

**DRA. SIMONE GONÇALVES** pg. 05



O pagamento da sua Cota Condominial diante da Pandemia pelo Coronavírus

**MANUTENÇÃO** pg. 06



Portões eletrônicos do condomínio demandam atenção constante

**ENERGIA SOLAR** pg. 07



Energia solar é alternativa cada vez mais atrativa para condomínios

**CLASSIFICADOS** pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



Foto cedida pela empresa



**Condomínio Edifício Ile de France**

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

**ep engeprest**  
ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
Engº Resp. com 42 anos de experiência

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

**NIHON**  
PINTURA PREDIAL

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

[nihonpintura@yahoo.com.br](mailto:nihonpintura@yahoo.com.br)  
[www.nihonpintura.com.br](http://www.nihonpintura.com.br)  
(19) 3234-5279 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](http://www.inovecondominio.com.br)  
[comercial@inovecondominio.com.br](mailto: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](http://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](mailto: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](mailto:llpinturas@hotmail.com)  
[www.llpinturas.com.br](http://www.llpinturas.com.br)

Campinas e Região  
CREA 2206147

**Rj8**  
PINTURA PREDIAL

- PINTURA PREDIAL
- Impermeabilização
- Tratamento de Fachada

[rj8.adm@hotmail.com](mailto:rj8.adm@hotmail.com)  
[@rj8construcoes](https://www.instagram.com/rj8construcoes) 19. 4122-1350 / 98297-2295

**Silveira**  
pinturas  
Atendemos Campinas e Região

- PINTURAS PEDIAIS
- Lavagem de Pastilhas
- Impermeabilização
- Textura Projetada
- Concreto aparente, etc.

(19) 3225-0001 / 99791-8307  
[silveirapinturas@bol.com.br](mailto:silveirapinturas@bol.com.br)  
[www.silveirapinturas.com.br](http://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](mailto: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](http://www.razengenharia.com)

## EXPEDIENTE



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

Publicação mensal de:



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

saopaulo@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

“Uma edificação é um organismo vivo”. Não é à toa que muitos engenheiros usam essa frase para comparar sua função, em certa medida, como a de “médicos” que avaliam, diagnosticam e tratam problemas dos prédios. Com os condomínios não é diferente, eles requerem uma série de cuidados rotineiros, manutenções, vistorias, check-ups, ajustes, para que tudo funcione adequadamente e os síndicos devem estar por dentro de tudo isso!

Tais processos se fazem necessários não apenas em nome da segurança de todos – moradores e funcionários que circulam no imóvel –, mas também por outros motivos. Embora o objetivo de preservar a integridade dos indivíduos seja primordial, há de se levar em conta também as responsabilidades jurídicas envolvidas, bem como os custos com consertos e substituições, que costumam ser mui-

to superiores do que os custos com a manutenção. Por isso, aqui, é mais válido do que nunca o velho ditado de que “prevenir é melhor que remediar”!

Empenhado em apresentar dicas, informações úteis e opiniões embasadas aos leitores, o Jornal do Síndico sempre busca trazer um conteúdo que auxilie condôminos de todo o Brasil – e principalmente os síndicos – a encontrarem soluções para problemas do dia a dia e o foco nas manutenções é uma de nossas prioridades, pois entendemos que este é um dos importantes desafios que o síndico de condomínio encontra em seu caminho.

Assim, nesta edição, trazemos uma entrevista com o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes so-

bre a norma da ABNT (NBR 16747) acerca das diretrizes para inspeção predial, em vigor desde maio, assunto imperdível para todos os gestores de condomínio!

Ainda no foco das manutenções, temos duas reportagens importantes com especialistas que agregam informações valiosas para problemas do seu condomínio: confira na seção de “meio ambiente” nossa matéria sobre Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas e a importância dos para-raios e na seção de “manutenção” há dicas de como escolher e manter um bom portão eletrônico, item essencial em todos os prédios.

O Jornal do Síndico segue firme na missão de informar com qualidade. Desejamos uma ótima leitura e excelente mês de outubro!

Os Editores

## INDICADORES



	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET
IGP-M (FGV)	(-)0,04	1,24	0,80	0,28	1,56	2,23	2,74	----
INPC (IBGE)	0,17	0,18	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36	----
IPC (FIPE)	0,11	0,10	-0,30	-0,24	0,39	0,25	0,78	----
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SAL. MÍNIMO (R\$)	1.039,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00	1.045,00

Para anunciar  
ligue: 3237-3860  
**Jornal do Síndico**  
campinas@jornaldosindico.com.br

**Dicas**

# Sanitização

**N**a luta contra a pandemia de Covid-19, a busca por empresas de sanitização de ambientes aumentou consideravelmente. E isso tem uma justificativa plausível: o procedimento reduz em até 99,9% o risco de contaminação pelo novo coronavírus, ou seja, significa que sendo mantidas todas as recomendações, essa ameaça é praticamente zerada. Tal efeito ocorre porque o processo destrói microrganismos patogênicos na forma vegetativa presentes no ambiente, em objetos inanimados e superfícies, sendo eficaz também para evitar outras doenças. Dessa forma, ao investir nesse procedimento, tem-se uma proteção maior na prevenção de outros males e obtenção de locais mais higiênicos.

Condomínios residenciais estão entre os imóveis com indicações para incorporar protocolos de segurança e serem “sanitizados”, bem como prédios empresariais, comerciais, ambientes corporativos, academias de ginástica,



estabelecimentos de estética, clínicas de serviços de saúde e outros que apresentem grande fluxo de pessoas. Nesse sentido, as áreas de uso comum são prioritárias. A sanitização pode ser executada por meio de diferentes equipamentos e técnicas, como pulverização e nebulização, a depender da orientação da empresa contratada, e consiste na aplicação de agentes germicidas que irão desinfetar os ambientes, desestabilizando e evitando a proliferação de fungos, bactérias e vírus, a exemplo do causador da Covid-19.



**Condomínios residenciais estão entre os imóveis com indicações para incorporar protocolos de segurança e serem “sanitizados”**

## A INTERNET DAS COISAS E A REVOLUÇÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA E GÁS

A ampliação do conceito de Internet das Coisas transformou a administração dos condomínios, tornando a comunicação rápida e segura. Tecnologias inovadoras, como as redes sem fio LoRaWAN e NB-IoT, permitiram a instalação de gasômetros e hidrômetros individuais, reduzindo o tempo de implantação, eliminando a necessidade da medição presencial, ampliando a segurança do condomínio.



Por meio dessas redes avançadas, as informações de consumo são enviadas de maneira segura para uma central de monitoramento. A partir dos dados no servidor na nuvem, são gerados relatórios, que possibilitam a cada unidade conhecer seus hábitos de consumo. “A compatibilidade entre equipamentos e dispositivos propicia reduções no custo de implantação e permite que novas aplicações sejam integradas à rede de comunicação do condomínio. A interação entre diferentes sistemas de operação e a redução de custos são a base do conceito de Internet das Coisas”, explica o engenheiro Marcos Rizzo, CEO da **IouTility**.

Comprometida em trazer os sistemas e equipamentos mais modernos para o ramo de eficiência energética e hídrica, a **IouTility** desenvolve projetos personalizados para gestão inteligente de todo o condomínio. Atuando na individualização de água e gás, a empresa segue os regulamentos técnicos de companhias de saneamento, como a Sabesp e a Sanasa, implementando também a autogestão. A **IouTility** é uma das poucas empresas homologadas no maior programa de individualização de água do Brasil, o ProAcqua.



**IouTility**  
Internet of Things Solutions

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



**Portaria  
Limpeza  
Folguista  
Jardinagem**

**3236-1545**  
[www.serviconservicos.com.br](http://www.serviconservicos.com.br)

*Profissionais Especializados em Serviços de Condomínios*  
*TERCEIRIZANDO DESDE 1991*

**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



**CORRIMÃO para AVCB**  
**Padrão ABNT/BR**

Pagamento em 12 parcelas

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



▪ 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



**Perícias  
Laudos Técnicos  
Regularização do AVCB**

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



**TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS**

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

Atendemos Campinas e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200

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

# Quando o Barato sai Caro



**T**odo nós temos por hábito, a busca por uma economia em nossos orçamentos diários, quer seja nas despesas domésticas, de transporte, combustível, manutenção do veículo, dos nossos filhos na escola, enfim, com todo valor que sairá de nosso bolso, afinal, não é fácil ganhá-lo!

De acordo com a experiência de consumo que vamos adquirindo ao longo de nossos gastos, passamos a fazer uma melhor avaliação e a selecionar o que de fato poderá ser mais barato ou que poderá custar mais caro, pois fazemos a comparação de vários fatores do produto ou serviço que será comprado para nossa família.

Mas nem sempre é assim quando opinamos e ou votamos em uma assembleia pela contratação de serviços ou produtos para nosso condomínio. No frenesi da votação,

todos querem pagar o menor valor de condomínio sem considerar o verdadeiro custo/benefício a médio ou longo prazo. Quando se trata de um contrato prestação de serviço, em especial de portaria, o prejuízo pode ser maior ainda, pois os valores de mão de obra têm a maior participação na composição da planilha de custo e então a “pressão” por um custo menor é inevitável, deixando de considerar vários fatores tais como: idoneidade da empresa, recolhimento de impostos, equipe de apoio como supervisores, treinamento, equipamentos etc.

Estes são alguns dos custos “invisíveis” que algumas empresas não consideram em suas planilhas e, ao longo do tempo, se for empresa de portaria, pode acarretar a participação do condomínio no passivo trabalhista. Também com a falta de treinamento e

acompanhamento da equipe, é certo que os procedimentos de controle de acesso vão ficar comprometidos e consequentemente a segurança de todos os condôminos.

Outro setor que merece e necessita de atenção na contratação, é a zeladoria do condomínio. Este profissional é o “braço direito” do síndico em seu mandato e a contratação de um profissional qualificado tem seu preço. Mais que qualificado, o zelador deve estar toda documentos em ordem, principalmente a NR35 e a NR10 que, se não for para o exercício das atividades, auxiliará o acompanhamento dos profissionais que executarão serviços em altura ou centro de medição. Com estes cuidados, entre outros, é certo que em caso de algum acidente o condomínio estará isento de responsabilidades, e assim longe de prejuízos.

Desta forma, é importante que o síndico pondere além do valor nominal de propostas e contratos se toda responsabilidades das empresas contratadas estão sendo cumpridas. Não se deixe levar pelo menor preço e, o mais importante, quando levar a contratação/aprovação para uma assembleia exponha todos os prós e contras de cada empresa e/ou orçamento. Pesquise com outros síndicos, não confie nas informações dadas pelas empresas e em especial nas referências apresentadas.

Ao contratar uma empresa prestadora de serviço, seja de portaria, administradora, limpeza, zeladoria, pintura, empreiteira, e até mesmo fornecedores de produtos, é importante que o condomínio

tenha assessoria jurídica nestas buscas por informações e referência, além de providenciar e conferir a confecção do contrato.



*Fernando A. Fernandes é CEO da empresa SindicatoProh, Síndico Profissional há mais de 10 anos, Coordenador do Conselho de Síndicos da Proempi/Secovi para Jundiaí e Região, e colaborador do Jornal do Síndico de Campinas.*



**AAM**  
ENGENHARIA

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

Atendemos Jundiaí

(19) 3255 1931  
 (19) 97405 5321  
[www.aamengenharia.com.br](http://www.aamengenharia.com.br)

**MLVSG**  
Advocacia

M. Lucia V.S. Galvez  
Cobrança Trabalhista, etc

Atuando há mais de 25 anos na área condominial

**11 4521-0068**

JUNDIAÍ SP  
lucivion.advogada@gmail.com

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

**SOLUÇÕES EM PINTURAS PREDIAIS**

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

**EFC PINTURAS**

(19) 9.9347-7578  
[efcpinturapredial@gmail.com](mailto:efcpinturapredial@gmail.com)

Atendemos Jundiaí, Campinas e toda a Região

**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  
Engº Resp. com 42 anos de experiência

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

**KONDOMINE**

**SERVIÇOS**

Jundiaí

**11. 99960-4900**

[www.kondomine.srv.br](http://www.kondomine.srv.br)

**Dra. Simone Gonçalves**

# O pagamento da sua Cota Condominial diante da Pandemia pelo Coronavírus



Sabemos que novo Coronavírus, chamado Sars-Cov-2, infectou e continua infectando milhões de pessoas mundialmente.

Trata-se de um vírus, uma doença “invisível”, semelhante a uma gripe, mas que causa problemas respiratórios agudos, a conhecida Covid-19.

Diante da disseminação global, em março de 2020, a OMS - Organização Mundial da Saúde definiu o surto da doença como Pandemia, realizando recomendações a serem adotadas.

Assim, foi divulgado pelo Ministério da Saúde recomendações de proteção para controlar o aumento desenfreado da doença no país.

Tais medidas alteraram drasticamente o dia a dia da população, principalmente quanto às recomendações de isolamento social, fechamento do comércio, suspensão de aulas e serviços públicos não essenciais.

Diante da grave situação diversos decretos foram publica-

dos nas esferas da União, Estados e Municípios.

Tudo mudou rapidamente, impactando diretamente a economia do país.

Empresários, profissionais liberais, CLTs, autônomos, todos tiveram impacto radical em seus rendimentos.

A Covid-19 gerou uma cadeia de eventos interligados por uma só relação de causa e efeito.

A nova realidade atingiu a sociedade como um todo, sendo que os condomínios também precisaram adaptar-se, já que um dos principais problemas condominiais é a inadimplência.

A cota condominial é a principal fonte de renda que os condomínios possuem para sua manutenção e honrar seus compromissos financeiros.

A inadimplência é problema comum, porém, atualmente, acentuado pelo impacto econômico sofrido pela população diante da Covid-19.

Covid19 e o Pagamento das

Cotas Condominiais

Com diversas medidas em vigor face a pandemia, condomínios, sejam de casas ou apartamentos, estão tendo suas receitas gravemente afetadas.

Ocorre que, há uma grande confusão, já que muitos condôminos, apoiando-se na situação atípica da Covid19, buscam suspender o pagamento da cota condominial.

No entanto, os Síndicos não tem competência para suspender o pagamento da taxa condominial, sendo juridicamente impossível.

Além disso, aquele condômino que não paga a cota condominial gera prejuízo não só para o condomínio, mas também aos que pagam em dia.

A falta de pagamento da cota condominial gera consequências para o condômino devedor que poderá sofrer sanções legais, já que se trata de rateio de despesas aprovado anteriormente em assembleia geral.

Sabe-se que não é desejo de

nenhum condômino ficar inadimplente, correndo o risco de vir a perder o seu imóvel, pois, mesmo sendo o único bem de família, pode ser levado à leilão.

Se estiver com dificuldades financeiras para pagar sua cota converse com seu Síndico!

Quem optou por morar em condomínio sabe que existem diversas despesas mensais que não podem deixar de serem consideradas.

Esta situação causaria prejuízo ainda maior ao condomínio e aos próprios condôminos diante do impacto pela falta de manutenção e conservação das áreas comuns.

Mas a boa notícia é que observa-se haver grande movimento de Síndicos, moradores e profissionais, buscando adotar alternativas que visem amenizar a situação em seus condomínios.

É uma atitude positiva da gestão, pois os contratos firmados devem ser cumpridos, mas nada impede que sejam

renegociados.

Neste momento, é recomendável negociar com fornecedores e prestadores de serviços, como, por exemplo, redução de carga horária, alteração em datas de pagamentos, etc.

Em casos de alta inadimplência diversos Síndicos tem utilizado o Fundo de Reserva para pagamento das despesas ordinárias.

Tratando-se de situação excepcional, como a Covid-19, esta utilização é amparada pela legislação, devendo o fundo ser recomposto assim que possível.

É triste a situação que estamos vivendo, mas também uma oportunidade para Síndicos terem mais responsabilidade e reverem sua gestão e os gastos do condomínio.

Estamos em tempo de rever conceitos, valores e atitudes!

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



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.



**Manutenção** por Cecília Lima

# Portões eletrônicos do condomínio demandam atenção constante

O portão eletrônico existe no condomínio para proporcionar mais conforto e segurança no acesso de veículos ao interior da edificação e, a depender das normas de cada regimento interno, ele também pode servir para prover maior autonomia a cada condômino, por meio da posse de controles individuais de acionamento. Devido à importância deste equipamento e ao seu uso constante, é essencial saber fazer a escolha certa do produto e também tomar os cuidados necessários para a sua manutenção.

Se acordo com Ricardo Oliveira, gestor de segurança eletrônica da **Evolusat Security**, empresa especializada com sede em Campinas (SP), há maus hábitos dos usuários,

bem como do administrador do condomínio, que podem danificar o portão, diminuindo sua vida útil, e que, portanto, devem ser observados.

“Hoje em dia com as tecnologias disponíveis conseguimos ter um uma vida útil mais longa, tendo menos problemas em questão ao funcionamento, mas devemos evitar principalmente colisões, sendo instalados sensores infravermelhos ou detectores de massa metálica para que o portão não colida com os veículos”, recomenda Ricardo. “Um mau hábito é a falta de manutenção preventiva no equipamento, já que [com a manutenção] conseguimos evitar que o mesmo quebre e venha danificar outras peças”, acrescenta.

Como em toda manu-

tenção preventiva, o especialista explica que os portões eletrônicos precisam passar por uma inspeção regularmente, não basta apenas instalar e ir usando. “A manutenção periódica é essencial para uma vida útil prolongada e sem surpresas. O tempo é avaliado por quantidades de ciclos de aberturas e fechamentos diários. Para condomínios pequenos, de até 60 unidades, é recomendada uma manutenção a cada 3 meses”, orienta Ricardo Oliveira.

O número de ciclos – que inclui o processo de abrir, aguardar, fechar – aumenta consideravelmente de acordo com a quantidade de unidades que o condomínio possui. Seguindo essa linha de raciocínio: quanto mais pessoas vivendo



no prédio, maior é o trânsito de entradas e saídas, podendo a chegar a mais de mil ciclos/dia em alguns empreendimentos. Isso justifica o porquê de cada condomínio precisar de um planejamento de manutenções individualizado, de acordo com suas próprias necessidades.

Outro fator que também interfere na rotina de cuidados é o tipo de equipamento instalado. Isso porque nem todo portão eletrônico é igual! Existe uma diversidade de produtos no mercado para diferentes demandas, o que influenciará na manutenção, conforme explica o gestor técnico **Evolusat Security**, “o melhor modelo para o condomínio seria o deslizante em que se tem uma baixa manutenção, comparado ao motor pivotante e

basculante”.

Ricardo esclarece que é necessária uma avaliação técnica de um especialista para determinar a melhor opção de portão eletrônico, considerando, para tal escolha, fatores como: o espaço disponível, potência do motor, peso do portão. “Hoje em dia temos a tecnologia Jetflex da PPA, Hi-speed da Peccinn entre outros modelos e essa tecnologia possui uma alta performance de abertura e fechamento, podendo ter seu ciclo de abertura em 4 segundos. Lembro que para saber o modelo correto é necessária uma avaliação antes, com a qual são avaliados espaço, tamanho e peso do portão”, conclui.

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

## PORTÕES ELETRÔNICOS

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

**Atendemos toda a Região**



☎ 19 4141-1135 📞 98317-8800 [www.evolusat.com.br](http://www.evolusat.com.br) [contato@evolusat.com.br](mailto:contato@evolusat.com.br)

**Energia Solar** por Cecília Lima

# Energia solar é alternativa cada vez mais atrativa para condomínios

Devido a características naturais, o Brasil tem grande potencial em geração de energia solar, o que tem impulsionado cada vez mais esse nicho e ganhado adesão também em prédios residenciais, além de outros segmentos. Nesta edição, nossa reportagem conversou com a engenheira eletricista Natália Maestá, CEO da Fonte Solar, empresa com sede em Brasília (DF) que desde 2014 está em atividade nesse mercado. Confira:

**Jornal do Síndico: No contexto dos condomínios, a energia solar é indicada apenas para uso em áreas comuns ou também para unidades domiciliares?**

**Natália Maestá:** Desde que tenha espaço para a instalação dos módulos fotovoltaicos, pode-se fazer a geração para as unidades domiciliares, agregando ainda mais valor ao morador, pois além de reduzir

a conta de energia do consumo de áreas comuns, também reduzirá as contas dos condôminos.

**JS: Há um número mínimo de pessoas que o condomínio deve ter para que o projeto seja viável ou é possível adequar até a prédios com pouquíssimas unidades?**

**NM:** Para atender o consumo dos residentes do condomínio é necessária a modalidade “Geração Compartilhada” que foi regulamentada pela resolução normativa 687/2015, onde duas ou mais pessoas (podendo ser físicas ou jurídicas, desde que sejam atendidas pela mesma concessionária) podem ser as proprietárias da usina, e essa pode ser de microgeração (que possui a central geradora de até 75KW) e minigeração (de 76KW à 5MW), conforme a RN 482/2012.

**JS: Quais limitações técnicas podem inviabilizar a**



**instalação de um projeto de energia solar em um condomínio?**

**NM:** Um dos pontos que inviabiliza a instalação é a falta de espaço para a montagem dos módulos fotovoltaicos em número suficiente para a redução dos 95% na conta de luz do condomínio. Uma solução que estamos encontrando é o carport, que são garagens que ao invés de utilizar telhas, colocamos os painéis solares fotovoltaicos, assim otimizamos espaço, gerando a quantidade de energia ideal. Outra solução é a compra de terrenos para a geração remota onde a sua geração seja em área diferente do seu consumo. Um ponto muito importante é contratar empresas sérias que contam com profissionais especializados em energia fotovoltaica que garan-

tam o projeto com todos os detalhes da instalação, desde a primeira visita técnica até o comissionamento que irá validar o projeto, a execução, os equipamentos empregados de acordo com as normas vigentes e as boas práticas de engenharia.

**JS: A partir de quanto custa o investimento inicial em um projeto e como isso pode se reverter em economia para o condomínio?**

**NM:** Exemplificando, vamos falar em um projeto de condomínio localizado no Nordeste, possuindo área suficiente para a instalação de módulos fotovoltaicos, com 20 condôminos e que o consumo médio de cada residência seja 300KWh/mês, mais a área comum de 1200KWh/mês, totalizando 7.200Kwh/

mês. Para essa geração, seria necessário um investimento de R\$ 209.000,00 e o payback, ou seja, o tempo de retorno de investimento seria na média de 3 anos, isso se for considerar os aumentos tarifários, impostos e inflação, a aplicação se torna ainda mais atrativa. A Fonte Solar conta com a solução tecnológica de armazenamento Fosfato Ferro de Lítio da maior fabricante de armazenamento do mundo à BYD, onde pode ser implementada em condomínios para a solução híbrida, que nos momentos que há falta de energia da concessionária, entra a energia que está armazenada no banco de bateria, assim fornecendo eletricidade para momentos de emergência.

*\* 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

Parcelamos até 12x



19. 3249-0700  99786-0666

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

**Seu Condomínio** por Cecília Lima

# Morador não pode praticar desvio de função de imóvel no condomínio

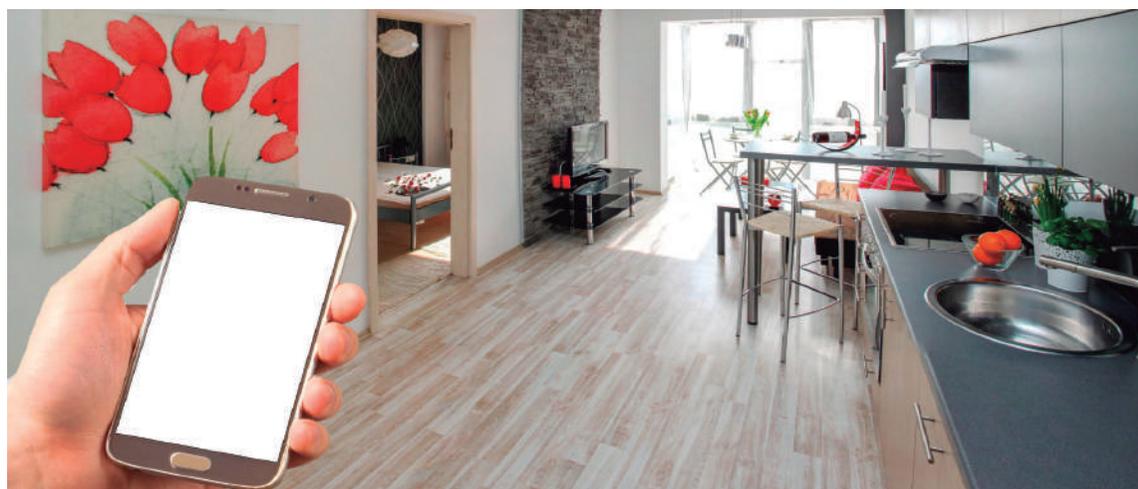
O conceito de condomínio, especificamente o residencial, pressupõe a existência de indivíduos que se reúnem num espaço comum maior no qual existem unidades privativas voltadas exclusivamente para uma finalidade: residir, habitar, morar. Desvios dessa finalidade, portanto, consistem em faltas que podem ser penalizadas

Um dos aspectos mais polêmicos dos últimos anos no que tange a essa questão tem sido, por exemplo, o controverso uso dos imóveis em condomínios para servir de hospedagem disponibilizadas em sites e aplicativos de aluguel de temporada. Há uma discussão muito grande em torno dessa questão que debate se isso implicaria ou não em desvio de finalidade.

A Justiça brasileira, entretanto, já deu vários pareceres nesse sentido. O entendimento é o de que o proprietário do imóvel tem sim o direito de alugar a sua unidade, desde que tal ato obedeça às regras comuns de um aluguel de tem-

“

**Um dos aspectos mais polêmicos dos últimos anos no que tange a essa questão tem sido, por exemplo, o controverso uso dos imóveis em condomínios para servir de hospedagem disponibilizadas em sites e aplicativos de aluguel de temporada.**



porada, cuja principal norma é não ultrapassar três meses de ocupação.

Outras situações de desvio de finalidade existem. Em condomínio com gás encanado incluso, por exemplo, é bastante comum haver problemas relacionados à comida, especificamente ao fato de condôminos passarem dos limites e transformarem seus lares em verdadeiros estabelecimentos produtores de alimentos, aproveitando o benefício do gás.

Isso, além de acarretar custos extra para o condomínio (pois a despesa de uma rotina de fabricação é muito superior

à de uma rotina doméstica), também pode favorecer situações de riscos de acidentes que podem colocar em risco vidas humanas e estruturas físicas do prédio,

Por fim, um outro exemplo de desvio de finalidade que pode ser citado para exemplificar ocorreu no Distrito Federal quando, em março, a 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) deu provimento ao recurso do condomínio e condenou a dona do apartamento a limpar e dar adequada manutenção em sua unidade, que estava sendo utilizada como

depósito de entulhos e outros materiais inadequados, dentro do prazo de 30 dias.

Na ação, o condomínio narrou que a proprietária estaria violando a convenção condominial, pois ao invés de usar a unidade com a finalidade de residência, a mesma estava sendo utilizada como depósito de entulhos e outros materiais, que associado à falta de manutenção do imóvel, colocam em risco a segurança e saúde de todos os demais moradores.

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

 **NILTON CESAR** nccseguros@gmail.com  
CORRETOR DE SEGUROS

**Seguros**

(19) 3268-6672 Condomínios - Automóveis - Vida - Residencial  
9 9771-8295 Previdência Privada - Seguro Viagem e outros

**PLANEJAMENTO - ADMINISTRAÇÃO - CORRETAGEM EM GERAL**

 **SEGUROS**

- Condomínio • Auto • Vida
- Empresarial • Residencial
- 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 02 - Outubro / 2020 - PIRACICABA - SP - piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

## EXPEDIENTE PIRACICABA



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



Condomínio Villagio São Dimas (Piracicaba)

AR CONDICIONADO pg. 02



Importância da manutenção preventiva dos equipamentos

ENTREVISTA pg. 03



Síndico do Condomínio Villagio São Dimas

COTIDIANO pg. 04



Locações para temporada interferem na rotina do condomínio

NESSE MÊS DE OUTUBRO TEMOS A SEGUNDA EDIÇÃO DESTE 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.

## Dicas

### Redes de proteção

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) possui uma norma que regulamenta especialmente a instalação de redes para proteção de janelas, sacadas, mezaninos, parapeitos, floreiras e demais aplicações semelhantes: trata-se da NBR 16046-3, de 2012, a cujas disposições o síndico deve estar vigilante na hora de contratar uma empresa para essa finalidade específica.

É importante saber que a NBR determina que as redes instaladas devem ser identificadas com o nome da empresa responsável, o seu CNPJ (número de Pessoa Jurídica), bem como a data em que foram acomodadas, e que após a realização da instalação delas, o pres-



tador do serviço entregue ao condomínio o manual de uso e conservação do produto. Deve-se ressaltar, ainda, que a empresa contratada deve contar com um profissional habilitado para emitir ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) pela execução.

### Ar-condicionado

A manutenção preventiva de equipamentos tem basicamente duas finalidades: prolongar a vida útil dos bens do condomínio – e com isso se obtém uma considerável economia – e também garantir a segurança e integridade dos condôminos e funcionários. Essas premissas justificam a necessidade, por exemplo, de cuidados rotineiros nos aparelhos de ar-condicionado do condomínio.

As vistorias devem ser procedidas por equipe técnica habilitada e precisam checar aspectos como: higienização, risco de queda (se o equipamento estiver em altura), instalações elétricas, drenagem (acabar com “pinga pinga”), gás (se for do tipo que utiliza) e de-



mais indícios de avarias. É válido ressaltar que de acordo com a Lei 13.589, publicada em janeiro de 2018 no Diário Oficial da União, todos os edifícios (públicos ou privados) são obrigados a fazer a manutenção de seus sistemas de ar-condicionado.



**Racon Administradora**  
de Condomínios Ltda

- Elaboração de atas, prestação de contas, acompanhamento fiscal.
- Assessoria no que diz respeito à cobrança de eventuais inadimplentes.
- Acompanhamento na contratação dos seguros obrigatórios, etc.

Acompanhamento às assembleias ordinárias e extraordinárias

**(19) 3434-7235 / 2532-5725**

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

[contato@raconcondominios.com.br](mailto:contato@raconcondominios.com.br)



**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

**CHICO MONTEIRO**  
Administrador de Condomínios  
(19) 97157-2843  
Representante  
**Jornal do Síndico**  
Piracicaba  
[piracicaba.jornaldosindico@gmail.com](mailto: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](mailto: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](mailto:depterranova@gmail.com)  
R. José Vicente Pedreira, 1661 - Jd. Caxambu

Entrevista



tar muito” Fala José Luiz.

“Fizemos algumas reformas nas paredes das áreas comum dos estacionamentos, cobertura na área da portaria, trocamos todos os sistemas de interfones, luz de emergência e alarme de incêndio, instalamos sistema de câmeras para acionamento dos portões, virtual à distância, pela empresa especializada, modificamos alguns pontos do prédio para atender as exigências do bombeiro, terminamos o fechamento do fundo do prédio com grade de metalon, etc”. Diz o síndico

“É muito importante que tenhamos parceria de bons profissionais que atendem nossas necessidades do dia a dia”. Informa José Luiz AVCB em dia e documentação também estão entre os afazeres do síndico, que com experiência e paciência vai resolvendo nó por nó.

“A Forte Engenharia de Gás presta serviços em todos os condomínios que atuo. Inézio da Forte está sempre presente nos condomínios, dando suporte e inspecionando os trabalhos realizados” Diz o síndico.

RESPONSABILIDADE CÍVIL E CRIMINAL

“É de suma importância que síndicos e preterentes ao cargo, tenham conhecimento do tamanho da responsabilidade civil e criminal que responderão por fatos/acidentes que poderão ocorrer sob sua tutela”. Alerta o entrevistado.

O entrevistado desse mês de outubro é José Luiz Camolesi.

Empresário aposentado e Síndico Profissional, administrando vários condomínios em Piracicaba.

Nesse momento, falaremos sobre o Condomínio Villagio São Dimas, no elegante bairro São Dimas, em Piracicaba.

O condomínio conta com uma torre de 10 andares e 80 apartamentos.

Tem portaria virtual e dois colaboradores orgânicos, que são zelador e responsável pela limpeza.

“Minha experiência como empresário no passado, me ajuda a administrar bem os condomínios, pois tem semelhança à empresa, sem o viés do lucro, mas com intenso diálogo, equilíbrio e com muita sensatez para não se desgastar

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
- Alamedados
- Acessórios

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



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

**GRUPO ACESSO SEGURO**  
GESTÃO CONDOMINIAL E SERVIÇOS TERCEIRIZADOS  
FONE: 19 3422-4277

- PORTARIA
- ZELADORIA
- LIMPEZA EM GERAL
- CONTROLE DE ACESSO
- CÂMERAS DE SEGURANÇA

UM AMBIENTE SEGURO, GARANTE UMA VIDA SAUDÁVEL!

acessoseguro.comercial@gmail.com  
Rua Virgínia Zaia, 134 - Paulicéia - Piracicaba

**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

**Locações** por Célia Lima

# Locações para temporada interferem na rotina do condomínio

**P**eríodos de férias e feriados são épocas perfeitas para se fazer uma viagem e conhecer lugares diferentes. Com a popularização das redes sociais e aplicativos especializados a exemplo do Air BNB, tornou-se muito fácil encontrar hospedagens alternativas, alugando um quarto ou mesmo um apartamento inteiro por uma curta temporada de lazer.

Para quem usufrui do serviço da chamada “economia compartilhada”, as vantagens são muitas. Mas como fica a situação quando o imóvel sublocado está inserido dentro de um condomínio que possui rotina própria e regras de convivência? A nova forma de hospedagem tem gerado problemas em edifícios residenciais por todo o Brasil, sobretudo nas cidades turísticas, com o embate jurídico entre as partes envolvidas.

Segundo a advogada Marcela Polesi, a modalidade de sublocação não é ilegal e não cabe ao condomínio interferir no modo como o dono do apartamento utiliza sua propriedade particular. “Aplicativos como o Air BNB preveem pagamento de diárias, mas há outros como o Couchsurfing que é apenas o empréstimo espontâneo do espaço sem configurar uma relação comercial, é um direito do proprietário usá-lo dessa maneira”, afirma Polesi. “As infrações, se ocorrerem, devem ser penalizadas conforme previstas na Convenção para qualquer outro condômino”, conclui.

Para o especialista em direito imobiliário e condominial Rodrigo Karpat, a prática da locação por temporada desvirtua a finalidade do condomínio residencial e sobrecarrega a rotina de funcionários. “A lo-



cação por diária traz encargo excessivo e desnecessário à portaria, que fica responsável por liberar chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns, atender reclamações, entre outros problemas. Os funcionários acabam se tornando recepcionistas de hotel, não porteiros”, ressalta o advogado.

O serviço de hospedagem não é regulado pela lei de locações, mas sim por leis que tratam dessa prática específica no país. A maioria dos imó-

veis ofertados em aplicativos pelo sistema de diárias está em prédios residenciais e não são aptos a operarem dessa forma. De acordo com Karpat já há vários registros de condomínios que estão processando moradores por abrirem seus apartamentos a ocupantes temporários, alegando desvio da finalidade do imóvel.

“Seria de grande interesse a ambos que o condomínio não proíba a locação por temporada, mas sim, que o próprio prédio regule a relação com

os condôminos, estabelecendo limites de pessoas por unidades, advertindo locadores que estão locando com constância a unidade em curtos espaços de tempo. Por fim, deveria haver a emissão de comunicados aos condôminos e a realização de assembleias, o que serviria para um melhor entendimento dos próprios moradores, numa tentativa de evitar o problema” conclui o advogado.

(Redação com Assessoria)

\* 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

**Administração** por Cecília Lima

# Assembleias virtuais oferecem facilidades aos condomínios

**H**á males que vêm para um bem. Sim, o dito popular é muito antigo e traz consigo um certo teor de verdade! Um exemplo prático da aplicabilidade dele é o sucesso que muitos condomínios têm obtido com a realização de assembleias virtuais. Em decorrência da pandemia de Covid-19, muitos prédios foram obrigados a adotar esse método como alternativa às reuniões presenciais, mas hoje já percebem mais benefícios na versão digital.

A adaptação precisou ser muito rápida e até um pouco “improvisada” para a maioria. Esse foi o caso da síndica Camila Leão, professora universitária que gerencia um flat no bairro de Parnamirim em Recife (PE). “Apesar de ter sido de uma hora para outra, os condôminos aderiram rapidamente, porque hoje em dia a maioria das pessoas têm familiaridade com internet, celular, computador e isso ajuda”, relata. Ela acrescenta que o interesse pelas reuniões também aumentou durante a pandemia.

“Nesse período, eu pude perceber duas coisas: a primeira é que os moradores passaram a se interessar mais por assuntos do próprio condomínio como controle de acesso, higienização. A outra é que mesmo os proprietários que não moram no prédio e que nunca vinham às assembleias começaram a

“

**Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos, tais como gerenciamento do espaço e do tempo.**



querer participar”, comenta. Camila confirma que pelo fato de ser uma reunião remota, isso ajudou a atrair mais presentes, pois até os condôminos que moram em outras cidades participavam.

Se antes o quórum para votações ficava comprometido por justificativas como “falta de tempo” para ir às reuniões ou porque o proprietário do imóvel não reside no prédio, as reuniões virtuais ajudaram a sanar de certo modo alguns desses entraves. O aumento no quórum participativo tem sido observado em vários condomínios que aderiram a essa modalidade de assembleia.

Exemplo disso, o Grupo Graiche – empresa que administra quase 800 empreendimentos em São Paulo com 90 mil unidades de apartamentos – contabilizou, nos últimos dois meses mais de 200 assembleias, nas quais foram convocadas mais de 25 mil unidades.

Em 98% dos casos, o número de inscritos para participação foi maior do que nas ocasiões de assembleia física, antes da pandemia. A média geral de público é maior que 40% do total de unidades do condomínio.

Além de aumentar a participação, percebe-se também que as assembleias virtuais ajudam a resolver outras dificuldades que os síndicos têm para realizar esses eventos, tais como gerenciamento do espaço e do tempo. Enquanto a reunião presencial demanda um espaço real do condomínio, a exemplo de um salão de festas, a virtual dispensa uma logística mais complexa. Também se ressalta a organização das discussões, já que é mais difícil haver bate-boca e confusão virtualmente, é possível ordenar as falas com ferramentas de fala, de modo que cada condômino use a palavra na sua vez.

Contudo, nem tudo é perfeito. É preciso ter muita

atenção em relação à validação da reunião: para garantir mais segurança à assembleia virtual, a vice-presidente do Grupo Graiche, Luciana Graiche, lista alguns pressupostos que precisam ser seguidos. “É fundamental contar com uma plataforma segura e à prova de fraudes para que cada condômino tenha uma assinatura e um registro eletrônico ou forma de comprovação segura do participante. É preciso também contar com um sistema seguro e confiável que audite os votos; e a manutenção e coleta antecipada de documentos de representação, tudo feito com antecedência para possibilitar a participação de todos; além de treinamento, capacitação e adesão de todos os envolvidos, já que uma nova modalidade exige adaptação de todos os participantes”, pontua.

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

# Classindico®

seu guia de bons negócios

OUTUBRO 2020

Em Jundiaí  
Pinturas /  
Terceirização  
Pág. 04

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

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. 11	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.evolutat.com.br contato@evolutat.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

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

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

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

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

**INTERFONES**

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

**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

**MANUTENÇÃO PREDIAL**

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

**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  
*Paisagismo e Jardinagem* Manutenção  
Execução  
sac@universoverdepaisagismo.com.br (19)  
www.universoverdepaisagismo.com.br 3326-0866

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

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

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

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

**ep engeprest**  
**ENGENHARIA E SERVIÇOS**  
Pinturas interna e externa  
(19) 3203-2560 / 3203-2561  
engeprest@engeprest.com.br

**JEFERSON MARRÉ** Pinturas Prediais  
CONSTRUÇÕES E PINTURAS 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 Rejuntaimento de Pastilhas

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

**RAZ** **ESPECIALIZADA EM:**  
Pintura Predial  
Manutenção predial  
Tratamento de fachadas  
Limpeza de reservatório d'água  
Atendemos toda a região  
SERVIÇOS EXECUTADOS COM EXCELENCIA!  
(19) 3871-5168 (19) 99148-0815  
www.razengenharia.com | comercial@razengenharia.com

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

## PINTURAS PREDIAIS - Cont.

**Rj8** PINTURA PREDIAL (19) 4122-1350  
Veja Capa

**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

## 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

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

## SEGURANÇA ELETRÔNICA

**Evolusat** 4141-1135  
Veja Antenas

## SEGUROS

MZA Seguros - (19) 98124-6420 - Vj. pág. 08

Nilton Cesar Seguros - 3268-6672 - Vj. pág. 08

## 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**  
josianeluchezi19@gmail.com 19. 97406-2620

## 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

**LASEG** SERVIÇOS 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  
Outubro  
**ENGEALHAS** 14 anos  
Agradecemos a confiança!  
2 anos  
**JET PRODUTOS**  
Distribuidora  
PRODUTOS DE LIMPEZA

## Segurança em Condomínios

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



### A importância da terceirização de serviços no momento de pandemia

Ao invés de contratar funcionários, muitos administradores estão optando por terceirizar mão de obra como: portaria, limpeza, segurança, jardinagem, entre outros.

Confira como esta alternativa pode beneficiar os condomínios.

#### Divisão de demandas

Administrar um condomínio é uma atividade que tem muitos detalhes para se avaliar, muitos problemas a serem resolvidos e muitas decisões a serem tomadas diariamente para manter o ambiente bem cuidado e os moradores em segurança. Por isso, cada vez mais síndicos ou administradores de condomínios estão buscando ajuda para dividir a demanda na contratação de pessoal.

A empresa terceirizada deve contratar, treinar, fazer pagamentos e monitorar a equipe. Delegar esta parte alivia bem o administrador, permitindo que ele foque na resolução de outros problemas e melhorias no condomínio.

#### Equipe sempre completa

Uma das principais funções da empresa de terceirização é garantir que o condomínio fique sempre com o efetivo completo. Para isso, ela deve criar uma escala eficiente e ainda repor mão de obra com agilidade de acordo com o SLA (Service Level Agreement) em caso de falta, férias, demissão ou simplesmente se o funcionário não esteja atendendo às necessidades daquele condomínio. Ou seja, quem administra o condomínio não precisará sair correndo no caso de precisar substituir funcionários em decorrência de imprevistos ou outros problemas. Este ônus fica a cargo da empresa, isso aconteceu neste momento de pandemia devido a COVID-19 e afirmou a importância da terceirização.

#### Menos riscos

Além facilitar o dia a dia do administrador, a terceirização evita uma série de preocupações para quem realiza esta função. O administrador divide as demandas e também as responsabilidades com a empresa terceirizada.

Pense em todas as situações complicadas que podem acontecer em decorrência das atitudes dos colaboradores! Dependendo dos detalhes do contrato, todas as responsabilidades com o pessoal ficam por conta da empresa, o que representa também menores riscos trabalhistas para o condomínio. Isso é um grande alívio.

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

**Cotidiano** por Cecília Lima

# 4 passos para praticar uma comunicação não violenta no condomínio

A capacidade de se comunicar bem não é apenas um dom com o qual se nasce, ela pode ser também uma habilidade a ser aprendida e aperfeiçoada continuamente. Se, por um lado, saber dialogar e ouvir é muito benéfico para as relações sociais, por outro, dificuldades na comunicação podem ser a origem de grandes problemas. Isso se aplica à diversos âmbitos, do pessoal ao corporativo, e inclui também a vivência dentro dos condomínios.

O equilíbrio em espaços de convivência coletiva, a exemplo dos empreendimentos residenciais, se dá não apenas pela obediência ao que está explicitamente determinado na Convenção, por meio de leis e regras, mas também por normas gerais que existem na nossa sociedade que visam ao respeito ao próximo e ao bem-estar comum. Assim, podemos concluir que, em grande parte, a harmonia do condomínio depende não exclusivamente do quão rígidas são suas leis, mas também do nível de bom senso de seus moradores e a habilidade de comunicação entre eles.

Nesse contexto, o síndico – exercendo seu cargo de líder – possui um papel fundamental de ser um membro conciliador dentro dessa comunidade, já que naturalmente haverá discordâncias. É preciso que ele esteja preparado para saber se comunicar adequadamente, ao mesmo tempo, expondo seus pontos de vista (e os interesses administrativos) e também recepcionando o ponto de vista dos condôminos. Para tanto, muito se fala a respeito da CNV (Comunicação Não Violenta) na rotina condominial.

A CNV é um método criado pelo psicólogo americano Marshall Rosenberg, segundo o qual 90% do sofrimento das pessoas ocorre por causa de interpretações pessoais equivocadas. Essa metodologia consiste em um processo que propõe o uso da empatia para evitar conflitos. Nos condomínios, a CNV pode ser utilizada por todos: moradores, funcionários, além do próprio síndico. Essa nova postura promete trazer maior efetividade nas interações e também mais paz na convivência.

A Comunicação Não Violenta deve ser praticada em quatro passos. Ilustramos com um exemplo: imagine que um condômino está colocando lixo em local inapropriado (no chão ao invés de pôr dentro do coletor) e você, como síndico, deve tomar providências. Observe a sequência lógica a ser adotada:



1) **Observação:** analise a situação de acordo com os fatos. Primeiramente, tente se desvencilhar de preconceitos que tenha a respeito do morador. Por exemplo, se já houve uma outra situação conflitante com ele antes. Este caso atual deve ser analisado inicialmente de forma isolada, então não crie interpretações precipitadas com base em histórias pregressas.

2) **Analisar sentimentos:** é hora de ponderar qual será o efeito da sua fala junto ao interlocutor. De que forma você gostaria que falassem com você caso estivesse cometendo o mesmo delito e precisasse ser chamado a atenção?

3) **Demanda:** verifique o que é importante para as pessoas envolvidas, exercite a empatia. Muitos conflitos se dão pela simples inabilidade de falar, quando basta apenas fazer uma pergunta: “por quê?”. No exemplo citado o síndico pode descobrir, por exemplo, que o morador fez uma cirurgia que o impede de erguer o braço e levantar a tampa da lixeira.

4) **Estratégia e ação:** O último passo é a resolução do impasse. Para isso, deve-se considerar algo que seja razoável para os lados envolvidos. A partir daí, um comando deve ser dado de forma clara e objetiva, sem indiretas, sem meias palavras. No exemplo mencionado: o síndico pode afirmar que compreende as razões do morador e não as considera banais, no entanto a falta não pode continuar ocorrendo, sob pena de multa, pois colocar lixo no chão arrisca a segurança sanitária do condomínio. Ambos devem encontrar juntos uma solução, ou o morador delega a função a outro coabitante ou o síndico permite que ele tenha a ajuda de um funcionário do prédio enquanto durar o período de sua recuperação.

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

**CARTÓRIOS DE  
PROTESTO DE  
CAMPINAS**

**Quer um bom  
motivo para ser  
usuário dos  
Cartórios de  
Protesto de  
Campinas?**

**Seja presenteado  
com 7 ótimas informações!**

1) *Conforme Pesquisa Data Folha, os cartórios são o serviço público de maior confiabilidade do Brasil;*

2) *“não há nada mais legitimador que os atos notariais” - Ministro Luiz Fux;*

3) *Alto índice de recuperação de crédito em prazo recorde em relação aos mecanismos tradicionais;*

4) *Protesto de Título, Consulta de CPF e CNPJ totalmente gratuitos;*

5) *Segurança jurídica e Rapidez a serviço do credor;*

6) *Possibilidade de cobrança totalmente on line;*

7) *Se juntar aos credores dos quais os cartórios recuperaram mais de 2 bilhões em 2019 (fonte Anoreg SP publicado em 16/12/2019).*

**Essa é a nossa proposta:  
Realmente Vantajosa! Concorda?**

*Michele Saconi Sigoli - Substituta do  
2º Tabelião de Protesto de Campinas  
19 99817.2005 / 19 99360.8178*

**Legislação** por Cecília Lima

# Síndico não pode abusar de cargo para invadir privacidade alheia

O síndico é o gestor do condomínio e, imbuído das atribuições de tal cargo, ele possui direitos e deveres. Alguns desses direitos permite a ele acessar espaços físicos, consultar informações e praticar ações que não são permitidas aos demais moradores do prédio. Isso, contudo, não pode servir de desculpa para ultrapassar as prerrogativas de administrador de modo a cometer abusos contra os condôminos, a exemplo da invasão de privacidade.

Conforme previsto no artigo 1.348 do Código Civil (CC), é permitido ao síndico o ingresso ilimitado às áreas coletivas da edificação: “compete ao síndico: diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns”. É válido salientar, entretanto, que as áreas privativas são de uso exclusivo e o ingresso no interior de qualquer unidade só é permitido com autorização do condômino ou por ordem judicial, sob pena de interferir no direito de propriedade.

Segundo o advogado especialista em Direito Condominial Rodrigo Karpát, se a situação for emergencial, como, por exemplo, um vazamento de água que implica na necessidade do fechamento imediato do registro, ou um fogão ligado com risco de incêndio, o síndico pode agir, e está amparado pelo artigo 861 do CC, na



**É válido salientar, entretanto, que as áreas privativas são de uso exclusivo e o ingresso no interior de qualquer unidade só é permitido com autorização do condômino ou por ordem judicial, sob pena de interferir no direito de propriedade.**



qualidade de gestor. Todavia, o acesso do síndico a áreas privativas em situações não emergenciais é limitado, já que a privacidade do condômino deve ser preservada.

Já se têm registros de denúncia por parte de condôminos de “Crime de Violação de Domicílio” contra síndicos na seguinte situação: mesmo a convenção do condomínio afirmando que o síndico tinha direito de ingressar no interior de uma unidade em casos específicos, como, por exemplo, verificar uma obra, o condômino não autorizou o ingresso e prestou queixa na delegacia. O crime está previsto no artigo 150 do Código Penal: “entrar ou permanecer, clandestina ou

astuciosamente, ou contra a vontade expressa ou tácita de quem de direito, em casa alheia ou em suas dependências: pena - detenção, de 1 a 3 meses, ou multa”.

Outro exemplo de invasão de privacidade se deu em um condomínio do Cruzeiro, Região Administrativa localizada na área central de Brasília, o qual terá de indenizar um de seus condôminos por ter colocado uma câmera de vigilância exatamente em frente à porta do apartamento, sem que igual medida tenha sido adotada em outros andares ou com outros residentes. A decisão é do 7º Juizado Especial Cível de Brasília.

O autor conta que teve a

câmera instalada pela moradora do apartamento vizinho, síndica à época dos fatos, e que o objeto fora direcionado para a entrada de sua casa, o que lhe causa constrangimentos. Em virtude disso, recorreu ao Judiciário para retirada do aparelho de filmagem, bem como para que fosse reparado moralmente pelos danos suportados. O juiz evidenciou que houve abuso no exercício do direito, por parte da síndica, por se tratar de medida tomada de forma particular e discriminada, sem justificativa hábil a resultar na conduta e sem anuência dos demais condôminos.

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

**Bem Estar** por Cecília Lima

# Reabertura de academias deve obedecer a protocolos de segurança

Aos poucos, milhares de brasileiros começam a retomar suas rotinas dentro do que se convencionou ser chamado de “novo normal”, isto é, um cotidiano diferente, impactado por novos hábitos que vieram em decorrência da pandemia de Covid-19, a qual obrigou o país a implantar medidas restritivas de isolamento. Nesta nova fase, os prédios residenciais se preparam para reabrir áreas de uso comum que estavam fechadas durante a quarentena, a exemplo das academias e salas de ginástica.

Contudo, considerando que esses ambientes constituem locais de aglomeração (o que não é recomendado por questões sanitárias), é importante salientar que tal reabertura não pode ser feita aleatoriamente, simplesmente permitindo o uso das instalações no exato molde do que era praticado antes da epidemia. Visando à proteção e seguridade de moradores e funcionários do condomínio, protocolos devem ser estabelecidos pela administração e esclarecidos junto aos usuários para orientar a utilização a partir de agora.

**Horários** – O primeiro ponto em que o síndico precisa pensar é na divulgação de uma grade de horários específica para abertura e fechamento dos espaços destinados à atividade física, os quais não podem ficar abertos indeterminadamente. O educador físico Marcelo Martinelli – especialista em assessoria esportiva para condomínios – explica que duas estratégias podem ser viáveis: reduzir a faixa de horário disponível para limitar o uso (em caso de baixa procura) ou, fazer o oposto, dilatar o horário, aumentando essa faixa para que os usuários possam se distribuir de forma mais espaçada ao longo do dia, caso o condomínio realmente tenha muita busca pela academia.

**Lotação** – A questão da ocupação espacial é um ponto crucial, portanto o síndico deve providenciar a medição da academia em m<sup>2</sup> e limitar a quantidade de moradores que adentrem ao espaço. “Deve-se respeitar [o limite] de 30% a 35% da lotação máxima da academia. Alguns locais recomendam 1 aluno a cada 6,25m”, orienta Martinelli. Visando à rotatividade e melhor gerenciamento do tempo e



do espaço disponível, o ideal é que se esclareça junto aos condôminos o uso individual em 1 hora para a totalidade do treino aeróbico ou anaeróbico. Por exemplo, em caso de uso da esteira, limitar o uso em 30 minutos seguindo o padrão estabelecido de higiene.

Recomenda-se abrir janelas para que haja maior ventilação dos ambientes, bem como reter os controles do ar-condicionado para que não haja manuseio. Apenas em casos de calor excessivo, sob autorização do responsável (síndico ou gerência predial), o uso do aparelho poderá ser autorizado. O condomínio deve orientar o distanciamento por meio de marcações no chão, feitas com fita colorida visível, demarcando os espaços que cada morador deverá utilizar durante o exercício.

**Higienização** – A sani-

zação da academia será provavelmente a maior preocupação do gestor do condomínio após tomar a decisão de reabrir esse espaço, pois com um alto fluxo de pessoas passando pelo local, os cuidados com a limpeza devem ser extremamente cautelosos para evitar contaminação pelo novo coronavírus, caso algum usuário esteja infectado (ainda que assintomático). “O condomínio deve divulgar [aos usuários] que cada um limpa o seu equipamento e disponibilizar os kits para higiene. Também deve orientar à equipe de manutenção para fazer uma limpeza pesada de duas a três vezes ao dia, conforme demanda”, afirma Marcelo Martinelli.

Ele acrescenta que também é responsabilidade do condomínio disponibilizar kits de limpeza das máquinas e outros itens. O material deve conter, basicamente álcool gel

70% em displays, totens ou borrifadores, para higienização dos aparelhos/acessórios. Juntamente aos recipientes deverão conter toalhas de papel. Também é indicada a aquisição de dispositivos de limpeza de tênis e sapatos na entrada do ambiente. Para eles, é feita a aplicação de solução contendo Hipoclorito de sódio a 2% em um pano de chão / toalha em cima de um tapete, estilo capacho para higienização e desinfecção.

Em caso de condomínios com bebedouro, deve-se vetar o uso da opção de contato labial e apenas liberar a saída de água para encher as garrafas. Todas as regras devem ser amplamente divulgadas por meio de cartazes no local e avisos enviados aos moradores.

\* 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@espototal.com](mailto:adriano@espototal.com)

Entrevista por Cecília Lima

# Prevenção e diagnóstico: como cuidar do imóvel com a inspeção predial

A inspeção predial é uma ferramenta que propicia a avaliação sistêmica da edificação e indica orientações visando à melhoria das condições técnicas e aumentando a vida útil da edificação. Isso é o que explica o engenheiro civil pós-graduado em Perícias, Leonardo Pupo, CEO da Expertise Engenharia Diagnóstica e da Planner Engenharia de Manutenções. Nosso entrevistado do mês comenta todos os detalhes sobre a norma da ABNT acerca das diretrizes para inspeção predial. Confira!



**Jornal do Síndico – Desde maio está em vigor a NBR 16747 da ABNT, intitulada “Inspeção Predial – diretrizes, conceitos, terminologia e procedimento”. O que devemos saber a respeito?**

**Leonardo Pupo** - Esta norma veio para contribuir com a redução de acidentes fatais como vimos nas tragédias da Boate Kiss em Santa Maria (RS), 2013, e do Edifício Andrea em Fortaleza, 2019, nas quais os engenheiros responsáveis pela manutenção irão a júri popular. Isso resume um dos principais problemas encontrados nas edificações: negligência e

omissão. [Os laudos] São documentos que avaliam o imóvel, fazendo um “checklist” desde sua concepção até os dias atuais, baseados também nas realizações das manutenções periódicas, preventivas e corretivas. Há um conjunto de documentos que, quando analisados por profissionais capacitados, gera o chamado “laudo de inspeção predial”. Podemos citar como exemplos, o Auto de Conclusão (Habite-se), manuais de uso e operação, alvarás de funcionamento, projetos legais e aprovados, vistorias do Corpo de Bombeiros, entre outros. Para a realização do laudo, o profissional deve ser habilitado em engenharia ou arquitetura e urbanismo com registro nos respectivos conselhos (CREA ou CAU), mas nem todos estão capacitados para tal função. É recomendado que o profissional conheça a doutrina da engenharia diagnóstica.

**JS - Quais são as etapas que o profissional realiza durante uma inspeção predial?**

**LP** - Cada empreendimento tem suas particularidades. Portanto, as etapas até a emissão do laudo pericial dependerão das características construtivas, idade da construção, instalações e equipamentos e qualidade da documentação entregue. Segundo o item 5.2 da norma, o processo de inspeção predial envolve as seguintes etapas: I) Levantamento de dados e documentação, (II) – Análise dos dados e documentação solicitados e disponibilizados, (III)



– Identificação de características construtivas da edificação e históricos de manutenção e reformas, (IV) – Vistoria da edificação de forma sistêmica para constatação das anomalias e falhas, (V) – Classificação das irregularidades constatadas, (VI) – Recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos a edificação. (VII) – Organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, (VIII) – Avaliação da manutenção e uso e, (IX) – Redação e emissão do laudo técnico de inspeção.

**JS – Quais sistemas, elementos e equipamentos do condomínio são inspecionados durante o processo?**

**LP** – O inspetor predial deverá inspecionar a edificação como um todo, a princípio, mas dependerá da abrangência da contratação e da especificação do imóvel avaliado. Deve-se considerar no mínimo os requisitos essenciais, definidos pela NBR 15575 (Norma de Desempenho), que contemplam questões quanto à segurança (estrutural, contra incêndio e de uso e operação), habitabilidade

(estanqueidade, saúde, higiene, funcionalidade e acessibilidade) e sustentabilidade (durabilidade e manutenibilidade). A inspeção do sistema que resume a maior parte funcional do edifício, engloba um conjunto de elementos e componentes destinados a atender uma macrofunção que o define. Basicamente cada sistema é composto de subsistemas distribuídos na edificação. Exemplo: podemos citar como parâmetros do sistema de revestimento, os subsistemas piso, parede, forro e fachada, os quais deverão ser analisados em separado e diagnosticados quando detectada alguma anomalia, dentro do grau de risco, recomendando as orientações técnicas de reparo e conservação. Outros elementos do sistema são as instalações (elétricas, hidráulicas, gás, etc.) e os equipamentos prediais (elevadores, bomba, ar condicionado, etc.). Lembrando sempre que a inspeção possui característica multidisciplinar, consoante a complexidade dos sistemas, subsistemas construtivos a serem inspecionados.

**JS – Sendo detectada a necessidade de algum reparo, o que acontece?**

**LP** – Como principal vantagem, o laudo pericial demons-

tra uma planilha de prioridades em ordem decrescente quanto ao grau de risco e intensidade das anomalias e falhas, ou seja, o resultado desta planilha será clareado após a realização total de todos os sistemas e subsistemas da edificação, salvo, situações em que a demanda da contratação da visita técnica for pontual.

**JS – O que diz a legislação sobre a inspeção predial?**

**LP** – No âmbito federal, ainda não existem leis que regulamentem a inspeção predial como sendo obrigatória, cabendo aos estados esta exigência. A lei federal ainda está em fase de projeto, desde 2013, sob número 6014 em tramitação na Câmara dos Deputados. Algumas capitais já se anteciparam e homologaram a lei de inspeção obrigatória (autovistoria) como em Bauru (SP), Balneário Camboriú (SC), Fortaleza (CE), Porto Alegre (RS), Ribeirão Preto (SP), Jundiaí (SP), Salvador (BA), Santos (SP) e Curitiba (PR). Fazer uma inspeção predial, uma vez por ano, é questão de segurança. É um investimento e não uma despesa ordinária.

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