

Distribuição Gratuita

8.000 exemplares

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 355 - Junho / 2021 - Campinas SP - 8.000 exemplares - www.jornaldosindico.com.br/campinas

ESPECIAL pg. 05



9 de junho celebra o Dia do Porteiro:  
5 pedidos que os condôminos não  
devem fazer a este profissional

SEU CONDOMÍNIO pg. 09



STJ se manifesta a respeito das  
locações por temporada

COTIDIANO pg. 12



Conduta antissocial no condomínio:  
como lidar com moradores  
"problemáticos"?

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços  
para Condomínio



Foto oferecida pela empresa  
**TORREMOLINOS**  
PINTURAS PREDIAIS

Ed. San Peter Square - Sumaré

**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 / 📞 99368.8048  
engeprest@engeprest.com.br  
www.engeprest.com.br

**NIHON**  
PINTURA PREDIAL

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

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

**CONDOMÍNIO**  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

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

**AAM**  
ENGENHARIA

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

(19) 3255 1931  
📞 (19) 99251-2924  
www.aamengenharia.com.br

**ÁGUA**  
PINTURAS  
PREDIAIS

- Restauração de Pastilhas
- Tratamento de Concreto
- Trincas e Fissuras

Atendemos toda a região

19 3884-5222 📞 99431-9562  
www.aguiapinturapredial.com.br  
aguiapinturasprediais\_comercial@hotmail.com

**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 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

**TORREMOLINOS**  
PINTURAS PREDIAIS

Pinturas Prediais  
Restauração de Fachadas  
Tratamento de Trincas e Fissuras  
Lavagem/Reposição de Pastilhas  
Campinas e Região

19 3450-0393 / 📞 99241-0693  
www.torremolinospinturas.com.br  
contato@torremolinospinturas.com.br

## EXPEDIENTE



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

Publicação mensal de:



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

# E D I T O R I A L

Não existe um condomínio que esteja completamente isento de conflitos. E, em tempo, é válido ressaltar: não há nada de errado com isso! A divergência faz parte da vida em sociedade e é inclusive salutar, até certo ponto, ao passo que nos ensina a exercitar a tolerância e a paciência, bem como a praticar o respeito e a empatia, isto é, a capacidade de nos colocarmos no lugar do próximo.

É completamente natural que dentro de um prédio, sobretudo os de finalidade residencial, surjam atritos pelos mais diversos motivos: o barulho das crianças, o cheiro do cigarro que o vizinho fuma, as vagas de garagem, descobrir quem é o responsável pela infiltração que apareceu, disputar o agendamento nas áreas de lazer, discussões nas assembleias, o incômodo causado por animais de estimação, e por aí vai...

Quem se propõe a assumir o cargo de síndico já deve fazê-lo sabendo que provavelmente enfrenta-

rá circunstâncias desta natureza, mas que elas são sim possíveis de serem enfrentadas. O bom senso – evidentemente acompanhado do que prevê a convenção condominial e a legislação brasileira – deve prevalecer e servir de parâmetros para nortear condutas mediadoras e apaziguadoras no convívio condominial.

Entretanto, como proceder em relação aos moradores que persistem em um comportamento disfuncional, o qual perturba o bem-estar da coletividade, desobedecendo as normas de convivência ou, em casos mais extremos, até colocando em risco a segurança de outros vizinhos ou familiares? A esse perfil o Código Civil nomeia de “condômino antissocial”, são aqueles que não apenas uma ou duas vezes, mas reiteradamente perturbam a harmonia do condomínio.

Em nossa pauta de “Cotidiano”, abordamos este delicado tema com o qual muitas vezes os síndicos mais inexperientes – ou até mesmo os já veteranos – não sabem como lidar. É

preciso cautela na hora de “classificar” um condômino como alguém com conduta antissocial e, a partir disso, progredir com as penalidades. Saiba o que pode ser feito em casos extremos de perturbação e agressividade.

Nossa mensagem é de que o síndico reúna justificativas plausíveis para não cometer injustiças e sempre pautar suas decisões pensando no bem-estar e segurança coletivos.

Desejamos a todos uma excelente leitura e um ótimo mês de junho!

Os Editores

## INDICADORES



	OUT	NOV	DEZ	JAN/21	FEV	MAR	ABR	MAI
IGP-M (FGV)	3,23	3,28	0,96	2,58	2,53	2,94	1,51	----
INPC (IBGE)	0,89	0,95	1,46	0,27	0,82	0,86	0,38	----
IPC (FIPE)	1,19	1,03	0,79	0,86	0,23	0,71	0,44	----
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	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00

Para anunciar  
ligue: 3237-3860  
**Jornal do Síndico**  
campinas@jornaldosindico.com.br

# Como trazer sustentabilidade para o seu condomínio

Soluções voltadas para o uso eficiente dos recursos hídricos e energéticos ajudam a desenvolver práticas verdes entre condôminos e funcionários, reduzindo os gastos e ainda valorizando o patrimônio.

A partir da adoção do Plano de Gestão Sustentável da **IouTility**, confira os benefícios em empregar o ciclo virtuoso em seu condomínio:

## 1. Individualização de água e gás

Um condomínio verde se preocupa com o consumo consciente. No combate ao desperdício, a medição individualizada colabora com o monitoramento dos gastos, ajudando também na detecção de vazamentos.

## 2. Monitoramento da qualidade da energia

Sensores de monitoramento verificam a energia elétrica fornecida pela distribuidora e ainda acompanham o consumo de elevadores, bombas d'água, salões de festa e da iluminação das áreas comuns. Eles são fundamentais para antecipar manutenções necessárias em motores elétricos, evitando a sobrecarga de circuitos e acidentes.

## 3. Produção de energia solar

A implantação de painéis fotovoltaicos permite que o condomínio seja abastecido com energia limpa e renovável, gerando autonomia em rela-



ção às distribuidoras e às variações de bandeiras tarifárias, com uma economia de até 40% nas contas.

## 4. Monitoramento dos reservatórios

Por meio de sensores, é possível acompanhar a vazão e parâmetros como pH e turbidez nas caixas d'água. Esses equipamentos verificam rapidamente problemas no funcionamento da boia e monitoram a qualidade do produto que chega às unidades.

## 5. Eliminação do uso de papel

Os sistemas de softwares e aplicativos permitem que documentos importantes, como contratos, orçamentos e ordens de serviço, sejam armazenados de forma segura na nuvem, otimizando a utilização de espaços de arquivo e reduzindo consumo de papel.

# 9 DE JUNHO DIA DO PORTEIRO

*É ele quem abre e fecha a porta, recebe os visitantes, recebe correspondências, atende telefonemas e inter-fones e quem, dá o primeiro bom dia fora de casa. Ele faz parte da rotina de quase todos os condomínios e geralmente é o funcionário que estabelece relação mais próxima com o morador.*

*Estamos falando do porteiro, profissional cuja função é celebrada no dia 9 de junho.*

*Em tempos de pandemia, ainda mais importante se torna a presença dele na portaria. O aumento na demanda de "deliverys" e outras entregas, exige mais atenção do colaborador.*

*O porteiro exerce atividades muito importantes dentro do condomínio e, como em qualquer outra profissão sua permanência no cargo depende da eficiência com a qual a desempenha. Para isso, existem cursos de formação e reciclagem.*

*Caso o funcionário não tenha formação, bancar um curso é um investimento que com certeza trará bons frutos aos condomínios. No caso dos colaboradores terceirizados, essa reciclagem é automaticamente feita pelas empresas empregadoras.*

*Veja na página 5 matéria homenageando essa nobre profissão.*

A todos eles nosso respeito.

Equipe JS



O Plano de Gestão Sustentável da IouTility engloba soluções personalizadas de acordo com as necessidades de cada cliente. Garanta o melhor plano para o seu condomínio sustentável pelo [comercial@ioutilty.com.br](mailto:comercial@ioutilty.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

(19) 4141-0904

(19) 98385-5260

[www.jetprodutos.com.br](http://www.jetprodutos.com.br)

[jetcampinas@yahoo.com.br](mailto:jetcampinas@yahoo.com.br)

**Only** 11 ANOS  
TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

Atendemos Campinas e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200

[www.only1.com.br](http://www.only1.com.br) [comercial@only1.com.br](mailto:comercial@only1.com.br)

**RT**  
Engenharia Elétrica

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

(19) 9.9786-0666

[www.rtpadros.com.br](http://www.rtpadros.com.br)



**SERVICON**  
30 ANOS

Profissionais Especialistas  
em Serviços de Condomínios

TERCEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria  
Folguista  
Limpeza  
Jardinagem

(19) 3236-1545

[www.serviconservicos.com.br](http://www.serviconservicos.com.br)

**ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA**

Perícias  
Laudos Técnicos  
Regularização do AVCB

(19) 99772-8783

[samizakia@yahoo.com.br](mailto: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](mailto: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.

# Multas por Infração ao Regulamento Interno e Convenção do Condomínio

Por razões óbvias, a pior parte na administração de um condomínio, é o que diz respeito a necessidade de manter e garantir a “convivência harmônica” no âmbito da coletividade.

Todas as questões que envolvem relações pessoais de um condomínio são complexas, porque não é tarefa fácil padronizar um comportamento de pessoas que por sua natureza são muito diferentes, com vontades próprias, limite de tolerância muito particular, nível de compreensão, por vezes, extremamente limitado.

Nenhum outro assunto, administrativo ou financeiro, causa maior transtorno ao síndico, do que apurar reclamações sobre barulho em excesso, infrações cometidas por crianças e animais, enfim, toda e qualquer infração ao regramento interno do condomínio que precisa de conduta punitiva.

Nessas situações, a tarefa do síndico é conseguir gerir a

convivência interna reduzir os efeitos colaterais dos conflitos decorrentes de tais infrações.

O que chamamos de efeitos colaterais, são as represálias vindas dos condôminos infratores após eventual penalização que de maneira geral e rotineiramente, passam a criticar a conduta ou o trabalho do síndico, rompem qualquer tipo de relação de cordialidade com o gestor definitiva e reclamam de tudo para todos.

A melhor alternativa para sanear tais ocorrências, é seguir certo padrão de conduta, que leve a solução efetiva do problema.

Em nosso condomínio, por exemplo, havendo reclamação ou denúncia sobre eventuais descumprimentos ao regramento interno ou convenção, vindas de morador ou de funcionários, a determinação é para que seja registrada por e-mail ou no Livro De Ocorrências existente na portaria do

edifício, pois, tal relato expreso e identificado considera-se imprescindível na eventual necessidade de aplicação de multa ou, se o caso, instrução processual.

Se um morador reclama do barulho do vizinho, mas não pretende ser exposto ou identificar a reclamação, a administração não seguirá com apuração. Aquele morador que se sente incomodado ou importunado por seu vizinho tem todo o direito de reclamar, porém, tem a obrigação de se identificar até para que seja possível ao síndico, sustentar e justificar eventual imposição de advertência, multa ou qualquer outra penalidade face ao infrator.

Após apurados os fatos, se constatada a infração as regras internas ou a Convenção do Condomínio, será encaminhado um e-mail em tom cordial alertando sobre a reclamação ao infrator, oportunidade em que será solicitada a adequação

de seu comportamento para que se amolde as regras internas do condomínio, garantindo assim, a boa convivência entre todos.

Se esse mesmo infrator, comprovadamente, voltar a transgredir o regramento interno e convenção do Condomínio, uma advertência será direcionada ao morador, por e-mail e por comunicado escrito, mediante protocolo.

Havendo recusa no recebimento, o porteiro, zelador ou qualquer morador, poderá atestar a entrega e recusa no recebimento pelo infrator.

Na hipótese de reincidência, a multa pecuniária será aplicada, nos moldes do Regulamento Interno do Condomínio, tomando-se por base um percentual da taxa de condomínio (despesas ordinárias), percentual esse que será aumentado, a cada transgressão cometida pelo mesmo morador, sempre levando o consideração o que

dispõe o Regulamento Interno do Condomínio e o limite imposto pelo parágrafo 2º. Do artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro (multa de até 5 vezes o valor do condomínio).

Vale destacar, que a comunicação da aplicação efetiva da multa, encaminhada ao morador, deve assinalar prazo para a interposição de Recurso Administrativo, que, eventualmente, caso o corpo diretivo mantenha a aplicação da penalidade, o assunto deverá ser deliberado em Assembléia Geral convocada especialmente para esse fim, cumprindo assim, o que determina a norma legal prevista no mesmo parágrafo 2º. Do artigo 1.336 do Código Civil Brasileiro. Daí porque, salvo disposição em contrario no Regulamento Interno ou Convenção do Condomínio, entendemos que o ideal é que a multa seja encaminhada através boleto próprio e em separado da cota ordinária mensal.

**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**

Empresas especializadas em CONDOMÍNIOS.

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

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

**MLVSG Advocacia**  
M. Lucia V.S. Galvez  
Cobrança, Trabalhista, etc  
Atuando há mais de 25 anos na área condominial  
11 4521-0068  
JUNDIAÍ SP  
lucivion.advogada@gmail.com

**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  
99368-8048 www.engeprest.com.br

**Especial** por Cecília Lima

# 9 de junho celebra o Dia do Porteiro:

## 5 pedidos que os condôminos não devem fazer a este profissional



Carlos dos Santos



Adriana Sales



João Pereira Guerra



José Dourado Dias

O dia 9 de junho é a data que homenageia a ilustre profissão do porteiro, aquele que é o “guardião” dos edifícios e se responsabiliza, dentre outras funções, pelo acesso de visitantes e moradores. Em alguns prédios, esse funcionário compõe há tanto tempo o quadro de colaboradores, e já está tão incorporado à rotina, que é visto como parte da “identidade” do condomínio, criando laços de afetividade com moradores, devido à extensa convivência.

Tal intimidade que se cria não deve ser vista como problemática, desde que alguns limites não sejam ultrapassados. É importante reconhecer que o porteiro, assim como outro profissional qualquer, é um trabalhador formal, o qual possui direitos e deveres. Todas essas obrigações e prerrogativas devem estar discriminadas em um contrato de trabalho e esse deve ser respeitado não apenas pelo síndico, mas também por

todos os demais condôminos.

Essas colocações devem ser postas, pois sabemos que ao passo em que se fortalecem os vínculos junto ao funcionário, alguns “excessos” podem começar a ser cometidos, extrapolando o que preveem as atividades do cargo de porteiro, inicialmente, que são basicamente: autorizar a entrada de visitantes, moradores ou prestadores de serviço; vigiar a guarita e estar atento a movimentações no exterior, bem como ao circuito de câmeras, se houver; receber e separar correspondências e encomendas; transmitir ordens do zelador e comunicar a este possíveis reclamações que receba.

**A seguir, listamos 5 “propostas indecentes” que moradores** – ou em alguns casos o próprio síndico, dando mau exemplo – fazem aos porteiros e que devem ser evitadas, já que consistem em desvio de função do cargo. Confira se você já praticou alguma:

**Solicitar que guarde chaves de unidade** – Não cabe ao porteiro se responsabilizar por nenhuma chave que não seja de áreas de uso coletivo do próprio condomínio (ex.: salão de festas ou de jogos, lavanderia, academia, etc.). Não é adequado que ele guarde chaves de unidades privativas: como quando o morador deseja alugar ou vender um imóvel e disponibiliza as chaves na portaria ou, mesmo que temporariamente, quando pede que alguém venha buscar de um dia para outro, por exemplo.

**Entregar encomenda** – É função do porteiro receber e separar correspondências e encomendas, bem como comunicar o morador de sua chegada, mas cabe ao destinatário (condômino) ir à portaria buscar tudo. O mesmo vale para os serviços delivery, como lanches. Não deve ser permitido o acesso do entregador, quem busca é o morador. Imagine quanto tempo levaria para o

porteiro fazer entregas individualizadas em um condomínio com mais de mil unidades.

**Pedir guarda de objetos particulares** – Aqui vale a mesma observação feita em relação às chaves, mas ampliam-se para outros objetos que, com frequência os moradores pedem: “entrega para fulano que vai passar de carro hoje à tarde enquanto estou no trabalho”. É importante ressaltar que o porteiro presta serviço ao condomínio e não pode secretariar ninguém em particular. Além disso, em caso de perdas ou danos, ele não deve ser responsabilizado, pois não é função sua fazer a guarda de objetos de terceiros.

**Ser o “faz tudo” do prédio** – já comentamos anteriormente que o porteiro deve ter suas obrigações formalmente descritas em um contrato. Esse rol de atividades deve ser respeitado, sobretudo pelo síndico, isso significa não colocar ou desviar o porteiro de

sua função original para cobrir outras funções (que deveriam ser ocupadas por outros profissionais, como jardineiro, auxiliar de limpeza, higienizador da piscina). O porteiro só deve executar tais serviços (seja para o condomínio ou para particulares) se estiver recebendo por isso e fora da sua jornada na portaria.

**Pedir para ausentar-se do posto de trabalho** – Esta proposta tanto o síndico, quanto moradores e até outros funcionários fazem. Às vezes é até com uma boa intenção, como para fazer um lanche, mas é importante lembrar que a guarita não deve nunca ficar desprotegida e os horários para refeições devem ser planejados. As “saidinhas” rápidas para auxiliar no carregamento de malas ou sacolas devem ser evitadas, bem como para conversas paralelas ou qualquer outro motivo.

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

**Dra. Simone Gonçalves**

# Convenção de Condomínio: Documentos ultrapassados causam conflitos e nulidades



**A**o tratar-se de questões internas envolvendo Condomínio, seja ele comercial, residencial ou misto, é preciso ter ciência de que não há relação de consumo.

Assim, devem ser resolvidas conforme Convenção de Condomínio, Regimento Interno, Assembleias e Legislação.

A Convenção Condominial é a norma que irá regular todo o funcionamento do condomínio, ou seja, toda a vivência daqueles que escolheram morar ali.

Nela devem constar informações específicas, tais como: unidades autônomas que compõem o condomínio, a forma de administração do condomínio, rateio de despesas mensais, dentre outras.

**Importante:** Há muitas convenções condominiais omissas quanto a questões importantes, o que acaba originando conflitos e até mesmo demandas judiciais, trazendo, muitas vezes, prejuízos financeiros ao condomínio.

A Convenção de Condomínio é a lei interna que regula questões de relacionamento

e comportamento não só de condôminos, mas também de moradores, funcionários, visitantes, e outros.

As disposições da Convenção de Condomínio, desde que alinhadas com a legislação e Constituição Federal, são imperativas e cogentes.

No entanto, na prática, muitas das regras condominiais internas são omissas ou conflitantes com a legislação.

Isso ocorre em razão de que nem todos os Síndicos dão a devida atenção à atualização das normas internas dos prédios que administram, propiciando o surgimento de inúmeras desavenças.

No dia a dia existem múltiplas situações que apesar de simples transformam-se em grandes problemas, abalando a boa convivência entre gestão e condôminos.

Infelizmente, este cenário é comum em razão de que há condomínios que ainda possuem Convenções e Regimentos Internos ultrapassados.

Ao abordar sobre questões condominiais, é fundamental que a Lei Especial 4.591/64 (Lei

do Condomínio) também seja analisada, já que durante longo tempo tratou dos assuntos condominiais.

Isso porque o CCB/02 (Código Civil) derroga apenas parte da referida lei, ou seja, a Lei 4.591/64 tem validade parcial (somente quanto a assuntos não abordados pelo código).

Temos o Direito de Usar e Fruir das partes exclusivas e comuns disposto no artigo 19 da Lei 4.591/64.

Vejam: “Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.”.

Já o artigo 10 da referida lei dispõe sobre as Proibições aos Condôminos, porém foi derrogado, tacitamente, pelo artigo 1.336 do CCB/02. Vejamos:

**Artigo 10 – Lei 4.591/64**

**Art. 10. É defeso a qualquer condômino:**

**I - alterar a forma externa da fachada;**

**II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;**

**III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;**

**IV- embaraçar o uso das partes comuns.**

**Artigo 1.336 – Lei 10.406/02 (Novo Código Civil)**

**Art. 1.336. São deveres do condômino:**

**I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**

**II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;**

**III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;**

**IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segu-**

**rança dos possuidores, ou aos bons costumes.**

Além dos artigos mencionados, o Código Civil/02 trouxe outras alterações quanto a Lei 4.591/64, as quais ainda não foram inseridas, na maioria, dos textos das Convenções de Condomínios mais antigos, causando conflitos e até nulidades por erro formal.

Na prática, um texto obsoleto é ineficaz, por isso, a atualização da Convenção e Regimento Interno é providência indispensável a fim de adequar os regimentos à legislação atual evitando que sejam incompatíveis.

Assim, visando uma convivência harmoniosa no seu condomínio é essencial que as regras condominiais internas sejam claras, objetivas e alinhadas com a legislação, facilitando o entendimento de todos.

Verifique se a Convenção de Condomínio e Regimento Interno do seu condomínio estão atualizados!

\* Advogada 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  
**MZA**  
CORRETORA DE SEGUROS  
**Ofecemos qualidade na prestação de serviços**  
☎ **(19) 98124-6420** mza.seguros@uol.com.br

# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 10 - Junho / 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 Morais 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.



**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](http://www.raconcondominios.com.br)

[contato@raconcondominios.com.br](mailto:contato@raconcondominios.com.br)

**FAÇA O CERTO:**  
**AVCB**  
NÃO é só manter  
em vigência.  
Consulte a **Sow!**

**SOW**  
Gestão de SST e Engenharia

(19) 98234-0367 / 3432-1661  
@sowseguranca /sowseguranca  
cecilia@sowseguranca.com.br

[www.sowseguranca.com.br](http://www.sowseguranca.com.br)  
Rua Campos Salles, 2192  
Independência, Piracicaba-SP

ÁGUA MINERAL NATURAL  
**SQF**

**PIRACICABA**  
DISK 3426-1873  
ÁGUA 3402-4298

**CÁSSIA GELINSKI**  
- SÍNDICA PROFISSIONAL -

CONTATO  
(19) 99693-9569  
(19) 3036-1078  
cassigelinski@yahoo.com.br

**M2KM**  
PAVIMENTAÇÃO

**ASFALTO FRIO PARA  
TAPAR BURACOS E VALAS**  
Sacos de 25 kg. (estocável)  
Liberação imediata de tráfego

**Massa Asfáltica Instantânea**  
Atendemos Piracicaba e toda a Região

19.98333-1111  
[www.m2km.com.br](http://www.m2km.com.br) [vendas@m2km.com.br](mailto:vendas@m2km.com.br)

**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**

**CHICO  
MONTEIRO**  
**Síndico Profissional**  
Desde 1992

Objetivo e Competente  
(19) 97157-2843  
sindicofrancisco@hotmail.com

Representante **Jornal do Síndico**

# Por que fazer o Teste de Estanqueidade?



Além de garantir que seu sistema de abastecimento está em ordem, no teste de estanqueidade são emitidos documentos que são necessários para que o condomínio atenda a requisitos legais;

- Obtenção de relatório de inspeção e conformidade técnica;
- Laudo de estanqueidade;
- Anotação de responsabilidade técnica (ART);
- Comprovação da estanqueidade do sistema de gases combustíveis;
- Prevenção de vazamento de gases combustíveis;
- Minimizar riscos de incêndio e explosões;
- AVCB, licenças e alvarás de funcionamentos;

Esses são documentos indispensáveis para manter o seguro em ordem.

A recomendação é que seja realizado anualmente, uma vez que a empresa emitirá o laudo com validade de um ano.

O teste é realizado de acordo com a NBR 15526 ou 15923 para manter o condomínio em conformidade com a IT 28 e IT 29 embasado no Decreto estadual 63.911/18 do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Lembreando que fazer as vitórias internas dos apartamentos é fundamental, a maioria dos acidentes com gás ocorrem dentro dos apartamentos e não nas áreas comuns da edificação.

Inézio Barbosa Correia



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

## ESPECIAL PIRACICABA

### Segurança em Condomínios

## Prevenir é melhor que Remediar



A portaria é uma parte fundamental para a segurança e um dos locais que exige mais atenção em um condomínio. O profissional que exerce serviços de recepção e vigilância, portanto, deve seguir uma conduta profissional impecável, para que possa garantir conforto e segurança para os moradores. Afinal, é por conta dessa sensação de proteção que a maioria das pessoas acaba optando por morar em prédios e condomínios.

Dito isso, o porteiro significa proteção e deve ter tanto a confiança do síndico, quanto a dos condôminos, estando na linha de frente, sendo capaz de perceber os primeiros sinais de risco e de tomar as iniciativas para garantir a segurança de todas as pessoas que circulam no local.

Por este motivo, tornou-se essencial investir no treinamento dos porteiros. Afinal, um profissional de portaria bem treinado pode fazer toda a diferença diante de uma situação de risco.

## A importância da qualificação

Segue algumas características desejáveis para um bom profissional de portaria:

1. Boa Apresentação Pessoal;
2. Cordialidade e Simpatia;
3. Responsabilidade e Disciplina;
4. Ética e Honestidade;
5. Sigilo e Discrição;
6. Boa Comunicação Verbal e Escrita;
7. Atenção e Proatividade;
8. Conhecimentos de Informática;
9. Conhecimento em Sistemas de Segurança Eletrônica;
10. Conhecimento em Técnicas de Proteção de Segurança.

Paulo Ferracini Junior

Consultor de Segurança Privada - CRA/SP - 6-001819

Especialista em Segurança de Condomínios Residenciais

Instru. de Segurança Credenciado pela Polícia Federal

## CAMPANHA DO AGASALHO

O Inverno está chegando em todo Brasil. E junto com a administradora BRCondos Piracicaba, você pode ajudar pessoas em situação de vulnerabilidade social a enfrentar o frio, doando os seguintes itens: Roupas, Luvas, Gorros, Calçados e Cobertores em bom estado.

Faça sua doação e participe dessa campanha! #campanhadoagasalho #solidariedade #empatia #brcondospiracicaba



## TRANSPARÊNCIA E TECNOLOGIA PARA A GESTÃO DO SÍNDICO.

Tudo acessível via Sistema ou App e com informações em tempo real



**BRCondos Piracicaba**  
Av Independência 1840,  
5º andar, sala 511 - Alemães

19 3411-0926 / 19 99685-9999  
claudio.antonio@brcondos.com.br  
marcos.vinicius@brcondos.com.br

**Seu Condomínio** por Cecília Lima

## O STJ se manifesta a respeito das locações por temporada

**E**mbate entre condôminos: fonte de renda extra para alguns e motivo de dor de cabeça e incômodo para outros, a locação por temporada é um assunto controverso nos condomínios residenciais. Nos últimos anos, o tema ganhou mais força devido à popularização de aplicativos de hospedagem que facilitam a busca e contratação de aluguel de imóveis por curto período, sendo o Air BNB o mais famoso deles.

Dividindo opiniões, se por um lado há quem defenda o direito natural do proprietário a locar seu imóvel por temporada, limite de 90 dias, (conforme regulamenta a Lei 8.245-91

especificamente nos artigos de 48 a 50), há também os vizinhos que rechaçam a prática, especialmente aquela feita por meio de plataformas eletrônicas – como o app citado – que proporcionam uma altíssima rotatividade, com a justificativa de prejuízos ao sossego, salubridade e segurança do condomínio.

Com esse panorama, como esperado, a problemática já foi levada às instâncias judiciais em diversas ocasiões e discutida muitas vezes em tribunais locais. No entanto, recentemente tivemos um fato novo no que concerne a isso: pela primeira vez a Corte Superior manifestou-se sobre a questão, abrin-

do, portanto, um precedente importante na jornada de debates sobre esses controversos aluguéis de curta temporada.

Em abril, a 4ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) ratificou – ao julgar o recurso especial nº 1.819.075/RS – a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada, bem como o fracionamento de imóvel (aluguel de cômodos separadamente), fazendo como intermediário ou não o uso de ferramentas eletrônicas a exemplo do aplicativo Air BNB ou similares.

Embora o entendimento da Corte Superior não seja vinculante, isto é, não é obri-

gatório ser seguido por todos os demais juízes, ele dá força à ideia de que, primeiro, é preciso rever os limites permitidos às locações em edifícios exclusivamente residenciais de modo a vetar eventuais desvios de destinação do imóvel e, segundo, o condomínio deve ter autonomia para regulamentar – por meio de assembleia e registro em convenção – os termos adequados para a locação por temporada em suas dependências.

A maioria dos juristas que estudam a matéria compreendem que é inviável que os condomínios simplesmente venham a ter o direito de proibir a locação por temporada, pois

isso vai de encontro aos direitos do proprietário. O que é razoável pensar é que, em futuro breve, possa se chegar a um “meio termo” no qual alguns critérios possam ser estabelecidos a fim de minimizar os distúrbios causados à rotina do prédio (período de ocupação inferior a 30 dias, por exemplo), mas também sem negar ao condômino a possibilidade de fruir de seu imóvel. É fato, contudo, que tema é relativamente novo e os entendimentos a respeito ainda não estão consolidados, cada caso provavelmente será julgado mediante seu próprio contexto.

\* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*



**Matheus Botelho**  
 (19) 99800-8818  
 matheus@marketinhome.com.br  
 marketinhome  
 www.marketinhome.com.br

Um novo conceito em mini mercado totalmente autônomo, onde o cliente não precisa mais se deslocar até um ponto de compra mais próximo, e muito menos esperar o delivery fazer a entrega. A solução agora fica em sua casa, literalmente, tudo que você precisa dentro do seu condomínio, na comodidade do seu lar.

**Simples e fácil**  
Em poucos passos você compra o que precisa:

- Baixe o app
- Compre créditos
- Vá até o Market in Home
- Escolha o produto
- Escaneie o código de barras
- Efetue o pagamento
- Finalize a compra



**Benefícios ao condomínio**

O condomínio somente precisa nos disponibilizar um ponto com acesso a energia e internet.

**Vantagens:**

- Praticidade aos moradores
- Valorização e maior poder de venda do imóvel
- Participação de 4% do faturamento bruto\*



comodidade sem sair de casa

**Um mini mercado dentro do seu condomínio. Nunca foi tão real!**

**CHEGAMOS EM PIRACICABA E REGIÃO**

**Matheus Botelho**  
 (19) 99800-8818  
 matheus@marketinhome.com.br  
 marketinhome  
 www.marketinhome.com.br



**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 / 99368.8048  
 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
- Concreto Aparente
- Reposição de Pastilhas
- Aplicação de Textura

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

**Segurança** por Cecília Lima

# Comunicação ineficiente pode gerar acidentes no condomínio

Segundo o Código Civil, constam, entre as responsabilidades do síndico, “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Em outras palavras, é sua missão adotar condutas necessárias à manutenção do edifício, à sua utilidade e à sua segurança. Tais práticas são muito importantes e devem sempre vir acompanhadas de boa comunicação entre a administração e a comunidade condominial.

Nesse sentido, sabemos que vários procedimentos de manutenção fazem parte da rotina dos condomínios. A realização deve ser agendada com antecedência e previamente comunicada aos moradores, visto que muitas práticas trazem implicações diretamente no cotidiano desses. Por exemplo, antes de executar hidrojateamento da fachada é prudente comunicar que os condôminos dos andares atingidos fechem as janelas no horário do serviço, a fim de evitarem prejuízos.

Outro ponto a ser observado diz respeito à realização de dedetização. A professora universitária Camilla Gervásio, moradora de um edifício residencial em Campinas (SP) queixa-se de não ter sido devidamente comunicada sobre um procedimento deste tipo



**No caso das dedetizações, é fundamental enviar aviso prévio para os condôminos com a data e hora da execução do serviço. A delimitação do perímetro de isolamento é feita pela equipe técnica responsável e varia de acordo com os produtos químicos aplicados, os quais possuem toxicidade variável.**

no andar do seu apartamento e nas escadas, o que lhe trouxe problemas. “Um dia à tarde senti uma forte dor de cabeça, acompanhada por náuseas, mas não entendia o que era e pensei que estava ficando doente, suspeitei até que fosse Covid”, afirma ela, contando que não sentiu nenhum odor diferente.

“Percebi que havia algo estranho quando meus dois cachorros passaram mal, um depois do outro, vomitaram e ficaram fracos. Levei ambos ao veterinário e foi lá que veio a suspeita de intoxicação, o que depois confirmei com o porteiro do prédio”, relata Camilla. Ela afirma que não recebeu nenhum comunicado por parte do condomínio sobre o procedimento e se sentiu lesada por isso. “Eu não sabia que tinha alguma sensibilidade, em uma próxima vez prefiro ser avisada e não estar em casa quando

forem aplicar o remédio”, comenta.

No caso das dedetizações, é fundamental enviar aviso prévio para os condôminos com a data e hora da execução do serviço. A delimitação do perímetro de isolamento é feita pela equipe técnica responsável e varia de acordo com os produtos químicos aplicados, os quais possuem toxicidade variável. Idosos, crianças e animais de estimação costumam ser mais sensíveis e, por isso, merecem maior atenção.

Outro exemplo de como a falta de comunicação pode causar problemas é a ausência de sinalização nos locais onde estão sendo executados serviços de manutenção, o que pode vir a provocar acidentes. Exemplo disso é o que ocorreu em um condomínio residencial da região administrativa do Riacho Fundo II (Distrito Federal), o

qual terá de indenizar um casal de moradores que estavam com o filho recém-nascido nos braços e sofreu uma queda na escadaria do edifício, que estava molhada. Os autores alegaram ausência de comunicação tempestiva, eis que o condomínio informou a realização de limpeza geral das escadas num dia e o acidente ocorreu três dias depois, ou seja, sem aviso prévio.

A decisão é da 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, que acatou o recurso por unanimidade: o dano moral foi arbitrado em R\$ 2 mil, tendo em vista o risco apresentado à vida do casal e do filho, o poder econômico do condomínio, a lição pedagógica e preventiva, além da culpa concorrente das partes.

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



**Legislação** por Cecília Lima

# Desabamento do Edifício Andrea: engenheiros e pedreiro responderão por homicídio com dolo eventual

Em outubro de 2019, o **Jornal do Síndico**, bem como toda a mídia nacional repercutiu a notícia do desabamento de um prédio residencial em zona urbana de Fortaleza (CE). Tratava-se do Edifício Andrea, 7 andares e 13 apartamentos, com fundação datada do início da década de 80, o qual ruiu deixando sete pessoas feridas e nove mortas, incluindo a síndica. Passados praticamente um ano e meio após a tragédia, os suspeitos de provocarem o incidente vão responder pelo crime de homicídio com dolo eventual.

Em abril, a 1ª Câmara Criminal do Tribunal de Justiça do Ceará (TJCE) decidiu que tanto o pedreiro quanto os engenheiros responsáveis pela obra que estava em curso na edificação antes do desastre devem responder por homicídio com dolo eventual, ou seja, quando se assume o risco de matar. A defesa chegou a mover recurso solicitando que o caso fosse julgado como homicídio culposo (sem a intenção de matar), mas teve pedido negado.

Na época do ocorrido, circularam pelas redes sociais vários vídeos feitos por moradores em que se verificavam precárias estruturas de sustentação da estrutura. Segundo laudo técnico formulado por

“

**Outros elementos foram contribuintes: a queda do residencial teve como fator determinante a intervenção inadequada nos pilares da base, caracterizada pela falta de escoramento de sustentação. Também se verificou execução de técnicas equivocadas durante a reforma do prédio, a ausência de projeto e não cumprimento de procedimentos mínimos para evitar o colapso, nem plano de evacuação**



peritos criminais engenheiros do Núcleo de Perícia em Engenharia Legal e Meio Ambiente (Nupelm) da Perícia Forense do Estado do Ceará (Pefoce), o desabamento ocorreu não apenas devido às anomalias e falhas na edificação.

Outros elementos foram contribuintes: a queda do residencial teve como fator determinante a intervenção inadequada nos pilares da base, caracterizada pela falta de escoramento de sustentação. Também se verificou execução de técnicas equivocadas durante a reforma do prédio, a ausência de projeto e não cumprimento de procedimentos mínimos para evitar o colapso, nem plano de evacuação mediante o risco do desabamento.

O laudo técnico da Pefoce detectou um dado importante que serve de alerta a outros condomínios mais antigos que,

assim como o Edifício Andrea possuem data de fundação de mais de 20 anos: identificou-se ainda que, ao longo da vida útil do Edifício Andrea, não foram constatados registros de manutenções adequadamente preventivas e/ou corretivas, como forma de atendimento aos preceitos de bom uso das edificações.

Diante da repercussão do caso – e principalmente com o intuito que vidas sejam poupadas evitando-se tragédias como essa – é válido ressaltar os cuidados preventivos a serem adotados em todos os condomínios. Em primeiro lugar, as manutenções preventivas devem ser vistas como uma prioridade.

Nesse sentido, a NBR 5674 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é o único texto normativo que contempla os procedimentos

concernentes ao controle e avaliação da qualidade da manutenção de edificações e ela jamais deve ser realizada de modo improvisado e casual. As manutenções devem ser planejadas com periodicidade e executadas por profissionais habilitados, credenciados ao CREA ou CAU.

Havendo a identificação de necessidade de reparos na sustentação, esses devem também ser realizados por mão de obra especializada, de preferência alguém com experiência em patologia das construções ou engenharia diagnóstica. O síndico deve exigir da empresa contratada a emissão de relatório da reforma e de escoramento das estruturas dos pilares de sustentação, conforme determina na ABNT.

*(Redação com TJDFT)*

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

**Cotidiano** por Cecília Lima

# Conduta antissocial no condomínio: como lidar com moradores “problemáticos”?

Todo condomínio tem aquele morador ou moradora conhecidos pelo mau humor, pela falta de cortesia com os vizinhos ou até mesmo um certo apreço pelas “confusões”. Ter um indivíduo (ou alguns) com esse perfil é comum e até considerado normal, já que a convivência pressupõe a tolerância junto a pessoas com os mais diversos tipos de personalidade. Contudo, como proceder quando existe no condomínio alguém com uma conduta evidentemente antissocial, cujas ações ultrapassam os limites da simples “má educação”?

Por “condôminos antissociais” compreendemos aqueles moradores que estão um patamar acima nos níveis de distúrbios causados ao bem-estar coletivo: eles são capazes de depredar o patrimônio do condomínio ou bens de particulares, ameaçar ou efetivamente agredir pessoas verbal ou fisicamente, desobedecem reiteradamente às normas do regimento interno, desacatam o síndico e, com todo esse comportamento disfuncional, geram incompatibilidade de convivência com os outros moradores.

O Código Civil – que estipula direitos e deveres dos condôminos –, em seu artigo



**É possível que o condomínio entre com ação na Justiça para solicitar a expulsão do condômino, desde que se possuam provas da conduta antissocial reiterada. O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido.**

1.337, prevê que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Em parágrafo único, acrescenta-se que “o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia”.

Todavia, sabe-se que a penalidade financeira nem sempre é suficiente para coibir novos transtornos, haja vista que em condomínios de alto médio a alto padrão coincidem viver também indivíduos com alto poder aquisitivo que, sem dificuldade, pagam a multa e tornam a praticar condutas transgressoras que incomodam a coletividade, não obstante as reiteradas tentativas de adver-



tência por meio escrito, verbal, por conversas amigáveis ou aplicação de multas.

Nesses casos extremos, em que a convivência se torna insuportável, é possível que o condomínio entre com ação na Justiça para solicitar a expulsão do condômino, desde que se possuam provas da conduta antissocial reiterada. O síndico deve reunir o máximo de evidências para embasar o pedido: registros no livro de ocorrências, vídeos de moradores e do circuito de câmeras, testemunhos, fotografias, relatos por escrito ou áudio, notas fiscais de eventuais reparos que precisaram ser feitos, ou seja, tudo o que possa servir para compor uma linha do tempo e um inventário dos distúrbios causados.

**Caso real** - Exemplo recente desse impasse, em abril a 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São

Paulo condenou morador que ostentava comportamento antissocial e agressivo diante de vizinhos à perda do direito de uso da unidade e à impossibilidade de reingresso não autorizado nas dependências do edifício. De acordo com os autos, após o falecimento dos pais, o imóvel passou a ser ocupado pelos três filhos.

No entanto, desde 2010, um dos herdeiros, usuário de drogas, passou a apresentar comportamento antissocial, agressivo e intimidador contra vizinhos, vindo a destruir e degradar áreas comuns do edifício, praticar furtos e até ameaçar de morte outros moradores. Apesar de reiteradas multas impostas, o réu não apresentou mudanças de comportamento ou atitude. A decisão do TJSP foi unânime.

(Redação com TJSP)

\* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

# Classindico®

seu guia de bons negócios

**Em Jundiaí**  
Advocacia / Pinturas /  
Terceirização  
Pág. 04

**Encarte Piracicaba**  
Administradoras /  
Asfalto / Disk Água /  
Gás / Mercado em  
condomínio / Pinturas /  
Síndico Profissional  
pág. 07

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

## 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

**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) 99772-8783**  
Veja pag. 03

**Galvão** **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 Síndico**

## JARDINAGEM

**Z/ JULIANO ZANELLA** 3232-7430  
PAISAGISMO Veja Paisagismo

**Universo Verde** 3326-0866  
Paisagismo e Jardinagem Veja Paisagismo

## LAUDOS TÉCNICOS / PROJETOS

Engeseg - 3231-7504 - Vj. AVCB

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 -  
Sanitização / 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

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

## MANUTENÇÃO PREDIAL

**JJ** CONSTRUÇÕES E PINTURAS (19) 4115-0674  
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. Elétrico** CREA 596.904.814-2  
**M.A. LAUDOS ELÉTRICOS**  
SEGURANÇA E PREVENÇÃO  
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

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

## PINTURAS PREDIAIS - Cont.

**ÁGUIA PINTURAS PREDIAIS** (19) 3884-5222  
Vj. Capa

**ENG METRO** (19) 3012-8848  
Veja Capa

**ep engeprest** ENGENHARIA E SERVIÇOS  
Pinturas interna e externa  
(19) 3203-2560 / 99368.8048  
engeprest@engeprest.com.br

**JEFERSON MARRÉ** CONSTRUÇÕES E PINTURAS  
Pinturas Prediais  
Limpeza de Fachadas  
Impermeabilização  
Telhado / Prumada  
Infiltrações / Mantas  
19 99658-2433 jeffersonmarre@gmail.com

**CONSTRUÇÕES JJ & PINTURAS** Desde 2002

- Pinturas
- Telhados
- Reposição de Pastilhas
- Impermeabilização
- Prumadas
- Reformas em Geral

(19) 4115-0674 / 98825-5712

**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

**TORREMOLINOS** (19) 99241-0693  
PINTURAS PREDIAIS Veja Capa

## PORTARIA

**SERVICON** 3236-1545  
TERCEIRIZAÇÃO Veja pag. 03

**PORTÕES ELETRÔNICOS**

**Evolusat** 98317-8800  
Veja Antenas

**PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA**

**JET PRODUTOS** 4141-0904  
Veja pág. 03

**QUADROS DE ENERGIA**

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

**SEGURANÇA ELETRÔNICA**

**Evolusat**

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

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

**SEGUROS**

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

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

**TELHADOS**

**Engecalhas**  
SOMENTE Telhado para Condomínios  
FALE DIRETO COM O PROPRIETÁRIO  
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** CONDOMÍNIO  
SÍNDICOS PROFISSIONAIS

Região Metropolitana de Campinas  
GESTÃO CONDOMINIAL APLICADA  
Planejamento  
Organização  
Execução

«Seu condomínio, nossa especialidade»  
(19) 99493-7726 - CAROLINA OLIVEIRA (19) 98286-2880 - FÁBIO PEREIRA  
atualcondominium@hotmail.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** SÍNDICO PROFISSIONAL  
(19) 99772-1963  
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

**MÁRCIA BEATRIZ** Síndica Profissional  
19. 99610-4142  
vetorcgestaodecondominios@gmail.com

**TERCEIRIZAÇÃO**

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

**1 Only** TERCEIRIZAÇÃO 3837-3133  
Veja pág. 03

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

**SERVICON** TERCEIRIZAÇÃO 3236-1545  
Veja pág. 03

Aniversário de parceria - Junho

**ABS** ENGENHARIA 12 anos  
**NIHON** PINTURAS PREDIAIS 4 anos  
**JULIANO ZANELLA** PAISAGISMO 1 Ano  
**JEFERSON MARRÉ** 1 Ano

Agradecemos a confiança

**Dicas**

**Sinais de problemas estruturais**



Assim como um corpo humano apresenta sintomas de uma doença, uma edificação também dá sinais de que algo pode não estar indo bem com sua estrutura de sustentação, o que demanda a imediata avaliação por parte de um especialista em construção para a devida tomada de providências. Algumas circunstâncias graves podem, inclusive, vir a provocar o desabamento do prédio, caso não sejam empreendidas medidas. As causas para isso são variadas: vão desde erros no projeto inicial, falhas na execução, na fabricação dos materiais, até problemas no uso, execução de reformas irregulares e falta de ações de manutenção.

Síndico, funcionários e moradores do condomínio devem estar especialmente atentos a alguns sinais que possam vir a surgir. Por exemplo: presença de fissuras (trincas, rachaduras), destacamentos de revestimento, corrosão de armadura da estrutura, deformações excessivas (embarrigamento, inclinação), dificuldade de fechamento de portas e janelas; principalmente em elementos da estrutura – lembrando que em alguns casos a própria parede é a estrutura. Ao aparecimento de sinais como esses, deve-se buscar a consultoria de um profissional vinculado ao CREA para diagnóstico de patologias e realização de condutas.

**Administração** por Cecília Lima

# Saiba quais benefícios o condomínio deve pagar a um funcionário formal

Atualmente, a CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) rege a maior parte dos contratos formais de trabalho em vigência no Brasil, constituindo o que se convencionou chamar de “regime celetista”. Todos os empregados que trabalham sob esse regime têm direito a uma série de benefícios, os quais devem ser pagos pelos empregadores (pessoas físicas ou jurídicas).

No contexto dos condomínios, a gestão dos funcionários pode ser auxiliada por uma assessoria contábil ou, de maneira mais abrangente, por uma administradora de condomínios, com o intuito de fazer os devidos pagamentos corretamente, nas alíquotas adequadas e nos prazos corretos, a fim de evitar possíveis problemas tributários ou com a Justiça do Trabalho.

Você conhece todos os benefícios obrigatórios aos quais o empregador – especialmente o síndico – deve estar atento na hora de contratar e remunerar um colaborador celetista? São basicamente cinco, a depender do sexo do empregado. Confira a lista a seguir e fique ligado em todos os itens!



**Décimo-terceiro salário** – É um direito trabalhista desde a década de 1960 e existe com a finalidade de aquecer a economia no final do ano, consiste em um “salário bônus”, pago próximo ao Natal (por isso também chamado às vezes de subsídio de Natal), em duas partes (sendo incluídos os devidos descontos de imposto de renda, INSS e FGTS na 2ª parcela, a ser quitada obrigatoriamente até 20 de dezembro). O valor corresponde a um mês trabalhado ou faz-se o proporcional, caso o trabalhador não tenha trabalhado o ano completo.



**Férias remuneradas** – a remuneração pelas férias corresponde ao valor total do salário contratual, acrescido de mais um terço deste. Todos os empregados contratados em regime celetista têm direito a gozar um período de 30 dias de férias com essa remuneração a cada ano trabalhado no condomínio. Desde a reforma trabalhista, o período de férias pode ser fracionado em até três períodos, mediante negociação, isso desde que um dos períodos seja de pelo menos 15 dias corridos.



**FGTS** – Esta é a sigla para o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, o qual na verdade não é propriamente um “benefício”, visto que sai diretamente do salário do prestador. No entanto, obrigação do empregador recolher todos os meses (e posteriormente depositar em conta específica da Caixa Econômica Federal) um percentual correspondente a 8% do salário do seu empregado, o qual terá o direito de sacar o saldo em ocasiões especiais, a exemplo de demissão sem justa causa ou para comprar um imóvel de moradia.



**Vale-transporte** – Fornecer o VT é obrigação do empregador, seja ele pessoa física ou jurídica, com o intuito de antecipar ao trabalhador o valor gasto com o seu deslocamento até o local onde desempenhará suas atividades laborais, bem como o retorno após o término. O percentual pago pode variar de acordo com os gastos do empregado e pode ser descontado em até 6% do salário dele. É válido ressaltar que não há uma distância mínima que precise ser comprovada para que o empregado solicite o benefício.



**Licença maternidade** – Este benefício é exclusivamente garantido às funcionárias do sexo feminino, quando se tornam mães (seja por gestação ou por meio de adoção legal). Nesses casos, as trabalhadoras ganham o direito de licença remunerada por um período mínimo de 120 dias. É um benefício obrigatório pago pela Previdência Social. Em relação às gestantes, é válido lembrar, ainda, que essas funcionárias possuem legalmente estabilidade no emprego: isso significa que não podem ser demitidas a partir da confirmação da gravidez.