

ESPECIAL

pg. 05



COVID-19: Piora da pandemia pede endurecimento das restrições nos condomínios

ADMINISTRAÇÃO

pg. 06



Controle das jornadas de trabalho é de interesse do empregado e do empregador

DICAS DE SEGURANÇA

pg. 08



10 Dicas para um projeto de Segurança Eletrônica

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

Obras e reformas nos condomínios em tempos de pandemia

Assim, como no começo da pandemia, em março do ano passado a paralisação também foi algo imperioso, mas parar imediatamente obras emergenciais acarreta prejuízos. Por isso a gestão precisa analisar caso a caso para entender a prioridade para que uma paralisação não se transforme num problema maior por conta da emergência da situação, podendo o caso, inclusive, acabar parando na justiça.



PÁG. 10

AS
Engenharia

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

(19) 3384 3661 / 3236 0073
(19) 99686 0064
contatoadsengenharia@gmail.com

ep engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Engº Resp. com 42 anos de experiência

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

NIHON
PINTURA PREDIAL

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

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

CONDOMÍNIO
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

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

AAM
ENGENHARIA

PINTURAS PEDIAIS

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

(19) 3255 1931
(19) 99251-2924

www.aamengenharia.com.br

SENPINTURAS
EXCELÊNCIA EM PINTURA!

Pinturas
Manutenção
Tratamento concreto
Restauração de Fachadas

Atendemos
Campinas e Região

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

MORETZSOHN
MANUTENÇÃO PREDIAL

CREA: 060.086.671-5

REFORMAS HIDRÁULICAS
EM EDIFÍCIOS

(19) 97411.4395
Desde 1993

moretzsohn@terra.com.br

Only

TERCEIRIZAÇÃO

- Portaria • Limpeza
- Jardinagem • Zeladoria
- Manutenção Predial

(19) 3837-3133 / 97162-6200
www.only1.com.br

ENG METRO
ENGENHARIA PREDIAL

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

Especializada em Condomínio
Campinas e Região

(19) 3012-8848
GRUPO.2L@HOTMAIL.COM
CREA 2206147

EXPEDIENTE

Jornal do Síndico

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

Niterói/RJ

niteroi@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

Em 2020, em virtude da pandemia de Covid-19, o vocabulário da população brasileira ganhou muitas palavras novas, quase todas relacionadas à área da saúde. Dentre as expressões que surgiram, uma em especial passou a ganhar destaque no contexto dos estabelecimentos comerciais, corporativos e todos aqueles locais que precisaram se reinventar para poder prosseguir com suas atividades: o tal “novo normal”.

Os condomínios tiveram que se adaptar a uma realidade configurada nos moldes desse novo normal e muita coisa mudou em pouquíssimo tempo. As decisões, em grande parte, precisaram ser tomadas “a toque de caixa” sem muito debate ou consenso, porque a situação emergencial assim demandou. Nunca antes os síndicos foram tão pressionados e exigidos como nesta atual crise sanitária.

Os meses se passaram e, aos poucos, protocolos de segurança fo-

ram surgindo. Em meados do segundo semestre do ano passado, conseguimos dar alguns passos em direção à flexibilização e ao que parecia ser o retorno a uma “normalidade”, dentro do possível. Contudo, 2021 vem se mostrando um ano de mais desafios e é preciso, mais uma vez, que os condomínios sejam administrados com pulso firme.

O primeiro trimestre deste ano demonstrou um recrudescimento da pandemia, com uma piora substancial de novos casos e número de óbitos. Recordes sendo batidos, caos no sistema de assistência à saúde e tristes estatísticas sendo diariamente divulgadas. Tal cenário pede, mais uma vez, prudência, coibição de aglomeração e intensificação nos cuidados de higienização.

É hora de repensar algumas flexibilizações que já foram concedidas, retroceder em alguns passos, como, por exemplo, o acesso a aca-

demias e áreas de lazer, pelo menos enquanto a situação mais crítica se equilibra. Em várias localidades já há, inclusive, decretos estaduais determinando restrições sobre áreas coletivas de condomínios e os síndicos devem estar atentos à observância desse novo status.

Na nossa matéria de Meio Ambiente, voltamos a abordar um assunto que vem sendo requerido desde o surgimento do novo coronavírus e agora volta à tona com a segunda onda da pandemia: a desinfecção de ambientes. No que esse procedimento difere de uma limpeza comum? Ele é eficiente contra o vírus da Covid-19? Os produtos químicos utilizados são seguros à saúde humana? Esses e outros detalhes você confere no nosso artigo sobre sanitizações.

Desejamos a todos um ótimo mês de abril. Cuidem-se.

Os Editores

INDICADORES

Jornal do Síndico

	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN/21	FEV	MAR
IGP-M (FGV)	2,74	4,34	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	----
INPC (IBGE)	0,36	0,87	0,89	0,95	1,46	0,27	0,82	----
IPC (FIPE)	0,78	1,12	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	----
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	1.100,00	1.100,00	1.100,00

Para anunciar
ligue: 3237-3860

Jornal do Síndico

campinas@jornaldosindico.com.br

Você conhece a qualidade da água que bebe?

Assim como as companhias de abastecimento de água, os condomínios precisam se preocupar com a qualidade e o volume de seus reservatórios. Para garantir o fluxo e a potabilidade adequados aos moradores, a melhor solução é a instalação de sensores de monitoramento nas caixas d'água e piscinas.

Esses equipamentos eliminam a necessidade da coleta manual de amostras para análise, identificando parâmetros como pH, cloro, condutividade e turbidez, trazendo mais segurança à saúde dos condôminos.

Por meio uma rede sem fio de última geração, o monitoramento é feito 24 horas por dia, de maneira remota. A partir de uma programação prévia de valores mínimos e máximos, o sensor envia uma notificação para o administrador ou realiza comandos automáticos quando esses marcos são alcançados. No caso de um medidor de vazão instalado em uma caixa d'água, por exemplo, quando o nível máximo do reservatório é atingido, o equipamento se comunica automaticamente com a válvula para que o fornecimento seja suspenso naquele momento, evitando o desperdício.



Com alta durabilidade, os sensores utilizados pela **IouTility** são instalados em locais estratégicos dos reservatórios, otimizando a análise e minimizando os riscos de contaminação, zelando pela saúde de todos.

A **IouTility** desenvolve projetos com foco em eficiência energética e hídrica e tem a solução sob medida para sua casa e seu condomínio.

Padronização das Rotinas do Condomínio



A padronização das rotinas do condomínio torna-se cada vez mais necessária pelo avanço da tecnologia que vem motivando a mudança para portarias virtuais.

Para um monitoramento à distância é imprescindível o conhecimento do funcionamento do condomínio.

Como conhecer?

Coleta de informações - avaliar as rotinas para identificar quais serão descritas pela sua influência no dia a dia.

Descrição do processo - cada ação deve ser detalhada desde o seu início até o término e documentada.

Checgem - apresentar a quem executa a atividade para que revisões possam ser realizadas e posteriormente adotadas.

Dicas sugeridas pela Vetor C Gestão de Condomínios
Márcia Beatriz - vetorcgstaodecondominios@gmail.com

 **Torne seu ambiente inteligente e sustentável em todo o Brasil.**
Solicite um orçamento pelo e-mail comercial@ioutility.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 GRÁTUA

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

11 ANOS
Only 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


SERVICON
 Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios
 TERCEIRIZANDO DESDE 1991

**Portaria
 Folguista
 Limpeza
 Jardinagem**

(19) 3236-1545
 www.serviconservicos.com.br

RT
 Engenharia Elétrica

- Quadros de medição de energia
- Projetos Elétricos
- Reforma e instalações

(19) 9.9786-0666



www.RTPADROES.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



Inadimplência



Em alguns condomínios é maior, em outros, muito pequena, mas em todos, representa um sério problema que coloca em risco a saúde financeira do condomínio, a **INADIMPLÊNCIA**.

Difícil opinar e sugerir ações, já que cada morador e cada condomínio tem suas peculiaridades, história, identidade ... necessidades.

No entanto, convém destacar, que atualmente, os acréscimos decorrentes do atraso no pagamento da cota de condomínio, são, multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês e correção monetária, conforme expressa disposição do parágrafo segundo, do artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro que se sobrepõe as cláusulas da Convenção de Condomínio que regulam a matéria relativa à essas penalidades.

Cabe alertar aos síndicos, que nem a Lei, tampouco, as Convenções de Condomínio, autorizam a concessão de qualquer tipo de desconto de tais encargos, cabendo a cada representante, a obrigação de cobrar a inadimplência da forma como disposto na Convenção de Condomínio adaptada as regras da Lei Federal que trata da matéria.

As formas de cobrança face aos inadimplentes são várias, daí, porque, nessa matéria, serão apenas indicadas.

Bem, superada a fase de cobrança administrativa ou extrajudicial, o condomínio pode optar por alguma medida extrajudiciais mais rígidas ou até judiciais, a saber.

- **Protesto** – Tal medida está amparada pela Lei n. 13.160 de 21.07.2008, que considera título executivo que pode sofrer os efeitos do protesto, ensejando a inscrição e negativação do CPF do proprietário nos órgãos de proteção ao crédito. É permitido em alguns estados, inclusive SP.

- **Ação de Execução de Título Extrajudicial** – com base no que dispõe o inciso X do artigo 784 do CPC-2015, é possível ingressar com essa medida judicial, que, em tese, é mais célere.

- **Ação de Cobrança pelo Procedimento Comum** – regulada pelos artigos 318 e seguintes do CPC-2015.

Vejam que existem várias opções, e, ao nosso ver, existem pontos favoráveis e desfavoráveis na utilização de cada uma delas, cabendo ao administrador, escolher a mais adequada.

Contudo, ainda sobre a inadimplência, convém salientar que medidas polêmicas como suspensão de serviços essenciais como corte de água, suspensão da entrega de correspondência ou proibição de uso da piscina (dentre outras), ou ainda, a divulgação ou identificação da unidade inadimplente aos demais proprietários, devem ser evitadas, seja porque, não previstas em Lei ou na Convenção do Condomínio, ou, porque, tais condutas, acabam constringendo e expondo desnecessariamente os devedores, podendo dar margem à ações judiciais contra o condomínio.

Áreas que exigem pagamentos de taxas, como salão de festas, churrasqueiras, etc..., podem ter suas

reservas negadas a inadimplentes, desde que expressamente previsto na Convenção ou Regulamento Interno.

Enfim, como sugestão, sempre consulte o advogado do condomínio antes de qualquer atitude e, dentro do possível, tente padronizar, com apoio de conselheiros e até assembleia geral, se o caso, a melhor forma de cobrança dos inadimplentes. Por exemplo, decidir com respaldo de uma assembleia, em quantas parcelas as dívidas poderão ser divididas, com ou sem juros, valor mínimo da parcela, etc... . Veja, é apenas um exemplo, mas garante tratamento justo a todos (adimplentes e inadimplentes) e principalmente, deixa o síndico confortável para negociar, pois vai trabalhar no limite estabelecido por decisão comum e soberana.

Obviamente, surgirão casos pontuais e que será necessária abordagem diferenciada, por exemplo, quando em ação de cobrança de valor muito expressivo, que se arrasta há anos no judiciário que envolve outros credores penhorando o mesmo imóvel.

Nesse caso, tratativas diferenciadas ou mesmo um acordo fora do padrão podem ocorrer (sugerimos sempre o apoio, ao menos, dos membros do Conselho Consultivo) e poderá garantir algum resultado útil ao condomínio, evitando o risco do não recebimento do crédito a que tem direito.

Esperamos ter ajudado...até a próxima !!! .

* *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.*

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

COVID-19: Piora da pandemia pede endurecimento das restrições nos condomínios

O mundo inteiro sofre com um estado geral de emergência em saúde há mais de um ano com o surgimento e disseminação do novo coronavírus. Ao longo desse tempo, o Brasil momentos de aceleração e desaceleração da pandemia, o que fez com que os brasileiros adotassem novos hábitos e, em certa medida, passassem a viver um estilo de vida pautado em um “novo normal”.

No entanto, embora houvesse uma esperança de que em 2021 a tendência fosse de declínio da crise, o recrudescimento da doença no país – com dispersão de variantes do vírus e consequente aumento brusco de novos casos e óbitos – acendeu os alarmes e está demandando novamente o endurecimento de medidas de restrição e isolamento social.

No âmbito dos condomínios, é sabido que todos já deveriam estar adotando protocolos de prevenção à Covid-19 desde o ano passado, porém agora, em face da atual situação de riscos elevados, é prudente alertar para a necessidade de cobrar e fiscalizar mais veementemente o cumprimento de normas de segurança por parte de moradores e funcionários e também pensar em retroceder em algumas per-



Morador desobediente - O síndico deve fiscalizar o cumprimento dos protocolos anti-covid dentro das dependências do condomínio. Isso inclui o uso adequado de máscara facial (cobrindo nariz e boca).



missões, tais como voltar a suspender a liberação de acesso a espaços de lazer do prédio. Embora um pouco “impopulares” entre os moradores, tais medidas devem ser tomadas, pois o momento pede máxima cautela.

No período crítico, é importante que síndicos e administradores se atentem às legislações locais de seus municípios e estados, haja vista que algumas localidades, a exemplo do Distrito Federal, já lançaram decretos específicos impondo restrições à circulação em condomínios. De modo geral, as medidas determinam fechamento de áreas comuns, incluindo academias, áreas de lazer, e podem impor horário para toque de recolher. A desobediência aos decretos pode acarretar multas aos condomí-

nios e também multas individuais aos condôminos infratores.

Morador desobediente - O síndico deve fiscalizar o cumprimento dos protocolos anti-covid dentro das dependências do condomínio. Isso inclui o uso adequado de máscara facial (cobrindo nariz e boca). É desejável que o bom senso sempre prevaleça e, para isso, é importante conscientizar os moradores sobre a importância do uso do EPI (Equipamento de Proteção Individual) com cartazes, avisos em grupos de whatsapp e demais meios. Contudo, não sendo suficiente, o síndico deve aplicar advertência e multa no condômino desobediente e, caso persista a infração, pode-se até chamar autoridade competente (polícia militar).

Assembleias – Se possível, é indicado que se reagende

por pelo menos 1 mês (sujeito à reavaliação) a realização de reuniões de condomínio, sobretudo se elas não são urgentes (assembleias extraordinárias, por exemplo). No caso de assembleias que têm prazo estrito para ocorrer, como as assembleias ordinárias, é interessante remanejar esta reunião para uma plataforma virtual. A mensagem do momento deve ser clara: não promover aglomerações, nem que seja para deliberar sobre o próprio condomínio. A pandemia atravessa uma fase crítica no Brasil e toda a sociedade deve estar consciente e engajada em dar o seu melhor para vencer esta crise.

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

Administração por Cecília Lima

Controle das jornadas de trabalho é de interesse do empregado e do empregador

Síndicos de condomínio devem estar vigilantes quanto ao monitoramento das jornadas de seus funcionários. Isso porque as relações formais de trabalho são regidas por um contrato, o qual deve estipular a carga horária prevista, o local do desempenho das funções, salário, bem como as responsabilidades do cargo. Por outro lado, é também interesse do próprio empregado que tais horários sejam devidamente computados, uma vez que atividades extras devem ser remuneradas como tal.

A CLT estabelece no art. 74, §2º, “que para os estabelecimentos com mais de 20 trabalhadores será obrigatória a anotação da hora de entrada e de saída, em registro manual, mecânico ou eletrônico”. Sendo assim, o controle de jornada gera para o empregado o dever de registrar a prestação de serviços. Em contrapartida, cabe ao empregador o dever de disponibilizar no local de trabalho o ponto eletrônico ou manual para o efetivo controle.

O empregador tem o poder de fiscalizar se o empregado

vem cumprindo a jornada de trabalho contratada através da conferência das marcações do cartão de ponto. É o que explica a advogada Viviane Menezes, especialista em Direito do Trabalho pela ESMAT 13 (Escola Superior da Magistratura Trabalhista da Paraíba). “O contrato acarreta direitos e deveres tanto para o empregado quanto para o empregador, sendo a principal obrigação do empregador o pagamento do salário. É imprescindível, portanto, para o cumprimento dessa obrigação que o empregador acompanhe o cumprimento das atividades dos contratados”, salienta.

Tal controle visa à coibição de possíveis abusos, conforme explica a Dra. Viviane Menezes. “Faz-se necessário esclarecer ao trabalhador que a limitação de jornada de trabalho é um direito que lhe foi conferido pela Constituição Federal, conforme art. 7º, XIII, motivo pelo qual é de interesse do empregado registrar a jornada de trabalho, fazendo as marcações do ponto ao início e final da jornada, haja vista que, uma

vez ultrapassada a jornada contratada surgirá para o empregado o direito à remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em 50% à do normal, conforme art. 7ª, XVI da CF/88, sendo cabível também a compensação de jornada de trabalho”.

Mesmo sendo algo benéfico a ambas as partes, ainda se identificam situações de negligência, seja por parte do empregador que não disponibiliza meios para registro de ponto ou mesmo por parte de funcionários que persistem na conduta de não bater o ponto. Como o síndico pode proceder nesses casos? A advogada afirma que o empregador pode impor sanções disciplinares, mas que essas devem ser aplicadas tão logo seja percebida a falta. Não se deve punir retrogradamente

as horas não trabalhadas em meses anteriores.

“A lei não estabelece uma gradação necessária que o empregador deve observar, como: primeiro, advertência verbal; segundo, advertência escrita; posteriormente, suspensão; e, por último, demissão por justa causa. Contudo, deve-se guardar proporcionalidade entre a falta cometida e a sanção imposta”, pondera a especialista, acrescentando que não há razoabilidade em já penalizar com demissão por justa causa uma única falta de registro de jornada, por exemplo.

“Sugere-se ao empregador advertir o funcionário verbalmente, com o intuito mais de orientação, e em caso de reiteração, proceder com as advertências escritas, havendo persistência proceder os des-

contos do salário, considerando como falta injustificada ao serviço e caso nenhuma das medidas acima tenham sido eficazes para inibir a conduta faltosa, é possível enquadrar a punição no rol da dispensa por justa causa prevista no art. 482 da CLT, dentre as alíneas “b”, “e”, e “h”, mau procedimento, desídia no desempenho das respectivas funções e ato de insubordinação”, orienta Viviane.

Caso haja a demissão por justa causa, vale lembrar que é vedado, por força do art. 29, §4º da CLT, ao empregador fazer qualquer registro na Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) que desabone o empregado

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



NILTON CESAR
CORRETOR DE SEGUROS
Seguros
Condomínios - Automóveis - Vida - Residencial
Previdência Privada - Seguro Viagem e outros
PLANEJAMENTO - ADMINISTRAÇÃO - CORRETAGEM EM GERAL
(19) 3268-6672 9 9771-8295
nccseguros@gmail.com

José Alves
Técnico em
Contabilidade
Imposto de Renda
E-Social Doméstica
Abertura de Empresa
Aposentadoria
19.99760-4200
jose.alves007@hotmail.com

SEGUROS
• Condomínio • Auto
• Empresarial • Residencial
• Vida • Plano de Saúde
Ofecemos qualidade na prestação de serviços
(19) 98124-6420 mza.seguros@uol.com.br

Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 08 - Abril / 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

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.



Síndica Profissional
CÁSSIA GELINSKI

Experiência / Dedicção
Profissionalismo
Transparência

Atende Piracicaba

19.99693-9569

cassigelinski@yahoo.com.br

IMPOSTO DE RENDA

Racon Contábil lembra aos síndicos, síndicas, condôminos e amigos leitores que o prazo para declaração do Imposto de Renda expira em **30 de Abril de 2021**

Estamos preparados para fazer sua declaração

Veja o
contato
no anúncio
abaixo


RACON CONTÁBIL
ASSESSORIA CONTÁBIL E EMPRESARIAL



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

ESPECIAL PIRACICABA

Segurança em Condomínios

Prevenir
é melhor que
Remediar



Em uma realidade onde Condomínios são alvos de quadrilhas especializadas em cometer crimes, não basta apenas gerar a sensação de segurança e sim prevenção através da tecnologia.

10 DICAS PARA UM PROJETO DE SEGURANÇA ELETRÔNICA:

1 - DIAGNÓSTICO E ANÁLISE DE RISCO

Essa avaliação é feita por meio de análises técnicas do ambiente em questão, realizadas em dias e horários alternados, para detectar vulnerabilidades nessa estrutura. Assim são avaliados os pontos mais sensíveis, os sistemas de segurança já existentes, o comportamento das pessoas e tudo mais que possa colocar em risco a proteção dos bens e a integridade física dos indivíduos.

2 - CONTROLE DE ACESSO

Saber exatamente quem entra e sai do ambiente é fundamental para a segurança. Por isso, é uma necessidade que precisa ser contemplada no projeto de segurança eletrônica.

3 - VIDEOMONITORAMENTO

O apoio das câmeras de CFTV é um outro exemplo de tecnologia que precisa ser contemplado. Para além dos equipamentos, é necessário que o projeto cite os locais de instalação e os serviços inclusos no monitoramento, que deve ser feito por meio de uma central interna ou externa.

4 - SEGURANÇA PERIMETRAL

Monitorar os limites da propriedade se faz necessário para evitar acessos não autorizados. Em geral, essa tecnologia é aplicada em cercas elétricas, sensores de infravermelho, concertinas e alambrados. Recursos estes muito eficientes para detectar vibrações ou tentativas de intrusão.

5 - DETECÇÃO À ALARMES DE INCÊNDIO

Além das demais áreas descritas é importante prever recursos para detectar e evitar o risco

de incêndio. No geral, isso é feito por meio de detectores de fumaça, de aspiração e de outros meios que permitam detectar uma ameaça e agir prontamente.

6 - DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS

Além dos tipos de bloqueio citados é fundamental que no projeto estejam contempladas as tecnologias utilizadas.

7 - DESCRITIVO DE INSTALAÇÃO

É importante que o projeto de segurança eletrônica indique corretamente a quantidade e os locais em que os equipamentos devem ser instalados.

8 - PREVISÃO DE INVESTIMENTO

Faz parte do projeto de segurança a apresentação do orçamento e o prazo necessário para a execução do projeto. São essas informações que darão garantias de que a proposta é de fato realizável e está de acordo com o que a análise de risco indicou.

9 - DEFINIÇÃO DAS RESPONSABILIDADES

Além dos equipamentos e de um orçamento equilibrado o projeto de segurança eletrônica exige também equipe técnica capacitada para desempenhar suas funções.

10 - FORNECEDORES DE EQUIPAMENTOS

Para concluir o projeto deve contemplar ainda a indicação das empresas fornecedoras. Sobre tudo, para assegurar que o desempenho destas marcas esteja de acordo com os objetivos do projeto.

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

Entrevista



A síndica entrevista este mês é **Aline Fernanda Alcarde**.

Ela é **Gestora e Síndica do Condomínio Parque Piazza San Pietro - Nova Pompéia**, na cidade de Piracicaba.

São 28 torres e 448 apartamentos.

Para administrar essa pequena cidade são servidos por 10 colaboradores sendo 2 próprios e os demais terceirizados.

A síndica informa que foram realizadas muitas obras no decorrer da gestão. “Hoje temos campo com grama sintética, um parquinho bem estruturado para as crianças, colocamos calhas em todos os blocos, câmeras na área comum, bicicletário com cobertura, portão de pedestres automático. Atualmente estamos fazendo uma manutenção grande no castelo d’água com pintura externa, interna e troca das tubulações de ferro por PVC, com caixa positivo e manutenções em dia. Estamos aguardo essa fase de pandemia passar ou amenizar para continuarmos apresentando aos moradores ideias de melhorias para deixar o condomínio ainda mais agradável”. Diz Aline

A síndica após concluir a faculdade, fez curso de síndica profissional e posteriormente, curso síndico profissional máster, tornando se assim uma síndica profissional.



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

ATHOMIC
PARA-RAIOS

UMA MARCA,
TODAS AS SOLUÇÕES,
GRANDES PROJETOS

Projetos e instalações SPDA (Para-Raios)
NBR 5419:2015

Projetos e instalações Elétricas Comerciais,
Industriais e Residenciais NBR 5410

Aterramento, Vistoria Técnica, Medição Ohmica e afins.

(19) 3381-3818

(19) 98132-2701

contato@athomicpararaios.com.br

athomicengenhariaeletrica



Projetos,
Manutenção,
Instalação Elétrica
e Laudos Técnicos



PIRACICABA
DISK 3426-1873
ÁGUA 3402-4298

Seu Condomínio por Cecília Lima

Carrinhos de condomínio: como escolher o modelo ideal

Quem mora em condomínio sabe que conduzir alguns tipos de carga, como sacolas de supermercado, desde a entrada do prédio ou garagem até o destino final – o apartamento – pode ser um desafio. Quando maior o trajeto, maior a dificuldade. Nesse sentido, um elemento que pode vir a calhar e dar aquela ajuda bem-vinda na hora do aperto são os carrinhos, sendo, portanto, uma aquisição importante para melhor praticidade dos condôminos.

Estabelecendo regras – Comodidade é algo bom e todo mundo gosta, mas é importante lembrar que, assim como todos os bens coletivos do condomínio, o uso do carrinho de cargas deve obedecer a algumas regras. A mais básica delas é: se usou, devolva-o ao mesmo local de onde o retirou! Com frequência, há queixas de moradores que levam os carros para apartamentos e, após

a descarga, abandona-os em quaisquer locais, seja o hall do andar ou do bloco, dentro de elevadores, etc.

Há, ainda, uma falta mais grave que deve ser advertida e penalizada pelos síndicos quando identificada. Há moradores que chegam a se apropriar de carros, retendo-os em casa por vários dias para uso doméstico ou atividades de seu próprio interesse, o que vai totalmente contra os princípios da coletividade. Para resolver isso, é interessante que o carrinho adquirido já venha com um dispositivo de trava com chaves ou cartões numerados, identificando o número do apartamento que está utilizando-o em cada empréstimo.

Sabendo escolher – Existe no mercado uma gama de carrinhos que podem ser adquiridos pelo condomínio para melhor satisfazer às necessidades de seus moradores. Contudo é interessante também conside-

rar algumas características próprias do edifício para não errar na hora de fazer a escolha. Algumas dicas são: 1) Observar o piso que predomina no trajeto que as pessoas precisarão fazer com o carrinho, é muito irregular ou é um piso regular? 2) Qual é o tamanho do elevador, pequeno, médio ou grande?

Em relação ao piso, tal informação pode ser útil para direcionar a escolha por modelos com rodas semi-pneumáticas no caso de pisos mais irregulares, como bloquetes e pré-moldados, ou rodas em nylon para pisos com menos falhas. Em segundo lugar, havendo elevadores, obviamente o tamanho do carrinho deverá ser compatível com o deles. É preciso lembrar que deve caber o carrinho mais uma pessoa adulta, ao menos, dentro do elevador.

Modelos – Os carrinhos metálicos geralmente são produzidos em arame galvanizado e apresentam excelente durabi-



lidade. É importante observar que ele deve ter proteção emborrachada nas bordas, onde o condutor coloca as mãos, para proteger os elevadores de possíveis arranhões. Há no mercado também versões de carrinhos em plástico ecológico e os modelos costumam ser bem similares aos carrinhos de supermercado, sendo mais uma opção para os condomínios. Os tamanhos são variáveis e são medidos em volume (litros): 140, 200, 240, etc.

Os preços são muito variáveis e dependem dos diversos fa-

tores mencionados: tamanho, materiais dos componentes, fabricante. A faixa compreende valores desde R\$ 400 a R\$1200, por carrinho. Em princípio, o investimento pode soar “salgado”, mas considerando que essa não é uma compra que precisará ficar sendo refeita pelo condomínio e que um produto de qualidade será durável e trará comodidade aos moradores, esta é uma boa aquisição a ser feita.

* A autora é 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

(19) 3384 3661 / 3236 0073
(19) 99686 0064
contatoadsengenharia@gmail.com

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

Dr. Rodrigo Karpat

por Dr. Rodrigo Karpat

Obras e reformas nos condomínios em tempos de pandemia

Essa é uma questão que gera muitas dúvidas normalmente e que acabou se intensificando por conta desse período de pandemia no qual estamos vivendo. Agora em março, completamos um ano desde o começo da pandemia do novo coronavírus (COVID-19) no Brasil. Infelizmente, com a chegada da segunda onda, o Brasil se vê fortemente atingido, passando a números altíssimos de internações e mortes em decorrência do vírus.

Por conta disso, estados e municípios vêm impondo regras a fim de tentar conter o avanço do coronavírus. É o caso do Estado de São Paulo onde o Governador João Doria (PSDB) decretou o retrocesso para a Fase Vermelha do Plano São Paulo, podendo endurecer ainda mais as restrições nos próximos dias.

Com isso, muitos gestores condominiais ficaram com dúvidas em relação a uma série de aspectos como o uso das áreas comuns, quantidade de pessoas nos elevadores, aplicativos de hospedagem etc. sendo que um dos assuntos levantados é sobre as obras e reformas nos condomínios. No final das contas, elas podem continuar normalmente ou devem ser interrompidas?

Isso ocorre pois aquele que



Essa é uma situação complicada, mas que os condomínios precisam gerenciar tendo em mente primeiramente os cuidados sanitários em relação a todos aqueles que coabitam o condomínio.



está reformando quer que a obra continue. Já quem está em home office no prédio, quer que seja paralisada. Quem vai começar, está ansioso porque muitas vezes já contratou arquiteto, engenheiro, pedreiro etc.

Essa é uma situação complicada, mas que os condomínios precisam gerenciar tendo em mente primeiramente os cuidados sanitários em relação a todos aqueles que coabitam o condomínio.

Nesse sentido, analisando o decreto estadual, é preciso nesse momento que as obras sejam paralisadas a fim de proteger a comunidade. Porém, deve-se paralisar aquelas que não são essenciais, como aquelas que visam o embelezamento de determinada área/cômodo, por exemplo. Já no caso das emergenciais, essas devem ser

concluídas o quanto antes, pois se são emergenciais, sinal é que a sua conclusão irá evitar problemas maiores.

Assim, como no começo da pandemia, em março do ano passado a paralisação também foi algo imperioso, mas parar imediatamente obras emergenciais acarreta prejuízos. Por isso a gestão precisa analisar caso a caso para entender a prioridade para que uma paralisação não se transforme num problema maior por conta da emergência da situação, podendo o caso, inclusive, acabar parando na justiça.

Além da questão sanitária, outro ponto importante é que com a instauração da Fase Vermelha, novamente, boa parte da população volta a trabalhar no regime home office. Isso faz com que o silêncio seja uma questão importante para que as

pessoas possam desempenhar bem os seus trabalhos, e é inevitável que reformas trazem uma perturbação para os vizinhos.

Por isso, durante as fases mais restritivas, os condomínios precisam se adaptar a essa realidade tendo em mente os cuidados com a saúde e com a boa convivência entre vizinhos a fim de que possamos passar por esse período buscando o entendimento entre as partes com o intuito de que os conflitos sejam apenas pontuais e, por isso, passageiros.

**Rodrigo Karpat, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.*

Legislação por Cecília Lima

Justiça limita número de gatos por apartamento

Apesar de o Supremo Tribunal Federal (STF) já ter decidido, em 2019, por unanimidade que condomínios não podem proibir animais de estimação, a permanência deles nos prédios, entretanto, ainda é motivo de algumas pendências judiciais. Isso ocorre quando a paz da vizinhança é perturbada e se ultrapassam os limites da razoabilidade dentro da harmonia entre condôminos e pets.

Nesse âmbito, é válido lembrar da tríade da boa convivência representada pelos 3 “Ss” do condomínio: segurança, sossego e saúde. Essas palavras “mágicas” constam inclusive no Capítulo V do Código Civil, que trata sobre o Direito de Vizinhança. Embora exista a permissão legal para se ter um bichinho de estimação dentro de sua unidade privativa, é prudente que o condômino avalie se ele não está ameaçando, em alguma medida, a segurança, o sossego, ou a saúde dos vizinhos.

Essa condição foi levada em consideração pela 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) o qual determinou que mãe e filho deverão limitar em cinco o número de gatos que criam em um apartamento, localizado em um dos cinco blocos do Condomínio do Parque Residencial Eldorado, em Vila Isabel. No imóvel vivem 52 felinos e os condôminos estavam incomodados com o mau cheiro das fezes e da urina dos bichanos. O odor, segundo os moradores, invadia o corredor e os elevadores do bloco residencial.

De acordo com o processo, o número de gatos foi uma surpresa para o síndico e condôminos, que entraram com uma ação na Justiça. A quantidade excessiva de animais foi descoberta em inspeção realizada pela Vigilância Sani-



tária com a presença de um oficial de justiça. Os animais se espalhavam pelas estantes da sala, armários de cozinha e até em um vão do teto do apartamento.

Além da limitação do número de felinos, com o encaminhamento dos excedentes para uma instituição acolhedora, a Justiça determinou uma série de medidas que mãe e filho deverão cumprir: eles terão de comprovar em juízo que fazem faxina semanal no imóvel, sob pena de multa que poderá chegar a R\$ 8 mil, e também apresentar ao condomínio a carteira de vacinação dos felinos. Caso deixem de fazer a vacinação, serão multados em R\$ 10 mil.

O entendimento da Justiça confirma a necessidade de se respeitar os “3 Ss” do condomínio. A situação mencionada claramente atenta contra a saúde e segurança dos moradores, por favorecer um ambiente sanitariamente precário e propício à propagação de doenças, por exemplo. Além disso, os ruídos promovidos por uma quantidade tão grande de animais é motivo para perturbar o sossego da vizinhança. Desse modo, é possível concluir que os animais são aceitos e até bem-vindos nos condomínios, mas é preciso ter bom senso por parte dos tutores. Os limites da razoabilidade devem ser respeitados.

(Redação com TJRJ)

* A autora é jornalista e colaboradora do JS.



O CONDOMÍNIO FECHADO E A NÃO OBRIGATORIEDADE DE PAGAR IPTU

O condomínio é considerado, pela doutrina jurídica majoritária, como uma pessoa jurídica despersonalizada não possuindo fins lucrativos. É importante considerar que a exigência do (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) junto à RFB (Receita Federal do Brasil) objetiva tão somente viabilizar e registrar os recolhimentos dos impostos dos prestadores de serviços, assim como o pagamento dos encargos trabalhistas de seus funcionários orgânicos. Desse modo, o Condomínio também não faz anualmente a declaração de Imposto de Renda (IR), mas sim a Declaração de Imposto Retido na Fonte (DIRF).

Muitos condomínios pagam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) indevidamente, pois não podem ser classificados como contribuintes do referido imposto de acordo com a legislação tributária vigente, na medida em que é considerado um mero administrador de bens.

O Supremo Tribunal de Justiça – STJ, já consolidou o seu entendimento, na súmula 399, que a legislação municipal é competente para definir quem é “o sujeito passivo do IPTU”.

O fato gerador da obrigação de pagar o IPTU ocorre a partir do momento em que o indivíduo passa a ser possuidor ou proprietário de um imóvel, de acordo com o disposto nos artigos 34 e 32 do Código Tributário Nacional (CTN). Portanto, o condomínio não exerce a posse ou animus domini, ou seja, a intenção de dono ou proprietário da coisa, motivo pelo qual não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU.

O entendimento a respeito do assunto, já se encontra sedimentado no Superior Tribunal de Justiça, como pode ser observado, por exemplo, no julgado abaixo transcrito:

EMENTA - TRIBUTÁRIO. IPTU. NÃO INCIDÊNCIA. BEM PÚBLICO. IMÓVEL. RUAS E ÁREAS VERDES. CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. CONDOMÍNIO FECHADO. AUSÊNCIA DO FATO GERADOR DO TRIBUTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO DA SEGUNDA TURMA. 1. A Segunda Turma reconheceu a não incidência do IPTU sobre considerados bens públicos cuja administração foi concedida, com base em contrato de concessão de direito real de uso, a condomínio privado e fechado, entidade civil sem fins lucrativos. O decidido pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 437 da repercussão geral (RE 601.720) não conflita com a conclusão alcançada no julgamento do recurso especial, porquanto ausente emprego de bem público para o desenvolvimento de atividades privadas lucrativas. 2. Juízo de retratação negativo, mantendo o aresto proferido, que deu provimento ao recurso especial. (STJ - REsp: 1091198 PR 2008/0219692-5, Relator: Ministro OG FERNANDES, Data de Julgamento: 06/08/2019, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: Dje 12/08/2019)

Roberto Marques da Costa - Advogado especialista em Direito Condominial e Imobiliário
Sócio do Escritório jurídico Furtado e Marques Advogados Associados
Membro da Comissão de Direito Condominial do Inst. Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM)
Contato: processos@furtadoemarques.com.br

Meio Ambiente por Dr. Rodrigo Karpát

Sanitização profissional: condomínios seguros por mais tempo

O aumento de infecções e óbitos por Covid-19 demonstrou um agravamento significativo do cenário da pandemia no Brasil durante o primeiro trimestre de 2021. Diante desse panorama, flexibilizações que vinham sendo adotadas precisaram ser repensadas e, por outro lado, mais exigências foram impostas. Nos condomínios, enquanto locais de ampla circulação de pessoas, permanece a constante necessidade de se evitar focos de contaminação, barrando a cadeia de transmissão deste vírus que tem sido uma grande preocupação para a sociedade.

Nesse contexto, os procedimentos de desinfecção e sanitização de ambientes já não são uma novidade. A busca por tais serviços cresceu vertiginosamente desde o ano passado, seja para ambientes corporativos, repartições públicas, hotéis, instituições de ensino e, claro, condomínios. Agora, com a piora da crise sanitária relacionada à Covid-19, a procura segue em alta, visto que a limpeza de ambientes por agentes profissionais minimiza riscos e é um investimento importante para a proteção dos condôminos e colaboradores.

Sanitização – A sanitização ou desinfecção é o processo que reduz o número de microrganismos patogênicos aos níveis seguros para a saúde, de acordo com RDC 14/2007 da



O processo da Sanitização deve ser realizado exclusivamente por empresas especializadas, que contem com químico responsável, cujos produtos e equipamentos utilizados tenham certificação do Ministério da Saúde e Anvisa.



Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa). O processo deve ser realizado exclusivamente por empresas especializadas, que contem com químico responsável, cujos produtos e equipamentos utilizados tenham certificação do Ministério da Saúde e Anvisa.

Esse cuidado é pertinente porque o “remédio” utilizado (sua qualidade, concentração e seus efeitos) deve ser eficaz contra fungos, bactérias e vírus (especialmente o da Covid-19), porém não pode ser tóxico a ponto de causar danos à saúde humana ou a animais de estimação. Também é importante que o químico usado não seja inflamável ou corrosivo a ponto de danificar objetos, pintura de paredes ou estruturas do prédio.

O procedimento será realizado em três etapas. Primeiramente é feito um diagnóstico com uma varredura da área e identificação de possíveis locais que podem ser contaminados como o chão, paredes, banca-

das, objetos e especialmente interruptores de luz, maçanetas, corrimãos. A segunda etapa é a sanitização propriamente dita com a aplicação de produtos saneantes químicos, visando à prevenção de infecções, inclusive Covid-19. Por fim, é emitido um certificado pela empresa responsável atestando o procedimento feito.

Os atuais protocolos de desinfecção de ambientes e revestimentos priorizam o uso do quaternário de amônio de 5ª geração, composto que é administrado com um equipamento que produz uma espécie de névoa que paira sobre o local. Esse produto forma uma película protetora em superfícies onde é aplicado, o que confere uma ação prolongada contra a proliferação de microrganismos. É importante que uma nova sanitização seja feita dentro do período de até três meses, porém diante da crise atual esse intervalo pode ser reduzido para uma maior segurança.

Prevenção sempre - Os síndicos devem saber, todavia, que o procedimento de sanitização é uma arma a mais na luta contra o coronavírus, mas que ao adotá-lo não significa que se deve baixar a guarda em relação a outras condutas. Pelo contrário, todo o protocolo de prevenção à contaminação deve ser rigorosamente seguido para que juntas, todas as medidas, surtam efeito evitando adoecimento de moradores e funcionários.

Portanto, além de contratar empresas de sanitização, é fundamental fiscalizar o uso de máscara facial dentro do condomínio (inclusive de visitantes e prestadores de serviço), fornecer álcool gel para mãos, estabelecer distanciamento de no mínimo 1,5 metros entre indivíduos, além de manter a limpeza de rotina nas áreas comuns usando álcool 70% e demais produtos de limpeza triviais.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Classindico®

Em Jundiaí
Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

Encarte Piracicaba
Administradoras /
Disk Água /
Gás / Pinturas /
Sindica Profissional
pág. 07

seu guia de bons negócios

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

ADMINISTRADORAS	pg. 13	GÁS / TESTES	pg. 13	PERÍCIAS	pg. 14
ADVOCACIA	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 / CONsertOS	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

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

ADVOCACIA

FURTADO & MARQUES
ADVOGADOS ASSOCIADOS

ESCRITÓRIO JURÍDICO ESPECIALIZADO EM DIREITO CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO

E-mail: processos@furtadoemarques.adv.br
(11) 9.5235-5559 (11) 9.8131-5877 (19) 9.8304-1138

ANTENAS

ANTENA COLETIVA DIGITAL
ALARMES / LUZ DE EMERGÊNCIA

Evolusat **(19) 98317-8800**

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

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 / CONsertOS

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

IouTility Internet of Things Solutions
comercial@ioutility.com.br
www.ioutility.com.br
@ioutility

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

- Individualização de Água (padrões Sanasa e Sabesp)
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

INTERFONES

TELCA TELECOMUNICAÇÕES 3272-0666
Veja pag. 03

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

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

MA Laudos - (19) 98186-2710 - Vj. Para Raios

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
cr.manutencao@outlook.com.br

REAL LÍDER

DESENTUPIMENTO COM HIDROJATEAMENTO
Limpeza de Cx. D'Água / Gordura
Impermeabilização -
Hidráulica / 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

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

Eng. Elétrica M.A. LAUDOS ELÉTRICOS
CREA 506.904.814/2

LAUDOS | INSPEÇÕES
PROJETOS ELÉTRICOS

- Para Raios (SPDA)
- Instalações Elétricas
- Sistemas de Ar Condicionado

(19) 98186-2710 eng.amaro@outlook.com

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

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

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS

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

AAM ENGENHARIA

(19) 3255 1931
(19) 99251-2924

www.aamengenharia.com.br

ENG METRO (19) 3012-8848
Veja Capa

ep engeprest ENGENHARIA E SERVIÇOS
Pinturas interna e externa

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

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

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

JEFERSON MARRÉ CONSTRUÇÕES E PINTURAS

Pinturas Prediais
Limpeza de Fachadas
Impermeabilização
Telhado / Prumada
Infiltrações / Mantas

19 99658-2433 jeffersonmarre@gmail.com

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

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

PORTARIA

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO Veja pag. 03

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 98317-8800
Veja Antenas

SIGA NOSSO INSTAGRAM

INSTAGRAM

@Jornal do Síndico
CAMPINAS

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
Somente 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

SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.

ATUAL
SÍNDICOS PROFISSIONAIS

Região Metropolitana de Campinas
GESTÃO CONDOMINIAL APLICADA
Planejamento - Organização - Execução

• Administração Condominial «Seu condomínio, nossa especialidade»
• Segurança Condominial
• Otimização de Custos
• Gestão Financeira
• Assessoria Jurídica
• Representatividade Civil e Legal do Condomínio

(19) 99493-7726 - CAROLINA OLIVEIRA
(19) 98286-2880 - FÁBIO PEREIRA
atualcondominium@hotmail.com
@atual.condominium
atualcondominium

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
Redução de Custo

joseaugustosoaresindico@gmail.com

JOSIANE LUCHEZZI síndica profissional
Gestão com dedicação, análise de contratos, transparência e profissionalismo

19. 97406-2620 luchezzijosiane@gmail.com

MÁRCIA BEATRIZ Síndica Profissional

19. 99610-4142
vetorcgestaodecondominios@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 - Abril

MORETZSOHN
MANUTENÇÃO PREDIAL

Agradecemos a confiança!

Dicas Maçanetas e corrimãos

Durante o processo de higienização do condomínio, um dos detalhes que devem ser observados é em relação aos pontos de maior manuseio pelos moradores.



Essa preocupação é relevante atualmente pelo fato do novo coronavírus – patógeno causador da Covid-19 – ser transmitido por gotículas que podem se impregnar em superfícies onde, posteriormente, as pessoas passarão as mãos e conseqüentemente correm o risco de se contaminar. Portanto, locais como corrimãos e maçanetas devem receber uma atenção especial e constante limpeza.

No entanto, é preciso ter cuidado com os instrumentos e produtos químicos utilizados para tal tarefa, pois há o risco de causar danos permanentes às estruturas na tentativa de fazer uma higienização que talvez nem seja tão eficaz. Devem ser evitados solventes e produtos à base de cloro os quais danificam esteticamente estruturas metálicas, ao passo que os componentes com ácido acético (vinagre) não têm eficiência contra partículas virais. O álcool líquido a 70% é o higienizador ideal para maçanetas e corrimãos. Sua aplicação deve ser feita um pano macio exclusivo para esta finalidade ou papel toalha descartável, evitando-se instrumentos abrasivos que promovam atrito e destruam o revestimento galvânico.

Brigada de incêndio

Já parou para pensar: quem orienta as rotas de fuga e toma as primeiras providências de contenção do fogo enquanto o corpo de bombeiros não vem? Se não houver uma pessoa devidamente



treinada para agir nesse tipo de situação, dificilmente alguém tomará a iniciativa de liderar essas medidas emergenciais. Para tanto, recomenda-se a existência de uma brigada de incêndio. No caso do condomínio, trata-se de um grupo de condôminos (incluindo o síndico) e funcionários que recebem capacitação especializada para atuar em caso de foco de incêndio, vazamento de gás ou explosão. O número de integrantes varia de acordo com as dimensões do prédio, ou seja, a quantidade de pavimentos e sua população.

Para constituir uma brigada é preciso promover um curso, o qual deve ser ministrado por empresa especializada, com profissionais devidamente habilitados na área de Segurança do Trabalho ou Corpo de Bombeiros. O conteúdo apresentado deve incluir: teoria e prática de combate a incêndio, bem como teoria e prática de primeiros socorros. Após esse processo, o condomínio ganha o certificado de que possui uma brigada de incêndio e, para renová-lo, deve passar por simulados a cada seis meses. Além disso, é recomendável que os brigadistas façam um curso de reciclagem anualmente ou quando houver substituição de 50% dos membros.

Dra. Simone Gonçalves por Dra. Simone Gonçalves

5 Dicas para o Síndico ter sua Prestação de Contas Aprovada em Assembleia

Dentre as diversas obrigações legais do Síndico está a de prestar contas de sua gestão, devendo os conselheiros analisar pastas e documentos, emitindo parecer.

O Código Civil dispõe no artigo 1348, VIII que compete ao síndico “prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”.

As assembleias são reuniões indispensáveis, pois nelas proprietários, moradores e síndico tratam sobre assuntos de interesse comum, tais como gestão das contas, previsão orçamentária e despesas.

A Assembleia Geral Ordinária (AGO) será realizada no período estipulado na Convenção Condominial, por isso é importante todos conhecerem as normas internas do condomínio.

Ao realizar o edital de convocação da sua assembleia condominial seja claro e objetivo quanto aos assuntos que serão discutidos.

Além disso, todos os condôminos devem ser convocados a participar da reunião marcada, sob pena de nulidade.

5 Dicas para Aprovar a Prestação de Contas da sua Gestão

Para realizar a prestação de contas da gestão é preciso

planejamento a fim de demonstrar a eficiência e qualidade da gestão.

A assembleia anual é uma ótima oportunidade para demonstrar os resultados positivos e negativos, bem como metas conquistadas e a conquistar.

É importante dedicar tempo para análise e elaboração do orçamento anual, assim a apresentação será mais objetiva e transparente à todos.

A assembleia é a única instância com poder de aprovar, rejeitar ou aprovar com ressalvas as contas da gestão do síndico.

Não existe modelo para a realização de prestação de contas, mas seguindo as dicas abaixo aumentará sua chance de sucesso na busca pela aprovação em assembleia.

- Dica 1: Recursos Visuais – a importância da utilização de tais recursos ocorre em razão de que estes proporcionam um melhor entendimento sobre a informação a ser passada, como por exemplo, fotos do antes e depois, gráficos, slides, etc;

- Dica 2: Resumos – entregar aos condôminos um resumo da prestação de contas apresentadas na assembleia demonstrará a transparência da sua gestão;



- Dica 3: Cópias Impressas – sempre organizar documentos essenciais a serem apresentados, como por exemplo, as inspeções legais realizadas, dentre elas limpeza de caixa d'água, recarga extintores, elevadores, seguro, PPCI, LTIP, dentre outros;

- Dica 4: Certidões Negativas – é importante demonstrar aos condôminos o cumprimento de exigências trabalhistas, bem como que não há pendências junto aos órgãos federal, estadual e municipal por parte do síndico, caso seja profissional, condomínio e, também, prestadores de serviços, inclusive a imobiliária, se houver;

- Dica 5: Situação Financeira – é o ponto delicado da prestação de contas, logo,

deve-se apresentar de forma detalhada, porém objetiva, os saldos da conta principal, fundo de reserva e/ou fundo de obras, através de extratos, além da inadimplência, ações e/ou acordos judiciais e extrajudiciais e, ainda demonstrar compromissos já firmados com fornecedores.

Mesmo utilizando as dicas sugeridas, ainda assim poderá haver objeções e/ou críticas a sua gestão, mantenha a calma, escute e seja claro em suas respostas e argumentos sobre a situação.

Lembre-se, os conselheiros não aprovam suas contas e sim analisam os balancetes e documentos assinando o Termo de Verificação da Pasta, recomendando à assembleia geral

a aprovação, rejeição, ou aprovação com ressalva das contas.

Caso sua prestação de contas não seja aprovada, deverá ficar definida a data da nova assembleia para apresentar as correções e/ou esclarecimentos necessários, uma alternativa é sugerir auditar as contas.

É essencial os condôminos compreenderem as informações e dados da prestação de contas, aumentando assim a satisfação com sua gestão e, conseqüentemente, a aprovação de sua prestação de contas.

Planeje-se em tempo hábil e boa sorte!

SIMONE GONÇALVES - Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial