos das pessoas que habitam no condomínio, então varia de acordo com o perfil dessa população: se há mais jovens ou idosos, famílias ou pessoas solteiras, etc. Durante a semana, é comum se observar uma maior saída de itens de primeira necessidade, tais como alimentos, bem como produtos de higiene pessoal e limpeza. Já nos finais de semana, são os itens de lazer que se destacam: bebidas alcoólicas, refrigerantes, doces, petiscos.

A necessidade de entender o perfil dos clientes fez com que a Market4U investisse pesado

em um aplicativo para operacionalizar o seu minimercado. Baixar esse app é o primeiro passo para usar o mercado, só assim vai ser possível destravar as bebidas alcoólicas (se for maior de idade), por exemplo, verificar preços e promoções, além de realizar os pagamentos. Já foram feitos mais de 20.000 downloads do aplicativo, demonstrando que o negócio está em franca expansão.

“Hoje em operação já são 100 minimercados em condomínios, com previsão para mais 200 em um mês, e o plano de expansão até o final de ano deve chegar à casa das 2.000 unidades”, comemora Fernando Castellon, diretor de marketing da Market4U. De acordo com ele, o retorno dos clientes tem sido positivo: “os feedbacks são diversos, os clientes nos adoram e as redes sociais são provas reais disso, com muitos comentários, stories e agradecimentos e o mais legal disso tudo é que atendemos todas

as idades. Possuímos clientes de 12 a 85 anos que realizam compras diariamente”. Para conquistar a clientela, Castellon afirma que um diferencial é apostar em produtos sazonais, como itens para páscoa, dia das mães, dia dos pais, flores, sushi.

O diretor de marketing dá uma pista do que pode vir a ser um cenário comum no futuro: a incorporação dos minimercados aos residenciais não como uma proposta temporária para enfrentar a situação de pandemia, mas como instalações fixas cada vez mais corriqueiras nos prédios em todo o Brasil. “Um dado legal é que diversas construtoras já nos procuram para implementar em novos projetos o Market4U, resumidamente, assim como um salão de festas, o mercado em condomínio já é uma realidade”, arremata Castellon.

* A autor é colaborador do *Jornal do Síndico*.