

ESPECIAL pg. 05



Eleição para síndico: quem pode votar e ser votado?

PREVENIR pg. 09



Orientações para a escolha de uma empresa de prestação de serviços

SEU CONDOMÍNIO pg. 10



Acessibilidade: negligência pode acarretar problemas com a Justiça

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio



Condomínio Piazza Navona - Amparo

ADS
Engenharia

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

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

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS
Pinturas Prediais

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Engº Resp. com 42 anos de experiência

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

NIHON
PINTURA PREDIAL

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

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

i9 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
99251-2924
www.aamengenharia.com.br

SEN PINTURAS
EXCELÊNCIA EM PINTURA!

Pinturas
Manutenção
Tratamento de Concreto
Restauração de Fachadas

Atendemos
Campinas e Região

(19) 3386-9614
97412-5611
sidnei@senpinturas.com.br

Only TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria • Limpeza • Jardinagem
- Zeladoria • Manutenção Predial

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

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

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

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

ENG METRO
ENGENHARIA PREDIAL

CREA
2206147

Especializada em Condomínio

- Pinturas Externas
- Lavagem de Fachadas
- Concreto Aparente
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura

Campinas e Região
(19) 3012-8848
GRUPO.2L@HOTMAIL.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, 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

A existência do síndico não é uma opção para o condomínio, ela é uma exigência. Você sabia disso? Sim, a legislação brasileira obriga todo condomínio a possuir um cargo de síndico, mesmo aqueles que contam com a assessoria de uma administradora de condomínios. Isso está previsto no Código Civil o qual exige que todo condomínio edilício possua Convenção, regimento interno e realize assembleia geral ordinária para eleição de síndico.

De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida deve atender a alguns critérios e ocupará o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Já que nos primeiros meses do ano muitos condomínios se preparam para realizar novos pleitos para renovar os

mandatos de seus administradores, aproveitamos para lançar nesta edição de fevereiro uma pergunta: em uma eleição de síndico, você sabe quem pode votar e quem pode ser votado? Essa é uma dúvida relativamente comum e que deve ser analisada com bastante cautela.

Imagine um síndico ser eleito com um quórum de moradores que não têm direito legal ao voto? Ou, ainda, imagine o próprio síndico chegar a ser eleito estando ele próprio em uma situação irregular? Ambas as situações podem ser contestadas e a eleição ser anulada, o que virá a se tornar uma dor de cabeça. Portanto, o ideal é conhecer as regras do jogo antes de jogá-lo. Veja em matéria especial desta edição.

Neste mês de fevereiro trazemos uma pauta que tem sido motivo de algumas polêmicas em condomínios pelo Brasil: a obediência aos protoco-

los de prevenção à contaminação do coronavírus. Sabemos que após tantos meses de pandemia, houve uma tendência geral de relaxamento da população em relação aos cuidados, mas ainda não é o momento de baixar a guarda nessa luta, pois a batalha contra a Covid-19 ainda não terminou.

O país segue enfrentando, neste início de ano, altos índices de infecções e batendo novos recordes de óbitos, o que reforça a necessidade de seguir os protocolos de segurança. Assim, cabe ao condomínio fazer valer tais regras, como o uso obrigatório de máscara e evitar aglomerações nas áreas comuns. Abordamos esse tema em nosso artigo de Cotidiano.

Seguimos com nossa missão de informar. Desejamos a todos os nossos leitores uma excelente leitura!

Os Editores

INDICADORES

Jornal do Síndico

	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN/21
IGP-M (FGV)	1,56	2,23	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	----
INPC (IBGE)	0,30	0,44	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	----
IPC (FIPE)	0,39	0,25	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79	----
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

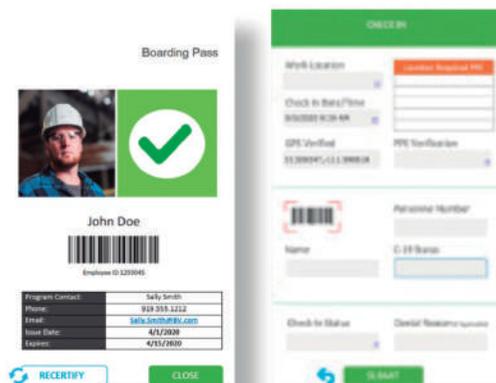
Plataforma de gestão traz segurança para as obras durante a pandemia

Uma grande parte dos planos do ano passado precisaram ser adiados para 2021. Nesta lista está o investimento em reformas e melhorias para sua casa e seu condomínio. Assim, soluções foram criadas para que os serviços sejam retomados de forma segura e controlada, desde os primeiros meses do ano. Uma das ferramentas que ajudam a viabilizar as obras e serviços em seu condomínio é a COVOPORATE.

Essa plataforma de gestão permite ao condomínio e a seus condôminos acompanharem atualizações sobre o estado de saúde de prestadores de serviço, entregadores e funcionários, como porteiros, seguranças e equipe de zeladoria, reduzindo o risco de transmissão de doenças.

Disponível nos formatos de aplicativo e site, o COVOPORATE combina informações de saúde fornecidas pelos profissionais com a temperatura corporal, resultado de testes de Covid e monitoramento do uso de EPIs (equipamentos de proteção individual), conforme estabelecido nos protocolos de biossegurança.

Com esses dados, é possível tanto para a



empresa contratada quanto para os moradores e síndicos verificarem o status do prestador de serviço, garantindo a entrada segura, tendo como base os protocolos de segurança do Centro de Controle e Prevenção de Doenças dos Estados Unidos (CDC).

Com um painel de controle totalmente customizável, a **IouTility** disponibiliza a plataforma COVOPORATE de maneira personalizada para facilitar o acesso às informações, de acordo com as necessidades de cada cliente.

ep **engeprest**
ENGENHARIA E SERVIÇOS

e
Jornal do Síndico

20 Anos de Parceria

Nesta edição de fevereiro de 2021 a empresa Engeprest Engenharia e Serviços completa 20 anos de publicidade ininterrupta neste jornal.

A empresa é administrada por Mário Luiz Feriani, Engenheiro com mais de 43 anos de experiência, acompanha as obras, emite Laudos Técnicos, ARTs, e Projetos.

Especializada em: Pinturas Prediais, Restauração de Pastilhas, Restauração Estrutural, Tratamento de Concreto, Impermeabilização, Reforma de Telhados e Manutenção Predial.

Campinas, Jundiaí, Piracicaba e toda a Região

Atua com esmero e responsabilidade em todas as cidades da abrangência deste jornal.

Orçamento rápido e sem compromisso

19. 3203-2560 / 3203-2561

engeprest@engeprest.com.br

www.engeprest.com.br



A COVOPORATE é a solução para realizar obras e serviços em sua casa e condomínio, sem deixar as metas e objetivos esperando o fim da pandemia. Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br

DIA 11 DE FEVEREIRO DIA DO ZELADOR DE CONDOMÍNIO



Em nome do colaborador Jefferson F. Gomes, (foto) Zelador formado e capacitado pela Only 1 Terceirização, atualmente trabalhando no Cond. Alpha Park Tower, cumprimos todos os zeladores de Campinas e Região. Parabéns! **Jornal do Síndico**

Only 1 **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



SERVICON

Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios

TERCEIRIZANDO DESDE 1991

**Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem**

(19) 3236-1545

www.serviconservicos.com.br



**ENGENHEIRO
SAMI ZÁKIA**

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

(19) 3387-1697 / 99772-8783

samizakia@yahoo.com.br



▪ 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



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.



Hoje falaremos um pouquinho sobre vazamentos em apartamentos, tema corriqueiro para administradores de condomínio.

É comum recebermos reclamações acaloradas vindas de moradores sobre vazamentos em sua unidade, que exigem providências imediatas, em razão de danos em armários, pias, pinturas, gesso, etc... . Sobre esse tema, necessário cautela na avaliação de cada caso.

A GRANDE maioria dos vazamentos, não leva à responsabilização do condomínio !!! Por experiência própria, é correto afirmar que 90 % dos vazamentos tem origem outra unidade condominial.

Claro que isso pode variar, principalmente em decorrência da idade da edificação. Quanto mais antiga a construção, maior a chance do problema ser de responsabilidade do condomínio.

Mas quais são esses encanamentos “de responsabilidade do condomínio”?

Bem, a princípio, são todos os encanamentos verticais (prumadas) e todos os das áreas comuns, bem como todas as impermeabilizações (paredes externas, telhados, garagens, etc....). Os encanamentos hori-

zontais, aqueles que saem da prumada para abastecer a unidade, via de regra, são de responsabilidade do condômino.

E onde ocorrem a maioria dos vazamentos?? Exatamente nos encanamentos horizontais, curvas, ralos de banheiro, torneiras de pias, etc.,,,, , ou seja, em sua grande maioria , de responsabilidade dos condôminos.

E como deve agir o síndico? Primeiramente ao receber uma reclamação, é dever do síndico (ou seus prepostos) verificar o vazamento e tentar descobrir a origem contando sempre com auxílio técnico. Em sendo de responsabilidade do condomínio, efetuar o reparo com a maior brevidade e ressarcir possíveis danos causados à unidade.

Caso seja constatada que a origem é de outra unidade, deve o síndico indicar ao morador as “responsabilidades” de cada um e estabelecer o contato entre os moradores (o causador do vazamento e o reclamante, se o caso), para que se entendam, tanto em relação ao reparo, quanto à possíveis ressarcimentos por danos. Não cabe ao síndico intervir em um conflito que é único e exclusiva entre moradores, a não ser que o vazamento esteja causando problemas também

em áreas comuns do condomínio. Caso, não ocorra acordo entre as partes (moradores), e na hipótese de ação judicial ajuizada, o condomínio poderá ser chamado como “testemunha” do ocorrido.

Claro, que estamos falando sobre o óbvio, o comum, mas como todos sabem, o condomínio poderá ser chamado a responder por uma ação de ressarcimento, sendo-lhe facultado produzir prova técnica capaz de demonstrar efetivamente aquele que, de fato, é responsável pelo o vazamento e danos dele decorrentes.

E entre locador e locatário? Quais as responsabilidades? A Lei do Inquilinato n. 8.245/91, prevê as responsabilidades das partes envolvidas num Contrato de Locação, ou seja, o proprietário do imóvel (Locador) e inquilino (Locatário). Segundo a legislação, “é dever do locador, entre outros, manter a coisa em condições para o uso a qual se destina a locação. E o locatário deve zelar pelo imóvel alugado como se fosse seu.”

Vale dizer, a grosso modo, o locatário deve zelar pelo estado do imóvel e mantê-lo conforme a vistoria inicial. Mas é claro que existem problemas que não podem ser creditados ao locatário. Por exemplo, um cano no meio da parede do banheiro que estourou (responsabilidade da unidade) devido ao tempo (um edifício com mais de 10 anos), não pode ser atribuído ao locatário a responsabilidade, já que o fato ocorreu pelo tempo e não pelo “mau uso”.

E por hoje é só, mais uma vez, esperamos ter contribuído com a difícil tarefa de gerir um condomínio.

Até a próxima !!!

AAM
ENGENHARIA

PINTURAS PREDIAIS

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

(19) 3255 1931
 (19) 99251-2924

Atendemos Jundiaí

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

Entre em contato!
 Elaboramos uma proposta eficiente e econômica para seu condomínio

JUNDIAÍ Campinas e Região

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

CENTRAL DE ORÇAMENTO

encontre aqui **Empresas especializadas em CONDOMÍNIOS.**

Prontas para oferecer um orçamento de produtos e serviços adequados à sua necessidade.

Fone: 19. 3295-4154
 e-mail: centraldeorcamento19@gmail.com

engeprest **Jundiaí**
 ENGENHARIA E SERVIÇOS ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
 Engº Resp. com 42 anos de experiência

Pinturas Prediais / Restauração de Pastilhas
 Tratamento de Concreto / Impermeabilização
 Telhados / Reforma em Geral

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

Especial por Cecília Lima

Eleição para síndico: quem pode votar e ser votado?

A legislação brasileira determina que todo prédio constituído como um condomínio edilício tenha um síndico. A eleição para este cargo é, portanto, um importante momento na rotina dos condôminos e deve ser realizada em uma Assembleia Geral Ordinária (AGO). De acordo com o artigo 1.347 do Código Civil, a pessoa escolhida ocupa o cargo de síndico por um prazo não superior a dois anos, podendo esse mandato ser renovado, sem restrições ao número de reeleições desde que haja a anuência dos moradores.

Quem pode votar – Inicialmente, em tese, apenas os proprietários de unidades podem votar em uma eleição. Contudo, é possível que um condômino inquilino conquiste tal direito: se ele conseguir uma procuração com poderes específicos para esta finalidade concedida pelo dono do imóvel, pode ajudar a eleger um síndico. Obviamente, o direito ao voto é transferido, assim o dono da unidade perde tal chance em favor de seu inquilino. Os votantes só podem exercer seus direitos desde que estejam adimplentes com as taxas condominiais.

Quem pode ser votado – Diferentemente dos votantes, os critérios para ser síndico são bem mais flexíveis. Não é necessário ser proprietário de uma unidade condominial para se candidatar ao cargo,

“

Quem pode votar – Inicialmente, em tese, apenas os proprietários de unidades podem votar em uma eleição. Contudo, é possível que um condômino inquilino conquiste tal direito: se ele conseguir uma procuração com poderes específicos para esta finalidade concedida pelo dono do imóvel, pode ajudar a eleger um síndico.



um inquilino pode muito bem tornar-se síndico do condomínio e ocupar esta função com toda legitimidade. Contudo, há outras prerrogativas que precisam ser atendidas além disso.

Conforme o artigo 1.347 do Código Civil brasileiro, é necessário ser maior de idade (18 anos) e estar apto a exercer a função (não ter doenças incapacitantes ou estar preso, por exemplo). Uma informação interessante e que nem todo mundo sabe é que não é obrigatório que o síndico more no condomínio.

Esse tipo de situação é relativamente comum em imóveis de veraneio, por exemplo, onde os condôminos costumam

ocupar as unidades apenas em algumas temporadas do ano ou ainda prédios usados para locação para estudantes. Esses são alguns exemplos em que o síndico administra mais não necessariamente habita o prédio.

Inadimplência é impedimento – Ao lembrar quem não pode ser votado, um detalhe merece destaque. Sempre que abordamos questões relacionadas a condomínios e a todas as questões que envolvem a convivência neles, reforçamos a necessidade de bons exemplos e de se prezar por boas condutas, no intuito de se obter um convívio mais harmonioso entre todos.

Assim, é razoável prever que para se ocupar o cargo de síndico – o mais importante na hierarquia do condomínio – o morador, seja ele proprietário ou inquilino não pode estar inadimplente com as contas do condomínio. Essa não é apenas uma exigência moral, mas também uma previsão legal do Código Civil brasileiro, o qual exige que os débitos com o condomínio estejam quitados quando o morador for se candidatar ao cargo de síndico. No caso disso ser desrespeitado, a eleição pode ser contestada e a candidatura impugnada.

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



O CONDOMÍNIO QUE ADMINISTRO



O entrevistado do mês de fevereiro é o síndico Profissional Daniel Matozo Fabri, que também é advogado e professor.

Há dois anos administrando o Condomínio Piazza Navona, localizado no centro de Amparo. Possui 60 apartamentos com playground, piscina, sauna, academia, sala de jogos, salão de festas e quadra poliesportiva. Conta com 9 colaboradores, sendo 5 terceirizados. Os 4 porteiros são funcionários do condomínio.

Entre as obras realizadas no período do seu mandato, se encontram: AVCB. Nesse item são vistoria-

dos ARTs (anotação responsabilidade técnica), corrimãos, para raios, mangueiras, rotas de fuga, portas corta-fogo, cabine de energia, troca de reguladores de gás vencidos, parte elétrica revisada e adequada, dentre outros. Ainda alguns pontos foram destacados como: o tratamento da água da piscina é com ozônio; revitalização dos jardins; estruturação dos Recursos Humanos; modernização das cabinas dos elevadores com portas de correr, sendo assim, atualizando placas para obter mais segurança; instalado um redutor de ar próximo ao registro de entrada de água no prédio, também foi importante no momento em que diminuiu muito o valor da conta de água, eliminando na leitura o excesso de ar que marcavam no manômetro; Instalou no condomínio um alarme de incêndio; um aparelho de rádio frequência que está instalado na caixa d'água, que permite ser informado se ocorrer falta de água, para prontamente solucionar o problema e não ficar nem um dia sem o precioso líquido; colocado nos elevadores sistema que, em de caso de incêndio, aciona um botão de emergência, o mesmo para no térreo evitando futuros usos; impermeabilização das caixas de água; maioria das lâmpadas já trocadas por leds e

com sensores em todo subsolo; planos de manutenção de todo tipo de bomba foi implantado e reformado e por ultimo analisado contas excessivas tendo consideráveis economias, com isso sendo possível investir em alguns embelezamento, como a academia.

Entre obras que serão realizadas esse ano, se inclui a impermeabilização da área comum. “Será uma importante obra que realizaremos, pois já fizemos o reforço de laje necessário e agora é de vital a importância para a segurança do prédio e consequentemente para os condôminos” diz Daniel.

O síndico tem como braço direito a sub síndica Maria Aparecida Lacerda, servidora pública aposentada, também é atuante nas várias tarefas do dia a dia.

Daniel, que no momento faz pós-graduação em Direito Condominial, administra outro condomínio na cidade.

“Com essas obras realizadas e com as outras que virão a se realizar, podemos afirmar que nosso patrimônio está muito mais valorizado. A localização é excelente e ver tudo bonito, limpo e funcionando dá a tranquilidade do dever cumprido” finaliza o entrevistado.

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



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

8.000 exemplares

Jornal do Síndico[®]

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 06 - Fevereiro / 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



NESTA EDIÇÃO DE FEVEREIRO O ENTREVISTADO É O SÍNDICO ROBERTO SANTARCANGELO

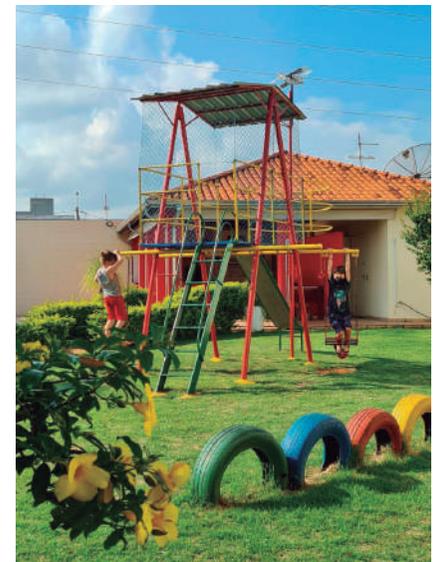
O ponto alto desta entrevista é a administração compartilhada, em forma de colegiado, onde todos os condôminos, de uma forma ou de outra, participam das decisões e das tarefas.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TUIUTI - PIRACICABA



ENTREVISTA

pg. 08



Fotos do Cond. Res. Tuiuti

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.

Entrevista



O entrevistado do mês é Roberto Santarcangelo, administrador de empresas e síndico há 18 meses do Condomínio Residencial Tuiuty no bairro Bela Vista em Piracicaba.

O Condomínio é horizontal, constituído de 27 casas, com playground, salão de festas, área gourmet e dois pergo-lados.

Tem uma administração compartilhada com um colegiado atuante.

“A nossa administração é compartilhada em forma de colegiado, as decisões de impacto e as funções de rotina foram divididas entre os membros, este compartilhamento permitiu diminuir os custos operacionais e assim pudemos destinar o valor da remuneração do síndico a um fundo para

futura ampliação do salão de festas.

Além dos membros do colegiado outros moradores também colaboram em algumas atividades.” Informa Roberto

“Em nosso condomínio, temos uma convivência muito positiva e interativa, existe grande cordialidade entre os moradores.

Por termos este tipo de convivência, com o compartilhamento transparente de informações e os moradores tendo facilidades de contato com os membros do colegiado, acreditamos ser esta uma das causas de não termos inadimplências.

Quando assumimos, trabalhamos pessoalmente nos casos de débitos em aberto, evitamos judicializações e com o comprometimento dos devedores, acabaram as inadimplências, assim melhoramos nosso caixa e fundo de reserva” Diz o síndico.

Obras realizadas: 2 pergo-lados, muro de arrimo, pinturas de sinalização de velocidade, calçada externa, reformas no salão de festas, pinturas nas áreas comuns, contra piso para futura expansão do salão de

festas, concertos de portões e câmeras de segurança entre outras.

“Fizemos mudanças no estatuto do condomínio, com apoio dos moradores e com isso conseguimos minimizar os custos e conseguimos uma redução no valor do condomínio, sem comprometer o caixa.

Para o ano que está iniciando os planos são terminar a ampliação do salão de festas, renovar a pintura externa, melhorar as áreas de convivência e pergo-lados”. Diz Roberto

RACON ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO

A **Racon** é a administradora contratada pelo condomínio, comentado pelo síndico, que dá um ótimo suporte, além de elogios para Silmara, Reginaldo e equipe.

“Eles nos orientam, ajudam na viabilização dos nossos projetos, nos atendem prontamente quando precisamos, sempre com personalidade, com tratamento igualitário pois eles administram grande condomínios e o tratamento, orientações e a atenção são sempre positivos e iguais” Conclui o entrevistado.



Racon Administradora de Condomínios Ltda

A **Racon Administradora de Condomínios Ltda.** atua há mais de 10 anos na área de administração de condomínios. Possui ampla experiência no setor contábil, pois seus fundadores atuam há mais de 20 anos na área. Sediada em prédio próprio de fácil acesso, disponibiliza internet para seus clientes no local para transferência de dados. Toda essa infraestrutura está somada a um atendimento personalizado com toda orientação necessária sobre legislação concernente ao condomínio.

Está habilitada a praticar todos os tipos de administração de condomínios, verticais, horizontais, residenciais e comerciais, oferecendo além de outros serviços:

- Emissão de boletos bancários, acompanhamento e providências extrajudiciais e judiciais, bem como aplicação dos valores disponíveis, sendo os rendimentos revertidos para o próprio condomínio. Elaboração de Previsão orçamentária de acordo com o que determina a lei 4.591 de 16/12/1964 e convenção de condomínio.

- Prestação de contas mensal, com distribuição de balancetes sintéticos a todos os condôminos, sendo ainda enviadas ao síndico e conselho consultivo ou fiscal pastas mensais, contendo todos os originais de Receitas e Despesas para devida conferência, apreciação e aprovação, acompanhada de um Balancete Analítico.

- Acompanhamento gratuito em todas as assembleias ordinárias e extraordinárias.

- Elaboração de atas, prestação de contas, acompanhamento fiscal.

- Assessoria no que diz respeito à cobrança de eventuais inadimplentes, orientação na contratação dos seguros obrigatórios, etc.

- Recrutamento e seleção de pessoal e acompanhamento de funcionários.

- Manutenção dos registros de empregados e serviços correlatos.

- Elaboração da folha de pagamento dos empregados e de remuneração e isenção de síndicos, bem como guias de recolhimentos dos encargos sociais e tributos afins.

Estamos preparados aguardando seu contato. Com certeza temos um pacote de produtos específico para seu condomínio.



Racon Administradora de Condomínios Ltda

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

Acompanhamento às assembleias ordinárias e extraordinárias

(19) 3434-7235 / 2532-5725

www.raconcondominios.com.br

contato@raconcondominios.com.br



CASA BELA PINTURAS PREDIAL

www.casabelapinturas.com

- 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 Certa

Piracicaba

piracicaba.jornaldosindico@gmail.com

Segurança em Condomínios

Prevenir é melhor que Remediar



O mês de Fevereiro geralmente é o momento que o condomínio opta, manter a empresa de prestação de serviços de vigilância, portaria, limpeza e etc., ou caso não esteja satisfeito com a empresa atual, realiza cotações para uma futura substituição.

Nos dias atuais não tem a necessidade do Síndico correr riscos, pois temos empresas excelentes com estrutura sólida oferecendo serviços de alta qualidade, com soluções integradas entre Segurança Patrimonial, Facilities, Segurança Eletrônica e Consultoria em Segurança facilitando a gestão interna no condomínio.

Segue algumas orientações para a escolha de uma nova empresa:

- Desconfie sempre de preços muito abaixo do mercado, se o preço da mesma é tão competitivo, a terceirizada pode estar pagando os funcionários abaixo do piso da categoria, ou não quitando os encargos e tributos devidos, o que pode no futuro ser um passivo para o condomínio;

- Solicite Certidões dos Cartórios Distribuidores de Processos Cíveis, Criminais e Trabalhistas,

tanto da pessoa jurídica como dos sócios;

- Em caso de contratação de empresa de Segurança Privada, solicite o CRS – Certificado de Regularidade em Segurança;
- Solicite lista dos clientes da empresa para consulta dos serviços oferecidos;
- É importante visitar alguns clientes da empresa para medir o grau de satisfação com os serviços prestados;
- Solicite carta de referência emitida por alguns clientes;
- Solicite uma carta de apresentação com as qualificações técnicas dos Supervisores responsáveis pelo contrato do seu condomínio;
- Verifique se a empresa trabalha com SLA (Service Level Agreement), Acordo de nível de serviço. É a padronização de um nível de serviço e a relação entre as partes envolvidas.

Benefícios na contratação de uma empresa de terceirização:

- Visita periódica e atendimento 24 horas por

Supervisores;

- Fornecimento de equipamento, produtos, veículos entre outros de acordo com o contrato;
- Assessoria jurídica à disposição em caso de demanda trabalhista, sem custo para o contratante;
- Isenção nos custos com contribuição sindical, salário, PLR, hora extra, uniforme, vale transporte, vale refeição, cesta básica, seguro de vida, fogaista, férias, substituição de funcionário, pagamento de rescisão de contrato, exame admissional, exame demissional, exame periódico, PPRA e PCMSO;
- Cursos, reciclagens e treinamentos para todos os colaboradores sem ônus para o contratante;
- Reposição imediata em caso de ausência de colaboradores;
- Elaboração de Manual de Normas e Procedimentos e Planos de Segurança;
- Assessoria em casos relacionados à Segurança Patrimonial.

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

FORTE

ENGENHARIA DE GÁS

Faça seu teste de estanqueidade

GÁS!

Fique em dia com a legislação vigente do Estado de São Paulo!



(19) 99691-1156 E-mail: inezio@fortegas.eng.br

Síndica Profissional



CÁSSIA GELINSKI
Experiência
Dedicação
Profissionalismo
Transparência
Atende Piracicaba

19.99693-9569
cassiagelinski@yahoo.com.br

ÁGUA MINERAL NATURAL

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



ATOMIC
PARA-RAIOS

UMA MARCA, TODAS AS SOLUÇÕES, GRANDES PROJETOS

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

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

contato@athomicpararaios.com.br
athomicengenhariaeletrica

Projetos, Manutenção, Instalação Elétrica e Laudos Técnicos



Seu Condomínio por Célia Lima

Acessibilidade: negligência pode acarretar problemas com a Justiça

As áreas coletivas do condomínio servem ao bem comum e como tal devem ser pensadas e projetadas para atender aos moradores e seus visitantes em suas mais diversas necessidades. Para tanto, é fundamental que a administração esteja pronta para executar o que diz a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a qual estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

A lei da acessibilidade almeja a supressão de barreiras e de obstáculos nas vias e espaços públicos, no mobiliário urbano, na construção e reforma de edifícios e nos meios de transporte e de comunicação. É importante ressaltar que empreendimentos mais recentes, de modo geral, apresentam-se

mais adaptados àquilo que é preconizado pela legislação, muito embora não seja raro observar irregularidades em prédios residenciais em vários estados brasileiros (sobretudo os de pequeno porte).

Contudo, prédios mais antigos, cuja edificação data de períodos anteriores à sanção da lei, apresentam com frequência várias dissonâncias em relação ao disposto na lei: ausência de rampas e elevadores, ausência de vagas especiais, falta de sinalização apropriada e de corrimãos, por exemplo. Esse fato acende o alerta para a urgente necessidade de intervenções, caso contrário o condomínio pode ser penalizado.

“Em primeiro lugar, é válido frisar que os critérios de acessibilidade são necessários para se obter os laudos de avaliação técnica de engenharia e de Bombeiros. Assim, um pré-



dio que não está adaptado muito provavelmente também está irregular com outros documentos também”, alerta a advogada Mércia de Costa Lins.

Ela complementa que o condomínio e até mesmo a pessoa do síndico podem ser responsabilizados pelo não cumprimento à lei da acessibilidade e consequências que possam advir disso. “Não se trata apenas de uma obrigação protocolar, as adaptações devem ser feitas para garantir o direito de ir e vir das pessoas com segurança. Caso ocorra um

acidente em decorrência disso ou até mesmo se um morador sentir seu direito à mobilidade tolhido, o condomínio pode vir a ser acionado na Justiça”, explica Lins.

Foi o que ocorreu com o condomínio Edifício Dr. Crispim, em Brasília, condenado em dezembro de 2020 a indenizar um cadeirante que sofreu queda na rampa que liga o estacionamento ao prédio. O autor da ação relatou que caiu de sua cadeira de rodas quando tentava acessar o saguão. O acidente, de acordo com ele,

provocou dores na região lombar e avarias em sua cadeira de rodas, argumentando que a queda ocorreu por negligência e culpa do condomínio, uma vez que a rampa não atende aos critérios normativos de acessibilidade.

O juiz da 14ª Vara Cível de Brasília determinou pagamento de indenização por danos morais e materiais por entender que o local não atendia às prescrições técnicas previstas na ABNT em sua NBR 9050.

* *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) 99251-2924
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

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

ENG METRO
ENGENHARIA PREDIAL

- Pinturas Externas Especializada em Condomínio
- Lavagem de Fachadas Campinas e Região
- Concreto Aparente (19) 3012-8848
- Reposição de Pastilhas GRUPO.2L@HOTMAIL.COM
- Aplicação de Textura CREA 2206147

Administração por Cecília Lima

“Ordinária” e “Extraordinária”: o que essas palavras significam no universo condominial?

Ao adentrar o universo dos condomínios, é comum nos depararmos com uma gama de novas palavras e expressões que permeiam as práticas que dizem respeito à rotina desses espaços. Buscar entender e diferenciar os significados de alguns termos pode ajudar na familiarização com toda a burocracia que envolve a gestão condominial e, por consequência, contribuir para uma administração mais segura.

Você sabe qual o significado de “ordinário” e “extraordinário”? A primeira palavra, no linguajar comum, significa algo banal e é usada às vezes até em tom pejorativo. Já a segunda palavra, por outro lado, tem um valor positivo, de algo excepcional. No contexto da administração dos condomínios, o sentido desses termos é um pouco distinto e merece uma análise, pois há uma imensa quantidade de síndicos que confundem seus significados.

Ordinário pode ser considerado tudo aquilo que é fixo e previsível. Assim, temos, portanto, as “despesas ordinárias”, bem como a “assembleia ordinária”. Primeiramente, as despesas tidas como ordinárias são aquelas que contemplam custos previstos todos os meses (despesas de custeio), tais

“ordinário” pode ser considerado tudo aquilo que é fixo e previsível.



“extraordinária” remete a tudo que está fora das previsões.

como manutenção dos elevadores, funcionários, consumo de água, luz, internet, fundo de reserva, seguros, insumos de higienização de áreas comuns, administradora, tributos, ou seja, tudo o que for de valor fixo relacionado à manutenção e administração do condomínio.

De igual modo, “assembleia ordinária” segue a mesma lógica: tem data estabelecida pela convenção para ser realizada, é prevista por lei, ou seja, é um evento fixo. Essa reunião anual geralmente é utilizada para três finalidades: deve aprovar o novo orçamento do condo-

mínio, as contas do exercício anterior e nela pode-se eleger o novo síndico e conselho fiscal. Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos pode convocar.

Em contrapartida, a palavra “extraordinária” remete a tudo que está fora das previsões.

As “**despesas extraordinárias**” são, portanto, aquelas com as quais não contamos todos os meses, não compõe os gastos de custeio para conservar o condomínio, mas que eventualmente precisam ser feitas, seja por uma questão de segurança ou por interesse em investir em alguma benfeitoria

no patrimônio.

Consertos em sistemas hidráulicos e elétricos, reparos em equipamentos como geradores ou bombas d’água, obras de reformas em áreas comuns, aquisição de equipamentos, contratação de algum profissional, investimentos na área de lazer ou serviços. Todos esses são exemplos de atividades que podem surgir ao longo do ano gerando despesas que não foram inicialmente calculadas no orçamento ordinário do condomínio, sendo então chamadas de despesas extraordinárias.

As “**assembleias extraor-**

dinárias” servem para abordar junto à comunidade de moradores temas diversos (que podem ser inclusive aqueles já contemplados na assembleia ordinária). Isto é, de acordo com que forem surgindo novas pautas, reuniões extras podem ser convocadas. Por exemplo: apresentar projetos de reformas ou aquisições, discutir conflitos internos, etc. Essas assembleias, ao contrário das ordinárias, não são obrigatórias por lei, nem têm data fixada, ocorrem apenas se houver demanda.

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

Cotidiano por Cecília Lima

Condomínio deve cobrar cumprimento a protocolos anti-Covid

Em janeiro de 2021, o Brasil ultrapassou o triste marco de mais de 200 mil óbitos por Covid-19. Enquanto o plano de vacinação em massa não é viabilizado, o número de casos e de mortes cresce, e a única maneira de conter a disseminação do coronavírus no país é mantendo as medidas preventivas em espaços públicos, as quais incluem, basicamente, uso de máscara facial, distanciamento e higienização das mãos.

Embora tais protocolos sejam sabidamente obrigatórios em todos os edifícios que contem com circulação de pessoas, alguns condomínios enfrentam dificuldades para fazer as regras de prevenção serem cumpridas. Não obstante o fato de atualmente o Brasil apresentar taxas alarmantes de contaminação e óbitos, muitas pessoas ainda ignoram, por exemplo, o uso da máscara em áreas comuns, acarretando constrangimentos e conflitos entre moradores e também junto à administração.

O professor Dmitri Bichara queixa-se da negligência de vizinhos com os quais convive no bairro de Brisamar em João Pessoa (PB), no prédio residencial em que mora. “É muito comum ver moradores desobedecendo o limite máximo de passageiros no elevador, além

“

“É importante ressaltar que a administração do condomínio é responsável não apenas por ‘impor’ as normas, mas também por fiscalizá-las. E devemos lembrar ainda que grande parte dos municípios brasileiros ainda estão sob vigência de decretos locais que determinam regras para uso dos espaços públicos, incluindo condomínios”



disso pessoas sem máscara são uma rotina, inclusive muitos visitantes, os quais deveriam ser orientados desde a portaria, mas não são”, relata.

“Creio que deveria haver maior intervenção por parte do condomínio no sentido de fazer valer os protocolos de segurança, pois quem não os cumpre coloca em risco todos os demais. Eu me sinto particularmente incomodado com a conduta dessas pessoas”, reclama o professor.

O advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial há 9 anos, afirma que o condômino está correto em crer que o condomínio deveria ter uma postura mais atuante nes-

te caso, pois é justamente esta sua obrigação. “É importante ressaltar que a administração do condomínio é responsável não apenas por ‘impor’ as normas, mas também por fiscalizá-las. E devemos lembrar ainda que grande parte dos municípios brasileiros ainda estão sob vigência de decretos locais que determinam regras para uso dos espaços públicos, incluindo condomínios”, afirma Nunes.

De acordo com o especialista, considerando que tais medidas são “novidades” na rotina dos prédios, é recomendável que o síndico providencie a fixação de cartazes em locais visíveis, especialmente dentro dos elevadores, solicitando uso

das máscaras e demais providências, bem como avisando das possíveis penalidades em caso de infrações. A aplicação de advertência e multa pode ser feita mediante registro de imagens em circuito de câmeras ou testemunhos.

“É importante também que a comunidade condominial também cobre do síndico e da administração providências, pois às vezes o incômodo existe até com certa razão, mas se ele não é manifestado, nenhuma providência é tomada”, conclui o advogado.

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

Classíndico®

seu guia de bons negócios

Em Jundiaí
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

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

VISITE NOSSO SITE

www.jornaldosindico.com.br/campinas

AVCB

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

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

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 (11) 2309-7887
Internet of Things Solutions comercial@ioutility.com.br

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

ELETROVITAL 3387-2810
Vj. Quadros de Energia

INTERFONES

TELCA TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666
Veja pag. 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

MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

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

NIHON (19) 3234-5279
PINTURA PREDIAL Veja Capa

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

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

AM
ENGENHARIA

(19) 3255 1931
 (19) 99251-2924

www.aamengenharia.com.br

CASA BELA (19) 3305-7253
PINTURAS Vj Capa e pág. 08 Piracicaba

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

ENG METRO (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

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



@Jornal do Síndico
 CAMPINAS

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS

4141-0904
Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

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

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
Telhados para
Condomínios

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

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

TERCEIRIZAÇÃO

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

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
Fevereiro 2021

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS
20 anos

ENGESEG
Projetos / AVCB
4 anos

FORTE
ENGENHARIA DE GÁS
1 ano

CASA BELA
PINTURAS
PREDIAIS
1 ano

Agradecemos a
confiança

Dicas

Crianças monitoradas

É verdade que toda criança saudável é curiosa e cheia de energia e precisa brincar, porém também é razoável que existam regras dentro do condomínio



para ordenar a convivência entre todos e também garantir a própria segurança dos pequenos, que podem se ver em verdadeiras "enrascadas", graças à própria "curiosidade". Assim, a brincadeira infantil deve obedecer a algumas normas para que tudo corra bem para todos. Pais e responsáveis devem ser orientados e cartazes em locais de uso comum são recomendados, advertindo das possíveis penalidades devido às infrações.

A primeira regra é a lei do silêncio: este deve ser guardado das 22h às 8h e os excessos de barulho e bagunça devem ser combatidos mesmo na faixa de horário liberada. O condomínio deve exigir também a supervisão de adultos em locais que ofereçam riscos potenciais, como piscina, playground ou brinquedoteca, o uso deve ser obrigatoriamente supervisionado por um adulto responsável. Por fim, é importante estabelecer claramente quais lugares são estritamente proibidos a crianças, a exemplo de coberturas, casa de máquinas, subsolos e locais insalubres. Esses locais perigosos devem ser sempre devidamente fechados para evitar acidentes.

Coberturas em policarbonato

O policarbonato é um material que rivaliza com o vidro por possuir algumas características interessantes: estima-se que as chapas nesse material sejam 250 vezes mais resistentes que os vidros de mesma espessura, porém com a vantagem de serem 50% mais leve que o vidro e 30 vezes mais sólido que o acrílico. Além das qualidades estéticas, o policarbonato é um termoplástico de altíssima qualidade e segurança, pois se trata de um material extingüível, ou seja, ele não propaga chamas.



Em tempos de energia elétrica cara, este material apresenta vantagem na hora de economizar. As telhas em policarbonato têm sido uma tendência na arquitetura de condomínios, bem como espaços comerciais por apresentarem um alto grau de transparência. Por isso, as chapas desse material são uma opção para quem deseja aproveitar a iluminação natural de um ambiente, sem ter de deixá-lo aberto. Além de ser resistente, o policarbonato oferece proteção contra raios UV o que também retarda a perda de transparência do material e proporciona qualidade térmica ao ambiente.

Segurança por Cecília Lima

Como lidar com os serviços delivery em condomínio?

Entre outras mudanças, a pandemia de Covid-19 provocou um significativo aumento das atividades comerciais com serviço delivery. Em decorrência da necessidade de isolamento social, o consumo de alimentos e diversos outros produtos em domicílio cresceu e esse fluxo pôde ser percebido ao longo dos últimos meses nos condomínios, reacendendo antigas polêmicas sobre a permissão ou não da entrada de entregadores nos prédios.

A psicóloga pernambucana Daniele Candeias, 34 anos, possui dificuldades de mobilidade devido a uma malformação congênita em membro inferior. Ela se queixa do fato de seu condomínio, um edifício residencial em Recife (PE) não permitir que os entregadores de delivery cheguem até o apartamento. “Antigamente eu possuía um carro e conseguia ter mais autonomia, pois a vaga era próxima ao meu bloco, mas agora na pandemia passei a trabalhar em casa e fazer todas as minhas compras, inclusive mercado, pela internet, e fico na dependência de vizinhos para me ajudarem a buscar na guarita”, relata.

Embora a moradora tenha suas razões particulares para reivindicar, a justificativa por que muitos condomínios adotam tal postura é uma só: segurança. Impedir a entrada de entregadores é uma medida



Há ainda a possibilidade de se fazer um modelo híbrido, que consiste em permitir parcialmente a entrada de servidores. Esse acesso não seria para todos, mas apenas para aqueles que habitualmente frequentam o condomínio, ou seja, possuem uma periodicidade de visitas, como funcionários que recolhem/entregam roupas de lavanderia, entregadores de medicamentos contínuos, por exemplo.



que visa a coibir golpes, assaltos e outros crimes no interior dos prédios, já que há vários relatos de “falsos entregadores” que se utilizam do pretexto de fazer uma suposta entrega somente para ter acesso ao interior do condomínio e praticar invasões nas unidades privativas e até mesmo render moradores.

De acordo com o advogado Rodrigo Nunes, atuante na área condominial, não existem regras predeterminadas, essas não estabelecidas por cada condomínio, e as particularidades de alguns moradores também devem ser consideradas, como é o caso de Daniele. “Não existe ‘certo ou errado’, o condomínio tem autonomia para compreender o que é melhor para seu contexto, existem os

que continuam permitindo o acesso de entregadores, pois avaliam os riscos e benefícios e concluem por isso”, comenta. Nunes complementa, porém, que o entendimento atual é de que mantenha a vedação ao acesso.

“Todos nós sabemos dos crescentes índices de criminalidade nas cidades e também que os criminosos possuem metodologias cada vez mais sofisticadas para operar. Assim, atualmente, é recomendável que os condomínios se cerquem se todos os mecanismos possíveis para coibir práticas criminosas”, conclui. Ele esclarece que prevalecerá aquilo que está no seu Regimento Interno: a proibição ou permissão do acesso de entregadores deve estar prevista

neste documento.

Há ainda a possibilidade de se fazer um modelo híbrido, que consiste em permitir parcialmente a entrada de servidores. Esse acesso não seria para todos, mas apenas para aqueles que habitualmente frequentam o condomínio, ou seja, possuem uma periodicidade de visitas, como funcionários que recolhem/entregam roupas de lavanderia, entregadores de medicamentos contínuos, por exemplo. Como reforço de segurança, é recomendado que esses prestadores de serviços sejam previamente cadastrados e tenham seu tempo de permanência no interior do prédio cronometrado.

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