

ADMINISTRAÇÃO

pg. 05



Administradora de condomínio pode auxiliar gestão de funcionários

BEM ESTAR

pg. 12



Recomendação para uso de máscaras permanece mesmo após vacinação

REPETECO

pg. 16



Contrato de Locação: Quem é responsável pela taxa condominial?

CLASSIFICADOS

pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

O síndico é um "empregado" do condomínio?



Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, desde que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema.



PÁG. 11



ADS
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
- Pinturas em geral
- 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

STATUS
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

VEJA PÁGINA 03

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



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, Jundiá, Americana, Limeira, Piracicaba, Rio Claro, Indaiatuba, Salto, Itu, Mogi Mirim, Mogi Guaçu, Paulínia, Valinhos, Vinhedo, Sumaré, Araras, Atibaia, Itatiba, Bragança Paulista, Itapira, Jaguariúna, Pedreira, Amparo, Lindóia, Nova Odessa, Sta. B. D'Oeste, Serra Negra e Socorro.

Nossa Mensagem

O planejamento financeiro é essencial para nortear as ações do condomínio e estabelecê-lo ao início de cada ano é uma obrigação do síndico. Assim como um navegador, o gestor necessita deste plano para conduzir a administração dentro da rota prevista, já que o equilíbrio entre despesas e receitas não costuma ser muito folgado na maioria dos condomínios e, portanto, desvios imprevistos podem causar transtornos a resolver e possíveis endividamentos.

Nos últimos anos e, especialmente, a partir de 2020, com a pandemia que se abate sobre o país, a população brasileira sofre com alta de preços que prejudica o orçamento de milhões de famílias. Não apenas os custos domésticos, as finanças

dos condomínios também estão sendo fortemente impactadas pelo aumento de preços em insumos e serviços, o que é facilmente detectado pela impressão geral dos síndicos.

Aumento no valor da água, gás, maior consumo de produtos de limpeza, contratação de serviços de sanitização são alguns exemplos de adicionais sentidos no orçamento condominial nos últimos tempos. Agora, mais recentemente, é preciso lidar com outro impacto que também promete elevar os boletos: o reajuste nas contas de luz!

A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi

de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos. A mudança entrou em vigor em julho e os síndicos já puderam começar a sentir a diferença no valor cobrado mais recentemente.

Se por um lado há aqueles condomínios com todas as finanças em ordem, por outro lado é válido lembrar que a realidade da maioria, sobretudo os de pequeno porte, não é nada confortável e não possuem larga flexibilidade para acrescentar custos ao planejamento financeiro inicial. Além disso, uma outra situação enfrentada por muitos – e que piorou durante a pandemia – é a alta da inadimplência, o que agrava ainda mais a gestão das contas.

Portanto, a conclusão que tiramos é de que talvez este seja o momento de reunir o conselho fiscal ou mesmo a assembleia geral e discutir os gastos do condomínio, a fim de debater onde é possível fazer cortes estratégicos, ainda que temporários. A hora é de apertar os cintos. No entanto, vale ressaltar que só se pode economizar com aquilo que não é essencial. Manutenções obrigatórias, pagamento de funcionários e tudo o que diz respeito à segurança patrimonial deve ser priorizado e mantido.

Os Editores



1º MEETING
DE ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL
AACEP
INOVAÇÃO E PROFISSIONALISMO ACELERADO
NO NOVO CENÁRIO CONDOMINIAL PÓS-PANDEMIA
SAVE THE DATE
22 E 23 DE SETEMBRO

PATROCÍNIO:
superlógica
Sicredi
Usegás
condoVfácil
NEOPORT

APOIO: market4u
REALIZAÇÃO:
AACEP
ASSOCIAÇÃO ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS DO ESTADO DO PARANÁ

DIVULGAÇÃO: Jornal do Síndico

Logos: MINERA, UNA ABA, C&G, Ruggi, PARANA, BATEL, NALC, cm premium, INIBEM, MARTINS ALVES



30 ANOS
SERVICON
Profissionais Especialistas
em Serviços de Condomínios
TERGEIRIZANDO 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.rtpadros.com.br

Jornal do Síndico

Apresenta!

Mais um cliente com **20 anos**
de publicidade ininterrupta

CR
MANUTENÇÕES

DESENTUPIAMENTOS:

Caixa de Gordura
Esgoto / Pias / Ralos
Rede de Água Pluviais

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

Manutenção de Bombas
Encanamentos / Barriletes
Impermeabilização em Caixa D'Água e Lajes

19. 3269-2146 / 99700-0041

cr.manutencao@outlook.com.br



Status - Um novo conceito em Administração de Condomínios

A **Status Administração de Condomínios**, sediada em Campinas/SP, tem capacidade para atender condomínios de toda a região, pois é uma empresa moderna e totalmente digitalizada.

Seu foco principal é trazer agilidade e transparência em todos os seus processos, facilitando a vida do síndico e de todos os condôminos.

Para isso utiliza uma plataforma digital moderna, construída para a administração de condomínios, em que síndico e moradores podem, a qualquer momento e de qualquer lugar, usando seu celular, tablet ou computador, acessar relatórios, solicitar serviços, fazer sugestões e reclamações, efetuar reservas de áreas comuns do condomínio, e também

acompanhar os relatórios financeiros do condomínio.

Outro diferencial é o oferecimento de assessoria jurídica para processos trabalhistas e processos de cobrança já em contrato, através de parcerias com advogados de cada uma das áreas.

Conheça mais detalhes dos nossos serviços no site www.statuscondominal.com.br e peça um orçamento!

Agendamos reuniões virtuais ou presenciais, como for de sua preferência.

Administrativo - (19) 4108-0506

administrativo@statuscondominal.com.br

Comercial - (19) 98877-5779

comercial@statuscondominal.com.br

5 coisas que você não sabia sobre energia solar

Enfrentando uma das maiores secas de sua história, cresce no Brasil a preocupação com os riscos de um apagão. Para reduzir a dependência do país em relação às hidrelétricas, um investimento inteligente é na produção de energia fotovoltaica.

Saiba mais sobre essa energia limpa e renovável:

1. O Brasil tem um dos maiores potenciais do mundo - A incidência constante de raios solares o ano todo permite que o país se torne um dos maiores produtores de energia solar do planeta.

2. É possível armazenar a energia - Embora só produza eletricidade durante o dia, o sistema pode ser ligado a baterias que armazenam a energia, garantindo que o imóvel seja abastecido à noite.

3. O sistema funciona em dias nublados e chuvosos - Mesmo com a captação da radiação reduzida, a produção de energia não é interrompida. Além de manter o fornecimento



por meio de baterias, os painéis modernos são cada vez menos impactados por intempéries.

4. A produção de energia solar é silenciosa - Diferentemente dos geradores de energia, o sistema fotovoltaico não causa poluição sonora.

5. A manutenção é barata - Com duração média de 25 anos, os painéis podem ser limpos periodicamente para a remoção de resíduos que atrapalham o funcionamento. Seguindo as recomendações do fabricante, os cuidados preventivos não precisam de mão-de-obra especializada.

A **IouUtility** desenvolve projetos que possibilitam a produção de energia solar de alta qualidade em condomínios residenciais e comerciais.

Solicite um orçamento pelo 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

jetcampinas@yahoo.com.br



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Com assessoria jurídica em contrato

Administrativo (19) 4108-0506 Comercial (19) 98877-5779

www.statuscondominal.com.br



ENGENHEIRO
SAMI ZAKIA

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

(19) 99772-8783

samizakia@yahoo.com.br



▪ Telefonia ▪ Interfonia
▪ CFTV ▪ Controle de Acesso

INTELBRAS - AMELCO - THEVEAR - AGL

VENDA - INSTALAÇÃO - ASSIST. TÉCNICA

(19) 3272-0666

(19) 98149-1777

telca@telca.com.br

Rua Rio Grande do Sul, 320 - Campinas



• Portaria • Limpeza
• Jardinagem • Zeladoria
• Manutenção Predial

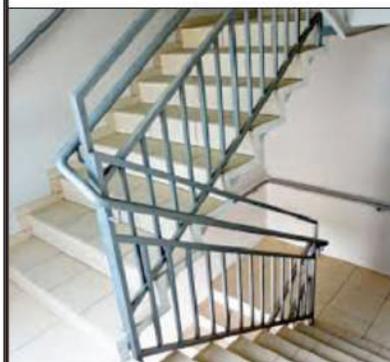
Atendemos Campinas e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200

www.only1.com.br

comercial@only1.com.br

Atendendo a Norma NBR o corrimão deve ser tubular com diâmetro de 1/4 até 2 polegadas



CORRIMÃO para AVCB

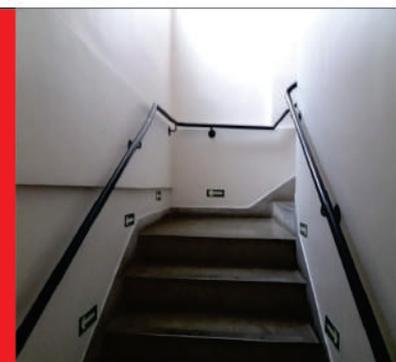
Padrão ABNT/BR

Pagamento em 12 parcelas

Campinas, Jundiaí e toda a Região

(19) 3384-0523

(19) 99196-6671





Informações Básicas e Resumidas Sobre Quórum

Aos síndicos é necessário aprovar determinadas pautas em Assembleia Geral, e invariavelmente pairam dúvidas sobre o quórum legal para aprovação, para que as deliberações sejam aprovadas de forma regular, evitando o risco de reclamações, impugnações ou até Ação Judicial visando anular deliberação assemblear pela falta de atendimento ao quórum específico para determinada aprovação.

Nesse artigo, o objetivo é auxiliar os síndicos, com informações básicas e resumidas sobre o quórum necessário para aprovação de diversas situações, a saber:

As obras ou benfeitorias mais comuns a serem aprovadas em condomínios estão previstas no artigo 96, parágrafos 1º, 2º e 3º. Do Código Civil Brasileiro, são elas:

Obras ou Benfeitorias Necessárias - De acordo com

o parágrafo 3º do artigo 96 do Código Civil, as obras necessárias são aquelas cujo objetivo é conservar, reparar ou evitar que o bem se deteriore. São as denominadas obras mais urgentes, indispensáveis para a manutenção do condomínio. Exemplos: Reparos elétricos ou hidráulicos; Obras de acessibilidade; Conserto de telhado; Impermeabilização de laje em caso de infiltração; Troca de interfones, extintores e pararraios; Manutenção de fachada (sem alteração de cor e forma); Adequação de equipamentos a normas e leis em vigor - quórum: maioria simples (50% + 1) dos presentes;

Obras ou Benfeitorias Úteis - São aquelas definidas pelo parágrafo 2º. Do artigo 92 do Código Civil Brasileiro, "que aumentam ou facilitam o uso do bem". São obras que, embora não sejam indispensáveis, possuem utilidade

inquestionável. Exemplos Individualização de hidrômetros; instalação de cobertura na garagem; instalação de móvel ou caixas individuais para correspondência - quórum: maioria absoluta (50% + 1) dos condôminos não apenas daqueles presentes na Assembleia;

Obras ou Benfeitorias Voluptuárias - São aquelas definidas pelo parágrafo 1º. Do artigo 96 do Código Civil Brasileiro, como "de mero deleite ou recreio, que não ampliam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor". São as chamadas obras de "embelezamento". Exemplos: A reforma e decoração do salão de festas; alteração estética no elevador; instalação de academia ou a troca de seus equipamentos por outros mais modernos - quórum: maioria qualificada (2/3 dos condôminos) e não apenas daqueles presentes à

Assembleia Geral.

Existem outras deliberações importantes a serem discutidas e votadas em Assembleia Geral que dependem de quórum específico para aprovação, são elas:

Aprovação ou Alteração da Convenção de condomínios - Para tal aprovação, necessário quórum específicos de 2/3 (dois terços) dos proprietários.

Alterações no Regulamento ou Regramento Interno do condomínio - Essa aprovação depende de aprovação deliberada em Assembleia Geral da maioria simples dos presentes na Assembleia Geral convocada especialmente para esse fim.

Destituição do síndico - Para esse fim, 1/4 (um quarto) dos condôminos devem convocar a Assembleia e a aprovação da destituição, dependente de quórum simples, maioria dos

presentes.

A grande maioria das Convenções de Condomínio estabelecem quóruns de aprovação em conformidade com o Código Civil Brasileiro, no entanto, existe a possibilidade de que estabeleçam quórum diferenciado para aprovação de obras e benfeitorias, principalmente as úteis. Daí a importância de que ao pretender a realização de obras, a Convenção de Condomínio seja analisada de forma criteriosa para que as aprovações ocorram de forma regular e sem o risco de impugnações e outras condutas que podem invalidar as aprovações.

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.

ENG METRO
ENGENHARIA PREDIAL
CREA 2206147

Especializada em Condomínio

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

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

 **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



AAM ENGENHARIA

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

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

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

ep engeprest 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

Administração por Cecília Lima

Administradora de condomínio pode auxiliar gestão de funcionários

O cargo de síndico reúne atribuições diversas, incluindo não apenas habilidades sociais para lidar com as demandas dos condôminos, mas também muitas tarefas burocráticas para gerir todas as obrigações legais obedecendo a prazos e leis. Nesse contexto, uma regra é clara: quanto maior for o condomínio, mais trabalho para o síndico! Por “maior” compreendemos o crescente número de moradores e também o de funcionários.

Lidar com os recursos humanos e toda a legislação trabalhista que envolve essas relações pode ser um grande desafio para o síndico, principalmente se ele for um principiante no cargo. Há documentos que devem ser preenchidos e enviados ao governo em tempo hábil, impostos a serem recolhidos, prazos a serem cumpridos, regras para monitorar. São muitas exigências a observar ao mesmo tempo e, não havendo o devido cumprimento, as penalidades podem vir por meio de multas bem salgadas.

Como forma de otimizar a gestão, muitos síndicos em consenso com a assembleia de moradores optam por contratar uma administradora de condomínio, empresa que vai compartilhar responsabilidades e auxiliar principalmente



Lidar com os recursos humanos e toda a legislação trabalhista que envolve essas relações pode ser um grande desafio para o síndico, principalmente se ele for um principiante no cargo.



na parte burocrática de tocar a administração do prédio. Uma das funções em que as administradoras podem colaborar é justamente a gestão dos recursos humanos.

Por analogia com uma empresa qualquer, a administradora funcionaria à semelhança de uma espécie de “departamento pessoal” ou “RH”. O setor fica responsável por realizar a contratação de funcionários (com o devido preenchimento cadastral na admissão), bem como processos demissionais, fazendo solicitação de exames médicos admissionais ou demissionais, se necessário. Também pode ser delegada à administradora a complexa gestão do eSocial, sistema obrigatório em que todo empregador, incluindo

condomínios, deve enviar informações de seus funcionários ao governo federal.

A administradora pode auxiliar o síndico com tarefas práticas como elaborar o quadro de jornadas de trabalho e também escalas noturnas, substituições de férias, além de fazer a folha de pagamento mensal, o controle horas trabalhadas, conceder liberação para férias, emissão de holerites, preparar arquivo de documentos oficiais. Também pode ficar a cargo da administradora de condomínio fazer Atestado de Afastamento do Trabalho para fins de concessão de auxílio doença a um trabalhador que necessite; preencher Comunicação de Acidente do Trabalho (CAT) para fins de concessão

de auxílio acidente; emissão da RAIS e DIRF, bem como demais recolhimentos obrigatórios.

Cabe também à administradora, enquanto exerce o papel de gestora de recursos humanos, fazer a fiscalização necessária quanto à obediência às normas de segurança do trabalho. Nesse sentido, é obrigatório o controle do curso anual de Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA), a checagem de fornecimento e uso adequado de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs); realização de Curso Anual de Primeiros Socorros, do Curso Anual de Brigada de Incêndio.

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

Dra. Simone Gonçalves

Condomínio: Dicas para elaborar Plano de Manutenção Preventiva

A Pandemia e o estado de calamidade pública trouxeram muitos desafios para toda a sociedade.

A rotina do mundo inteiro mudou, e com a área Condominial não foi diferente, sendo que já é uma área complexa por natureza.

Ainda estamos vivenciando um momento atípico e todos estão em busca de melhor adaptar-se as novas situações.

Desde o início da Pandemia os Síndicos, em sua maioria, não estão medindo esforços para adaptar os condomínios que administram às novas normas legais e as orientações da OMS - Organização Mundial de Saúde.

Quando falamos em condomínio, sabe-se que a principal receita, senão a única, é a cota condominial a qual tem finalidade de custear despesas mensais, fornecedores e gastos estruturais, além das despesas imprevistas.

E imprevistos não são muito difíceis de aparecer em condomínios, principalmente nos prédios mais antigos.

Por isso implementar práticas de manutenções preventi-

vas no seu condomínio reduz consideravelmente custos com manutenção emergencial.

Elaborando Plano de Manutenção Preventiva para seu Condomínio

Elaborar um Plano de Manutenção Preventiva para condomínios é importante para a coletividade condominial, porém ainda encontra barreiras a serem superadas.

Nos dias atuais ainda temos diversas informações distorcidas que prejudicam a conscientização do quão importante é realizar as manutenções de forma adequada, tendo em vista o seu custo-benefício.

A necessidade de criar um Plano de Manutenção no início de cada ano é essencial, uma vez que é impossível prever falhas em equipamentos e/ou danos estruturais.

Se você pretende elaborar um Plano de Manutenção para seu condomínio a primeira dica é estabelecer seu objetivo principal, ou seja, as metas que pretende atingir para que seu plano seja realmente útil e eficaz.

Caso você já tenha realizado Plano de Manutenção, será

através dos resultados obtidos que seu novo plano deverá ser elaborado, e assim sucessivamente.

Estabelecer o objetivo principal é a fase mais demorada da elaboração de um Plano, pois é aqui que você irá fazer todo o mapeamento do seu condomínio a fim de evitar manutenções reativas e emergenciais.

Dentre os diversos benefícios obtidos através das manutenções preventivas, a redução de custos é a que mais se destaca tendo em vista que manutenção é menos onerosa que consertos.

A legislação dispõe quais são as competências do Síndico e dentre elas está as manutenções, evitando acidentes e garantindo a segurança dos condôminos e da própria estrutura do prédio.

As manutenções deveriam constar no planejamento anual de todos os condomínios, embora ainda não seja uma prática, a prevenção foi fixada pela NBR 5674/1999, cancelada em 25/07/2012, e substituída pela NBR 5674/2012.

Tais Normas fixam os procedimentos de orientação para



organizar o sistema de manutenção de edificações, bem como estabelece os requisitos para a gestão deste sistema que inclui meios para:

- preservar as características originais da edificação e;
- prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes.

Em caso de edificações existentes antes da vigência da Norma estas devem se adequar ou criar programas de manutenção atendendo os requisitos.

Importante ressaltar que os anexos da NBR 5674/2012 apresentam exemplos de modelos, não restritivos ou exaustivos, a serem adaptados em função das características específicas da edificação.

Após estabelecer o objetivo principal do seu Plano de Manutenção, a segunda dica será desenvolver um checklist!

É ele que orientará a programação quanto as inspeções necessárias, outras tarefas de segurança e tarefas de manutenção preventiva.

Já quanto aos imprevistos ocorridos, você deverá deixar um "espaço específico" para tal item ser preenchido conforme a necessidade.

Independente do método de gestão do Síndico, utilizar sistemas que possam ser customizados trará mais agilidade aos processos, mas as listas manuais são ótimas opções.

Com seu Plano de Manutenções em mãos você poderá apresentá-lo aos condôminos e demonstrar de forma clara e objetiva que manter as manutenções condominiais programadas tem baixo custo diante dos grandes benefícios que estas proporcionam.

* Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial

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 12 - Agosto / 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 outras cidades.

CONTATO EM PIRACICABA

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

CONTATO EM CAMPINAS

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



PARABÊNS PIRACICABA

É impossível não se apaixonar por
Piracicaba.

Engenho Central, ESALQ, Rua do Porto,
Monte Alegre, Mirante, Horto...

O XV, o rio, seu sotaque, seu povo.

Ah, como um hino pode estar tão certo...

“ninguém compreende a grande dor que
sente o filho ausente a suspirar por ti”.

Parabéns, Noiva da Colina – 254 anos.

Jairinho Mattos (Rádio Educadora de Piracicaba)



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

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

SOW
Gestão de SST e Engenharia

(19) 98234-0367 / 3432-1661 www.sowseguranca.com.br
@sowseguranca /sowseguranca Rua Campos Salles, 2192
cecilia@sowseguranca.com.br Independência, Piracicaba-SP

CÁSSIA GELINSKI
- SÍNDICA PROFISSIONAL -
PARABÊNS PIRACICABA
254 anos
CONTATO
(19) 99693-9569
(19) 3036-1078
cassielgelinski@yahoo.com.br

CHICO MONTEIRO
Síndico Profissional
Desde 1992
Objetivo e Competente
Parabéns Piracicaba!
254 anos
(19) 97157-2843
sindicofrancisco@hotmail.com
Representante **Jornal do Síndico**

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

Finanças por Cecília Lima

Alta da energia elétrica pode apertar contas do condomínio no 2º semestre

Em decorrência do reajuste sobre as tarifas de energia elétrica, o qual entrou em vigor em julho, os brasileiros já experimentam o amargo sabor de verem as contas de luz em números crescentes. A Aneel (Agência Nacional de Energia Elétrica) autorizou a elevação de 52% no valor da bandeira vermelha patamar 2 e, com essa medida, a cobrança adicional foi de R\$ 6,24 para R\$ 9,49 a cada 100 kWh (quilowatt-hora) consumidos.

Tal aumento vem na esteira de outros reajustes que também foram praticados nos últimos meses e estão encarecendo e muito o custo de vida da população: água, gás, alimentos e, não menos importante, os gastos com produtos de limpeza que tiveram seu consumo acrescido devido à atual situa-

ção de emergência sanitária. Todo esse contexto impacta consideravelmente as contas do condomínio, que geralmente são orçadas na transição de um ano para outro, ou seja, em um cenário econômico o qual não corresponde mais ao atual.

Nesse sentido, o desequilíbrio entre a projeção inicial de despesas e receitas para o ano e os gastos ordinários com os quais o condomínio efetivamente está precisando arcar constituem um grande desafio com o qual os síndicos precisam lidar atualmente. Soma-se a isso os índices crescentes de inadimplência. Com isso, temos um perigoso ciclo vicioso: a falta de pagamento gera aumento das taxas condominiais e esse valor aumentado, por sua vez, dificulta o pagamento. Assim, corremos o risco de ter

mais inadimplentes.

E agora, como contornar o problema? Primeiramente, é preciso ter consciência de que talvez o momento atual não seja propício a gastos “supérfluos” e isso deve ser conversado junto aos moradores. O caixa do condomínio deve ser priorizado para despesas de custeio, ou seja, aquelas que não podem deixar de ser pagas mensalmente (e aí se inclui a temida conta de energia). Investir em melhoramentos, reformas ou aquisições de equipamentos que não sejam absolutamente indispensáveis deve ficar para outra hora.

No tocante ao consumo de energia elétrica, algumas atitudes também podem vir a ser necessárias pelo menos por um tempo determinado, como um meio de “acionamento força-



do”. Restringir o número de horas em que a bomba d’água da piscina fica ligada, desligar os refletores da fachada do prédio, desativar temporariamente um dos elevadores, reduzir o número de lâmpadas do estacionamento ou trocá-las por modelos mais econômicos e com sensor de presença caso ainda não sejam assim, todas essas medidas são exemplos de atitudes que podem ser colocadas em prática na tentativa de evitar aumento na cota condominial.

Mesmo com síndicos fa-

zendo apelos pela conscientização e até adotando práticas por vezes impopulares entre os moradores com o objetivo de economizar, muitas vezes os custos superam as receitas e a conta não fecha. O resultado é o saldo no vermelho. Em decorrência de todos os reajustes já mencionados, muitos condomínios já precisaram aumentar o valor de suas taxas de 10% a 20% neste ano.

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

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

**TRANSPARÊNCIA E TECNOLOGIA
PARA A GESTÃO DO SÍNDICO.**

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

BRCONDOS

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

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

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

AAM
ENGENHARIA

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

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

engeprest
ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO
Engº Resp. com 42 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 99368.8048
engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.com.br

ADS
Engenharia

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

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

Seu Condomínio por Cecília Lima

Modernização de elevadores: quando saber a hora certa?

Aliados da praticidade e do bem-estar, os elevadores são componentes frequentes em edifícios residenciais, tendo sua quantidade variável a depender do número de usuários estimados a que visa atender. Eles são considerados meios de transporte e, como tal, devem passar por periódicas vistorias e manutenções a fim de garantir a segurança de todos. Contudo, há momentos em que só isso não basta e é necessário fazer atualizações para adequar os elevadores às tecnologias e normas mais recentes.

Como e quando saber se o elevador do seu condomínio está precisando passar por um processo de modernização? É importante conhecer informações básicas sobre a máquina, bem como identificar alguns si-

nais que ele pode estar dando dicas que carece de uma “re-paginada”. Além disso, ouvir a opinião dos moradores sobre críticas ou sugestões na hora de considerar o investimento também é importante, já que eles são os principais usuários e a qualidade de vida de todos é relevante na decisão.

Reconhecendo sinais – A Atlas Schindler, renomada fabricante de elevadores, orienta seus consumidores a observarem algumas características que podem ajudar a indicar se o elevador está de fato precisando de uma modernização. Deve-se atentar para queixas constantes de paralisações, de desnivelamento entre o piso e o pavimento do andar, trações abruptas ou ruídos estranhos durante as viagens. Os registros de manutenções devem

ser checados para verificar se as trocas de peças são frequentes.

Se o seu elevador passou neste primeiro teste e não apresenta nenhum sinal grosseiro de que algo não está completamente certo, ainda assim é importante avaliar outras características, conforme orientações da Atlas Schindler. Primeiramente, qual é a idade da máquina? Essa é uma informação relevante, pois a tecnologia evoluiu bastante nos últimos 15 anos. Isso está intimamente relacionado ao consumo de energia, já que modelos mais antigos geralmente são menos eficientes. Por fim, avalia-se também o estado interno da cabine: quais suas condições estéticas? Atende às normas de acessibilidade?

Tipos de modernização

– É importante ressaltar a diferença entre manutenção e modernização. Na primeira, vai se vistoriar periodicamente o funcionamento dos componentes do elevador e eventualmente trocar uma ou outra peça, mas isso não significa modernização. Esta consiste em uma restauração mais ampla que objetiva melhorar a tecnologia da máquina, aumentando sua performance. O diagnóstico final sobre a indicação para proceder com esta etapa virá com a inspeção de equipe técnica especializada que deve também acolher as sugestões e demandas dos condôminos.

Existem basicamente três tipos de modernização possíveis. Primeiro, a mais radical, trata-se da substituição integral do equipamento por um novo com tecnologia mais atual, o

qual vai entregar maior eficiência e segurança. Depois, temos também a opção de fazer apenas uma modernização parcial, em que se preserva ainda alguns componentes úteis do elevador antigo, mas se realiza a troca de elementos importantes para melhorar a eficiência. Por fim, caso seja identificado que está tudo certo com o maquinário, é possível realizar apenas uma reformulação estética do interior da cabine, tornando-a mais moderna e bonita. Para isso, pode-se trocar elementos como o painel, interfone, iluminação, piso, decoração, entre outros ajustes com a finalidade de obter um espaço mais atrativo.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Sindico*



ASFALTO FRIO PARA TAPAR BURACOS E VALAS

Massa Asfáltica Instantânea

Liberação imediata de tráfego

Sacos de 25 kg. (estocável)



☎ 19.98333-1111

www.m2km.com.br

vendas@m2km.com.br

Atendemos Piracicaba e toda a Região

MARKET HOME
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



Manutenção por Cecília Lima

Mola hidráulica amortece impacto sobre portas

Você já teve a desagradável experiência de se chatear com o barulho de portas batendo, seja por ação do vento ou mesmo pelo descuido de quem passa através delas? Nos prédios corporativos, comerciais e também residenciais, em que há um alto fluxo de pessoas entrando, saindo e se deslocando entre cômodos, essa questão pode se tornar um problema que vai para além do incômodo com o ruído.

Portas de diferentes materiais, como madeira e derivados, metálicas e principalmente de vidro, têm sua durabilidade significativamente reduzida quando expostas ao impacto de batidas bruscas com frequência. Além de produzir danos estéticos e funcionais, no caso das portas de vidro há o acréscimo do risco de quebra e estilhaçamento, o que pode resultar em possíveis acidentes. Desse modo, podemos dizer que os tais fechamentos “abruptos” causam prejuízo ao condomínio, pois ao reduzir a vida útil da porta, haverá a demanda de troca dela mais precocemente.

Para contornar esse problema, é possível recorrer a uma estratégia de “amortecimento” de impactos. Nesse sentido, as molas hidráulicas são uma boa opção de investimento para evitar o desgaste



A instalação de molas hidráulicas em locais estratégicos traz benefícios, entretanto é preciso lembrar que a função que ela executa de retardar o fechamento da porta pode ser maléfica em algumas circunstâncias. Nesse contexto, cabe ao síndico, especialmente, ser orientado e saber orientar os condôminos em relação a duas situações.



e o barulho excessivo causado pelas “batidas de porta”, seja na entrada do hall principal, entrada de blocos, porta de salão de festas, entre outros locais de passagem. Além da proteção contra batidas perigosas, esse sistema pode ofertar também outras funcionalidades, tais como fechamento automático, controle da velocidade do fechamento e trava para manter a porta aberta em 90 graus, caso necessário.

Como escolher? – A escolha da mola ideal deve obedecer, primeiramente, a uma regra básica: é essencial dimensionar a porta na qual ela será instalada, pois quanto mais pesada, mais força a mola deverá ter para garantir um amortecimento eficaz. De modo geral, os modelos disponíveis variam de 25 a 85 quilos. Logo, é importante que o comprador se-

lecione modelos compatíveis com as portas que irão atender, para que não haja tração de mais nem de menos.

Outro detalhe a observar é o local de instalação: há molas hidráulicas aéreas (que são fixadas na parte de cima da porta) e há as molas que ficam na base, essas frequentemente usadas em portas de vidro (próximas ao piso). Os preços praticados no mercado são extremamente variados, já que os modelos também variam de acordo com o material da porta em questão, a força, a marca e tecnologia empregada. É possível encontrar valores que vão desde R\$ 100,00 até R\$ 2.000,00.

Cuidados – A instalação de molas hidráulicas em locais estratégicos traz benefícios, entretanto é preciso lembrar que a função que ela executa de retardar o fechamento da porta

pode ser maléfica em algumas circunstâncias. Nesse contexto, cabe ao síndico, especialmente, ser orientado e saber orientar os condôminos em relação a duas situações. Em se tratando de porta com acesso ao ambiente externo é importante que a pessoa que atravessou se certifique do fechamento para evitar que um invasor aproveite o intervalo de fechamento da porta para adentrar sem permissão. A outra situação especial diz respeito às portas corta-fogo, equipamentos de segurança contra incêndio, as quais fecham passagens de rota de fuga, não devem ter mecanismos que atrasem o fechamento. Os moradores devem ser esclarecidos de que essas portas devem ficar permanentemente fechadas.

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

Legislação por Cecília Lima

O síndico é um “empregado” do condomínio?

No Brasil, tanto a natureza jurídica do condomínio edilício quanto a do próprio síndico carecem ainda de um pouco mais de delimitações no âmbito da legislação. Entretanto, é consenso entre os juristas que a relação entre esses dois entes não é a de empregado e empregador, embora com alguma frequência, processos ainda esbarrem na Justiça do Trabalho pleiteando obrigações nesse sentido.

Em uma oportunidade na qual negou reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico e um conjunto residencial, membro relator do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS) contribuiu para este debate afirmando que “o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato”.

O raciocínio do magistrado foi complementado com o argumento de que não se trata de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que



Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, desde que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema



lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio, sendo importante frisar ainda que as principais atribuições do síndico decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho.

Remuneração – Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, desde que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de 2/3 dos condôminos para entrar em vigor). É o que explica o advogado Adriano Dias

da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário.

De acordo com ele, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota condominial ou recebimento de pro labore pelo síndico (a tal bonificação mensal em dinheiro), tampouco há consenso sobre qual seria um “piso” ou “teto” razoáveis para o bônus, mas normalmente a cifra fica em torno de dois a três salários mínimos. Segundo o jurista, apesar da legislação ser omissa, havendo concordância por parte da assembleia, é legal destinar esse dinheiro ao síndico como retribuição a seus préstimos, dedicação de tempo e atenção aos interesses coletivos.

Rotatividade – Outra característica do cargo de síndico que o distingue e contribui para distanciá-lo das características de um emprego formal é a obrigatoriedade de ser eleito para tal e, eventualmente, haver alternância neste posto. Nesse sentido, é válido lembrar que o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos. Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico.

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

Bem Estar por Cecília Lima

Recomendação para uso de máscaras permanece mesmo após vacinação

Brasil avança a passos lentos na caminhada pela vacinação para o vírus da Covid-19, tendo apenas cerca de 15% da população brasileira efetivamente imunizada (indivíduos que tomaram doses completas do imunizante). Em contrapartida, embora nas últimas semanas as estatísticas felizmente apresentem uma tendência de queda no número de casos novos e óbitos, faz-se necessário lembrar que os níveis de transmissão do coronavírus permanecem altos, o que ainda mantém o país em alerta para a pandemia.

Em razão dessa alta transmissibilidade e também ao fato de haver uma grande parcela da população ainda não vacinada, a recomendação atual das autoridades médicas é de que os protocolos sanitários sejam mantidos, especialmente o uso de máscara facial. Essa exigência de proteção se aplica também àqueles indivíduos que já foram vacinados. Portanto, é importante reforçar que os ambientes públicos, incluindo os condomínios, devem seguir cobrando o cumprimento das medidas de distanciamento, higienização de mãos e uso de máscara em áreas comuns.

De acordo com a Sociedade Brasileira de Infectologia (SBI), a máscara facial deve



Outro fator relevante é a chance de a pessoa vacinada contrair o vírus e manifestar uma forma muito leve ou assintomática da Covid-19, ou seja, não saberá que está doente. Mesmo assim, suas partículas eliminadas por vias aéreas são contaminantes e, sem máscara, ela será capaz de contaminar várias outras pessoas.

ser usada mesmo após tomar as duas doses de imunizante. Primeiramente, porque nenhuma vacina é 100% eficaz, elas não impedem completamente a contaminação, mas reduzem a chance de contrair a doença, diminuem os sintomas graves e o risco de morte. Então, mesmo vacinado, o indivíduo pode contrair a doença, visto que a transmissibilidade do vírus segue altíssima no Brasil, até que um percentual maior da população consiga ser também vacinada.

Outro fator relevante é a chance de a pessoa vacinada contrair o vírus e manifestar uma forma muito leve ou assintomática da Covid-19, ou seja, não saberá que está doente. Mesmo assim, suas partículas eliminadas por vias aéreas são contaminantes e, sem máscara, ela será capaz de contaminar várias outras pessoas. Portan-

to, eis mais uma razão para seguir usando a máscara, mesmo vacinado, enquanto as taxas de transmissão da doença não reduzem no país.

De acordo com a SBI, a vacinação é a estratégia de saúde coletiva mais eficaz contra a pandemia de coronavírus e a transmissibilidade do vírus só reduzirá efetivamente no país quando a os índices de imunização (completa) no Brasil atingirem percentuais significativos da população, isto é, pelo menos 80% da população acima de 18 anos.

No condomínio – Passados tantos meses de pandemia, isolamento social, restrições e drásticas mudanças no cotidiano de todos é natural que as pessoas de modo geral apresentem um certo “cansaço” em relação à obediência aos protocolos de segurança sani-

tária. Contudo, diante do contexto apresentado, cabe ao síndico reforçar a conscientização dentro do condomínio e zelar por boas práticas, dando ele próprio bons exemplos. Para tanto, é importante reforçar as orientações junto aos funcionários quanto às medidas de proteção, bem como à abordagem que eles devem fazer junto aos condôminos “desobedientes”. Outro ponto a ser informado e esclarecido é a necessidade do uso de máscaras mesmo entre os vacinados, pois muitas vezes essa justificativa é usada para burlar regras. O uso de material informativo pelos canais de comunicação, bem como fixação de cartazes ajudam a manter os moradores adequadamente esclarecidos.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*



Classiíndico

seu guia de bons negócios

[Em Jundiá](#)
Advocacia / Pinturas /
Terceirização
Pág. 04

[Encarte Piracicaba](#)
Administradoras /
Asfalto /
Gás / Mercado em
Condomínio / Pinturas /
Síndico Profissional
pág. 07

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

ADMINISTRADORAS	pg. 13	DESENTUPIMENTO	pg. 13	PERÍCIAS	pg. 14
ADVOCACIA	pg. 13	GÁS / TESTES	pg. 13	PINTURAS PREDIAIS	pg. 14
ANTENAS	pg. 13	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 13	PORTARIA	pg. 14
AVCB	pg. 13	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA	pg. 13	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 14
BARRILETES	pg. 13	INTERFONES	pg. 13	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 14
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. 15
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 13	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 14	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 15
CONTABILIDADE	pg. 13	PAISAGISMO	pg. 14	TELHADOS	pg. 15
CORRIMÃO	pg. 13	PARA-RAIOS	pg. 14	TERCEIRIZAÇÃO	pg. 15

ADMINISTRADORAS

 **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

 STATUS ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO **(19) 98877-5779**
Vj. pag. 03

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) 2214-7430 / (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

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

AVCB

 ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA **(19) 99772-8783**
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** **2214-7430 / 98317-8800**
Veja Antenas

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE

 **CONTCON** **3235-1955**
Veja Administradoras

CORRIMÃO

Corrimão - (19) 3384-0523 - Vj. pag. 03

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

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

** 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

AM (19) 3255-1931
ENGENHARIA Veja Capa

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

Jornal do Síndico
 A informação dirigida

**QUEM ANUNCIA,
 VENDE**

ASSOCIE-SE AO NOSSO SUCESSO

Jornal do Síndico
 Campinas
 @jornaldosindicocampinas

facebook

MANUTENÇÃO PREDIAL

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
 julianoz@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

**LAUDOS | INSPEÇÕES
 PROJETOS ELÉTRICOS**
 • Para Raios (SPDA)
 • Instalações Elétricas
 • Sistemas de Ar Condicionado
M.A. LAUDOS ELÉTRICOS
SEGURANÇA E PREVENÇÃO
 (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

AM
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 (19) 3884-5222
PREDIAIS 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

NIHON
PINTURA PREDIAL

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

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

Rj8 • PINTURA PREDIAL
PINTURA PREDIAL • Impermeabilização
 • Tratamento de Fachada
 rj8.adm@hotmail.com
 @rj8pinturapredial 19. 4122-1350 / 98297-2295

PORTARIA

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO Veja pag. 02

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
 Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS 4141-0904
 Veja pag. 03

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

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) 2214-7430 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

ATUAL CONDOMÍNIUM

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

SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.

EDSON RIBEIRO SINDICO PROFISSIONAL
Conhecimento em legislação condominial, planos de manutenção preventiva, gestão financeira e de pessoas

19. 98332-0026 eribeiro.silva59@gmail.com

JOSÉ AUGUSTO SOARES
(19) 99772-1963

SÍNDICO PROFISSIONAL
Foco em Segurança - Manutenção

joseaugustosoaresindico@gmail.com Redução de Custo

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

19. 97406-2620 luchezzijosiane@gmail.com

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. 02

Aniversário de parceria - Agosto

19 ANOS CONDOMÍNIO

21 ANOS TELCA TELECOMUNICAÇÕES

20 ANOS CR MANUTENÇÕES

22 ANOS ENG METRO ENGENHARIA

Agradecemos a confiança

VISITE NOSSO SITE

www.jornaldosindico.com.br/campinas

Segurança em Condomínios

Prevenir é melhor que Remediar



Na pandemia, milhões de profissionais adotaram o Home Office, onde desencadeou diversos golpes que estão sendo aplicados por criminosos em indivíduos da nossa sociedade através de ligações telefônicas, redes sociais entre outros e com maior incidência sobre idosos e pessoas com falta de informação.

Segue uma lista com os principais golpes:

- * Golpes com a cópia de documentação pessoal;
- * Golpe do bilhete premiado;
- * Golpe da passagem aérea;
- * Golpe em sites de comércio eletrônico;
- * Golpe de sites (fake);
- * Golpe da pirâmide;
- * Golpe sobre pendências junto aos órgãos de proteção de crédito;
- * Golpe do empréstimo consignado;
- * Golpe do familiar internado;
- * Golpe sobre parente com dificuldade;
- * Golpe de ação judicial ou pecúlio;
- * Golpe da vacinação da COVID 19;
- * Golpe do falso agente de saúde;
- * Golpe da "batidinha" trânsito;
- * Golpe envolvendo pix;
- * Golpe do cartão clonado envolvendo falso motoboy;
- * Clonagem de whatsapp;
- * Clonagem do número do celular;
- * Clonagem de cartão de crédito;
- * Falso sequestro;
- * Falso funcionário do banco;
- * Falsos e-mails e mensagens de texto;
- * Falso entregador;
- * Falsos funcionários de operadoras de provedores de internet;
- * Sequestro de dados.

Toda prevenção é importante, tome muito cuidado com seus dados pessoais e senhas bancárias. Em caso de dúvidas, entre em contato com a Polícia Militar (190).

Paulo Ferracini Junior

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

Especialista em Segurança de Condomínios Residenciais

Instru. de Segurança Credenciado pela Polícia Federal

Repeteco por Dra. Simone Gonçalves

Contrato de Locação: Quem é responsável pela taxa condominial?

Alugar um imóvel é uma das relações jurídicas mais comuns nos dias atuais e de progressiva utilidade para o mercado imobiliário.

Todo contrato é um ajuste de vontades entre as partes, que poderão estabelecer as condições que entenderem justas e necessárias, desde que não vá de encontro à Lei.

No entanto, ao optar por alugar um imóvel surgem diversas dúvidas sobre as responsabilidades do locador (proprietário) e do locatário (inquilino) quanto aos gastos, quem deve pagar o que.

É preciso ficar atento, pois quando você assina um contrato de locação de imóvel, assume obrigações, não apenas quanto ao pagamento do aluguel do imóvel, mas também outras despesas, conforme estiver previsto nas cláusulas do contrato.

Mas quem é responsável pela taxa condominial no contrato de locação?

Geralmente, a relação entre o condomínio e os condôminos (proprietários) é bastante delicada, e esta situação pode-se agravar quando um locatário (inquilino) também entra nesta relação.

Ocorre que, a maioria desconhece quais são as obrigações que o locador e o locatário devem cumprir, uma vez que não lêem com atenção ao que está escrito nos contratos de locação antes de assinarem.

Se você está alugando um imó-

vel, tem que estar ciente às taxas inseridas nas cláusulas do seu contrato de locação, as quais devem ser claras e objetivas, a fim de evitar futuros conflitos.

A nossa legislação determina que o locatário (inquilino) é o responsável pelo pagamento do aluguel e encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis.

Desse modo, ao assinar um contrato de locação, você se responsabiliza expressamente pelo adimplemento dos encargos descritos em suas cláusulas. Veja que, além do valor do aluguel, dentre os demais encargos que podem ser assumidos pelo locatário (inquilino) pode constar o rateio das despesas condominiais, seguro, imposto predial (IPTU), gastos com gás, água e esgoto, dentre outras.

Ressalta-se que, a atual lei de locações de imóveis urbanos determina que, cabe ao locatário (inquilino) arcar com o pagamento das despesas ordinárias de condomínio.

Porém, o que são despesas ordinárias?

Saiba que as despesas ordinárias são aquelas necessárias a administração do seu condomínio, ou seja, trata-se das despesas que tem a finalidade de manutenção e conservação do prédio.

No entanto, o cálculo da taxa condominial e seu modo de cobrança deve ser fixado na convenção do condomínio.

Na prática: é a convenção do

seu condomínio que determina a proporção e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos a fim de atender às despesas ordinárias e extraordinárias do prédio, bem como a forma de administração, competência das assembleias, forma de convocação, quorum exigido, sanções aos condôminos, regimento interno, dentre outros.

Veja que, a convenção condominial, regimento interno ou assembleia condominial NÃO pode estabelecer regras em contrariedade a Lei.

Portanto, mesmo tratando-se de um imóvel alugado, a responsabilidade pelo pagamento da taxa condominial continua sendo do proprietário, neste caso o locador, ou seja, a referida taxa apenas foi transferida para um terceiro, neste caso, o locatário (inquilino).

Logo, havendo inadimplência quanto a taxa condominial, a dívida será sempre vinculada ao imóvel, por isso quando o não pagamento torna-se recorrente, o condomínio pode entrar com ação judicial contra o locador (proprietário), sendo que, como última alternativa, para o pagamento do débito poderá ser utilizado o próprio imóvel.

Assim, quando envolver contrato de locação, é indicado que o locador (proprietário) pague a taxa condominial diretamente ao condomínio, podendo repassar ao locatário (inquilino) o respectivo valor juntamente



com o aluguel combinado.

Isso porque, sempre que o condomínio for credor quanto a taxa condominial, a responsabilidade será do locador (proprietário) do imóvel, pois embora haja um contrato de locação envolvido, seus efeitos não se estendem ao condomínio.

Embora o locatário (inquilino) tenha responsabilidade sobre o imóvel, pois é ele que mora no condomínio, eventual ação judicial referente a taxa condominial recairá sempre sobre o locador (proprietário).

Importante: ainda, tratando-se de contrato de locação, o locador (proprietário) pode exigir do locatário (inquilino) garantias como: caução; fiança; seguro de fiança, dentre outras.

Também é importante saber que são completamente inaplicáveis as previsões contidas no Código de Defesa do Consumidor - CDC, quando tratar-se de locação para uso residencial, pois, neste caso, temos uma relação contratual entre particulares.

Desse modo, conclui-se que embora exista contrato de locação vigente, o devedor da

taxa condominial é o condômino, isto é, o locador (proprietário), pois o locatário (inquilino), não é considerado condômino. No entanto, este poderá ser devedor das despesas condominiais ao locador por força de contrato de locação.

Se você é o locatário, não confie apenas no que está descrito no seu boleto quanto as despesas condominiais, pois há possibilidade de equívocos.

Verifique exatamente o que será pago, pois há despesas que são de responsabilidade do locador (proprietário) e acabam sendo cobradas, indevidamente, dos locatários (inquilinos), assim aquele que aluga acaba perdendo dinheiro.

Se você é o locador, busque sempre estar ciente quanto ao pagamento da taxa condominial pelo locatário, a fim de evitar surpresas desagradáveis futuramente.

Portanto, para garantir segurança na locação de um imóvel, jamais assine o contrato sem antes ler bem e compreender cada cláusula.

** Advogada e Consultora Especialista em Direito Imobiliário e Condominial*