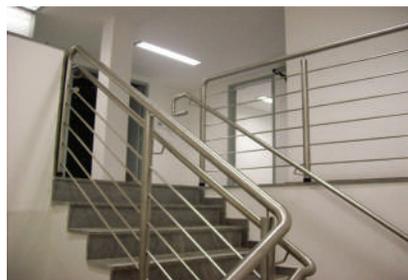


**MANUTENÇÃO**

pg. 05



Corrimãos devem se adequar às normas da ABNT

**ADMINISTRAÇÃO**

pg. 07



Atribuições de zelador precisam estar bem definidas em contrato

**SEU CONDOMÍNIO**

pg. 08



COVID-19 – Uso de EPI deve ser obrigatório para funcionários, condôminos e visitantes

**CLASSIFICADOS**

pg. 10 a 12

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

## 30 de Novembro – Dia do Síndico

Um síndico que se lança à tarefa de fazer a gestão de um empreendimento e de várias famílias, sempre tem uma carga de romantismo e de idealismo para com tal comunidade na busca da plena satisfação de todos. Mas, é sabido que logo de início esta realidade se mostra não muito efetiva. Incentivadores que estavam ao lado no dia da eleição, terão dificuldades em participar de reuniões, visto outros compromissos. Os grupos de trabalhos nem sempre são alinhados, também vão se dissipando, e assim o síndico vai se sentindo cada vez mais sozinho em sua empreitada, contando quando muito, com o corpo diretivo ou conselho fiscal. Para estes sonhadores a equipe do Jornal do Síndico deseja que, estes sonhos e perseverança continuem a ser uma constante todos os dias de seu mandato, e, sempre que precisar, conte com a gente. Feliz dia do Síndico!

### Novembro - Jornal do Síndico Campinas e Região - 29 anos

Nesta jornada de mais de 10 anos como síndico profissional e com uma experiência acumulada de mais de 32 anos, na grande maioria das vezes, para a tomada de decisão a solidão sempre esteve presente. Ao trazer nos ombros a ampla responsabilidade que o cargo de síndico impõe, só nos restam olharmos para dentro de nós mesmos para buscar a melhor decisão, tendo como norte o meio, o justo e o correto. Mas, nem sempre encontramos as respostas com a facilidade que gostaríamos, e para este momento, um grande alento é uma leitura no Jornal do Síndico de Campinas e Região, sempre com matérias pertinentes e atuais. Desta forma, em nome de todos os síndicos da região rendemos nossas homenagens a este importante meio de comunicação do nosso setor ao completar 29 anos, sempre junto aos síndicos e mercado condominial. Abraço a toda equipe e diretoria por mais um ano! Que venham muitos outros.

*Fernando Fernando – Síndico PROH*

MAIS DE 28 ANOS DE EXPERIÊNCIA

## AS ENGENHARIA

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

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

**ep engeprest**  
 ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO  
 Engº Resp. com 42 anos de experiência

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

## NIHON

### PINTURA PREDIAL

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

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

**CONDOMÍNIO**

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

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

## AAM ENGENHARIA

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

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

**SEN PINTURAS**

EXCELÊNCIA EM PINTURAS!

(19) 3386-9614  
 97412-5611

Pinturas Manutenção  
 Tratamento de Concreto  
 Restauração de Fachadas

Atendemos Campinas e Região

sidnei@senpinturas.com.br

**L L Pinturas Prediais**

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

(19) 3012-8848  
 llpinturas@hotmail.com  
 www.llpinturas.com.br

Campinas e Região

CREA 2206147

**Rj8**

PINTURA PREDIAL

- PINTURA PREDIAL
- Impermeabilização
- Tratamento de Fachada

rj8.adm@hotmail.com  
 @rj8construcoes 19. 4122-1350 / 98297-2295

**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

(19) 3231-7504 contato@engesegeprojetos.com.br

**CASA BELA PINTURAS**

Interna e Externa / Impermeabilização  
 Tratamento de Trincas e Rachaduras

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

www.casabelapinturas.com

**RAZ**

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

Atendemos toda a Região

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

## EXPEDIENTE

**Jornal do Síndico**  
A Informação é 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, Jundiaí, 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

Novembro é um mês especial para todos os que vivem e trabalham neste universo condominial, isso porque no dia 30 é celebrado o Dia do Síndico! A data destaca a importância deste que é um referencial dentro dos condomínios, tanto pelas suas atribuições administrativas, quanto pela enorme responsabilidade de conduzir os interesses coletivos e zelar pelo patrimônio. Ser síndico é uma grande missão e nós reconhecemos isso.

O Jornal do Síndico aproveita, neste mês, para saudar e parabenizar todos os leitores que acompanham nosso veículo e exercem (ou já exerceram) a digna função de administrar o condomínio. Todo o nosso trabalho e esforço contínuo em produzir conteúdo de valor e mensagem de qualidade é com o intuito de promover gestões mais eficientes. Nosso jornal é dedicado a vocês, então parabéns a todos os

síndicos do Brasil!

Nesta edição, em matéria alusiva ao Dia do Síndico, aproveitamos para destacar uma habilidade fundamental que todo síndico deve possuir, que é a de se comunicar bem com a comunidade condominial. Contudo, por vezes, estar sempre disponível não é a melhor estratégia, pois há sempre o risco de incorrer para um excesso de informalidade e também de sobrecarga de trabalho em cima do síndico.

Assim, observa-se que canais formais de diálogo com os condôminos devem ser estabelecidos. Isso é válido para prédios que contam com administradora ou não. O ideal é que o condomínio possua previamente um meio determinado com o qual moradores possam levar queixas e outras questões ao síndico, sem invadir sua privacidade ou transpor limites entre a "sindicância" e a vida pessoal. Confira

na nossa matéria algumas sugestões de estratégias que podem ser adotadas.

Além disso, temas relacionados ao cotidiano sempre ganham atenção especial aqui, visto que esses são os "pepinos" do dia a dia com que o síndico precisa lidar na sua rotina geral. O Jornal do Síndico busca abordar tais temas sempre trazendo uma perspectiva prática de implicações legais e como manejar situações dessas. Nesse sentido, a edição do mês traz matéria sobre arremessos de objetos jogados de andares superiores. Isso já ocorreu ou ocorre com frequência no seu prédio? Confira matéria de "cotidiano".

Reforçamos nossa parabenização a todos os síndicos leitores do Jornal do Síndico e revalidamos aqui nosso compromisso de seguir fornecendo informação de qualidade.

Os Editores

### INDICADORES

**Jornal do Síndico**

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT
<b>IGP-M (FGV)</b>	1,24	0,80	0,28	1,56	2,23	2,74	4,74	----
<b>INPC (IBGE)</b>	0,18	-0,23	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87	----
<b>IPC (FIPE)</b>	0,10	-0,30	-0,24	0,39	0,25	0,78	1,12	----
<b>TR</b>	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
<b>SAL. MÍNIMO (R\$)</b>	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

## 30 DE NOVEMBRO – DIA DO SÍNDICO

A Equipe do Jornal do Síndico e todos os anunciantes desse jornal, desejam aos síndicos e síndicas de toda abrangência dessa franquia (+ de 30 cidades) felicidade nesse dia e sempre. Que consigam, em meio às turbulências do dia a dia, uma administração eficaz.

Que tenham saúde e paz. Parabéns!



### GRUPO ONLY ONE TERCEIRIZAÇÕES

O GRUPO ONLY ONE TERCEIRIZAÇÕES parabeniza síndicos e síndicas por seu dia. Muito obrigada, por cuidar das situações adversas que acontecem diariamente e das tomadas de decisões necessárias para o bem comum.

O GRUPO ONLY ONE como prestador de serviços, acredita e busca sempre demonstrar o valor dessa função tão valiosa!

“Desejamos ao JORNAL DO SÍNDICO felicitações por seus 29 ANOS DE EXISTÊNCIA. Obrigada por fornecer informações precisas e facilitadoras entre parceiros e condomínios”. Daniela Cirino – Diretora do GRUPO ONLY ONE.



### GRUPO SERVICON

Diretor e colaboradores do GRUPO SERVICON parabenizam os síndicos e síndicas de Campinas e Região pela data comemorativa ao Dia do Síndico, oportunidade que parabenizam também o Jornal do Síndico por mais um aniversário. Daniel Jacundino



### 19 CONDOMÍNIOS

Parabenizamos todos os síndicos e síndicas pelo seu dia. A esse profissional, nosso respeito e admiração.

Equipe 19 Condomínios



### CONTCON ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Parabéns síndicos e síndicas de Campinas e Região pelo Dia do Síndico. Parabéns ao Jornal do Síndico pelos 29 anos dedicados aos prestadores de serviços, assim como pela conduta ética e moral que o mantém.

Contcon – Administração de Condomínios

## Como transformar todos os dias em Dia do Síndico

Todo condomínio precisa de um bom gestor, responsável pelo bem-estar e por cuidar do patrimônio coletivo. Essa missão desafiadora exige paciência e habilidades de liderança e comunicação.



Para ajudar a aprimorar a gestão do síndico e facilitar seu relacionamento com os condôminos, a **IouTility** oferece as mais modernas tecnologias do conceito Internet das Coisas (IoT).

Após um estudo do local, a empresa desenvolve um projeto personalizado para a implantação do condomínio inteligente, com a instalação de um painel de controle (dashboard). Por meio dessa ferramenta de gestão, o síndico consegue administrar os mais diversos setores do condomínio a partir de smartphones, tablets e computadores com acesso à internet.

Entre as facilidades da gestão inteligente estão o acompanhamento do consumo de água e de gás nas áreas comuns, e o monitoramento de sensores de presença e de movimento, da qualidade da água dos reservatórios e das câmeras de segurança. O investimento nessas tecnologias possibilita práticas de eficiência energética e hídrica, permitindo uma maior economia nos gastos com energia elétrica, água e gás.

A **IouTility** parabeniza todos os gestores de condomínio pelo Dia do Síndico e os convida a transformar a administração condominial por meio da Internet das Coisas.

**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

**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

Para saber mais sobre projetos de condomínios inteligentes ou solicitar um orçamento, entre em contato pelo e-mail [comercial@ioutility.com.br](mailto:comercial@ioutility.com.br) ou pelo

telefone (11) 2309-7887. A IouTility é referência entre as empresas de individualização de água, com homologação pelo ProAcqua, da Sabesp.



**IouTility**  
Internet of Things Solutions

**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



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

Portaria  
Limpeza  
Folguista  
Jardinagem

3236-1545

www.serviconservicos.com.br

# 30 DE NOVEMBRO – DIA DO SÍNDICO

## Nossas homenagens aos síndicos e síndicas de Jundiaí e Região



**Alan Saint Galvez**  
Cond. Fleur Du Champ

Grata oportunidade de parabenizar a todos os síndicos da região, em nossa árdua tarefa de gerir principalmente “pessoas”, bem como os 29 anos do Jornal do Síndico, que tanto nos auxilia nessa Missão.



**Paulo Ricardo**  
Kondomine Serviços.

Parabenizamos síndicos e síndicas de Jundiaí e Região pela data comemorativa. Parabenizamos e agradecemos o Jornal do Síndico pelo trabalho que desenvolve, nos alimentando de conhecimento para abrilhantar nosso trabalho.



**Fernando Fernandes**  
Síndico Proh

Parabéns a todos os colegas síndicos, profissionais ou voluntários pelo seu dia!



**Ana Maria Hasenfratz**  
Franceschinelli  
Síndica Cond. Santa Cruz  
Jundiaí SP.

Parabéns aos nossos colegas síndicos e síndicas, pelo tempo de dedicação à frente do seu condomínio. Parabéns também ao Jornal do Síndico por mais um aniversário.



**Quadratti & Moron**  
Sociedade de Advogados

No dia 30 de Novembro é comemorado o Dia do Síndico. Esta é uma função difícil de ser exercida, uma vez que lida com questões de todo o tipo: da burocracia do condomínio aos conflitos entre vizinhos. A esses profissionais, os nosso parabéns pelo seu dia e por tamanha disposição.

**Dra. Maria Lúcia Vion S. Galvez – Advogada**

Parabéns a todos os síndicos, função que exige responsabilidade, confiança, paciência e resignação! Que venham ainda muitos anos de comemoração. Parabéns ao nosso Jornal do Síndico, parceiro fundamental no exercício dessa nobre função.

**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)

**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

**30 de Novembro - Dia do Síndico**  
Congratulamos com síndicos e síndicas de Jundiaí, Campinas e toda a Região - **Parabéns!**

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

**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](mailto:lucivion.advogada@gmail.com)

**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)

**Manutenção** por Cecília Lima

# Corrimãos devem se adequar às normas da ABNT

**A**lém de colaborarem para compor a estética de alguns ambientes, os corrimãos exercem funções essenciais que são a de promover mais segurança durante o ato de subir escadas ou rampas, bem como proporcionar maior acessibilidade a pessoas com alguma restrição de locomoção. Esses itens obrigatórios não podem ser instalados de forma aleatória, existem regras que norteiam seu adequado uso.

Conforme já dito, seja de qual material for (madeira, aço, ferro, pedra, outros), a função do corrimão é servir de apoio a todos que precisem de suporte: desde crianças a idosos, pessoas com deficiências, adultos de diferentes alturas. A correta

instalação dos corrimãos, de acordo com normas preconizadas, é condição para que o prédio possa obter o **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** ou documento equivalente, o qual atesta que o condomínio está em dia com as obrigações relacionadas à segurança.

**Condições ideais** – Quais regras devem ser observadas? O ideal é contar sempre com a assessoria de um profissional especializado (arquiteto/engenheiro) para projetar e dimensionar adequadamente obras, neste caso, seguindo especificamente o que está previsto nas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas): NBR 9050 – “Acessibilidade a

edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos” (a qual foi atualizada recentemente em agosto de 2020) e a NBR 9077 – “Escadas e saídas de emergências em edifícios”.

A **NBR 9050**, merece uma atenção especial por parte dos síndicos, já que é responsável por estabelecer critérios e parâmetros para o projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade.

**Distância ao chão** – Em relação ao piso, o corrimão não pode ser instalado mais baixo que 80 centímetros e não pode ultrapassar 92 centímetros. Caso ele esteja servindo em uma rampa, a instalação deve

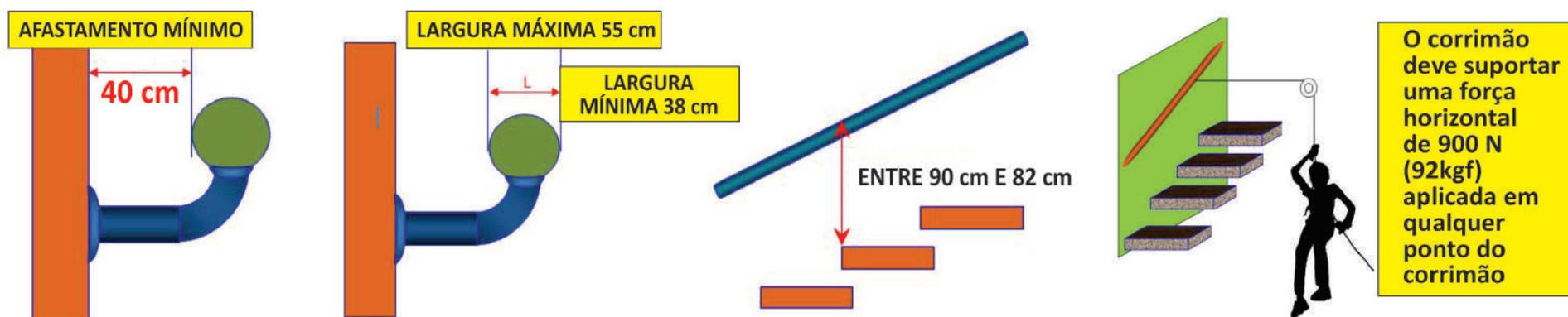
ter duas alturas diferentes: 70 centímetros e a outra em relação ao piso não deve superar os 92 centímetros já citados. O apoio mais baixo é direcionado a crianças, com estatura menor, para que elas possam se deslocar em plano inclinado com segurança. Os corrimãos são obrigatórios em todas as escadas e rampas integralmente (todo o trajeto) e em ambos os lados.

**Distância para anteparos e paredes** – No caso de o corrimão ser instalado em uma parede, deve-se observar um espaço mínimo para que o usuário possa encaixar a mão adequadamente, o equipamento não pode estar justaposto ao anteparo. Eles devem ser fir-

memente fixados às paredes ou barras suportes, a fim de proporcionar utilização segura. Segundo a NBR 9050, o corrimão deve ser instalado a uma distância de no mínimo 4 centímetros da parede ou outro obstáculo.

**Espessura** – Esse suporte deve ter seção circular com diâmetro entre de 1¼” até 2” espessura que seja contemplada pelo punho fechado) ou seção elíptica, desde que a dimensão maior seja de 4,5 centímetros e a menor de 3. Dessa forma, assegura-se maior firmeza ao usuário na hora de se apoiar no corrimão, ao passo que se ele for excessivamente “grosso”, não há este apoio.

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



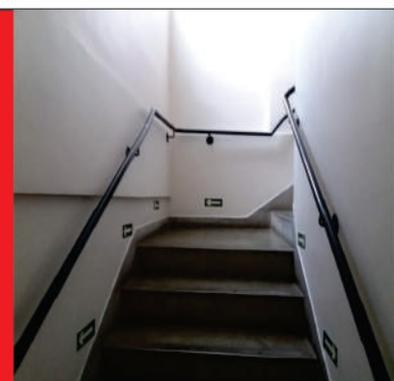
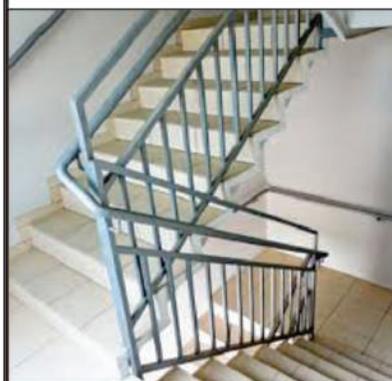
Atendendo a Norma NBR o corrimão deve ser tubular com diâmetro de ¼ até 2 polegadas

**CORRIMÃO para AVCB**  
Padrão ABNT/BR

Pagamento em 12 parcelas

Campinas, Jundiaí e toda a Região

(19) 3384-0523 (19) 99196-6671



## Vídeo Porteiro

por Cecília Lima

# Videoporteiros wi-fi prometem maior conectividade e praticidade ao usuário

Com o avanço da tecnologia, novas soluções surgem a cada dia para ajudar a resolver problemas cotidianos. Nos condomínios, muito já se evoluiu no que se refere à portaria: atualmente há edifícios que possuem sistemas completamente automatizados, outros, mais tradicionais, não abrem mão de seus funcionários presenciais. O fato é que, em ambas as situações, possuir equipamentos de comunicação e monitoramento de qualidade é um atributo fundamental em um eficiente cuidado no acesso de moradores e visitantes.

Nesse contexto, além dos já conhecidos interfones, um outro produto tem ganhado espaço em condomínios na última década: os videoporteiros, os quais agregam a funcionalidade de um interfone à possibilidade de transmitir a imagem do visitante. A maioria funciona com a instalação de um módulo externo que se comunica com um módulo interno, que fica na guarita e repassa as imagens, bem como o som para um monitor com o qual o porteiro ou recepcionista pode dialogar.

Contudo, hoje em dia isso não é tudo! A evolução tecnológica promete agregar ainda mais praticidade, conectividade e segurança. Já existe no mercado versões de videoporteiros com tecnologia Wi-fi. É o exemplo dos produtos da linha



**O sistema de videoportaria wi-fi moderniza a versão analógica e disponibiliza a transmissão da imagem captada no módulo externo para qualquer celular em que esteja instalado o aplicativo, o qual é compatível com sistema Android e IOS.**



Allo da Intelbras, que permitem o controle do acesso por meio de um aplicativo para celular.

A empresa, que já atua há alguns anos com videoporteiros analógicos, insere agora a novidade wi-fi, simplificando a instalação e trazendo mais facilidades ao usuário. Não há a necessidade de passagem de fios, evitando assim quebra-quebra nos locais em que o aparelho esteja sendo usado.

O sistema de videoportaria wi-fi moderniza a versão analógica e disponibiliza a transmissão da imagem captada no

módulo externo para qualquer celular em que esteja instalado o aplicativo, o qual é compatível com sistema Android e IOS.

Além disso, contam com visão noturna, são resistentes à chuva e sol, tiram fotos e gravam vídeos que podem ser armazenados automaticamente num cartão de memória ou manualmente através do próprio app para que o usuário possa verificar posteriormente quem esteve no local.

A conexão Wi-Fi permite, também, que a pessoa se comunique com seus visitantes

mesmo quando estiver fora e, alguns modelos, abrem fechaduras pelo próprio aplicativo, facilitando assim o dia a dia dos usuários, o que pode ser uma alternativa interessante para condomínios com poucas unidades e que não contam com portaria presencial, bem como no acesso interno a blocos dentro do condomínio ou áreas internas de acesso restrito que precisam de autorização para a entrada.

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

**Administração** por Cecília Lima

# Atribuições de zelador precisam estar bem definidas em contrato

**E**m muitos condomínios o zelador é considerado o “braço direito” do síndico, em outros a sua função se confunde com a de porteiro, há ainda aqueles prédios em que é considerado o “quebra galho” oficial, fazendo de tudo um pouco... Mas quais são, de fato, as atribuições desse profissional no contexto do condomínio? Muitos síndicos ainda desconhecem as competências deste colaborador e, portanto, devem buscar saber os limites legais para não impor desvios de função.

A mistura de atividades é enorme, vai desde serviços de limpeza e higienização, manutenção de piscinas e outras áreas, alternar horários com porteiro, não esquecendo também as eventuais brechas em que o zelador serve de “corretor de imóveis” para moradores ou para o próprio síndico (o que é ainda pior), apresentando e demonstrando apartamentos a interessados em anúncios. Não raramente também se veem em alguns prédios relatos do

zelador fazendo algum reparo particular para um morador em horário do expediente.

Mais formalidade - Na opinião do advogado, Marcelo Diniz, atuante na área trabalhista, os condomínios devem extinguir a figura do “faz tudo” e adotar um nível maior de formalidade nas relações de trabalho. “A pessoa que faz tudo com certeza está fazendo além das suas atribuições. Não existe um cargo cuja descrição seja o funcionário estar disponível para qualquer necessidade aleatória”, argumenta Marcelo, alertando para os riscos de processos trabalhistas nesses casos.

De fato, segundo a Classificação Brasileira de Ocupações, documento federal que descreve as mais diversas atividades econômicas e profissionais, apresenta o seguinte conceito sobre trabalhadores em edifícios, incluindo o zelador: “zela pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais, igrejas e outros. Atendem



e controlam a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; recebem objetos, mercadorias, materiais, equipamentos; conduzem o elevador, realizam pequenos reparos”.

Limites contratuais - Para Diniz, o primeiro passo é “estabelecer as regras do jogo”. “O contrato de trabalho deve discriminar com o máximo de detalhes as atividades a serem desempenhadas, bem como horários a serem seguidos, evitando sobrecarregar o empregado com funções que não são de sua alçada. Termos ge-

néricos como ‘serviços gerais’ devem ser evitados, por isso é importante contar com uma assessoria jurídica para formulação de um bom contrato”, orienta o advogado. “Ressalto ainda o óbvio, o zelador é um funcionário do condomínio e não de particulares, portanto qualquer serviço individual é vedado”, conclui.

O que é legal constar como atribuição contratual dos zeladores de condomínio? Transmitir ordens do síndico para outros funcionários e fiscalizar o cumprimento dessas; super-

visionar o trabalho de limpeza e o estado geral de higiene do prédio; inspecionar áreas internas e externas a fim de detectar necessidade de manutenções; checar condições funcionamento de elevadores, sistema elétrico, hidráulico; comunicar ao síndico ou à administradora qualquer irregularidade no condomínio; zelar pelo cumprimento do regimento interno do edifício.

*\* 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

# O COVID-19 – Uso de EPI deve ser obrigatório para funcionários, condôminos e visitantes

Após vários meses desde a decretação de pandemia pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em março, o Brasil experimentou diferentes estágios de restrições no que se refere à emergência sanitária da Covid-19 e hoje vive uma perspectiva mais otimista, com uma flexibilização de medidas. Contudo, é válido salientar que cuidados preventivos ainda estão em vigor e devem ser respeitados e o condomínio deve manter uma vigilância rigorosa em relação aos seus funcionários, moradores e também visitantes.

O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPI) é fundamental não apenas para proteger o usuário de se contaminar com o coronavírus, mas também de evitar que ele seja transmissor do vírus para outras pessoas, caso esteja infectado mesmo sem ter ciência disso. Na ausência de uma vacina que evite a infecção ou de um medicamento eficaz que trate a doença, os EPIs são os instrumentos mais importantes, pelo menos por enquanto, na luta contra a Covid-19.

Nesse sentido, visando à difusão de informação, a Associação Brasileira do Mercado de Limpeza Profissional (Abralimp) formulou e disponibilizou gratuitamente para download em sua página na internet um guia de limpeza para condomínios e suas áreas comuns, o qual aborda, entre outros assuntos, a questão dos EPIs, destacando que além de já serem importantes (antes mesmo da pandemia) para a segurança dos profissionais que atuam na higienização dos ambientes, os EPIs agora também devem ser incorporados à rotina de todos: colaboradores, condôminos e visitantes.

**Classificação** – O manual divide-se em 3 categorias de uso: 1) colaboradores no atendimento de portarias e recepções (recomenda máscara; luvas impermeáveis); 2) condôminos e visitantes (máscara comum, de uso não profissional); 3) equipes de limpeza (luva; máscara; óculos de segurança; botas ou sapatos fechados, de trabalho).

A administração condominial é responsável por fornecer

os materiais necessários para a execução segura do trabalho. Caso o serviço seja terceirizado, é obrigação do síndico fiscalizar se tais equipamentos estão sendo devidamente disponibilizados pela empresa contratada, caso contrário, ele, como gestor do condomínio, pode partilhar da negligência no ambiente de trabalho e arcar com consequências jurídicas.

**Máscaras** – O uso das máscaras é recomendado para prevenção de contaminação por doenças transmitidas de forma respiratória. O guia da Abralimp destaca que de acordo com o portal da Anvisa, diversas espécies de máscaras estão sendo usadas nesse momento de pandemia e devem ser observadas as categorias citadas anteriormente para checar a viabilidade de cada tipo.

Além de solicitar o uso de máscaras de todos enquanto permanecerem nas dependências comuns do prédio, o condomínio deve orientar a forma correta dessa utilização, uma vez que tem sido frequente ver pessoas fazendo um uso



inadequado das máscaras. Para isso, é recomendável usar os meios de comunicação interna do condomínio para ressaltar essas informações, bem como disponibilizá-las em locais estratégicos.

- Antes de colocar a máscara, lave as mãos.
- Como medida de segurança, as máscaras devem ser colocadas no rosto cuidadosamente ajustando os espaços. Além disso, a máscara deve estar apropriadamente ajustada à face para garantir sua eficácia e reduzir o risco de transmissão.
- Não se deve tocar na frente da máscara durante o uso ou na retirada - já que a superfície pode estar contaminada - e retirá-la sempre pelas tiras laterais.
- Após a utilização ou toda

vez que tocar inadvertidamente em uma máscara usada, as mãos devem ser higienizadas imediatamente. As máscaras descartáveis devem ser corretamente acondicionadas no lixo.

**Saiba mais** – As máscaras de tecido usadas para impedir que a pessoa que a está usando espalhe secreções respiratórias ao falar, espirrar ou tossir (controle da fonte), podem ser usadas desde que estejam limpas e secas, porém elas não são Equipamentos de Proteção Individual, conforme Nota Técnica GVIMS/GGTES/ANVISA Nº 04/2020 (atualizada em 08/05/2020).

(Redação com Abralimp)

\* 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 03 - Novembro / 2020 - PIRACICABA - SP - piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

## EXPEDIENTE PIRACICABA

**Jornal do Síndico**  
A informação dirigida

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

### CONTATO EM PIRACICABA

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

### CONTATO EM CAMPINAS

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



## 30 DE NOVEMBRO - DIA do SÍNDICO

A Equipe do **Jornal do Síndico**  
e os anunciantes presentes nesse encarte,  
desejam aos síndicos e síndicas  
de Piracicaba e Região, saúde e paz  
além de uma administração profícua.



Cássia Gelinski  
Síndica Profissional



PRÉDIO SINALIZADO pg. 02



SECADORES DE MÃOS pg. 02



DIA DO SÍNDICO pg. 04



Estratégias e habilidades de  
comunicação são um diferencial  
na gestão deste importante cargo

## PIRACICABA, A "NOIVA DA COLINA".



É a primeira cidade a ganhar um encarte dentro desse veículo consolidado, que completa nessa 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

## Prédio sinalizado



O seu condomínio possui as sinalizações devidas? O síndico deve estar atento ao cumprimento das normas de sinalização e acessibilidade para pessoas com deficiência. É por uma questão de segurança que deve ser instalada sinalização adequada em todas as áreas comuns do prédio, externas e principalmente internas. No caso de placas, essas devem ser preferencialmente fotoluminescentes (aquelas que emitem luz).

Conforme a NBR 9050/2004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas

(ABNT) há três formas de sinalização: visual, tátil e sonora. Elas se dividem em quatro tipos – permanente, direcional, de emergência e temporária; sob as formas de indicação visual de acessibilidade (Símbolo Internacional de Acesso), comunicação tátil (Braille e diferenças de texturas de superfícies) e comunicação auditiva (sinalização sonora padronizada) deverão aparecer: nos acessos principais; nas circulações (horizontal e vertical); no mobiliário; nos acessos de veículos na garagem; nas vagas para veículo.

## Secadores de mãos



Provavelmente o tema “higienização” permanecerá em alta por um bom tempo, devido à situação de pandemia de Covid-19. Assim, diversas soluções estão constantemente sendo disponibilizadas com foco na facilitação da rotina de novos hábitos agora necessários para se prevenir o contágio pelo novo coronavírus. Nesse contexto, uma ideia que vem ganhando os condomínios – especialmente áreas molhadas como lavabos – são os secadores de mãos.

Trata-se de máquinas já bastante di-

fundidas em estabelecimentos comerciais que emitem um jato de ar quente em alta velocidade com o qual é possível secar as mãos após a lavagem. Isso dispensa o uso de toalhas de papel ou tecido e também o toque em qualquer estrutura, já que os equipamentos funcionam acionados por sensores de presença. Essas características conferem, portanto, aos secadores de mãos (“hand dryers”) uma maior segurança contra o coronavírus.



**Racon Administradora**  
de Condomínios Ltda

## 30 de Novembro - Dia do Síndico

Parabenizamos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região

- 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**  
PREDIAL

**19 3305-7253**

[www.casabelapinturas.com](http://www.casabelapinturas.com)

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

**30 de Novembro - Dia do Síndico**

Parabéns síndicos e síndicas

ATENDEMOS: Piracicaba, Limeira, Campinas e Região

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

**CHICO MONTEIRO**

Administrador de Condomínios

(19) 97157-2843

Representante

**Jornal do Síndico**  
A Informação é a Melhor

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

# 30 DE NOVEMBRO – DIA DO SÍNDICO

Nossas homenagens aos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região



**Cassia Gelinski**  
Síndica do Res. Sagitarius

Parabéns aos síndicos e síndicas que como eu, lutam diariamente para deixar o condomínio funcional e valorizado. Parabéns ao Jornal do Síndico que nos ajuda com matérias pertinentes e indicação de produtos e serviços.



**Walter Speratti**  
Síndico Condomínio Strauss

Dedicação, responsabilidade e muito trabalho. Essas são as principais marcas de um síndico, que ao administrar um condomínio também cuida de famílias. Parabéns aos síndicos e síndicas. Na oportunidade quero também parabenizar o Jornal do Síndico, veículo forte e necessário, pela passagem de seu aniversário.



**Felipe Oriani - Síndico do Cond. Spazio de Fiori.**

Gostaria de desejar parabéns para todos os síndicos e parabenizar o Jornal do Síndico por trazer grande ajuda aos nossos síndicos com temas atualizados e de grande importância para todos nós parabéns aos síndicos e ao Jornal do Síndico.



**Chico Monteiro**

Parabéns síndicos e síndicas de Piracicaba e Região. Parabéns Jornal do Síndico por mais um aniversário.

**Jairinho Mattos**

Rádio Educadora de Piracicaba

A todos os síndicos e síndicas, neste 30 de Novembro – nosso reconhecimento, admiração e gratidão pelo relevante e desafiador trabalho em prol dos moradores. Parabéns ao Jornal do Síndico pelo 29º aniversário.

**Grupo Acesso Seguro**

O Grupo Acesso Seguro parabeniza todos os síndicos e síndicas por essa data especial! Profissionais encarregados de muitas atividades, repletas de responsabilidade, merecem todo o respeito e reconhecimento por tamanha dedicação.

**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!

[acesoseguro.comercial@gmail.com](mailto:acesoseguro.comercial@gmail.com)  
Rua Virgínia Zaia, 134 - Paulicéia - Piracicaba

UMA MARCA, TODAS AS SOLUÇÕES, GRANDES PROJETOS

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

Projetos, Manutenção, Instalação Elétrica e Laudos Técnicos

(19) 3381-3818 (19) 98132-2701  
[contato@athomicpararaios.com.br](mailto:contato@athomicpararaios.com.br)  
athomicengenhariaeletrica

30 de Novembro - Dia do Síndico  
Parabenizamos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região

**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](mailto:inezio@fortegas.eng.br)

Síndica Profissional

**CÁSSIA GELINSKI**  
Experiência  
Dedicação  
Profissionalismo  
Transparência  
Atende Piracicaba

19.99693-9569  
[cassiagelinski@yahoo.com.br](mailto:cassiagelinski@yahoo.com.br)

**PRO-QUADRAS**  
QUADRAS POLIESPORTIVAS

30 de Novembro - Dia do Síndico  
Saudamos síndicos e síndicas de Piracicaba, Limeira e toda a Região pelo dia comemorativo - Parabéns

**Construção / Reforma  
Iluminação / Alambrados  
Acessórios**

Atendemos todo Território Nacional

19.99164-7944  
[www.proquadras.com.br](http://www.proquadras.com.br)  
[proquadras@proquadras.com.br](mailto:proquadras@proquadras.com.br)

**Especial** por Ceília Lima

# 30 de novembro - Dia do Síndico

## Estratégias e habilidades de comunicação são um diferencial na gestão deste importante cargo

No mês de novembro, condomínios do Brasil inteiro celebram uma importante data: no dia 30 é comemorado o Dia do Síndico, o qual serve para destacar a relevância desta figura essencial na administração condominial e liderança em prol dos interesses coletivos. Parabéns, gestor, pela sua data!

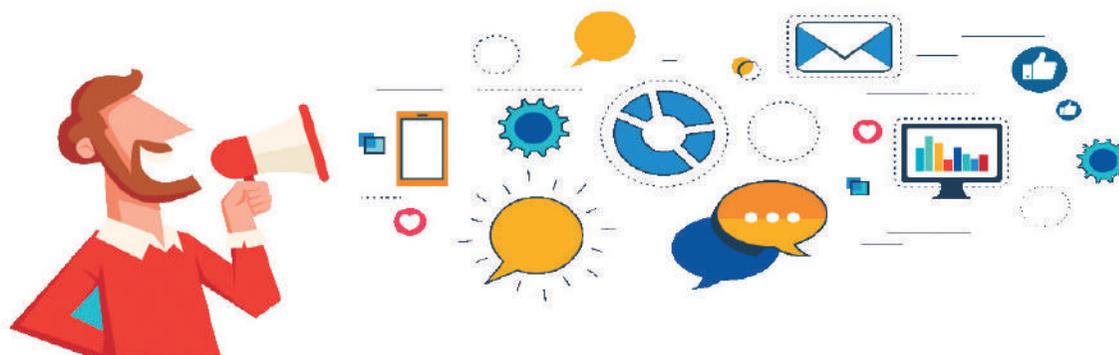
Independentemente de ser um morador ou não, o síndico é um elo entre as queixas dos condôminos e a gerência burocrática e operacional. Para prover uma gestão eficiente e que ao mesmo tempo esteja em sintonia com as demandas da comunidade condominial, ele deve ter forte habilidade comunicativa e traçar estratégias nesse sentido.

**Limites** – Primeiramente, é preciso estabelecer regras. Nesse contexto, é válido lembrar que ser síndico não é sinônimo de estar sempre disponível. Talvez por inexperiência ou até por um excesso de boa

vontade, é comum ver síndicos misturando horários e espaços da vida pessoal com as atividades do condomínio: recebendo ligações em horas inconvenientes, visitas de moradores em casa para ouvir queixas, mensagens no celular particular para agendamentos de salão de festa ou outros espaços, mensagens de fotos de equipamentos quebrados, etc.

Toda essa desorganização termina por gerar dois grandes problemas: o primeiro é um baixo índice de resolutividade, pois se as demandas não chegam por uma via adequada, não são devidamente registradas e processadas e, portanto, a chance de resolução diminui. O outro grande problema é a elevação do estresse e a carga mental à qual muitos síndicos estão hoje submetidos, por não saberem separar adequadamente ambiente doméstico e ambiente de trabalho.

**Canais de comunicação** – Ter um diálogo aberto com os



condôminos é muito importante, afinal o síndico foi escolhido por eles e é à comunidade condominial que ele serve. Porém, é necessário antes estabelecer por quais canais essa comunicação se dará. O morador, por sua vez, deve ser informado de como deve proceder caso deseje se reportar ao síndico: por que meio deve enviar sua mensagem.

O tipo de canal é variável e vai depender muito do perfil de cada condomínio, levando em consideração seu porte (se possui muitas unidades), sua população (se são moradores jovens, que têm intimidade com tecnologias, ou mais

idosos, atrelados aos meios tradicionais de comunicação), entre outras características. Não existem regras: o meio de comunicação adequado será aquele em que síndico e condôminos melhor puderem se comunicar sobre demandas diversas: queixas sobre barulho, equipamentos quebrados, sugestões de melhorias, denúncias, avisos, reservas, etc.

### Algumas estratégias possíveis são:

- mural de informações em área de alto fluxo (como próximo ao elevador);
- livro de ocorrências (o qual deve ficar na portaria, pre-

ferencialmente);

- caixa do síndico (criar uma caixa postal com chave para os moradores depositarem mensagem em papel)
- e-mail (fazer um endereço específico para o condomínio);
- página na internet (há condomínios que possuem sites, blogs ou perfis em rede social como instagram ou facebook e usam esses meios para comunicação interna)
- aplicativos (há essa possibilidade no mercado, requerendo um certo investimento)

\* *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

(19) 3871-5168  
99148-0815

**RAZ** Atendemos Toda a Região

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

Piracicaba e Região

**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

# 30 DE NOVEMBRO – DIA DO SÍNDICO

## Nossas homenagens aos síndicos e síndicas de Campinas e Região



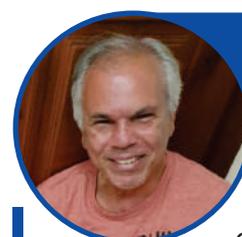
**Ana Paula Guimarães**  
Síndica do Cond. Pq. Res.  
Vitoria Régia

Um dia especial para comemorar as grandes conquistas que a cada ano, gestores condominiais, vem alcançando. Nessa oportunidade parabenizo a equipe do Jornal do Síndico pelos 29 anos, e agradeço pela ajuda e suporte que vem nos dando com informações relevantes todos os meses.



**Carlos Alberto**  
Síndico Profissional

Parabéns a todos os profissionais que ocupam esta função e que desempenham com responsabilidade um grande papel na gestão de condomínios. Parabéns a equipe do Jornal do Síndico pelos 29 anos.



**Wilson Felipe Samara -**  
Síndico do Cond. The Place  
Residence

Parabéns aos síndicos e síndicas que trabalham para o bem estar de todos os moradores. Parabéns também ao Jornal do Síndico por mais um aniversário.



**José Augusto Soares**  
Síndico Profissional

Caros colegas síndicos e síndicas, desejo para todos, sucesso na atividade e que consigamos vencer os desafios do dia a dia. Força para administrar e fazer uma excelente gestão.

Parabenizo o Jornal do Síndico que completa 29 anos de atividades e agradeço pelo suporte que dá a todos nós, trazendo matérias atuais e dicas relevantes para nossa categoria, além de informações sobre fornecedores e profissionais do segmento.



**Edson Ribeiro**  
Síndico do Cond. Res.  
Solar do Flamboyant

Nossa atividade merece reconhecimento por manter a boa convivência entre os moradores e sempre zelar pelo patrimônio coletivo. Parabéns a todos os síndicos e síndicas pela coragem e responsabilidade para exercer essa tarefa essencial dentro dos condomínios. Parabéns ao Jornal do Síndico por mais um aniversário.



**Dennyson Gomes**  
Síndico do Condomínio  
Rossi Ideal Água Bela.

Meus parabéns a todos os síndicos e síndicas que trabalham incansavelmente e ao Jornal do Síndico pelos seus 29 anos de sucesso.



**Josiani Luchezzi**  
Síndica do Condomínio  
Alecrins - Vila Flora (Sumaré)

Parabéns ao Jornal do Síndico pelos 29 anos. Parabéns também aos síndicos e síndicas que exercem esta honrosa função e os desafios do dia a dia.



**Bruno F. Cordeiro**  
Advogado e  
Síndico Profissional.

Gostaria de parabenizar a todos os síndicos e síndicas pelo dia e também ao Jornal do Síndico que é um aliado extremamente importante no dia a dia desafiador que a profissão impõe.

**Amaury Cesar Magno**  
Síndico

Parabenizo o Jornal do Síndico por mais um aniversário. Divisor de águas para os síndicos. Orientação clara, instrução, legislação e comentários que vieram a beneficiar os administradores de condomínio. Sou síndico há 12 anos e sei das dificuldades do dia a dia, por isso parabenizo meus colegas.

# Classindico®

seu guia de bons negócios

Em Jundiaí  
Pinturas /  
Terceirização  
Pág. 04

Encarte Piracicaba  
Administradoras /  
Gás / Palestra e  
Consultoria  
em Musculação /  
Para Raios /  
Pinturas /  
Quadras Poliesportivas  
Sindica Profissional  
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. 98317-8800**  
www.evolusat.com.br contato@evolusat.com.br

## AVCB

**REGULARIZAÇÃO NO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB**

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

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.galvaambiental.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

## CORRIMÃO PARA AVCB

CORRIMÃO - 3384-0523 - Vj. pag. 05

## 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  
Internet of Things Solutions comercial@ioutilty.com.br

## INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**ELETROVITAL** 3387-2810  
Vj. Quadros de Energia

## 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** Manutenção predial

**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 MARRE** (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** pinturas (19) 3225-0001  
Veja Pinturas Prediais

## PAISAGISMO

**Z/ JULIANO ZANELLA** • PROJETO  
PAISAGISMO • EXECUÇÃO  
• MANUTENÇÃO  
julianozf@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 / 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

**AM** ENGENHARIA

(19) 3255 1931  
(19) 97405-5321

www.amengenharia.com.br

## PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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

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

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

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

**JEFERSON MARRE** 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** PINTURA PREDIAL ENGENHARIA E SERVIÇOS

**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

## PINTURAS PREDIAIS - Cont.

**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

## 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

## 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 / 98767-8654

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

## ELETROVITAL ENGENHARIA

• QUADRO DE MEDIDORES PADRÃO CPFL  
• CABINE PRIMÁRIA (TRANSFORMADOR)  
• SPDA (PARA RAIOS)  
• PRUMADA ELÉTRICA  
• CENTRAL DE ALARME DE INCÊNDIO  
(19) 3387-2810 / (19) 97415-7478 www.eletrovital.com

## SEGURANÇA ELETRÔNICA

**Evolusat** 98317-8800  
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**

josianelucuzzi19@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

**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 - Novembro  
**Galvão** Engenharia e Gestão Ambiental 5 anos  
Agradecemos a confiança

## Segurança em Condomínios

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



Este mês quero parabenizar pelos 29 anos do Jornal e todas as pessoas, que de uma maneira ou de outra fizeram este jornal enaltecer como fonte de pesquisa e informações.

Parabéns a todos os síndicos pela comemoração do Dia do Síndico, em 30 de novembro! Esse profissional é encarregado de muitas atividades, estas repletas de responsabilidades que merecem todo o respeito e reconhecimento por tamanha dedicação e eficiência.

No mês de novembro o Síndico tem que planejar o período de dezembro e janeiro, pois o condomínio sai da sua rotina devido o período de férias.

A prevenção no fator segurança é de extrema importância, por este motivo deve ser reforçada e ter cuidados com "turnover" de pessoal e realizar testes em todos os equipamentos do sistema de segurança.

### ALGUMAS AÇÕES PREVENTIVAS:

- Criar uma comissão de segurança entre os moradores;

- Se necessário reforçar a equipe de segurança;
- Revisar os procedimentos de segurança;
- Realizar testes em todos os sistemas de segurança;

- Atualizar números dos telefones de emergências;
- 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;

- Suspender a entrega de jornais e revistas, pois o acúmulo caracteriza a ausência de pessoas. Se preferir, peça aos seus vizinhos de confiança que recolham suas correspondências;

- Nunca deixe as luzes acesas durante o dia, pois este é um grande indicio para os assaltantes;

- Não deixe as chaves na portaria;

- Procure colocar as malas no carro ainda no interior da garagem. Assim você evita que pessoas desconhecidas saibam que você estará fora;

- Seja discreto ao divulgar seus planos de viagem, inclusive nas redes sociais. A mesma cautela vale para a postagem de fotos durante a viagem, já que pessoas mal intencionadas podem estar monitorando suas redes sociais, prefira postar após o retorno.

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

**Cotidiano** por Cecília Lima

# Condomínio é responsabilizado por arremessos anônimos que causem prejuízos

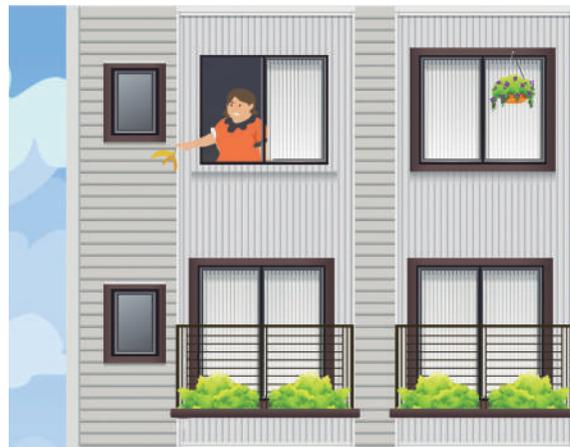
**T**oda ação gera uma reação, diz uma das principais Leis da Física. Dentro do condomínio, assim como na sociedade, cada ação deve ser pensada antevendo juntamente suas consequências, pois – a depender das circunstâncias – essas podem ser muito danosas. Essa reflexão tem grande aplicabilidade ao discutirmos um problema que ocorre com alguma recorrência em edifícios verticais: os arremessos em direção ao solo.

Eles podem partir de janelas, parapeitos, sacadas, varandas, balcões. O que cai também varia: vasos de plantas, brinquedos, papéis, itens de higiene pessoal (principalmente das janelinhas de banheiro), bitucas de cigarro, lixos em geral ou até mesmo saliva. De forma intencional ou não, embora muito se culpem as crianças, elas não são as únicas a arremessarem objetos, com frequência os adultos e idosos são flagrados cometendo este feio delito.

Conduta potencialmente perigosa - O importante é ressaltar perante os condôminos que tal ato não constitui apenas “falta de educação”. Devido à altura – e aqui mais uma vez as Leis da Física operam de forma inabalável – esses arremessos são potencializados, causando transtornos, sujeira, prejuízos materiais e, a depender do que é jogado (dimensões, forma e peso), acarreta-se a possibilidade de machucar gravemente pessoas que passam pelo local no instante em que o objeto cadente chega ao solo.

Imagine, por exemplo, o impacto de uma garrafa ou um copo caindo de uma varanda (de qualquer altura mínima) em um animal de estimação ou na cabeça de uma criança. Qual seria o resultado? Em uma situação hipotética menos trágica, se o objeto cai em cima de um carro. O que acontece? Quem paga pelos danos humanos ou materiais?

Identificando culpados - Independentemente de o fato ocorrer por acidente ou ser proposital, o proprietário da unidade condominial de onde partiu o arremesso é responsável pelo ato, podendo ser penalizado dentro das normas previstas na Convenção e também processado na Justiça comum. O arremesso do artefato poderá ser provado por



imagens captadas por câmeras, perícia especializada ou testemunho oral ou escrito de pessoas que viram o fato acontecendo. Se este é um problema recorrente na vivência do condomínio, é interessante manter um circuito de vigilância por câmeras funcionante na tentativa de captar essas ações.

Mas e os casos em que não é possível reunir provas para se chegar ao autor? Nessas situações, fala-se em responsabilidade solidária. O condomínio e todos os seus membros, consecutivamente, passam a compartilhar essa responsabilidade e arcar com os prejuízos coletivamente. De acordo com o Artigo 938 do Código Civil, na impossibilidade de se identificar o responsável pelo arremesso, caberá ao condomínio a indenização. Dispõe o artigo que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

Segundo o advogado Rodrigo Karpat, especialista em Direito imobiliário e condominial, na esfera criminal, quem responde pelo dano no caso de uma lesão corporal ou morte em função do arremesso é o próprio autor da ocorrência, não se transferindo a responsabilidade ao síndico do prédio, salvo se, de alguma forma, o síndico concorreu para o resultado ou poderia ter evitado o mesmo, já que tem por lei a obrigação de cuidado, proteção ou vigilância conforme artigo 1.348, V, do Código Civil e Art. 13 do Código Penal.

\* A autora é jornalista e colaboradora do JS.

## CARTÓRIOS DE PROTESTO DE CAMPINAS

### Que tal uma proposta realmente vantajosa?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Legislação** por Cecília Lima

# Conduta abusiva – condomínio não pode suspender fornecimento de água a morador inadimplente

A inadimplência é um grande desafio enfrentado pelos síndicos e talvez seja até o maior deles, pois, sem recursos, toda a estrutura administrativa trava e a saúde financeira do condomínio fica prejudicada, levando a questões secundárias que vão se acumulando como uma bola de neve que só cresce.

Assim, por se tratar de um problema tão sério e por vezes desesperador, alguns gestores adotam medidas duras, na tentativa de coibir a inadimplência e também de coagir os devedores a quitarem seus débitos, quando na realidade deveriam buscar uma assessoria jurídica para tentar resolver a situação pelos meios legais cabíveis.

A iniciativa de tentar manter os pagamentos em dia e cobrar quem está devendo é louvável, porém, é necessário que se analise como isso está sendo feito, pois algumas atitudes podem ser configuradas como condutas abusivas e, então, o jogo se inverte: o condomínio pode passar a dever ao morador inadimplente, caso ele consiga ganhar um processo requerendo indenização na Justiça.

Não são raros os casos envolvendo desde cobranças vexatórias (a exemplos de e-mails públicos com listas de inadim-



**A iniciativa de tentar manter os pagamentos em dia e cobrar quem está devendo é louvável, porém, é necessário que se analise como isso está sendo feito, pois algumas atitudes podem ser configuradas como condutas abusivas e, então, o jogo se inverte: o condomínio pode passar a dever ao morador inadimplente**



plentes ou exposição de nomes em elevadores e murais) até a restrição de espaços físicos, como a proibição de acesso do morador endividado a áreas de lazer, academia, etc. Tudo isso já foi alvo de ampla discussão judicial e há farto material informativo ressaltando a ilegalidade de condutas desse tipo, abusivas.

Recentemente, neste ano, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal arbitrou sobre o caso de uma condômina que foi privada do abastecimento de água em seu condomínio por não ter recursos, tendo alegado também humilhações, o que a fez pedir indenização por danos morais.

A autora do processo narrou que é proprietária de unidade situada no condomínio em questão e foi indevidamente impedida de utilizar o servi-

ço de abastecimento de água, pois foi contratada uma empresa para realizar a instalação dos hidrômetros individuais, sendo que em assembleia restou decidido que os condôminos que não tivessem pagos os custos para a implantação da individualização, não teriam o equipamento ligado.

A moradora argumentou que teve dificuldades para quitar os valores cobrados, e embora tenha efetuado acordo com a empresa para parcelamento da dívida, em razão de estar desempregada, não conseguiu honrar a segunda parcela. Como a empresa não liberou o uso de seu registro, ficou sem o abastecimento de água em sua residência por mais de 1 ano, período em que vivia de doação de água dos vizinhos.

O magistrado que julgou o processo afirmou que, ainda

que autônomo em sua área territorial, o condomínio não possui qualquer direito de restringir o uso de água pelos condôminos e destacou que tal atitude não pode ser usada como artifício de “convencimento” para fazer com que moradores quitem dívidas com o condomínio, que são de outra natureza.

“É vedada a suspensão de fornecimento de água visando coibir ao condômino a adimplir com as obrigações condominiais, notadamente despesas que não tem relação com o consumo de água, haja vista os meios legais disponíveis que permitem ao condomínio efetuar a cobrança do inadimplente”, declarou o magistrado, fixando indenização.

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

**Bem Estar** por Cecília Lima

# Educação para pets e donos: áreas comuns não são “banheiros”

A permissão para quem mora em condomínio possuir um bichinho de estimação não é mais um ponto de discussão, haja vista que sucessivas decisões judiciais já consolidaram um amplo lastro jurídico em favor positivo dos pets. Contudo, assim como tudo o que diz respeito à vida em prédios residenciais, a convivência entre animais e condôminos segue normas. Se essas são quebradas, aí sim a permanência dos pets pode ser colocada em questão.

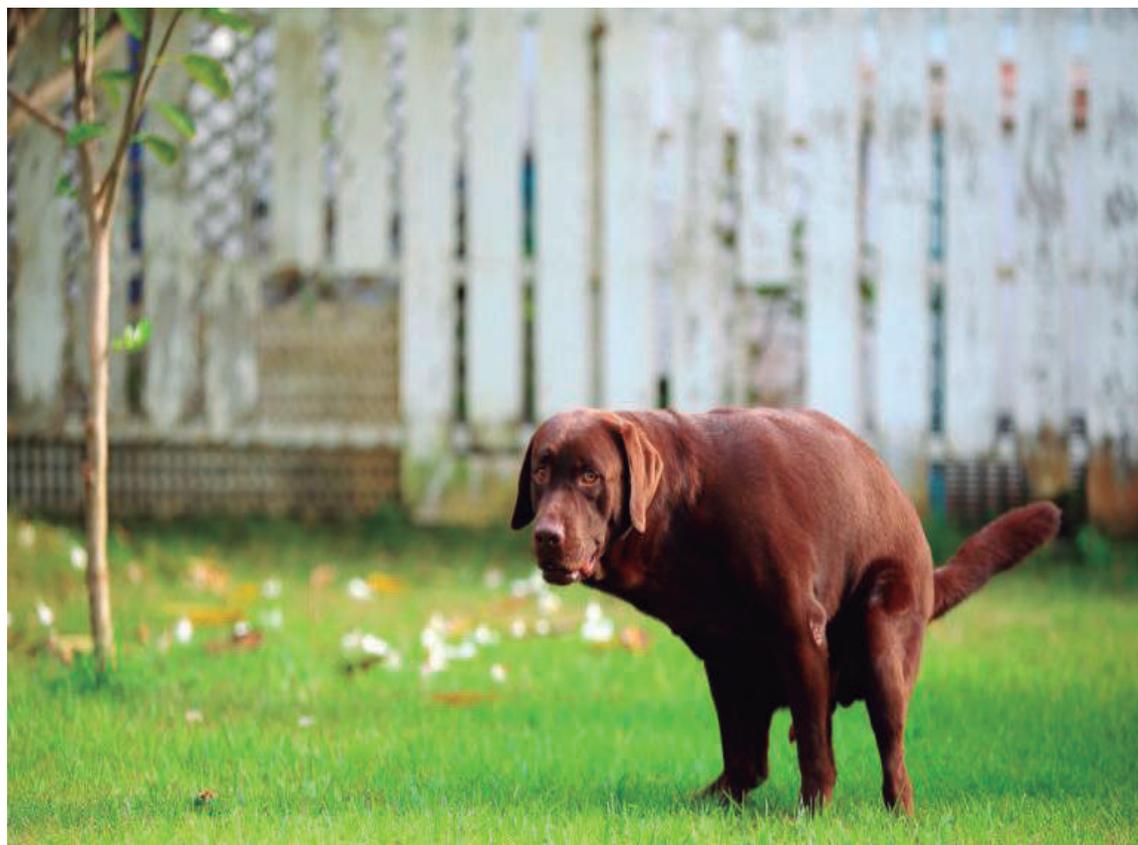
Muitos especialistas falam na “regra dos 3 S”, os quais consistem em três pilares que devem ser considerados para se manter uma coexistência harmoniosa entre moradores e animais, são eles: sossego (ou silêncio), segurança e saúde (ou sanitização). Esse último item merece uma especial atenção, pois depende – em grande parte – da educação e bom senso dos próprios donos ou tutores de pets.

O termo “saúde”, significa minimizar os riscos sanitários envolvidos e isso inclui ter cuidados com a higiene. Alguma vez no seu condomínio ou mesmo nas calçadas da área

externa você já teve a desagradável surpresa de se deparar com fezes de animais? Isso acontece porque muitas vezes o dono sai para passear com um cão, por exemplo, e não se preocupa em levar nada com que possa recolher os excrementos ou então porque têm o costume de soltar os animais para passearem livremente sem guia, o que é uma prática ainda mais errada.

A estudante universitária Mônica Paula Trelles, 24 anos, moradora de um condomínio residencial na cidade de Rio Grande (RS) relata inconveniências devido à constante presença de cocô de cachorro espalhado por áreas comuns. “Próximo ao meu bloco há um varal de uso coletivo para os moradores estenderem roupas e é bastante utilizado, sendo que este mesmo local possui uma área gramada e muitos condôminos que possuem cães aproveitam para passear ali, mas com frequência deixam de recolher as fezes dos animais”, relata. “É o cenário de um banheiro a céu aberto, muito desagradável”, completa.

A estudante conta que levou a queixa à síndica e sugeriu



a colocação de placas no local, mas não chegou a ser atendida, então decidiu colocar avisos por conta própria. “A síndica até achou uma boa ideia, mas não tomou providências. Como o problema estava me incomodando há muito tempo, pela recorrência, decidi eu mesma fazer algo. De forma caseira, produzi algumas placas bem-humoradas e espalhei pela área onde mais se concentram as fezes dos pets”, afirma

Mônica. Ela constatou que, após essa atitude, as ocorrências diminuíram.

Para a síndica profissional Nilze Lima, a primeira conduta para lidar com a questão deve ser exatamente a que a estudante tomou, caso não se resolva vêm as penalidades. “O condomínio deve buscar ações pedagógicas para apelar para a educação dos moradores, inicialmente, orientando práticas que visem o bom senso e ge-

ralmente a conscientização já ajuda bastante. Porém, na persistência das mesmas faltas, coloca-se em risco a convivência harmoniosa entre condôminos e pets e as condições sanitárias do condomínio. Assim, o condômino faltoso deve ser identificado e penalizado com advertência e multa, de acordo com o que prevê a Convenção”, afirma.

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

**ESPORTE TOTAL**  
ASSESSORIA ESPORTIVA PARA CONDOMÍNIOS

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

19 98397-6507

[www.espototal.com](http://www.espototal.com)

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

**Meio Ambiente** por Cecília Lima

# Para-raios: saiba como e por que ter essa proteção no condomínio

Você sabia que o Brasil é o país em que mais caem raios no mundo?

De acordo com o Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (Inpe), o número chega a impressionantes 77,8 milhões de descargas no solo a cada ano. Em razão disso, é responsabilidade do síndico garantir a segurança dos condôminos e a proteção da edificação como um todo, promovendo a instalação de para-raios por profissionais habilitados. Saiba como!

O primeiro passo para lidar com a questão é conhecer a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual orienta a instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA) que é projetado para receber e redirecionar ao solo as descargas atmosféricas. Além disso, também é importante estar bem informado quanto a eventuais leis estaduais ou municipais, visto que algumas regiões do Brasil possuem exigências que vão além da NBR 5419, que é a “regra padrão” de abrangência

nacional.

**Assessoria profissional** – A contratação de uma empresa especializada é condição indispensável não só para fornecer as informações sobre adequação à legislação local, mas para todo o serviço, já que sem a avaliação de um profissional habilitado não é possível que o condomínio obtenha laudo técnico. É o que explica o engenheiro eletricista Cleiton de Oliveira, responsável técnico e sócio da Sun Experts Engenharia.

“O laudo de conformidade é emitido exclusivamente por engenheiros eletricistas de empresas especializadas em SPDA e é composto pela ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de continuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas. Tal lista constitui base para a adequação do sistema”, afirma Cleiton. Ele acrescenta que “costuma-se incluir na lista de verificações a

luz-piloto, item obrigatório em edifícios, conforme Lei Federal 13133/2015”.

**Periodicidade** – De acordo com a norma da ABNT, a inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses. Assim, é recomendável que o síndico se planeje financeiramente para encaixar no calendário anual de manutenções do condomínio duas visitas técnicas com finalidade de checagem dos para-raios. Contudo, conforme dito, é possível que alguns prédios estejam sujeitos a legislações próprias das cidades ou estados em que estão localizados.

A capital paranaense é um exemplo: “em Curitiba, conforme Lei municipal 12557/07, nas edificações com mais de 2 pavimentos é obrigatória a instalação de para-raios normatizados. A não observância implica multa, aplicada até a regularização. Já a lei municipal 11.095/2.004 estabelece a obrigatoriedade de manutenção anual e apresentação de laudo técnico por profissional ou empresa legalmente habilitados”, esclarece o engenheiro Cleiton de Oliveira.



neiro Cleiton de Oliveira.

**Riscos envolvidos** – Os raios são descargas elétricas de forte intensidade, podendo chegar a mais de 30 mil Amperes, o que constitui um alto potencial destrutivo para estruturas das edificações, além de poder também danificar aparelhos eletrônicos e causar incêndios. Situações menos comuns, mas que também podem ocorrer são raios atingirem pessoas e isso é quase sempre fatal.

Assim, há grandes riscos envolvidos quando tratamos des-

se tipo de descarga atmosférica, ainda mais em um país como o Brasil: líder mundial em ocorrência delas. É válido ressaltar, portanto, a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo possuindo seguro, estando a manutenção do SPDA desatualizada, o condomínio estará sem lastro jurídico para reivindicar o direito a ressarcimento.

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



30 anos de experiência

**PARA-RAIOS**  
Projetos  
Instalação  
Reformas

**Síndicos e Síndicas: PREVINAM-SE**  
**LAUDO TÉCNICO**

Antecipe-se ao período de raios.  
Faça um laudo técnico atestando as condições de uso do para raios do seu condomínio.

Toda a Região

intell.adm@gmail.com

3388-3161 / 98767-8654