

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XXX - Edição 349 - Dezembro / 2020 - Campinas SP - 8.000 exemplares - www.jornaldosindico.com.br/campinas

MANUTENÇÃO

pg. 05



Desentupimento preventivo evita gastos exorbitantes com tubulação

DRA. SIMONE

pg. 09



Seu Condomínio elege Síndico Profissional pelo Preço? Perigo!

SEGURANÇA

pg. 16



A importância de se exigir ART em obras no condomínio

CLASSIFICADOS

pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



**Desejamos aos
síndicos, síndicas,
anunciantes e
amigos leitores
um Feliz Natal**

ADS
Engenharia

- Pintura de fachada · Telhado
- Concreto aparente · Pastilhas
- Corrosão estrutural · Telhado

(19) 3384 3661 / 3236 0073
Whatsapp: (19) 98985 2171
contatoadsengenharia@gmail.com
www.ads pinturas prediais.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
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

Rj8
PINTURA PREDIAL

- PINTURA PREDIAL
- Impermeabilização
- Tratamento de Fachada

rj8.adm@hotmail.com
19. 4122-1350 / 98297-2295
[@rj8pinturapredial](https://www.instagram.com/rj8pinturapredial)

CASA BELA PINTURAS PREDIAIS

(19) 3305-7253
(19) 98170-7965

Interna e Externa / Impermeabilização
Tratamento de Trincas e Rachaduras
www.casabelapinturas.com

Desejamos aos síndicos, síndicas,
colaboradores e amigos leitores, um
FELIZ NATAL

ATENDEMOS: Todo o interior do Estado de São Paulo e Litoral

RAZ

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

Atendemos toda a Região

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

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico
A Informação é o Poder

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

19 99103-9999

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

Londrina/PR

londrina@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

E
D
I
T
O
R
I
A
L

Aqui estamos: dezembro, último mês de 2020, este que foi um ano divisor de águas. O ano passou rápido ou lento? As opiniões são diversas: há quem diga que 2020 “voou” ou que ele “se arrastou”, outros afirmam que ele “sequer existiu”, como se fosse um lapso temporal, uma lacuna interposta subitamente na rotina da humanidade, mas é fato que este foi e está sendo um ano absolutamente inesquecível.

O fato é que desafios foram impostos – múltiplos e simultâneos – na vida de todos, não apenas dos brasileiros, mas aqui no nosso país certamente a crise sanitária deflagrada pela pandemia de Covid-19 foi especialmente sentida, tendo fortes impactos econômicos e sociais. Como se faz para resolver problemas inéditos,

situações com as quais ninguém em nenhum outro momento na história recente precisou vivenciar?

Essa foi uma pergunta com a qual muitos síndicos se defrontaram a partir de março e nos meses seguintes. Juristas precisaram se desdobrar para tentar responder perguntas para as quais não havia jurisprudências. Especialistas em administração condominial quebraram a cabeça para gerenciar dilemas de convivências sem que houvesse parâmetros de experiências prévias. Cientistas orientaram protocolos de segurança com base em estudos ao passo em que a própria ciência foi construindo um entendimento maior sobre a doença. Ao longo de 2020, assistimos à história sendo escrita, dia após dia.

Toda a situação de crise exigiu muito jogo de cintura dos síndicos! Porém nem tudo deve ser visto sob uma perspectiva negativa. Há de se ressaltar que as dificuldades abrem caminho também para os aprendizados. É por isso que nessa edição de fechamento do ano, trazemos uma matéria especial comentando lições que 2020 ensinou aos condomínios, pois acreditamos que sempre há um saldo positivo a ser lembrado.

É nesse tom de otimismo que agradecemos a companhia de todos os nossos leitores e parceiros ao longo deste 2020 e desejamos um Feliz Ano Novo repleto de realizações. Tenham todos uma excelente leitura!

Os Editores

INDICADORES

Jornal do Síndico

	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV
IGP-M (FGV)	0,80	0,28	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23	----
INPC (IBGE)	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89	----
IPC (FIPE)	-0,30	-0,24	0,39	0,25	0,78	1,12	1,19	----
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SAL. MÍNIMO (R\$)	1.045,00	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

Terceirização da limpeza

Algo pelo qual o síndico sempre é bastante cobrado pelos condôminos é a limpeza das áreas de uso comum. Uma maneira de gerenciar melhor essa questão é a adoção de um sistema de terceirização desse serviço, isto é, ao invés de contratar funcionários para promover a faxina e outros serviços de manutenção, o condomínio fecha um contrato com uma empresa que oferece atividades especializadas nesse setor. Além da vantagem de repassar para um terceiro as obrigações trabalhistas, há outras questões mais operacionais que podem ser destacadas também como vantajosas para a adoção desse método.

Ao terceirizar o síndico não se preocupa mais com a aquisição de insumos, tais como detergentes, desinfetantes e outros produtos químicos, uma vez que esses geralmente já estão inclusos no contrato da execução da ati-



dade. O funcionário que chega para realizar a higienização, por sua vez, provavelmente passou por um treinamento ou capacitação para fazê-lo com aqueles produtos, o que otimiza os resultados. Esse último aspecto torna-se especialmente relevante agora, em tempos de pandemia, quando a sanitização de ambientes é algo tão reforçado e recomendado sempre.



Ao terceirizar o síndico não se preocupa mais com a aquisição de insumos, tais como detergentes, desinfetantes e outros produtos químicos, uma vez que esses geralmente já estão inclusos no contrato da execução da atividade.

O verão está chegando: como reduzir o consumo de água na época mais quente do ano

O consumo de água aumentou com a pandemia e as novas medidas de higienização. Mas, com as temperaturas cada vez mais altas e a aproximação do verão, que medidas podem ser tomadas pelo condomínio para que a tendência de crescimento não continue?



1. Faça um check-up na rede de água

Uma maneira de reduzir os gastos é eliminar vazamentos das tubulações e verificar possíveis ligações clandestinas.

2. Programe a rega dos jardins

Para a saúde das plantas e uso eficiente da água, prefira as regas pela manhã ou no fim da tarde, quando o sol está menos forte. O ideal também é evitar o uso de mangueiras.

3. Invista em medição individualizada

A principal vantagem da instalação de hidrômetros individuais é o fomento do consumo consciente, uma vez que cada unidade passa a pagar pelo volume de água que realmente utilizou.

Referência no serviço de individualização de água, as soluções personalizadas da **IouTility** ajudam seu condomínio a adotar essas três medidas de forma eficiente e segura, com o investimento em uma única rede de comunicação, que descarta a necessidade da medição presencial, trazendo segurança para o condomínio e para as unidades.

O monitoramento do consumo individualizado permite a rápida detecção de vazamentos, sem a necessidade de uma visita técnica. Outra solução oferecida é a instalação de sensores que permitem programar a irrigação de jardins, além de medirem o nível e a qualidade da água nos reservatórios.

A equipe técnica especializada e equipamentos de ponta garantiram à **IouTility** a homologação no ProAcqua da Sabesp.

A **IouTility** desenvolve projetos para a implantação de condomínios inteligentes, facilitando a gestão e a manutenção desses locais, com foco em eficiência energética e hídrica.



IouTility
Internet of Things Solutions

Solicite um orçamento pelos e-mails
comercial@ioutility.com.br e
individualiza@ioutility.com.br.


SERVICON
Profissionais Especializados
em Serviços de Condomínios
TERCEIRIZANDO DESDE 1991

**Portaria
Limpeza
Folguista
Jardinagem**

3236-1545
www.serviconservicos.com.br

JET PRODUTOS
Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINA
DESCARTÁVEIS
UTILIDADES EM GERAL



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

 ENTREGA GRATUITA

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

Only 11 ANOS

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

 **ENGENHEIRO
SAMI ZÁKIA**

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

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

 **TELCA**

- Telefonia
- Interfonia
- CFTV
- Controle de Acesso

INTELBRAS - AMELCO - THEVEAR - AGL

VENDA - INSTALAÇÃO - ASSIST. TÉCNICA

(19) 3272-0666
(19) 98149-1777

telca@telca.com.br

Rua Rio Grande do Sul, 320 - Campinas

Aos senhores e senhoras, síndicos e síndicas de toda a abrangência do Jornal do Síndico-Campinas (30 cidades), aos senhores anunciantes, fornecedores, amigos e leitores do jornal, desejamos que todos tenham um Natal com Saúde, e que a Paz reine em suas famílias e círculo de amizade.



Alan Saint Galvez
Cond. Fleur Du Champ

Aos síndicos, colaboradores, administradores, prestadores e demais envolvidos com a administração condominial, que passaram por um ano difícil e cheio de desafios, desejo um Feliz Natal com saúde e repleto de alegrias e realizações !!!”

Aos síndicos e síndicas de Jundiaí e região, aos nossos colaboradores e leitores do Jornal, desejamos um Feliz e Abençoado Natal.

 **Quântico Brasil Serviços**



Equipe
Jornal do Síndico

Que nesse Natal de 2020, diferentemente dos anteriores, tenhamos entendido o quanto é importante a solidariedade e caridade entre os povos. Que o espírito Natalino esteja presente, daqui pra frente, permanentemente em nossos corações, entendendo que uma pessoa terá sempre a responsabilidade de se preocupar com o próximo, sendo ele familiar ou não.

Em toda “crise” existe o aprendizado. Sairemos de 2020 mais sábios, mais simples, mais humano, mais generoso e com mais dedicação ao trabalho.

Sairemos de 2020 menos dependente, menos orgulhoso e menos presunçoso.

Feliz Natal



Fernando Fernandes - Síndico Proh

Síndicos do Brasil.

Neste natal teremos um motivo a mais para agradecer, aos responsáveis pela condução do isolamento social.

Foram eles que nos proporcionaram um mínimo de conforto e tranquilidade, enquanto muitos tinham que sair as ruas para manter o mínimo em funcionamento.

Nos condomínios não foram diferentes mantendo quase que todos os setores em atividade, o isolamento social foi sem grandes traumas.

Mas, é preciso destacar quem esteve no comando das equipes, e que foi o responsável pelas tomadas de decisões e o conciliador dos impasses, um ser humano como outro qualquer, que se dedicou para a coletividade, o Síndico!

Seja Síndico Profissional ou Síndico Voluntário, teve a sensibilidade de levar serenidade confiança de dias melhores a todos moradores, funcionários e prestadores de serviço.

A todos os síndicos do nosso país, em especial aos síndicos de Jundiaí e Região, rendemos nossas homenagens e agradecimento e desejamos um Feliz Natal!

AAM
ENGENHARIA

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

Atendemos Jundiaí

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

 **Quântico Brasil Serviços**

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

Nosso objetivo é sermos o parceiro de serviços do seu condomínio

Desejamos a todos os síndicos e síndicas, anunciantes, amigos e leitores, um FELIZ e ABENÇOADO NATAL

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

Atendemos Jundiaí, Campinas e toda a Região

Jornal do Síndico
Jundiaí

Espaço livre para anunciantes de Jundiaí

Ligue 3237-3860
campinas@jornaldosindico.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
Engº Resp. com 42 anos de experiência
(19) 3203-2560 / 3203-2561
engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.com.br

KONDOMINE
SERVIÇOS

Jundiaí

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

Manutenção por Cecília Lima

Desentupimento preventivo evita gastos exorbitantes com tubulação

Em 2020, o período da quarentena trouxe grandes modificações não só para a rotina dos condomínios, mas até mesmo para a estrutura deles em alguns aspectos. Muitas dessas alterações só estão sendo percebidas com o decorrer dos meses, sendo uma delas a maior ocorrência de problemas relacionados a entupimentos em encanamentos, o que se deve provavelmente ao fato de parcela considerável dos condôminos terem passado mais tempo em casa.

Essa abrupta mudança, com mais gente fazendo atividades domésticas (como cozinhar, por exemplo). Além disso, soma-se o fato de que infelizmente muitos moradores não têm a consciência de tomar os devidos cuidados com o encanamento e perpetuam más práticas, como: jogar comida ou óleo pelo ralo da cozinha, dar descarga em papel higiênico ou até mesmo outros objetos no vaso sanitário. Tudo

isso, de forma concentrada em pouco tempo, sobrecarregou em certa medida sistemas de tubulação de alguns prédios, acelerando processos de entupimento.

Identificando problemas -

Em primeiro lugar, é preciso estar atento se o seu condomínio se encaixa neste perfil e pode ter sido prejudicado com uma sobrecarga na rede de esgotamento. A ideia é sempre agir antes que o problema se agrave! O principal sinal de que algo não está bem é o odor desagradável próximo a galerias, caixas de gordura, ralos. Se houver insetos na proximidade, confirma-se mais a suspeita. Quando há transbordamentos, isso já é sinal de franca obstrução e o problema é muito mais sério.

O remédio sai caro – Se o condomínio deixar para tomar uma atitude apenas quanto a “bomba estourar”, ou seja,



acionar uma emergência 24h de uma desentupidora, pode ser que tenha uma grande (e desagradável surpresa) na hora de pagar a conta. Isso porque os serviços desse tipo costumam ser de alta complexidade, consideram a distância (em metros) do ponto de obstrução para mensurar o preço, e a conta geralmente sai bem cara. O síndico, por sua vez, vê-se em uma situação de refém, pois não há outra alternativa a não ser realizar aquela solução dispendiosa.

A prevenção sai mais barata – Quando falamos em tubulações de prédios, o ditado “prevenir é melhor que remediar” é mais válido do que nunca. É muito mais vantajoso financeiramente manter um contrato fixo com uma empresa desentupidora (após todo o rito de cotações e aprovação em assembleia) para a realização de manutenções periódicas, evitando assim que haja alguma obstrução grave.

O desentupimento preventivo consiste em uma limpeza

de áreas que tendem a acumular resíduos, tais como colunas de esgoto, redes coletoras, ramais de pias, tanques, caixas de gordura, ralos, toda a rede que drena a garagem e água da chuva. A regularidade dessa higienização vai evitar surpresas desagradáveis para todos, tanto em relação aos transtornos causados, como também em relação ao alto custo para contornar um problema agudo.

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

CR
MANUTENÇÕES

(19) 3269-2146 / 9 9700-0041

DESENTUPIMENTOS

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

DESENTUPIMENTO preventivo
saiba mais

Equipamentos Profissionais

crmanutencao@outlook.com.br

Decoração

por Cecília Lima

A versatilidade da grama sintética nos condomínios

O bem-estar proporcionado por um gramado verdinho não é

mais um privilégio para poucos que possuem clima favorável. Atualmente, é possível desfrutar dos benefícios estéticos e sensoriais da grama recorrendo a alternativas sintéticas, o que vem ganhando cada vez mais espaço na arquitetura de condomínios. O material atrai pela versatilidade e hoje em dia já extrapola as áreas de lazer, podendo estar presente também em ambientes internos.

Além de não depender das condições climáticas para sobreviver, a grama sintética se destaca como uma via sustentável para a decoração por não demandar gastos com água, nem com manutenção, o que não acarretará custos extras para o condomínio após o investimento inicial de aquisição. As tecnologias empregadas na composição das fibras estão se diversificando e mimetizando com fidelidade plantas verdadeiras, transmitindo maior naturalidade no visual e também conforto no toque, sendo o polietileno, polipropileno e nylon materiais frequentes.

A manutenção da grama sintética com fins decorativos é simples: consiste em coleta de partículas grandes (folhas secas, embalagens, papéis, etc.) e lavagem com água (em jatos leves) e um sabão neutro. Produtos abrasivos e escovas de-



Além de não depender das condições climáticas para sobreviver, a grama sintética se destaca como uma via sustentável para a decoração por não demandar gastos com água, nem com manutenção, o que não acarretará custos extras para o condomínio após o investimento inicial de aquisição.



vem ser evitados sob o risco de rasgar as fibras e danificar a sintética. A vida útil de um tapete sintético que imita grama pode chegar a 10 anos, levando em consideração a rotina de cuidados dispensada, bem como a demanda, se suporta muito peso ou tração, por exemplo.

Indicações no condomínio – Onde usar grama sintética? Além de quadras para a prática de esportes e academia, que são as ideias mais óbvias que as pessoas têm, o gramado artificial pode ter usos mais criativos! Ele pode ser aplicado em paredes, substituindo um papel de parede, em áreas

gourmet, área da churrasqueira, ou mesmo num hall de entrada. Pode servir de passarela, demarcando os caminhos de acesso aos blocos. Outra ideia é para o público infantil: espaços para crianças são muito beneficiados por um revestimento com grama por ele ajudar a amortecer impactos, assim brinquedotecas e playgrounds são boas pedidas.

Vetado - Agora que comentamos sobre dicas de uso da grama sintética, é válido ressaltar também para que ela não serve. Aqui cabe destacar que não é recomendado usar o gramado artificial para revestir áreas que servem ao estaciona-

mento de veículos, mesmo que temporário. O alto peso de caminhonetes, carros ou mesmo motocicletas deformam o tapete, causando danos irreversíveis, e também arrancam as fibras. Além disso, fluidos contendo substâncias químicas corrosivas naturalmente escorrem dos veículos e prejudicam ainda mais a estética da grama. Por isso, ao escolher um local para instalar o gramado artificial, é importante se certificar que nenhum veículo passará por cima.

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

Administração por Cecília Lima

Inadimplência do síndico pode acarretar destituição

Existe uma frase muito popular a qual diz que “a palavra convence, o exemplo arrasta”. Sabemos que esse é um princípio que deve nortear as ações de qualquer pessoa que ocupe um posto de liderança, pois como se pode cobrar dos outros o cumprimento daquilo que nem a própria pessoa é capaz de fazer? Isso se aplica ao contexto dos condomínios quando o síndico dá maus exemplos de conduta, seja na obediência a regras de convivência ou mesmo deixando de honrar compromissos financeiros.

É fato que muitos condomínios bonificam aqueles que ocupam o cargo de síndico com uma remuneração ou com a isenção do pagamento de taxa condominial. Há casos em que se têm ambos benefícios, mas deve-se salientar também que há situações em que a sindicância é completamente voluntária, não sendo previsto nenhum tipo de abono. Nesses casos, o pagamento da taxa condominial é obrigatório e, mais que isso, é recomendável que o síndico esteja sempre quite com suas obrigações, afinal ele serve de exemplo aos demais moradores.

“É importante que a convenção condominial traga dispositivos que explicitem a proibição de um inadimplente exercer o cargo de síndico”, afirma o advogado Marcos Cas-



Em um primeiro momento, deve-se solicitar um prazo breve para que seja feita a regularização dos débitos. Se a situação não se resolver nesta primeira tentativa, o caso deve ser levado ao conhecimento da assembleia de moradores, solicitando a renúncia do síndico.



tro, que presta assessoria jurídica a condomínios que buscam atualizar suas convenções. Ele explica que a lei brasileira veta condôminos inadimplentes de votarem em deliberações de assembleias, porém é omissa em relação à possibilidade deles serem votados.

“Em situações de razoabilidade, é óbvio que não soa prudente nem justo eleger alguém que não está honrando com suas obrigações como condômino ao cargo de síndico, mas o fato é que atualmente é arriscado confiar no bom senso das pessoas e o melhor caminho é deixar isso por escrito, registrado na convenção, que é o documento que rege a dinâmica do condomínio”, pontua

Castro.

E se a pessoa for eleita em situação de regularidade e vier a se tornar inadimplente com o mandato de síndico em curso? Novamente vem à tona a mesma discussão: se o Código Civil nos diz que um condômino que esteja em dívida não pode ter voz ativa nas deliberações da assembleia de moradores, não estando, portanto, apto a votar, como pode um condômino seguir tendo prerrogativas de liderança estando inadimplente? Embora a legislação não descreva explicitamente a situação, ela é notoriamente contraditória.

Nesses casos, especialistas jurídicos orientam que deve entrar em ação o Conselho Fiscal

do condomínio. Em um primeiro momento, deve-se solicitar um prazo breve para que seja feita a regularização dos débitos. Se a situação não se resolver nesta primeira tentativa, o caso deve ser levado ao conhecimento da assembleia de moradores, solicitando a renúncia do síndico. De acordo com o art. 1355 do Código Civil, um quarto dos condôminos podem solicitar a destituição do síndico em assembleia extraordinária e convocar nova eleição. É válido lembrar sempre que a figura do síndico serve de espelho para a conduta dos condôminos e maus exemplos não devem ser tolerados.

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

Especial por Cecília Lima

4 lições que 2020 trouxe aos condomínios

É fato que o ano de 2020 impôs grandes desafios a todos os brasileiros e, no contexto dos condomínios, especialmente aos síndicos. Como lidar com situações completamente novas e resolver problemas sem precedentes? Sem fórmulas prévias, todas as pessoas tiveram que tomar decisões frente às dificuldades causadas pela crise sanitária da pandemia do coronavírus e, aos poucos, foram construindo um “novo normal”, com erros e acertos, mas com certeza repleto de aprendizados.

Chegando a dezembro, é hora também de fazer um balanço do saldo positivo deste ano. Sim, porque nem tudo é negativo. Mesmo os períodos de maior turbulência sempre têm algum legado a deixar e é preciso ter humildade para aprender com eles e estar aberto a melhorar atitudes no futuro. Aqui, com sugestão de moradores de condomínios e alguns síndicos, listamos algumas lições que o ano de 2020 pode ensinar. Confira:

Ter uma reserva financeira é primordial – Essa premissa se aplica em vários âmbitos, tanto para o condomínio, quanto para a vida particular. Durante a quarentena, infelizmente, muitas pessoas passaram por sérios “apertos”, como demissões e outras instabilidades com sua renda e isso trouxe impactos aos condomínios, fazendo crescer a inadimplência grandemente em boa parte deles. Devido ao ineditismo da crise e excepcionalidade do cenário, alguns chegaram a recorrer aos seus fundos de reserva, porém há condomínios que estão sempre no vermelho, nunca poupam, e esses fizeram um percurso complicado neste ano.

O síndico precisa ser bem informado – Ao longo de 2020, fomos acompanhando vários desdobramentos da crise sanitária do Coronavírus: desde a sua instalação no Brasil, a evolução nos estados, os vários decretos locais, as divulgações científicas sobre forma de contágio e também de prevenção, as orientações sobre



reabertura. O fluxo de informações foi intenso, com novidades surgindo a cada dia, e os síndicos foram muito cobrados em relação a isso. Nunca antes foi tão importante manter-se antenado às notícias dia a dia, para poder fazer uma gestão segura.

O condomínio deve ter canais de comunicação – Este terceiro item é complementado pela explicação anterior de que as novidades fluíram em uma velocidade bastante intensa neste ano. Avisos, proibições, recomendações, protocolos que passaram a ser instituídos... Todas essas informações práticas pre-

cisam de um canal de comunicação eficiente para serem transmitidas e o meio virtual é, atualmente, o mais eficaz para isso. Condomínios que não possuem contatos atualizados de seus condôminos sofreram para instituir uma comunicação eficiente no período mais fechado da quarentena, já que toda interlocução presencial precisou ser evitada.

A união faz a força – A frase é clichê, mas é verdadeira. Os momentos de adversidade servem para demonstrar como é importante fazer do condomínio mais que um espaço físico onde pessoas são obrigadas a conviver pelo fato

de compartilharem alguns espaços comuns, mas um ambiente de comunidade, em que haja cooperação e ajuda mútua em situações de necessidade. Isso ficou refletido em diversos casos que se espalharam pelo Brasil de moradores jovens fazendo compras de mercado e farmácia para vizinhos idosos, por exemplo, e também nos mutirões de doação de sangue promovidos por vários hemo-centros de cidades brasileiras em parcerias com condomínios para abastecer estoques durante a pandemia.

* 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 XXX - Edição 04 - Dezembro / 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



Logos on the tree include: L L Pinturas Prediais, GRUPO ACESSO SEGURO, CASA BELA PINTURAS, FORTE ENGENHARIA DE GÁS, CÁSSIA GELINSKI SÍNDICA PROFISSIONAL, ACS ENGENHARIA, ep engeprest ENGENHARIA E SERVIÇOS, AM ENGENHARIA, MARCOS LEME, Racon Administradora de Condomínios Ltda, RAZ PINTURA PREDIAL ENGENHARIA E SERVIÇOS, and ATHOM C PARA-RAIOS.

DICAS - EPIS

pg. 02



ENTREVISTA

pg. 03



FINANÇAS

pg. 04



Quais as obrigações do locatário no condomínio?

PIRACICABA, A "NOIVA DA COLINA".



É a primeira cidade a ganhar um encarte dentro desse veículo consolidado, que completou na edição de novembro, 29 anos de circulação.

Veículo segmentado, postado nos Correios, que leva aos síndicos e síndicas, informações pertinentes ao dia a dia nos condomínios, além de apresentar empresas idôneas que oferecem produtos e serviços de qualidade.

Dicas

EPI nas reformas



Você sabia que o Brasil é um dos países líderes em acidentes de trabalho em todo o mundo, principalmente no setor de construção civil? Isso se dá, sobretudo, pela negligência quanto ao uso dos chamados Equipamentos de Proteção Individual (EPI), os quais devem ser fornecidos pelo empregador e o funcionário deve ser devidamente treinado e fiscalizado para o uso. Capacetes, óculos, protetores auditivos, calçados apropriados, máscaras, luvas, entre outros, compõem alguns exemplos de equipamentos que devem ser usados independentemente do porte da duração da obra.

Muitos síndicos desconsideram a importância disso, ou por falta de conhecimento, ou por julgar ser um “gasto desnecessário”, mesmo quando orientados por um profissional especialista. Outra situação comum é ignorar situações de negligência quando os funcionários em atividade são contratados de uma empresa terceirizada. Contudo, é válido lembrar que em casos de acidentes dentro do prédio, o condomínio pode ser conjuntamente responsabilizado mesmo não sendo o contratante direto. Prevenir e fiscalizar é sempre a melhor maneira de evitar surpresas.

Rachaduras



Rachaduras são, além de incômodo estético, um aviso de uma ruptura estrutural, devendo sempre ser realizada para elas uma investigação de seus efeitos e causas. A avaliação deve ser procedida por um engenheiro civil ou arquiteto, preferencialmente especializado em patologias, perícias de engenharia ou engenharia diagnóstica, pois trata-se de uma anormalidade decorrente de excesso de tensões em determinado material. Se estiver dentro do período de garantia da edificação, o síndico deve acionar a construtora, caso contrário, é necessária a contratação

de profissional habilitado.

É importante fazer o monitoramento contínuo dessas falhas. Uma dica é colocar selos de gesso, argamassa ou lâminas de vidro sobre as trincas e colocar data. Outra maneira de acompanhar a evolução da fissura é traçar linhas com caneta no começo e fim de sua extensão e também datar para acompanhar progressão. Existem diversas causas que se manifestam em fissuras e só é possível definir responsabilidades após investigação e diagnóstico do problema. Toda rachadura deve ser encarada como um sinal de alerta.



Racon Administradora
de Condomínios Ltda

Desejamos aos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região, um FELIZ NATAL

- 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 contato@raconcondominios.com.br



CASA BELA PINTURAS
PREDIAL

www.casabelapinturas.com

- Pinturas Interna e Externa
- Tratamento de Trincas e Rachaduras
- Impermeabilização
- Tratamento de Pastilhas

Desejamos aos síndicos e síndicas de toda Região um **FELIZ NATAL**

ATENDEMOS: Piracicaba, Limeira, Campinas e Região

(19) 3305-7253 / (19) 98170-7965

MARCOS LEME

PALESTRA E CONSULTORIA EM MUSCULAÇÃO



FISIOTERAPIA
CREFITO 211425-F



EDUCAÇÃO FÍSICA
REF 003355-G/SP

(19) 99726-5008

maaleme@terra.com.br
Mestre e Doutor - UNICAMP

CHICO MONTEIRO

Administrador de Condomínios

(19) 97157-2843

Representante

Jornal do Síndico
A Informação Certa

Piracicaba

piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

Por que fazer o Teste de Estanqueidade?

Atendimento aos requisitos legais:

Obtenção de relatório de inspeção e conformidade técnica;

Laudo de estanqueidade;

Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

Comprovação de que o sistema de gases combustíveis está estanque;

Prevenção de vazamento de gases combustíveis;

Minimização da probabilidade de riscos de incêndio e explosões;

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

AVCB, licenças e alvarás de funcionamento;

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

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



Fazemos vistorias internas em todos os apartamentos para verificarmos as instalações.
A maioria dos acidentes ocorre no interior dos apartamentos. Pense nisso!

FORTE
ENGENHARIA DE GÁS

(19) 99691.1156

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

Entrevista



O entrevistado desse mês de Dezembro é Felipe Oriani, Inspetor de Qualidade e Síndico Profissional, atualmente administrando o Condomínio Residencial Spazio di Fiori, bairro glebas Califórnia em Piracicaba.

Constituído por duas torres e 48 apartamentos. A inadimplência não é muito significativa. Uma unidade atrasa um mês e acaba pagando no mês seguinte. Portanto, não é um problema grande.

De um modo geral, as obras realizadas foram: troca de lâmpadas, reparo nas canaletas, iluminação na lixeira, colocado papeleiras, saboneteiras, porta papel higiênico e assentos nos vasos sanitários, iluminação no play ground, reparado vazamento na caixa d'água, colocado chuveiro no wc da funcionária, trocado refletor de iluminação na entrada, concertina no muro

do estacionamento, e outras pequenas obras necessárias para o bom funcionamento do dia a dia.

“Adquirimos uniforme para a funcionária, reformamos os bancos, mesa da churrasqueira, concluímos o jardim, reformamos o play ground colocando grama sintética, trocado a porta corta fogo de dois blocos, toldo na porta de outros dois, reparos em caixa d'água e bomba de abastecimento. Está programado a cada seis meses a limpeza da caixa de água e caixa de gordura de ambas as torres, dedetização mensal, manutenção mensal do jardim e da piscina.

Realizaremos dentro de um cronograma, cobertura nas vagas do estacionamento, reforma da calçada e atualização do AVCB.

Dos anunciantes do Jornal já fui atendido pela Forte Gás. Prestou um excelente trabalho, recomendo.

Opto pela manutenção preventiva, pois tenho cronograma a cada seis meses. Faço levantamento de tudo o que é necessário e evito gasto com manutenção corretiva” Diz o síndico.

Felipe fará cursos na área condominial, para junto com sua experiência prática, administrar outros condomínios na cidade.

Nessa oportunidade Felipe deseja aos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região, fornecedor, anunciantes e leitores do jornal, um FELIZ NATAL.

Desejamos aos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região, um FELIZ e Abençoado NATAL

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



Síndica Profissional



Desejo aos meus colegas síndicos e síndicas um Abençoado NATAL
CÁSSIA GELINSKI
Atende Piracicaba

19.99693-9569
cassiagelinski@yahoo.com.br

Diretores e colaboradores do **GRUPO ACESSO SEGURO** desejam aos síndicos e síndicas um **FELIZ NATAL**

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

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

UMA MARCA, TODAS AS SOLUÇÕES, GRANDES PROJETOS

ATHOMIC PARA-RAIOS

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

(19) 3381-3818 (19) 98132-2701
contato@athomicpararaio.com.br
athomicengenhariaeletrica

Projetos, Manutenção, Instalação Elétrica e Laudos Técnicos

Finanças por Ceília Lima

Quais as obrigações do locatário no condomínio?

O sonho da casa própria já não faz parte da vida de muitos brasileiros atualmente. É fato que - seja por falta de condições financeiras ou mesmo pela opção estratégica de não investir na aquisição de um imóvel - muita gente hoje vive de aluguel, ou seja, pagando para morar no imóvel de alguém.

Existe um conjunto de regras, direitos e deveres, que regem a relação entre o locador e o locatário de imóvel, seja ele residencial ou comercial. Essas normas são convencionadas pela Lei do Inquilinato (nº 8.245/91). É essencial que ambas as partes conheçam os termos dessa lei antes de fechar um contrato de aluguel.

No que diz respeito ao âmbito do condomínio, as despesas que compõem a taxa condominial se dividem em ordinárias (aquelas que consistem nos custos básicos para a manutenção da estrutura coletiva) e as extraordinárias (aquelas



Existe um conjunto de regras, direitos e deveres, que regem a relação entre o locador e o locatário de imóvel, seja ele residencial ou comercial. Essas normas são convencionadas pela Lei do Inquilinato (nº 8.245/91).



que consistem em gastos extra, que provavelmente não estavam previstos no orçamento do condomínio).

Cabe ao inquilino, portanto, arcar com as despesas ordinárias, tais como consumo de energia, gás, água, esgotamento, lixo, limpeza, conservação das dependências de uso comum, bem como pagamento dos salários dos funcionários do condomínio, caso existam.

Por outro lado, fica na conta do proprietário os encargos de pagar as despesas extraordinárias a exemplo de reformas que interessem a estrutura integral do imóvel, pintura de fachadas, equipamento de

segurança, itens de decoração, fundo de reserva. É obrigação do condomínio fazer um demonstrativo descrevendo quais despesas compõem a taxa condominial.

Também podemos listar como obrigações do inquilino a necessidade de usar o imóvel locado para a finalidade estabelecida. Isto é, se ele é residencial, não se pode transformá-lo em um salão de beleza ou em um restaurante, por exemplo. Esse é um problema que muitos condomínios enfrentam.

Outra situação a ser destacada é a proibição de o inquilino modificar áreas externas e internas sem o consentimento

por escrito do proprietário do imóvel. Soma-se a isso outro ponto: é obrigação do locatário tratar o imóvel com o mesmo cuidado e zelo como se fosse seu.

É válido lembrar que os contratos de aluguel podem ser feitos por tempo determinado ou indeterminado. Com efeito, o mais comum é que os contratos tenham período determinado, como 12, 24 ou 30 meses. O tempo pode variar, pois não existe um tempo mínimo ou máximo estipulado por lei.

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Sindico*

Empresas que também atendem Piracicaba e Região

ADS
Engenharia

- Pintura de fachada • Telhado
- Concreto aparente • Pastilhas
- Corrosão estrutural • Telhado

(19) 3384 3661 / 3236 0073
Whatsapp: (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

Dra. Simone Gonçalves

Seu Condomínio elege Síndico Profissional pelo Preço? Perigo!

O Síndico Profissional é responsável por planejar, organizar e manter a ordem e segurança do condomínio que o elegeu.

Para o exercício da função, dentre outros, é indispensável muita dedicação, cuidado e disponibilidade de tempo.

Por isso com a existência de condomínios cada vez maiores e mais complexos, surgiu a necessidade de um gestor profissionalizado.

Gerenciar um condomínio não é tarefa das mais fáceis, por isso é fundamental escolher um bom Síndico.

A procura por Síndicos Profissionais tem crescido nos últimos tempos, uma vez a administração traz diversas responsabilidades.

Assim, se o seu condomínio optou por uma gestão profissionalizada, é essencial analisar diversas variáveis a fim de buscar o profissional mais adequado ao perfil do condomínio.

O Perigo do “Menor Preço”

Não há dúvidas de que existem bons Síndicos Moradores, mas, cada vez mais se torna

exceção.

A vida moderna trouxe a sensação de que o dia tem menos horas do que realmente precisamos, a maioria das pessoas sentem-se cada vez mais ocupada com tarefas e trabalho.

E com o aumento da complexidade da função de Síndico a autogestão em condomínios está em declínio.

Quando os Condôminos decidem por eleger Síndico Profissional precisam, primeiramente, analisar os prós e contras que envolvem a função, bem como as necessidades do condomínio.

Isso porque um Síndico Profissional pode ser uma solução, mas também se tornar uma dor de cabeça.

A terceirização da Gestão Condominial precisa ser vista como um investimento.

Assim, é preciso ter muita atenção em diversas variáveis que devem influenciar na escolha do profissional e não apenas focar no preço.

Como já diz o ditado, o barato pode sair muito caro!

Escolher aquele que estará à

frente da Gestão Condominial não é tarefa simples, pois uma administração ineficiente poderá trazer o caos ao seu condomínio.

O Síndico escolhido deve estar apto a intermediar as necessidades dos condôminos com as necessidades do condomínio.

E a inaptidão para exercer esta função tão importante pode trazer ao condomínio problemas e prejuízos imensuráveis.

Por isso é essencial levar em consideração a formação do Síndico Profissional escolhido, pois a atividade exige conhecimento em diversas áreas, tais como administração, contábil e direito.

Atualmente, a falta de capacitação tem sido um dos maiores problemas em condomínios que optam por escolher um Síndico Profissional apenas pelo preço.

Na prática este tipo de escolha tem se mostrado ineficiente, gerando graves problemas.

Pense. Que tipo de Gestão irá realizar um Síndico sem conhecimento e qualificação?



Os casos de má gestão não são poucos, condomínios no vermelho, sem manutenção, desvalorização do imóvel, dívidas trabalhistas, ações judiciais, seguros vencidos...

Os Condôminos precisam ter ciência que é sua responsabilidade escolher o profissional, sendo indispensável que este tenha conhecimento técnico para gerenciar as diversas demandas condominiais.

O Síndico Profissional é um prestador de serviços, logo, é de extrema importância saber bem quem irá administrar um dos bens mais preciosos que se adquire durante a vida, seu imóvel.

Não basta apenas a ata de eleição, é essencial formalizar a “contratação” através de contrato de prestação de serviços, pois é nele que serão estabelecidos os ajustes necessários ao perfil do condomínio, como horários e visitas ao prédio.

Logo, o melhor Síndico Profissional a ser escolhido é aquele que melhor atenderá o perfil e características do condomínio.

O mercado disponibiliza

vários Síndicos Profissionais, assim vale a pena pesquisar e contratar um profissional qualificado, pois a profissionalização na gestão condominial deve garantir o bem estar da coletividade, segurança dos condôminos e do próprio condomínio.

O Síndico Profissional é um gestor externo, sendo importante gerir o condomínio através de boas práticas e ações preventivas.

Não existe receita de bolo para escolher um bom Síndico, mas levando em consideração algumas variáveis é possível obter uma Gestão eficiente.

Síndicos bem preparados ao exercício da função trazem benefícios ao condomínio, gerando redução de custos e valorização do patrimônio.

Se seu condomínio optou por um Síndico Profissional é indispensável que seja realizada uma busca minuciosa por profissionais éticos e qualificados. Pesquise!

Simone Gonçalves - Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial

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

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

síndica profissional
JOSIANE LUCHEZZI
Gestão com dedicação, análise de contratos, transparência e profissionalismo
19. 97406-2620
luhezzijosiane@gmail.com

EDSON RIBEIRO
SÍNDICO PROFISSIONAL
Conhecimento em legislação condominial, planos de manutenção preventiva, gestão financeira e de pessoas
19. 98332-0026
eribeiro.silva59@gmail.com

ROSELI AGUIAR
Síndica Profissional Contadora
32 anos de experiência
Profissionalismo e competência na gestão do seu condomínio
19. 95321-1689
roseli@fastecontabilidade.com.br

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Em Jundiaí
Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

Encarte Piracicaba
Administradoras /
Gás / Palestra e
Consultoria
em Musculação /
Para Raios /
Pinturas /
Síndica Profissional
Terceirização

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

ADMINISTRADORAS	pg. 10	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 10	PINTURAS PREDIAIS	pg. 11/12
ANTENAS	pg. 10	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA	pg. 10	PORTARIA	pg. 12
AVCB	pg. 10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pg. 10	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 12
BARRILETES	pg. 10	INTERFONES	pg. 10	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 12
BOMBAS / CONCERTOS	pg. 10	JARDINAGEM	pg. 10	QUADROS DE ENERGIA	pg. 12
CALHAS	pg. 10	LAUDOS TÉCNICOS	pg. 11	SEGURANÇA ELETRÔNICA	pg. 12
CÂMERAS DE SEGURANÇA	pg. 10	LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA	pg. 11	SEGUROS	pg. 12
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 10	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 11	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 09
CONTABILIDADE	pg. 10	PAISAGISMO	pg. 11	TELHADOS	pg. 12
DESENTUPIMENTO	pg. 10	PARA-RAIOS	pg. 11	TERCEIRIZAÇÃO	pg. 12
GÁS / TESTES	pg. 10	PERÍCIAS	pg. 11		

ADMINISTRADORAS

CONTCON **SITE PRÓPRIO**

- Administração de Condomínios
- Contabilidade • Assessoria Jurídica

(19) 3235-1955 / 2514-0777

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

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

ANTENAS

Evolusat ANTENA COLETIVA DIGITAL
ALARMES / LUZ DE EMERGÊNCIA
(19) 98317-880

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

SIGA NOSSO INSTAGRAM
INSTAGRAM
@Jornal do Síndico CAMPINAS

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 98317-8800
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE

CONTCON 3235-1955
Veja Administradoras

DESENTUPIMENTO

CR MANUTENÇÕES 3269-2146 / 99700-0041
Vj. pag. 05

REAL LÍDER 3243-4566
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 Internet of Things Solutions (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 3269-2146 / 99700-0041
 MANUTENÇÕES VJ. pág. 05

REAL LÍDER
 Limpeza de Cx. D'Água / Gordura
 Impermeabilização - Hidráulica
 Desentupimento - Dedetização
3243-4566 lopes_miranda@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

AM (19) 3255-1931
 ENGENHARIA 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

Silveira (19) 3225-0001
 pinturas Veja Pinturas Prediais

Jornal do Síndico
 A Informação Dirigida
QUEM ANUNCIA, VENDE
 ASSOCIE-SE AO NOSSO SUCESSO
 Jornal do Síndico Campinas
 @jornaldosindicocampina
 facebook

PAISAGISMO

Z/ JULIANO ZANELLA • PROJETO
PAISAGISMO • EXECUÇÃO
 • MANUTENÇÃO
 julianozf@uol.com.br (19) 3232-7430 / 99646-0593

Universo Verde Projeto Manutenção Execução
 Paisagismo e Jardinagem
 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 / 98767-8654

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

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

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS
 • Lavagem de fachadas
 • Pinturas em geral
 • Tratamento de trincas e fissuras
AAM ENGENHARIA
 (19) 3255 1931
 (19) 97405-5321
 www.aamengenharia.com.br

CASA BELA PINTURAS (19) 3305-7253
 Vj Capa e pág. 02 Piracicaba

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

SENPINTURAS (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

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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

RAZ 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

Rj8 PINTURA PREDIAL (19) 4122-1350
 Veja Capa

Silveira pinturas
 Atendemos Campinas e Região
 • Pintura Predial
 • Reposição de Pastilhas
 • Diagnóstico em Fachadas
 • Concreto Aparente
 Engenheiro civil responsável pelas obras
 (19) 3225-0001 / 99791-8307
 silveirapinturas@bol.com.br
 www.silveirapinturas.com.br

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

PORTARIA

SERVICON
TERCEIRIZAÇÃO

3236-1545
Veja pág. 03

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat

98317-8800
Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS

4141-0904
Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

Intell
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

PARA RAIOS - QUADRO DE MEDIDORES
ALARME DE INCÊNDIO - LAUDOS ELÉTRICO E BOMBEIROS
intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161 / 98767-8654

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Evolusat

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

19. 98317-8800
www.evolutat.com.br contato@evolutat.com.br

SEGUROS

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

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

TELHADOS

Engecalhas
Somente Telhados para Condomínios

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

SÍNDICO PROFISSIONAL - Vj. pág. 09

TERCEIRIZAÇÃO

EXERCÍCIO
mão de obra (19) 3232-3030
Vj. Embalagem

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

1 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 - Dezembro

CONTCON 14 anos
Administração de Condomínios

Agradecemos a confiança



O Jornal do Síndico disponibilizará suas edições em PDF para celular via whatsapp e e-mail.

Cadastre aqui:

(19) 9.9103-9999

campinas@jornaldosindico.com.br

Obs. O jornal físico será postado normalmente

Segurança em Condomínios

Este foi um ano atípico onde os condomínios sofreram uma alteração de rotina devido as compras online impulsionadas pelo isolamento social.

Agora, com as festas de fim de ano se aproximando temos que reforçar o fator SEGURANÇA, pois é um momento propício para ações criminosas, pois os ladrões sabem que muitos moradores viajam nesse período e temos o aumento da criminalidade devido a "Saidinha de Natal" concedido aos detentos durante o período de festas.

ALGUMAS AÇÕES PREVENTIVAS:

- Revisar os procedimentos de segurança;
- Verificar a necessidade de reforçar o efetivo da segurança;
- Verificar junto a empresa de prestação de serviço de portaria ou vigilância para reforçar as visitas dos Supervisores no período de férias;
- É recomendado nesse período montar um grupo de WhatsApp para emergência entre condôminos e a segurança, pois os moradores que estiverem viajando poderão ser avisados sobre qualquer ocorrência em seu imóvel;

• Realizar mapeamento de todos os condôminos que estiverem viajando com as seguintes informações: data de saída para viagem, data de retorno e se algum visitante ou colaborador virá no imóvel. Através dessas informações o síndico poderá reforçar as rondas nesses imóveis;

• Revisar check list em todos os sistemas eletrônicos de segurança, iluminação, luzes de emergência, caixas de hidrantes e extintores, pois nesse período existe um risco de incêndio devido aos fogos de artifício e enfeites natalinos;

• Inspecionar a bomba da caixa de água;

• Redobrar a atenção nas áreas de lazer do condomínio, principalmente em piscinas;

• Orientar os moradores para suspenderem a entrega de jornais e revistas, pois o amontoado caracteriza a ausência de pessoas. Se preferir peça aos seus vizinhos de confiança que recolham suas correspondências, fechar o gás, verificar se todas as torneiras estão fechadas e desligue todos os aparelhos eletrônicos da tomada, principalmente as lâmpadas da árvore de Natal;

• Orientar os moradores que sejam discretos ao divulgar seus planos de férias, inclusive nas mídias sociais. A mesma cautela vale para postagens de fotos e vídeos, prefira postar após o retorno, hoje os criminosos monitoram as redes sociais;

• Antes de viajar digitalize todos os documentos: (Habilitação, RG, Passaporte, documento do veículo, cartão do seguro, cartão de crédito) e salve no seu e-mail, inclusive números de telefones de parentes e amigos. Procure portar pouco dinheiro, evite usar carteira e mantenha um segundo cartão de crédito ou débito em caso de emergência;

• Orientar os colaboradores de não citarem a ausência ou o destino das viagens dos moradores para pessoas estranhas.

Neste Natal que a luz do amor e da paz brilhe na sua casa, e o Ano Novo traga muitos dias felizes e prósperos!

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

MAIS UMA VEZ 4 ESTRELAS

2020 / 2021



Estamos entre as 1.000 Melhores Franquias e entre as 71 redes classificadas pela Serasa Experian 4 ESTRELAS do Brasil desde 2004

ANUNCIE E VENHA FAZER PARTE DE NOSSO SUCESSO!

12 Cidades brasileiras
108.500 Exemplares/mês
Mais de 900 anunciantes
Franquia 4 ESTRELAS

SOMOS OS ÚNICOS NESTE SEGMENTO COM ATUAÇÃO NACIONAL



Revistapegn.globo.com/Melhores-franquias-2020

71 REDES CLASSIFICADAS PELA SERASA EXPERIAN

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
CASA DO CONSTRUTOR - ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	NTW CONTABILIDADE E GESTÃO EMPRESARIAL	IGUI	VAZOLI	ALPHAGRAPHS	RE/MAX BRASIL	ARQUIVAR	HELPI LOJA DE CRÉDITO	DOUTOR RESOLVE	MARCA PROTEGIDA	HIPERFESTA	JORNAL DO SÍNDICO	SUPERSEB BRASIL	CORREIOS	SE VAPOR TUTTO BIANCO LAVANDERIAS
1993	1989	1995	2010	1999	2009	1997	2015	2010	1987	2010	2010	1997	2018	1996
2014	2000	2014	2015	2008	1989	2009	2007	2016	2014	2010	2010	1992	2018	2019
LIMPEZA DE AMBIENTE	LIMPEZA DE AMBIENTE	LAVANDERIAS TINGIMENTO	LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	SERVIÇOS CONTÁBEIS	PISCINAS	SERVIÇOS FINANCEIROS	GRÁFICA	IMOBILIÁRIA	SOFTWARE E SERVIÇOS	SERVIÇOS FINANCEIROS	REPAROS, REFORMA E CONSTRUÇÃO	REGISTRO DE MARCAS E PATENTES	SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	COMUNICAÇÃO E SINALIZAÇÃO
8,06	7,80	7,85	8,23	7,86	7,53	8,14	7,50	7,48	7,32	7,10	7,10	7,00	7,80	5,96
5,20	6,57	6,90	6,42	6,45	6,45	6,42	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45	6,45



E você acha que ainda temos concorrentes?

Legislação por Cecília Lima

Condomínios precisam regularizar rapidamente mandatos de síndico já expirados

Que o ano de 2020 trouxe situações de excepcionalidade, isso já sabemos. O estado de exceção se deu em diversos âmbitos, requerendo adequações devido à crise sanitária, inclusive ocasionando o adiamento das eleições municipais em todo o país, por exemplo. Em um contexto local, de menor proporção, mas também de grande relevância interna, vários condomínios brasileiros tiveram suas dinâmicas administrativas afetadas, com o impedimento de poderem realizar eleições no período crítico de quarentena.

Já prevendo os transtornos administrativos decorrentes da pandemia de Covid-19 e a fim de assegurar um mínimo de estabilidade para prover uma gestão dos condomínios durante a crise, foi sancionada pelo governo federal a lei nº 14.010, de 10 de junho de 2020, a qual dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus.

Em seu Capítulo VIII (“do Condomínio Edilício”), afirma que “a assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de



Assim, convém ressaltar que, ao longo de 2020, muitos condomínios infelizmente ficaram impossibilitados de realizar assembleias – mesmo que fossem aderindo ao modelo virtual, pois, em face de impossibilidade técnica de alguns moradores, isso implicaria na exclusão de alguns condôminos, o que não é legítimo.



2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial”.

Além disso, acrescenta em parágrafo único, que “não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020”. Por fim, o Art. 13. declara que “é obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração”. Dessa forma, conclui-se que mandatos que não foram renovados por meio de voto, em assembleia constituída, em prazo válido, estão atualmente operando tecnicamente na ilegalidade e precisam, portanto, de regularização.

Assim, convém ressaltar que, ao longo de 2020, muitos condomínios infelizmente fica-

ram impossibilitados de realizar assembleias – mesmo que fossem aderindo ao modelo virtual, pois, em face de impossibilidade técnica de alguns moradores, isso implicaria na exclusão de alguns condôminos, o que não é legítimo. Embora muitos condomínios tenham adotado essa modalidade com sucesso, ela só é válida, se de fato puder ser democrática e todos tiverem iguais condições de participarem, caso contrário, decisões tomadas por meios virtuais podem ser consideradas excludentes questionadas na Justiça e, posteriormente, invalidadas.

Decisão do TJSP - Exemplo disso, recentemente a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve sentença que negou reconhecimento de ata de eleição de síndico, realizada em um condomínio em maio. A empresa administradora do condomínio não reconheceu a legalidade da assembleia, pois

ela se deu durante o período de isolamento social, o que impossibilitou a participação da maioria dos moradores (das 160 unidades, apenas 25 condôminos compareceram). O síndico eleito procurou a Justiça para tentar o reconhecimento da eleição, o que foi negado por unanimidade.

O desembargador relator do recurso considerou que “ainda que tenha sido atingido eventual quórum para deliberação das matérias constantes do edital, não é possível desconsiderar evento excepcional pelo qual passa toda sociedade brasileira e com mais intensidade os moradores da cidade de São Paulo”, acrescentando que vários moradores foram impedidos de comparecer ao ato e externar sua vontade, pois optaram em preservar a própria vida, bem como de familiares.

** A autora é jornalista e colaboradora do JS.*

Bem Estar por Cecília Lima

Verão com piscinas seguras

Com a chegada do verão a busca pelas piscinas compartilhadas tende a aumentar muito nos prédios residenciais e com ela uma dúvida surge: que cuidados precisam ser tomados no uso desses espaços durante a pandemia de coronavírus? Convém salientar que o Brasil permanece atravessando o curso de uma crise sanitária que, embora já esteja em período de flexibilizações, ainda requer medidas de prevenção do contágio e a administração condominial deve esclarecer seus moradores quanto a isso.

Diferentemente do que foi feito no auge da pandemia, quando todas as áreas comuns dos prédios foram interditadas, agora o que se vê é uma liberação parcial dos ambientes, desde que obedecendo a algumas regras. Os moradores devem ser informados de que o acesso às áreas comuns do condomínio é condicionado à obediência a tais normativas, afinal não se trata apenas de uma decisão individual, mas de uma proteção coletiva em discussão.

Para tanto, é recomendável ter murais com avisos em destaque, legíveis, em locais estratégicos, alertando os frequentadores para algumas normas de conduta:



Diferentemente do que foi feito no auge da pandemia, quando todas as áreas comuns dos prédios foram interditadas, agora o que se vê é uma liberação parcial dos ambientes, desde que obedecendo a algumas regras. Os moradores devem ser informados de que o acesso às áreas comuns do condomínio é condicionado à obediência a tais normativas



- respeitar o limite de pessoas estabelecido pelo condomínio para a área,
- respeitar o distanciamento social de no mínimo 1,5 metros,
- não mover cadeiras/mesas/espreguiçadeiras de suas marcações originais,
- utilizar máscaras todo o tempo em que se estiver fora da água,
- proibida a entrada de visitantes,
- uso obrigatório da ducha antes de entrar na piscina,
- deve-se desestimular qualquer tipo de empréstimo ou compartilhamento de objetos pessoais (ex.: toalhas, brinquedos, óculos, cosméticos, etc.)

A principal recomendação deve ser reforçada não apenas em murais de aviso, mas também em quaisquer outros canais de comunicação disponíveis no condomínio: se o indivíduo apresentar qualquer tipo de sintoma suspeito (indisposição, febre, perda do olfato ou paladar, coriza, tosse) ele deve se resguardar em casa e não compartilhar áreas de uso coletivo até que possa descartar uma possível infecção.

Além dos cuidados rotineiros com a limpeza e purificação química da água, manutenções de rotina para manter a salubridade das piscinas (algo com que a maioria dos condomínios já está habituada), novas rotinas devem ser agregadas, tais

como: intensificar a assepsia diária de superfícies, mobiliários e pisos, com álcool 70%, água sanitária ou saneantes notificados/registrados (produtos com cloro ou quaternário de amônia) em todos os ambientes e superfícies compartilhadas.

Recomenda-se também disponibilizar recipiente com álcool gel 70% próximo à entrada da piscina para que os condôminos usem antes de tocar na escada ou nas bordas da piscina. O controle do vírus depende de esforços coletivos e o engajamento da comunidade condominial nessa missão é fundamental.

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

ESPORTE TOTAL
ASSESSORIA ESPORTIVA PARA CONDOMÍNIOS

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

 19 98397-6507

www.espototal.com

adriano@spototal.com

Segurança por Cecília Lima

A importância de se exigir ART em obras no condomínio

Quando se ocupa um cargo de síndico, cada atitude ganha uma responsabilidade maior, pois o que está em jogo não são apenas interesses particulares, mas de toda a comunidade. Assim, em todas as situações, o gestor deve buscar se cercar de precauções que o protejam legalmente, bem como visem ao bem maior para o condomínio, e isso significa fugir de certas “informalidades”, documentar tudo e seguir protocolos conforme a lei.

No que diz respeito à execução de obras e reformas que incluam construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos, reformas para substituição de revestimentos, manutenções diversas na parte hidráulica, Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas, sistema de gás, elevadores, entre outras, é fundamental que o síndico exija do profissional contratado comprovações de sua habilitação e compromisso para o serviço.

Isso se dá por meio da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), se for um engenheiro, ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), se for um arquiteto. Esses documentos comprovam que determinados projetos possuem um responsável devidamente habilitado e em situação regular para executá-lo. Assim, de posse disso, o síndico tem um amparo legal caso ocorram

“

No que diz respeito à execução de obras e reformas que incluam construção ou demolição de paredes, divisórias e tetos, reformas para substituição de revestimentos, manutenções diversas na parte hidráulica, sistema de gás, elevadores, entre outras, é fundamental que o síndico exija do profissional contratado comprovações de sua habilitação e compromisso para o serviço



sinistros e também se vier a ocorrer desobediência ao que foi previamente acordado entre as partes.

Em 2014, a norma 16.280 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) determinou que todas as obras realizadas em condomínios – em espaços privativos ou comuns – fossem acompanhadas pelo síndico, passando pela devida avaliação de um engenheiro ou arquiteto. Após essa medida, a qual tem força de lei, provocou um aumento substancial na emissão de ART e RRT, ajudando a modificar também um pouco a dinâmica dos condomínios.

Por muitos anos, predominou em muitos prédios a figura do “faz tudo”, profissional sem nível superior que prestava serviços em diversas áreas

(mecânica, hidráulica, elétrica, construção), sem grande especialização. Pagando pouco, muitas vezes a demanda era resolvida parcialmente, de forma paliativa, funcionando como “maquiagem” para problemas mais sérios e estruturais que, em alguns casos, resultavam em prejuízos muito maiores do que se tivessem sido corrigidos inicialmente. Diminuir a informalidade na execução dos serviços é também uma forma de prezar pela segurança do condomínio.

Contudo, é preciso ressaltar que, nos últimos anos, com a obrigação de se pedir ART e RRT, também aumentaram infelizmente os números de emissões de documentos ilegítimos. Isso ocorre quando um profissional técnico o “vende” sem de fato se comprometer com a execução do serviço, mera-

mente para que a obra seja liberada, fato esse que tem sido identificado em alguns condomínios brasileiros.

Nesse sentido, o engenheiro civil e perito Marcus Grossi esclarece que as ART e RRT são autodeclarações de responsabilidade de uma ou mais atividades que o profissional exercerá ou exerceu. “Vendê-la como um produto se equivale a um médico vender uma receita sem realizar uma consulta. Esse é mais um tipo de corrupção que devemos combater com muita energia, pois como se diz popularmente quando o médico erra, resulta numa vítima, quando o engenheiro civil erra, resulta em diversas vítimas”, pontua.

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