

Jornal do Síndico

8.000 exemplares

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 350 - Janeiro / 2021 - Campinas SP - 8.000 exemplares - www.jornaldosindico.com.br/campinas

LEGISLAÇÃO

pg. 05



Leis de trânsito são válidas dentro dos condomínios

SEU CONDOMÍNIO

pg. 10



Manutenções periódicas previnem riscos de desabamentos

SEGURANÇA

pg. 16



10 dicas cuidados para evitar acidentes com elevador

CLASSIFICADOS

pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



Jornal do Síndico

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

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)
- ASSESSORIA 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 PINTURA!

(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

Only

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria · Limpeza · Jardinagem
- Zeladoria · Manutenção Predial

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

MORETZSOHN

MANUTENÇÃO PREDIAL

(19) 97411.4395
 Desde 1993

REFORMAS HIDRÁULICAS EM EDIFÍCIOS

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

CASA BELA PINTURAS PREDIAIS

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 Legal

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

EDITORIAL

Embora consistam em áreas de propriedade privada, os condomínios edilícios não constituem “ilhas” isoladas do restante da sociedade, as quais possam funcionar à margem da lei que rege nosso país. Essa premissa é importante de ser colocada, pois, sob a justificativa de a Convenção ser a “lei” dentro do condomínio, muitos moradores – e até síndicos – acreditam estar imunes a outras normas da legislação brasileira.

Tal concepção é errônea. Nenhuma regra condominial pode se sobrepor a outra de esfera municipal, estadual ou federal. O condomínio está submetido, portanto, às normas da comunidade em que está inserido. Nesta edição abordamos duas matérias que exemplificam situações em que fatos podem extrapolar uma mera ocorrência de “convivência condominial” e ganhar outras instâncias para além dos muros do prédio.

Você sabia que as áreas de circula-

ção de veículos dentro do perímetro do condomínio estão sujeitas à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB) do mesmo modo que em vias públicas? Mais que deslizos e descumprimentos ao Regimento Interno, algumas más práticas constituem infrações de trânsito e podem ser penalizadas como tal e é uma obrigação do síndico fazer valer as leis do CTB dentro do condomínio.

A tolerância por vezes é maior, por imaginar que dentro do condomínio os riscos são menores, mas essa visão é enganosa. Conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não respeitar vagas preferenciais, cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas. Saiba mais na nossa ma-

téria de Legislação.

Outro exemplo de situação que extrapola uma simples ocorrência condominial é um caso de maus-tratos de animais domésticos. Trata-se de ocorrência policial, por constituir crime. Bater, abandonar, não alimentar, prender em local insalubre são práticas abusivas que precisam ser denunciadas pelos vizinhos e síndicos que testemunharem tal fato. Na nossa matéria de Cotidiano, a advogada Suse Kleiber comenta aspectos jurídicos relacionados ao tema e as novas tendências de entendimento na área.

Mais um ano começa e renovamos o compromisso com nossos leitores de ofertar um conteúdo responsável e de qualidade, em nome de um trabalho eficaz à frente dos condomínios brasileiros. Desejamos a todos um ótimo 2021!

Os Editores

INDICADORES

Jornal do Síndico

	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
IGP-M (FGV)	0,28	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	----
INPC (IBGE)	-0,25	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	----
IPC (FIPE)	-0,24	0,39	0,25	0,78	1,12	1,19	1,03	----
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

Segurança em Condomínios

Prevenir é melhor que Remediar



O período de janeiro a março é ideal para realizar a (AGO) Assembleia Geral Ordinária, a reunião de condomínio focada na apresentação das despesas dos últimos 12 meses e na previsão orçamentária. Entretanto, cada síndico deve seguir as normas e prazos estipulados pela convenção do condomínio.

“A previsão orçamentária é o ponto chave da gestão de um condomínio”. A confecção desta peça serve como guia anual para a administração das receitas e despesas, para manutenções, operações e investimentos e vai sinalizar o síndico em caso de mão de obra própria

a decisão de optar pela contratação de uma empresa especializada na terceirização da mão de obra para condomínios: portaria, vigilância, jardinagem, manutenção, recepção, limpeza, entre outras funções para redução de custos ou na redução de contratos e se necessário a implementação de recursos tecnológicos.

Mas, não devemos esquecer que o mês de Janeiro é continuidade do período de férias, tendo a necessidade do Síndico seguir as orientações do mês de Dezembro, orientando os moradores sobre o assunto SEGURANÇA, pois é um momento propício para ações criminosas.

Desejo aos senhores e senhoras, síndicos e síndicas, anunciantes e leitores do jornal, um 2021 com saúde e paz.

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

Principal aliado contra a falta d'água: consumo consciente e individualizado

O aumento do consumo de água durante a pandemia, a escassez de chuvas durante o ano e as altas temperaturas da estação colaboram com o baixo nível dos



reservatórios e com o risco de desabastecimento. Desde outubro, o Consórcio PCJ (Piracicaba, Capivari e Jundiaí), que realiza o monitoramento dos mananciais dessas bacias, alerta sobre a operação do sistema Cantareira na faixa de 30% da sua capacidade, principalmente devido ao volume de chuvas abaixo das médias históricas na região.

Em condomínios onde a medição do consumo de água é feita de maneira coletiva é praticamente impossível controlar o gasto individual das unidades, o que dificulta às famílias reconhecerem a real economia dos recursos. Adotar a individualização de água permite um maior equilíbrio no consumo e nos gastos de cada condômino, ajudando a combater o desperdício.

As soluções personalizadas da **IouTility** transformaram a empresa em referência em medição individualizada de água, utilizando equipamentos e sistemas de última geração e tornando todo ambiente do condomínio mais seguro ao eliminar o monitoramento presencial do consumo. A equipe técnica especializada e equipamentos de ponta garantiram à **IouTility** a homologação no ProAcqua da Sabesp.

Com foco em eficiência hídrica e energética, a **IouTility** desenvolve projetos de individualização de água e gás, viabilização de painéis solares, gestão sustentável e implementação de condomínios inteligentes, desenvolvimento de softwares e apps personalizados, a partir do conceito de Internet das Coisas (IoT), combinando sustentabilidade com a mais moderna tecnologia.



Atendemos Campinas e Região

www.only1.com.br
comercial@only1.com.br

TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria • Limpeza
- Jardinagem • Zeladoria
- Manutenção Predial

Diretora e colaboradores desejam aos síndicos e síndicas um **FELIZ ANO NOVO**.
Que **2021** seja um ano de muitas realizações.
Estamos preparados esperando seu contato!
(19) 3837-3133 / 97162-6200

SERVICON

Empresa de Terceirização de Mão de Obra, com 30 anos de atividades, nessa edição está completando **25 anos** de publicidade ininterrupta neste jornal. Motivo de orgulho essa longa parceria. Agradecemos a confiança!



**Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem**

(19) 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

Solicite um orçamento pelos e-mails
comercial@ioutility.com.br e
individualiza@ioutility.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 síndicos e síndicas, anunciantes e leitores do Jornal do Síndico. Desejamos que o próximo ano venha com paz e trabalho. Aprendemos muito com 2020. Foram lições inesquecíveis. Que a união entre os povos se prolonguem pelo tempo afora.

DIAS MELHORES

Que dias bem melhores possam vir!...
Os passos da esperança vão além
de apenas esse dito bom de ouvir.
Se têm ouvidos bons para o porém,
os braços têm mais firmes para o agir!
Os dias bem melhores florirão,
se escolhas se fizerem sem desdém,
se os olhos percorrerem todo o chão,
se o sonho compreender que lhe faz bem
ser seiva de bem mais que uma intenção!
Jamais vai a esperança desistir
do seu melhor cultivo: mundo irmão!

J. Thomaz Filho – Piracaia SP



Desejo aos síndicos e síndicas de Jundiaí, Campinas e toda região, um ANO NOVO repleto de realizações. São os votos de Edvaldo Ferreira Campos.



Alan Sant Galvez é Cirurgião Dentista e Síndico há mais de 10 anos.
Maria Lucia Vion Sant Galvez é Advogada
atuando há 25 anos na área imobiliária e condominial.

Com muita satisfação, iniciamos esta colaboração ao Jornal do Síndico, esclarecendo dúvidas e trazendo informações atuais, com único objetivo de auxiliar o trabalho complexo que é a gestão condominial.

Na coluna inaugural, responderemos a um questionamento comum em condomínios: “Entre **locador ou locatário**, quem é o responsável pelas dívidas de uma unidade autônoma?”

Resposta: O condômino é o **proprietário** e o **responsável pela dívida** condominial, a teor do que dispõe o artigo 1.336, inciso I do Código Civil Brasileiro.

Sempre será o **proprietário, o promitente comprador ou os cessionários de direitos relativos as unidades autônomas, parágrafo 2º do artigo 1.334 do Código Civil Brasileiro, responsável por todo e qualquer débito da unidade.**

Se o locatário não pagar, o proprietário ou o adquirente através de contrato de compra e venda, deve responder por eventual débito por qualquer pendência vinculada a unidade autônoma (taxas condominiais em atraso, multas, etc.....).

Com relação a contas de consumo vinculadas a unidade autônoma, importante lembrar: O locatário deve, **obrigatoriamente**, proceder a alteração de titularidade das contas de consumo (gás, energia elétrica ou água) para seu nome, pois eventual inadimplemento na obrigação de quitar tais contas, enseja ao locador, o risco de inscrição de seu CPF junto ao SERASA, ou mesmo protesto de tais contas.

Em resumo, legalmente as dívidas de condomínio devem ser cobradas do proprietário e, a este último, cabe o direito de regresso, ou seja, direito de cobrar essas dívidas de seu inquilino. Até a próxima.....

AAM
ENGENHARIA

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

Atendemos Jundiaí

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



- 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 ANO NOVO!

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

(19) 9.9347-7578

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

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

Legislação por Cecília Lima

Leis de trânsito são válidas dentro dos condomínios

Abrigando cada vez mais gente (e consequentemente mais veículos), os condomínios de grande porte compartilham agora um problema que já é enfrentado há um tempo pelas grandes cidades em decorrência do crescimento populacional: a desorganização do trânsito. Esse é mais um dos desafios da atualidade que o síndico precisa se esforçar para gerenciar.

Ao contrário do que muitos podem pensar, embora os condomínios sejam propriedade particular eles não funcionam como ilhas apartadas da realidade, nos quais impera uma legislação própria. É importante sempre ressaltar que as mesmas leis que regem a sociedade como um todo são também válidas dentro dos espaços residenciais e suas normas locais não podem se confrontar com as primeiras.

Nesse sentido, os condomínios estão submetidos à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), além das normas específicas de suas Convenções e Regulamentos Internos. De acordo com o CTB, “são consideradas vias terrestres as praças abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo”. Todos esses espaços são sujeitos à legislação nacional.



Ao contrário do que muitos podem pensar, embora os condomínios sejam propriedade particular eles não funcionam como ilhas apartadas da realidade, nos quais impera uma legislação própria. É importante sempre ressaltar que as mesmas leis que regem a sociedade como um todo são também válidas dentro dos espaços residenciais



Por óbvio, constituem infrações: conduzir veículo após consumo de álcool, dirigir sem habilitação, menor de idade no volante, não usar cinto de segurança e usar motocicleta sem capacete, estacionar em local proibido, não respeitar vagas preferenciais, cometer excesso de velocidade, etc. Essas são algumas exemplificações de situações comuns em condomínios e que devem ser combatidas.

Inicialmente, é válida uma ação pedagógica. Informar e orientar os condôminos sobre boas práticas e a importância delas em nome da segurança e boa convivência entre todos.

Para tanto, é fundamental que as áreas destinadas à circulação de veículos contem com toda a sinalização pertinente, placas, pintura do piso, tudo compatível com o CTB, material com o qual o condomínio deve arcar. Além disso, também vale lembrar algumas regras principais por meio de cartazes, informativos dentro dos elevadores e outros canais de comunicação.

Persistindo, a conduta infratora deve ser penalizada nos termos do que dispõe o regulamento interno do condomínio. Se estiver prevista uma penalização em multa, esta pode ser aplicada independentemente

da atuação estatal. A identificação do autor pode ser feita com imagens de câmeras e os próprios condôminos também podem fotografar ou filmar para cobrar providências.

É uma obrigação do síndico fazer valer as leis de trânsito dentro do condomínio. Em casos mais graves, quando um entendimento no âmbito condominial não for viável, é possível acionar o órgão responsável por transporte e trânsito no município e solicitar a presença de agente da prefeitura para autuar o condômino infrator.

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



O CONDOMÍNIO QUE ADMINISTRO



O entrevistado desse mês é o simpático síndico Renato Ferreira Santos, atuando desde 2019 no Condomínio Edifício San Rafael, localizado no centro de Campinas, constituído de torre única com 60 apartamentos. Seis colaboradores próprios e praticamente zero de inadimplência.

“Assumi a sindicância desse condomínio por ocasião do falecimento do síndico titular, como eu era o sub tive essa incumbência. Porém fui eleito em assembleia para um mandato completo. Com o correr dos dias, com minha experiência de Administrador de Empresas, consegui implementar uma administração

eficaz” Relata o síndico.

AVCB, painéis do quadro de energia foram atualizados. Manutenção do para raios, impermeabilização, limpeza de caixa d’água, troca do filtro (a água que sai na torneira dos apartamentos é filtrada), o gerador a gasolina foi substituído por baterias, lâmpadas led e outras benfeitorias realizadas nesse período.

“Aprovado em assembleia para o ano que estamos entrando, algumas obras como: repaginação do salão de festas, pinturas de áreas comuns, troca de tomadas, substituição dos móveis entre outras” Diz Renato.

Tenho o suporte de uma excelente administradora. **INOVE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS (I 9 CONDOMÍNIO)**. Costumo dizer que eu sou a Inove, visto a camisa mesmo, por se tratar de uma administradora de ponta, sem a qual minha administração não teria o êxito obtido. Seli, Janaina e Gabriel acompanham bem de perto os movimentos em assembleias

e no dia a dia, enviando boletos, relatórios, demonstrativos e balancetes atualizados”. Informa o síndico.

Renato pegou gosto pela administração condominial, tanto que em outros condomínios que tem apartamentos também faz parte dos Conselhos e se interessa por tudo o que acontece neles, administrativamente falando.

“Mesmo não sendo síndico em outros empreendimentos, como membro do conselho, sou consultado regularmente sobre procedimentos. Resultado da minha experiência como administrador e dos cursos complementares que já fiz e continuo buscando sempre informações pertinentes.

Nessa oportunidade agradeço o Jornal do Síndico pelo envio regular do jornal onde busco mais conhecimentos e prestadores de serviços e produtos.

Desejo aos meus colegas síndicos e síndicas de Campinas e Região um **FELIZ ANO NOVO** e que tenham uma administração de sucesso! Completa Renato.

O CONDOMÍNIO QUE ADMINISTRO é um espaço destinado aos síndicos que, desejando, poderão dar informações sobre sua administração. Nele, o síndico entrevistado poderá passar aos demais, suas experiências, as melhorias realizadas no prédio, alternativas buscadas que deram resultados positivos para determinada situação e outras informações pertinentes que no geral podem contribuir para que todos os síndicos tenham uma administração profícua.

INFORMAÇÕES: (19) 99103-9999 / campinas.jornaldosindico@gmail.com



CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO DE
CONDOMÍNIO

SEU EMPREENDIMENTO: NOSSA ESPECIALIDADE

A **I9 CONDOMÍNIO** nasceu da vontade de um grupo de administradores de condomínios de revolucionar a atual forma de gestão condominial, tornando mais eficiente e cômoda a vida de síndicos, conselheiros, condôminos e moradores. Era necessário INOVAR, e não apenas emitir boletos e pagar contas como sempre foi feito. Para isso, **I9 CONDOMÍNIO** ouviu e discutiu a rotina de condomínios com vários síndicos, analisou a legislação vigente em conjunto com advogados especializados e, assim, montou um padrão de administração único, com excelência, reduzindo custos, mas sem perder a qualidade!

Procuramos estabelecer uma relação de parceria com o síndico, cientes de seu papel fundamental como gestor de uma comunidade que representa, assessorando-o com profissionalismo e transparência nos vários aspectos da vida condominial. Para isso, contamos com profissionais especializados na área de administração Condominial, engajados sempre em prestar um excelente trabalho aos nossos clientes.

Nesse contexto, oferecemos um serviço especializado e completo que abrange todas as tarefas na área administrativa, contábil, financeira, RH, cobrança e até a função primordial de fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno do Condomínio, proporcionando segurança e confiabilidade a todos os condôminos.

Trabalhamos com administração Condominial, associações e cooperativas, residencial e comercial.

Agende uma visita, estamos localizados na R. Anuar Murad Bufarah, 255, Novo Cambuí, Campinas/SP.
Fone: 19- 3395-5077. - VEJA CAPA



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

Oferecemos qualidade na prestação de serviços

(19) 98124-6420 mza.seguros@uol.com.br

Jornal do Síndico®

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 05 - Janeiro / 2021 - 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



Condomínio Edifício Jamaica PIRACICABA



Foto cedida
pela empresa
Casa Bela
Pinturas Prediais

MANUTENÇÃO

pg. 02



**Calçadas: de quem é a
responsabilidade?**

ENTREVISTA

pg. 03



O entrevistado do mês de
Janeiro/21 é Marcelo Bombo,
empresário e síndico do Condo-
mínio Edifício Jamaica em Pira-
cicaba.

PIRACICABA, A "NOIVA DA COLINA".



Cidade contemplada com um encarte exclusivo para o pujante
segmento condominial local.

O Jornal do Síndico é um veículo segmentado, postado na
Agência dos Correios de Piracicaba, (AGF Moraes Barros),
e leva aos síndicos e síndicas de toda a região, informações
pertinentes ao trabalho diário nos condomínios, entrevistas
com síndicos da cidade, além de apresentar empresas idôneas
que oferecem produtos e serviços de qualidade.

Manutenção por Cecília Lima

Calçadas: de quem é a responsabilidade?

De acordo com o Código de Trânsito Brasileiro (CTB) calçada é a parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins. A manutenção predial deve incluir, também, a conservação desta importante estrutura que se destina ao uso não apenas dos condôminos, mas de todos, pois faz parte do passeio público.

Preservar as condições da calçada significa garantir um direito assegurado pela Constituição Federal, que em seu artigo 5º, inciso XV, garante o direito de ir e vir. Caminhar é uma das maneiras de se locomover e, em tempos atuais nos quais há todo um incentivo a meios mais sustentáveis de mobilidade urbana, a integridade das vias de passeio deve

ser preservada para que o livre caminhar seja viabilizado.

Responsabilidade – Quem é responsável pela manutenção das calçadas? Não existe uma resposta única para todas as cidades, mas na maioria dos casos é o imóvel no qual ela está situada. Conforme o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), as especificidades do passeio são definidas, via de regra, pelas leis municipais, pois concerne à matéria do Plano Diretor. É fundamental, portanto, que se conheça o Código de Obras e Código de Posturas, bem como as normas de uso e ocupação do solo da cidade em que está localizado o condomínio.

Dessa forma, a ideia de que o patrimônio só começa de fato “da porta para dentro” não é totalmente válida. Além disso, afora as questões relacionadas à segurança e mobilidade urbana, é importante salientar que uma calçada bem cuidada e

esteticamente planejada pode ser um belo cartão de visitas que agrega valor ao prédio. De mesmo modo, o oposto também se confirma: calçadas irregulares, esburacadas, sujas, com vegetação crescendo de forma errática podem desvalorizar o imóvel e transmitir uma imagem de desleixo.

Preservação – Antes de promover reformas e manutenções na calçada, é fundamental que se tenha conhecimento antes do que dispõe o Plano Diretor de desenvolvimento e planejamento urbano do município onde está o condomínio, pois algumas cidades possuem particularidades e essas devem ser respeitadas, sob o risco de pagamento de multa caso normas não sejam obedecidas. De modo geral, segue-se um padrão: calçadas com mais de 2 metros de larguras são divididas em 3 faixas e nessas há a distribuição de diferentes elementos.



A faixa mais próxima ao imóvel é chamada “faixa de acesso”, nela é permitido haver vegetação, placas de sinalização, toldos. No meio fica a “faixa livre” que, por ser destinada à livre circulação de pedestres e pessoas com deficiência, ela deve ser a mais larga (1,20 metros), piso liso e sem falhas, sem nenhum tipo de obstáculo. Por fim, a faixa mais distante do imóvel e, portanto, mais perto da rua, é a “faixa de serviço”. Nesta deve ser construídas as rampas de acesso seguindo normas da ABNT, instalação de postes, lixeiras, hidrantes e sinalizações de trânsito. Se o condomínio se localiza em um

cruzamento de vias, deve-se observar que as esquinas devem ficar desobstruídas, sem qualquer obstáculo, a fim de garantir total visibilidade para os pedestres.

Por fim, é válido mencionar que, assim como em qualquer outra obra do condomínio, é muito importante fazer as devidas adequações do projeto à Lei 10.098, a Lei da Acessibilidade, garantindo assim conformidade à legislação vigente e proporcionando maior segurança às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

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



Racon Administradora
de Condomínios Ltda

Desejamos aos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região, um ANO NOVO com muita paz!

- 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

Desejamos aos síndicos e síndicas de toda Região um FELIZ 2021

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

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
CREF 003355-G/SP

(19) 99726-5008

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

CHICO MONTEIRO

Administrador de Condomínios

(19) 97157-2843

Representante

Jornal do Síndico
A Informação é o Poder

Piracicaba

piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

Entrevista



O entrevistado do mês de Janeiro/21 é Marcelo Bombo, empresário e síndico do Condomínio Edifício Jamaica em Piracicaba.

Constituído por uma torre de 23 andares, ao todo 46 apartamentos e 6 colaboradores diretos.

Síndico no terceiro mandato, Marcelo fez muitas obras e adequações no condomínio.

- Regularização dos elevadores conforme as Normas de Segurança, nova tubulação do esgoto evitando odores e entupimentos na garagem, im-

permeabilização, caixa d'água, sistema de segurança, cerca elétrica, alarme, câmeras de segurança HD, iluminação noturna (sensores), finalização da obra prumada e várias outras benfeitorias que constituem manutenção corretiva e outras preventivas.

“Nosso condomínio dispõe de piscina adulto e infantil, sauna, academia, portaria regularizada com ar condicionado, funcionários registrados e com os exames periódicos de saúde em dia, relógio ponto, assistência técnica da melhor qualidade para os elevadores, seguro predial com companhia há mais de 100 anos no mercado”. Informa o síndico.

A recém pintura do condomínio foi concluída em setembro de 2020.

“Nos da Comissão tivemos vários orçamentos para a Pintura, e junto à Assembleia Geral optamos pela CASA BELA PINTURAS PREDIAIS.

Trata-se de uma empresa idônea administrada pelo Tiago. Já no início do nosso contato fui surpreendido pela capacidade de negociação, orçamento detalhado dos serviços que seriam executados e ética profissional.

A obra caminhou dentro do cronograma previamente estabelecido em contrato. Foram fixados pontos de ancoragem que dá segurança aos trabalhadores durante a execução dos serviços no alto e ficam ali instalados para posterior uso, inclusive pelos bombeiros, se houver necessidade. Depois de um minucioso trabalho de restauro e pintura, foram limpadas todas as janelas e o prédio ficou pronto. Foi passado um comunicado aos moradores para que indicassem algum ponto para reparo. Não houve manifestação dos moradores e deu-se por concluída a pintura.” Diz Marcelo

“Para o ano que estamos iniciando, pretendemos re-

formar nosso salão de festas, construção de mais um quiosque gourmet e um playground.

Desejo a meus colegas Sí-

ndicos e Síndicas de Piracicaba e região um Feliz Ano Novo!!! Conclui o entrevistado.



Desejamos aos síndicos e síndicas de Piracicaba e Região, um FELIZ ANO NOVO



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

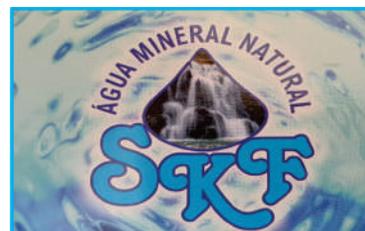


Desejo aos meus colegas síndicos e síndicas um 2021 Abençoado

CÁSSIA GELINSKI Atende Piracicaba

19.99693-9569

cassiagelinski@yahoo.com.br



PIRACICABA
DISK 3426-1873
ÁGUA 3402-4298

SENHORES EMPRESÁRIOS DO SEGMENTO CONDOMINIAL

Dê visibilidade para seus produtos e serviços no principal veículo do setor.

Piracicaba - Limeira
Rio Claro - Campinas e demais cidades da região

Jornal do Síndico



Segurança em Controle de Acesso

Segurança em Controle de Acesso

No próximo dia 12 de Janeiro de 2021 às 19h30, no Facebook, iremos realizar nossa palestra Segurança em Controle de Acesso.

Esse evento destina-se a Síndicos, Administradores, Gestores, Conselhos Fiscais, Subsíndicos, Porteiros, Controladores de Acesso e demais players no mercado de Condomínios verticais ou horizontais, Empresas em Geral. Venha participar conosco.

Ligue e participe gratuitamente. 19. 99884-0303

Seu Condomínio por Célia Lima

Manutenções periódicas previnem riscos de desabamentos

Estalidos vindos das paredes, estrondos, ruídos de ruptura e quebra são graves sinais de que algo pode estar muito errado com a estrutura do prédio. Ao ouvir sons aberrantes como esses, o que há de mais certo a se fazer é abandonar o imóvel o mais rápido possível, orientam especialistas. Exemplos recentes de sinistros ocorridos em edifícios por todo o Brasil demonstram que o cuidado estrutural do condomínio deve ser uma prioridade para síndicos.

O ano de 2019 ficou marcado pelo trágico desabamento do condomínio Andréa, em Fortaleza (CE), o qual ruiu em outubro daquele ano deixando um triste saldo de 9 óbitos e outros feridos. O prédio apresentava más condições de conservação, raramente passava por vistorias e estava em obras quando caiu. Coincidentemente, apenas um dia antes do desabamento, um morador havia feito uma filmagem denunciando a precária situação

de colunas rachadas e estruturas metálicas expostas.

Já em 2020, um exemplo diferente, um imóvel que desmoronou antes mesmo de ser ocupado (poupando prejuízos aos que quase chegaram a ser condôminos): em novembro, vizinhos tiveram que abandonar suas casas após ouvir estrondos vindos de um prédio situado em Betim (MG). O edifício de 5 andares tombou parcialmente após fortes chuvas e precisou ser posteriormente demolido.

Finalizando o ano passado, moradores de um residencial no bairro de Manaíra, em João Pessoa (PB), tiveram uma desagradável experiência: precisaram evacuar seus apartamentos, sob ordem da Defesa Civil, devido ao risco de colapso do prédio de 9 andares e 40 unidades. Após relatarem ouvir um forte barulho, houve muita confusão durante a saída eufórica dos moradores, alguns idosos, com medo de que a tragédia do Edifício Andréa se



repetisse.

O condomínio estava em obras há alguns meses, porém a Defesa Civil constatou que não fora realizado o devido escoramento nas bases de sustentação da estrutura, o que causou dilatações indevidas. Os bombeiros fizeram o reforço nas colunas e a construtora responsável foi chamada a reconduzir a obra. Os moradores, entretanto, ficaram impedidos de retornar às suas residências pela interdição.

Comentando a situação, o gerente adjunto de fiscalização do CREA-PB, Juan Ébano, afirmou que de acordo com as

diligências preliminares a obra estava regular, possuía ART e laudo técnico de patologia diagnóstica, sendo, portanto, acompanhada por engenheiro habilitado. Mesmo assim, ele fez um apelo para que síndicos realizem as manutenções periódicas e não apenas as corretivas em seus condomínios e também para que os moradores contribuam para cobrar e fiscalizar a realização desses cuidados, com o intuito de não acumular danos ao longo dos anos, pois em alguns casos os prejuízos decorrentes da negligência podem ser gravíssimos.

É importante lembrar que

nenhum prédio desaba sem antes dar avisos. A questão é que, assim como apenas um médico é capaz de compreender os sintomas de um paciente e fazer o diagnóstico correto no tempo adequado, alguns sinais de um possível colapso só podem ser interpretados por um engenheiro. Por isso, é fundamental que o condomínio siga à risca um criterioso calendário de manutenções com bons profissionais, de preferência habilitados em patologia diagnóstica.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

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

Administração por Cecília Lima

Organizando o ano com planejamento estratégico

O começo do ano é também o momento de “arrumar a casa” e organizar um passo a passo para os meses que virão. Uma gestão administrativa eficiente passa, obrigatoriamente, por um bom planejamento financeiro, pois é impossível gerenciar um condomínio no “improvisado”. Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato.

O primeiro passo para construir um plano eficaz é fazer um levantamento de despesas. Para isso, é interessante dividir os gastos do condomínio em 3 categorias simples: as despesas que são previstas e se têm todo mês; as despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses (seguem uma periodicidade diferente) e, por fim, as despesas imprevistas.

No primeiro grupo estão aqueles gastos considerados “ordinários”. Aqui se incluem, por exemplo, insumos de toda natureza (produto de limpeza, material de escritório, agentes químicos para a piscina, etc), todos os contratos fixos mensais (administradora, assessoria jurídica e contábil), quadro de funcionários com encargos e reajustes do ano (zeladoria, portaria, limpeza, vigilância, jardinagem), média do consumo



“**Muitas ações devem ser programadas desde já e isso independe se o síndico está começando ou concluindo o seu mandato.**”

baseado no ano anterior (gás, água, energia), remuneração do síndico (caso haja). Pode-se contabilizar também parcelas de impostos e seguro patrimonial pagas mensalmente.

O segundo grupo é negligenciado com frequência e aqui mora o perigo. No intuito de “baratear” a previsão orçamentária do condomínio, muitos síndicos apenas ignoram a necessidade de realização de certas manutenções. A questão em se agir assim é que, além de estar sendo negligente e colocando em risco a integridade do patrimônio e dos moradores, o “benefício” da economia geralmente não é alcançado: remediar problemas sai muito mais caro que preveni-los, quase sempre.

É fundamental que o síndico

crie um cronograma de manutenções preventivas, compondo assim o segundo grupo com as ditas “despesas que são previstas, mas não são feitas todos os meses”, categorizando-as de acordo com a periodicidade com a qual devem ser feitas: se bimestral, trimestral, semestral, anual... Outra dica muito importante é fazer a cotação dos valores desses serviços já atualizados com a tabela de preços de 2021 ou, não sendo possível, estimar uma margem a mais para cada um. Aqui entram limpezas de reservatórios, vistorias de para-raio, dedetização, testes na distribuição de gás, check-up nos aparelhos de ar-condicionado, entre outros exemplos.

Por fim, existem aquelas despesas que não foram pre-

vistas, mas um plano seguro deve contemplar também uma margem para os imprevistos ou, ainda, para aquilo que se deseja fazer, mas não está definitivamente planejado (como uma reforma ou aquisição de equipamento). O síndico precavido também deve se antecipar e já calcular um percentual de inadimplência, baseando-se na taxa de 2020, para poder fazer um melhor planejamento. De posse dessas informações, é possível estimar o que precisará ser investido ao longo de 2021 e, assim, também estabelecer o montante que precisa ser arrecadado entre os condôminos, definindo metas e objetivos.

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

Cotidiano por Cecília Lima

Maus-tratos a animais: condôminos não podem ser omissos

De acordo com o IBGE, o Brasil possui 28,8 milhões de domicílios com, pelo menos, um cachorro e mais de 11,5 milhões com algum gato. Muitos desses pets estão vivendo atualmente em condomínios residenciais e, infelizmente, nem todos nas melhores condições de cuidados, o que é uma situação que chama a atenção para o tema, visto que no período de pandemia houve um aumento de ocorrências de violência contra animais.

Nesse contexto, há poucos meses, em setembro de 2020, foi sancionada aquela que ficou conhecida como “Lei Sansão”, a qual reforça a punição a quem maltratar animais domésticos, especialmente cães e gatos. É válido lembrar a concepção de “maus-tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes.

Abandonar o animal; deixá-lo em local insalubre, sem condições adequadas de higiene ou alimentação; mutilar o corpo; promover rinhas e competições; bem como utilizar métodos punitivos baseados em dor e sofrimento com a finalidade de treinamento, exibição ou entretenimento são práticas consideradas abusivas



É válido lembrar a concepção de “maus-tratos” vai muito além de bater no animal, há outros tipos de violência às quais vizinhos e funcionários do condomínio devem estar também vigilantes.



e que devem ser prontamente denunciadas.

Sobre a Lei 14.064 (Lei Sansão que aumentou a pena de reclusão, de 2 a 5 anos, multa e proibição da guarda para quem maltratar cães e gatos), a advogada Suse Kleiber enxerga progressos. “Penso que tal aumento de pena demonstra um avanço civilizacional pretendido e esperado desde a primeira legislação de 1934 que tratou do tema e segue as mesmas diretrizes de amparo e proteção aos animais vistas noutros países do mundo. Registro que há um projeto de lei em trâmite para alterar o Código Civil e a Lei 9.605/98 (PL 6054/2019 (anterior PL 6799/2013) e retirar dos animais o status de “coisa”, pois, reconhecidamente eles têm sentimentos, são seres sencientes e devem ter abrigo legal amplo”, comenta.

Dra. Suse Kleiber, atuante na área de Direito Condominial, explica que também há

atualmente em curso projetos de lei que pretendem tornar obrigatória a denúncia de violência animal nos condomínios (assim como já foi aprovado em relação a casos de agressão a mulheres), contudo isso ainda não foi efetivado. “O ideal é educarmos nossos condôminos visando impedir que maus-tratos aconteçam dentro de nossos condomínios, pois essa prática é criminosa, bem como apresentar regras simples para que a saúde, segurança e sossego não sejam ameaçados e a harmonia seja constante nas comunidades condominiais e os animais protegidos, já que os vizinhos podem fazer cessar atos que afetem a esses requisitos inerentes ao direito de vizinhança, conforme prevê o artigo 1.277, do Código Civil”, defende a advogada.

Para a especialista, é perceptível que todos têm direito à proteção: os condôminos vizinhos à unidade que guarda

um animal, assim como, esse animal que necessita de alimentação e ambiente adequados, livre de qualquer tipo de sofrimento. Desse modo, ela cita como exemplos de canais aos quais se pode reportar maus-tratos: “no estado de São Paulo temos as Delegacias Especializadas em Proteção Animal (DEPA) e os registros podem ser feitos pela internet, as polícias civil e militar podem ser acionadas, o centro de controle de zoonoses também pode ajudar. Em São Paulo, quem comprovadamente cometer maus-tratos aos animais, fica impedido de obter guarda por 5 anos (Lei 16.308/13 de setembro de 2016)”, orienta a advogada. Em outros municípios brasileiros, esses canais também podem ser procurados caso seja identificada uma situação de abuso no condomínio.

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

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Em Jundiaí
Advocacia /
Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

Encarte Piracicaba
Administradoras /
Disk Água /
Gás / Palestra e
Consultoria
em Musculação /
Pinturas /
Síndica Profissional
pág. 07

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

ADMINISTRADORAS	pg. 13	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 13	PINTURAS PREDIAIS	pg. 14
ANTENAS	pg. 13	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA	pg. 13	PORTARIA	pg. 14
AVCB	pg. 13	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pg. 13	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 14
BARRILETES	pg. 13	INTERFONES	pg. 13	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 15
BOMBAS / CONCERTOS	pg. 13	JARDINAGEM	pg. 14	QUADROS DE ENERGIA	pg. 15
CALHAS	pg. 13	LAUDOS TÉCNICOS	pg. 14	SEGURANÇA ELETRÔNICA	pg. 15
CÂMERAS DE SEGURANÇA	pg. 13	LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA	pg. 14	SEGUROS	pg. 06
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 13	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 14	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 15
CONTABILIDADE	pg. 13	PAISAGISMO	pg. 14	TELHADOS	pg. 15
DESENTUPIMENTO	pg. 13	PARA-RAIOS	pg. 14	TERCEIRIZAÇÃO	pg. 15
GÁS / TESTES	pg. 13	PERÍCIAS	pg. 14		

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

engeseg Av. Francisco Glicério, 1314, 12º andar – sala 122 – Campinas/SP
Tel: 19 3231-7504 - E-mail: contato@engesegprojetos.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. Limpeza Cx. D'água

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

GÁS / TESTES

FORTE ENGENHARIA DE GÁS (19) 99691-1156
Vj. Encarte Piracicaba pag. 09

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@ioutility.com.br

INTERFONES

TELCA TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666
Veja pag. 03

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

JARDINAGEM

Z/ JULIANO ZANELLA 3232-7430
PAISAGISMO Veja Paisagismo

Universo Verde 3326-0866
Paisagismo e Jardinagem Veja Paisagismo

LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB

Galvão - 2121-3232 - Vj. AVCB

LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

CR **MANUTENÇÕES** **DESENTUPIMENTO:**
 Caixa de Gordura
 Esgoto / Pias / Ralos
 Rede de Água Pluviais

** Limpeza de Caixa D'água
 com Equipamentos Profissionais*

* Manutenção em Bombas * Encanamentos
 * Barriletes * Desentupimento
 * Impermeabilização em Caixa D'água e Lajes

F: (19) 3269-2146 / 99700-0041
crmanutencao@ig.com.br

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

3243-4566 lopes_miranda@hotmail.com

MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

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

NIHON (19) 3234-5279
PINTURA PREDIAL Veja Capa

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

Rj8 **PINTURA PREDIAL** (19) 4122-1350
 Vj. Pinturas Prediais

PAISAGISMO

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

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

PARA-RAIOS

i 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 (19) 3387-1697
SAMI ZÁKIA 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 (19) 3305-7253
PINTURAS Vj Capa e pág. 08 Piracicaba

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

SENPINTURAS (19) 3386-9614
 EXCELENCIA EM PINTURA! Veja Capa

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

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 **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

Rj8 **PINTURA PREDIAL**

- PINTURA PREDIAL
- Impermeabilização
- Tratamento de Fachada

rj8.adm@hotmail.com
 @rj8pinturapredial 19. 4122-1350 / 98297-2295

PORTARIA

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO 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.evolusat.com.br contato@evolusat.com.br

SEGUROS

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

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

TELHADOS

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

VISITE NOSSO SITE

www.jornaldosindico.com.br/campinas

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

SÍNDICO PROFISSIONAL

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

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

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

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

ROSELI AGUIAR 19. 95321-1689
Síndica Profissional - Contadora
Profissionalismo e competência na Gestão do Seu Condomínio
roseli@fastencontabilidade.com.br 32 anos de Experiência

TERCEIRIZAÇÃO

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

1 Only TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133
Veja pág. 03

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

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO Veja pág. 03

Aniversário de Parceria Janeiro

SERVICON Terceirização 25 anos
Evolusat Segurança Eletrônica 8 anos

Agradecemos a confiança

Bem Estar

Saiba como a poluição sonora é nociva à sua saúde

Muitas foram as lições trazidas pelo ano de 2020 e a pandemia de Covid-19, mas se tem algo que o período de quarentena ensinou aos brasileiros é que não há lugar mais importante que o local onde se vive. É nele em que as pessoas passam grande parte do tempo, descansando ou até mesmo trabalhando, e é essencial que ele seja um ambiente de paz e sossego. Para tanto, o silêncio é fundamental.

Em contrapartida, o barulho é justamente uma das principais queixas de quem habita em condomínios residenciais, seja daquele produzido pelos vizinhos ou por funcionários do próprio prédio. O síndico profissional Júlio César Guimarães, atuante em quatro condomínios residenciais verticais na região de Barueri (SP), relata que essa foi uma questão sensível especialmente no ano passado, a qual buscou contornar com diplomacia.

“Um desafio é a questão da vizinhança, pois com vários condôminos em quarentena em suas casas a questão do barulho se tornou um agravante maior. Nesse sentido, intensificamos as campanhas de bom senso para que não haja barulhos após as 22 horas, nas quais foi instruído aos moradores colocar feltros nos pés de mesas e cadeiras, evitar deixar cair objetos no chão, colocar tapetes pela casa para diminuir o barulho de passos”, comenta o síndico Júlio.

A administração deve estar atenta às reclamações e coibir excessos, pois os ruídos – além de desagradáveis na rotina e causadores de conflitos de convivência entre condôminos – podem trazer prejuízos à saúde em longo prazo. Isso porque a poluição sonora é comprovada cientificamente um estímulo estressante que acarreta danos não apenas aos ouvidos, mas também está relacionada à hipertensão arterial e distúrbios psiquiátricos.

Estudos demonstram que as células do aparelho auditivo começam a morrer quando um indivíduo se submete a períodos prolongados de sons a partir de 85 decibéis, o que equivale ao ruído de um liquidificador ligado. É importante destacar que essa perda celular é irreversível. Contudo, antes mesmo de atingir esse patamar, o barulho é capaz de provocar efeitos nocivos no organismo.

Com 60 decibéis, o que equivale ao som de uma conversação em um tom um pouco mais elevado, o corpo humano já começa a sofrer com mecanismos estressores. Isso não seria um problema se fosse um momento isolado. A questão se torna preocupante quando o barulho passa a ser uma constante no cotidiano das pessoas. A repetição e o prolongamento da exposição aos ruídos é o que provoca malefícios à saúde.

Partindo desses estímulos, o organismo passa a “responder” à situação de estresse, interpretando o contexto como um ambiente de perigo e, dessa forma, alguns sintomas podem ser percebidos: dificuldade de concentração e memória, fadiga, irritabilidade, ansiedade, insônia, alterações na pressão arterial. Assim, zelar por um condomínio silencioso é também uma questão de saúde.

Segurança por Cecília Lima

10 dicas de cuidados para evitar acidentes com elevador

Você sabia que os elevadores são considerados os meios de transporte mais seguros do mundo, ficando à frente até mesmo dos aviões que, tradicionalmente, sempre foram celebrados os campeões em segurança? Analisando as estatísticas que comparam o número de viagens feitas e o de acidentes, o risco de ocorrer um evento fatal é baixíssimo, uma probabilidade de aproximadamente 0,00000015%.

É fato que esse equipamento se tornou de suma importância, sobretudo, em um contexto no qual os prédios – sejam empresariais, comerciais ou residenciais – estão cada vez mais altos. É graças aos elevadores que se faz possível alcançar o topo de edifícios em poucos minutos com conforto e agilidade. Além disso, é fundamental reconhecer que é também esse meio de transporte que viabiliza a locomoção e garantia de acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Contudo, para que o elevador seja, de fato, um equipamento seguro algumas contrapartidas devem ser adotadas. Muito de sua performance depende das condições de operação: isso inclui não só a regularidade de manutenções, mas também a forma como o usuário o utiliza. Aqui listamos algumas recomendações básicas que todos os condôminos devem saber para poder fazer o



Contudo, para que o elevador seja, de fato, um equipamento seguro algumas contrapartidas devem ser adotadas. Muito de sua performance depende das condições de operação: isso inclui não só a regularidade de manutenções, mas também a forma como o usuário o utiliza.



melhor uso deste equipamento essencial e evitar acidentes:

1) Crianças menores de 10 anos não devem andar sozinhas, apenas acompanhadas por um responsável, tampouco deve-se permitir que brinque com o elevador.

2) O usuário que está dentro nunca deve sair do elevador se ele parar entre um andar e outro.

3) O mesmo serve para quem está entrando: não se deve entrar um elevador que esteja com um degrau em relação ao piso. Desnívelamento entre andares é sempre sinal de que algo está errado.

4) Todo elevador deve possuir dentro dele o número da empresa que presta manutenções, possuir botão de emergência funcionando e um interfone que se comunique com a portaria (presencial ou

remota).

5) Fumar é terminantemente proibido dentro dos elevadores.

6) Em caso de incêndio no prédio, jamais devem ser utilizados os elevadores. A evacuação deve ser feita pelas escadas.

7) Se o seu elevador possui uma porta pivotante (abre para fora no eixo vertical), aguarde que ele esteja completamente parado no andar para poder abri-la.

8) Ao realizar a limpeza do hall, deve-se ter o máximo cuidado para não despejar água no elevador ou seu fosso, o que pode ocasionar danos a componentes.

9) O mau hábito que alguns usuários possuem de deixar objetos prendendo a porta do elevador para segurá-lo no andar desregula componentes,

quebra peças e pode provocar acidentes.

10) A lotação máxima de passageiros e limite máximo de peso não devem ser desrespeitados em nenhuma hipótese.

Atenção: caso algum morador, funcionário ou visitante do condomínio fique preso no elevador, o síndico não deve tentar ele mesmo ou permitir que qualquer outra pessoa desabilitada tente fazer o resgate. Esse procedimento só deve ser feito por uma equipe de empresa especializada que presta manutenções em elevadores ou pelo Corpo de Bombeiros. Qualquer imperícia neste momento pode significar graves prejuízos, acarretando também risco de vida ao passageiro e a quem tenta resgatá-lo.

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