



COTIDIANO pg. 05



Condomínio pode multar quem circular sem máscara em áreas comuns

MELHOR PREVENIR QUE REMEDIAR pg. 06



5 Vantagens de terceirizar serviços nos condomínios

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15  
Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

## Convite

### Feira do Síndico

4ª Edição - 2021

O Soluciona Síndico tem a honra de convidá-lo(a) para este grande evento! Palestras, stands de fornecedores, sorteios de brindes e muito mais...

**Sexta-feira - dia 15/10**

**20:00 H**  
Tema: Síndico como opção de carreira  
**Dr. Eduardo Guerra**

**Sábado - dia 16/10**

**11:00 H**  
Tema: A licitude da assembleia virtual  
**Dr. Renato Ferraz Sampaio Savy**

**14:00 H**  
Tema: O que caracteriza condômino antissocial e como agir  
**Dra. Daniela Aparecida Bibiano**

**15:30 H**  
Tema: Cobrança Condominial em tempos de Pandemia - Aspectos Práticos  
**Dr. Alex F. dos Reis**

**Sorteio**

Faça sua inscrição para a 4ª Feira do Síndico!



Deixe um comentário sobre o Soluciona Síndico e o Jornal do Síndico para concorrer a uma Alexa!

**LOCAL**  
**ESPAÇO MESTRIA**  
R. Ana Santana Pereira, 45 - Campinas - SP  
Saiba mais em [www.solucionasindico.com.br](http://www.solucionasindico.com.br)  
Info (19) 99190-3970 [WhatsApp](#)

**SOLUCIONA SÍNDICO**

Entrada Franca  
15/10 | 17:00 às 22:00 H  
16/10 | 10:00 às 17:00 H

### ADS

Engenharia

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

**(19) 3384 3661 / 3236 0073**  
**(19) 99686 0064**  
[contatoadsengenharia@gmail.com](mailto: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](mailto:engeprest@engeprest.com.br)  
[www.engeprest.com.br](http://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](mailto:nihonpintura@yahoo.com.br)  
[www.nihonpintura.com.br](http://www.nihonpintura.com.br)  
**(19) 3234-5279 98764-0359**

### CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

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

**(19) 3395-5077**  
[www.inovecondominio.com.br](http://www.inovecondominio.com.br)  
[comercial@inovecondominio.com.br](mailto: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](http://www.aamengenharia.com.br)

### ÁGUIA

#### PINTURAS PREDIAIS

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

Atendemos toda a região

**19 3884-5222 99431-9562**  
[www.aguiapinturapredial.com.br](http://www.aguiapinturapredial.com.br)  
[aguiapinturasprediais\\_comercial@hotmail.com](mailto:aguiapinturasprediais_comercial@hotmail.com)

### JET PRODUTOS

Distribuidora  
PRODUTOS DE LIMPEZA

- Produtos de limpeza
- Descartáveis
- Utilidades em geral
- Produtos para piscina

**(19) 4141-0904 98385-5260**  
[jetcampinas@yahoo.com.br](mailto:jetcampinas@yahoo.com.br)

## ENG METRO

ENGENHARIA PREDIAL

### Pinturas Prediais

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

Campinas e Região  
**(19) 3395-4296**  
**99144-9717**  
[GRUPO.2L@HOTMAIL.COM](mailto:GRUPO.2L@HOTMAIL.COM)  
CREA 2206147

## Only

### TERCEIRIZAÇÃO

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

**(19) 3837-3133 / 97162-6200**  
[www.only1.com.br](http://www.only1.com.br)

## FACIATTA

manutenção predial

- ▶ Pintura
- ▶ Restauração
- ▶ Manutenção
- ▶ Tratamento em pastilhas

**19 98138-2207**  
[faciatta.com.br](http://faciatta.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, 541  
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

A Convenção reúne o conjunto de regras que rege a convivência dentro do condomínio. É com base nela que condutas administrativas serão tomadas, normativas serão impostas e eventuais penalidades serão aplicadas. Este documento tão importante deve ser concebido assim que o condomínio é fundado e tão logo comece a ser ocupado, tendo seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis para ser devidamente validado com força de lei.

Sabemos, contudo, que, assim como qualquer outro texto, há uma tendência de que a Convenção reflita os entendimentos da época em que foi escrita. Por óbvio, não é possível prever o futuro, logo, não há como um mesmo texto escrito na data de fundação do condomínio permaneça sempre atual e compatível com todas as demandas que vão surgindo no decorrer do tempo.

Precisamos ter em mente que vivemos em um mundo em transição constante. As tecnologias mudam, a sociedade evolui, novos hábitos surgem e com isso, surgem

também novos desafios: como fazer valer as regras de Convenções do “passado” em condomínios que vivem o “presente”?

Essa é hoje uma questão enfrentada por diversos condomínios fundados há alguns anos e que possuem Convenções um pouco desatualizadas, ou seja, cujas disposições já não contemplam totalmente as demandas atuais. Diante disso, surge a dúvida: o que fazer? Sim, é possível reformar ou até mesmo recriar uma Convenção do zero!

Abordamos este importante tema da atualidade nesta edição do Jornal do Síndico, em nossa matéria de “Administração”. Nela saiba um pouco mais sobre como lidar com a obsolescência de normas antigas. É possível alterar toda a Convenção, reescrevendo-a ou rerratificando-a, isto é, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. Para ambos os processos é necessário contar com assessoria jurídica especializada a fim de agilizar a burocracia e minimizar as falhas.

E em se tratando de atualizar e trazer o condomínio para o tempo presente, con-

fira também nesta edição nossa entrevista especial sobre retrofit de fachadas. Nesta conversa, a arquiteta e urbanista Kimberly Pinheiro explica em que consiste este procedimento de “repaginação” de estruturas arquitetônicas antigas. É possível melhorar o antigo, valorizando o imóvel, sem abrir mão completamente das bases estruturais. Chegou a hora de reformar!

O Jornal do Síndico é sua fonte de informação garantida no universo dos condomínios. Siga conosco e tenha uma ótima leitura!

Os Editores



**Café com Síndico**

Os nossos agradecimentos a todos que participaram do evento realizado nas cidades de Nova Odessa e Piracicaba.

**Dia 25/11 estaremos na cidade de Limeira.**

REDES SOCIAIS:

- @cafe.sindico
- @cafe.sindico
- Café Com Síndico
- Café Com Síndico
- cafecomsindico.com



**RTP**  
Engenharia Elétrica

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

Energia Solar

(19) 9.9786-0666

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



**30 ANOS**  
**SERVICON**  
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)

**Dicas**

# Calhas

**V**ocê já parou para observar para onde vai a água que cai do telhado no seu condomínio quando chove? Quando instalado corretamente e com a manutenção em dia,

o equipamento responsável por coletar esta água é o **sistema de calhas**. Embora sejam mais importantes nos períodos de chuva, **as calhas não podem ser esquecidas pelos zeladores e síndicos nos períodos secos do ano!** Isso porque da negligência podem surgir problemas como o acúmulo de lixo, primeiramente, e, em segundo lugar, danos ao material.

O principal cuidado que se deve ter na manutenção das calhas é com a limpeza delas. Restos de vegetais como frutos, galhos e folhas secas são comuns de se acumularem nos condutores, bem como materiais lançados ao telhado pelos próprios moradores de janelas e sacadas como embalagens plásticas, bitucas de cigarro, papéis, dentre outros. Isso tudo obstruirá o fluxo de água, quando chover, anulando a função primordial da calha que é a de canalizar esse fluxo pluvial. Outra questão a se observar é o acúmulo de matéria orgânica especialmente, como frutos e folhas, que contribui para reações químicas de oxidação e corrosão da calha, o que pode resultar em fissuras, quebras e furos com o passar do tempo.



## Crise hídrica: saiba como se proteger e minimizar os efeitos

Para garantir que sua casa, seu condomínio e seu negócio não sofram com os impactos da crise hídrica, algumas medidas tecnológicas e de rápida implantação podem ser realizadas, contratando uma empresa especializada, reconhecida pelo atendimento e serviços de qualidade.



Veja como trazer eficiência hídrica e energética para seu imóvel e valorizar seu patrimônio, mesmo durante a crise:

### 1. Individualização de água

A medição individualizada estimula a economia de água, reduzindo o desperdício e contribuindo com o meio ambiente. Além disso, a partir da adoção dessa medida de eficiência hídrica, as contas passam a refletir o real consumo das unidades.

### 2. Implementação de painéis solares

Seja em áreas rurais ou urbanas, a produção de energia solar contribui com a autonomia dos imóveis, em relação à distribuidora de eletricidade. Com equipamentos de última geração, é possível captar a radiação mesmo nos dias nublados e

converter em energia, armazenando-a em baterias para o uso noturno.

### 3. Automação e instalação de sensores

A Internet das Coisas possibilita o uso da tecnologia em benefício da redução do consumo de recursos, como água, eletricidade e tempo. Por meio de processos inteligentes, mantém-se a temperatura e a iluminação adequadas aos ambientes, regas de jardins, entre muitas outras operações automáticas.

A **IouTility**, preza pelo alto padrão de serviços e de qualidade das tecnologias que disponibiliza ao mercado, sendo uma empresa certificada pelo Pro-Acqua da Sabesp.

**Solicite um orçamento pelo comercial@iouility.com.br ou pelo site www.iouility.com.br**

## 15 Anos de Parceria



**Nesta edição de Outubro de 2021 a empresa ENGECALHAS completa 15 anos de publicidade ininterrupta neste jornal. Obrigado pela confiança!**

**TELHADO PARA CONDOMÍNIO**

**FALE DIRETO COM O PROPRIETÁRIO**  
 engecalhas@gmail.com 19. 99118-0815

**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

**ENTREGA GRÁTUA**

**STATUS** ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Empresa digital e com assessoria jurídica em contrato

Administrativo (19) 4108-0506 Comercial (19) 98877-5779  
 www.statuscondominal.com.br

**SENPINTURAS** (19) 3386-9614 / 99793-2016

EXCELÊNCIA EM PINTURA!

- Pintura e Manutenção Predial
- Restauração de Fachadas
- Recolocação de Pastilhas
- Tratamento de Concreto Aparente

Atendemos Campinas e Região

www.senpinturas.com.br - sidnei@senpinturas.com.br

**1 Only** TERCEIRIZAÇÃO DE SERVIÇOS

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

Atendemos Campinas e Região

(19) 3837-3133 / 97162-6200

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

**ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA**

Perícias  
 Laudos Técnicos  
 Regularização do AVCB

(19) 99772-8783  
 samizakia@yahoo.com.br

**TELCA**

- Telefonia
- Interfonia
- CFTV
- Controle de Acesso

INTELBRAS - AMELCO - THEVEAR - AGL

VENDA - INSTALAÇÃO - ASSIST. TÉCNICA

(19) 3272-0666  
 (19) 98149-1777

telca@telca.com.br

Rua Rio Grande do Sul, 320 - Campinas



# Dicas sobre seguros

Dentre as várias obrigações sob a responsabilidade do síndico destacamos a contratação do seguro, prevista no artigo 1.346 do Código Civil “É obrigatório o seguro de toda edificação contra risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”.

Assim, é possível afirmar que além de obrigação, a contratação do seguro para os condomínios e unidades condominiais deve ser vista como um **investimento importante para o bem-estar e segurança de todos os moradores e proprietários** e obrigatoriamente, deve integrar a previsão orçamentária anual da administração.

A consultora de seguros Daiane Firmino, nos esclareceu que existem duas modalidades de contratação de seguro disponibilizada para condomínios denominadas **ampla e simples**. A diferença entre ambas é que na **ampla** a cobertura é total dentro do valor contratado (áreas comuns e equipamentos do condomínio), à exceção das coberturas de responsabilidade civil e riscos financeiros, que devem ser contratadas em separado, a saber: RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO; RESPONSABILIDADE CIVIL SÍNDICO; RESPONSABILIDADE CIVIL GUARDA DE VEÍCULOS; RESPONSABILIDADE CIVIL-PORTÕES AU-

TOMÁTICOS; DANOS MORAIS; PERDA/PAGAMENTO DE ALUGUEL; VIDA DE EMPREGADOS; AUXÍLIO FUNERAL.

Já na contratação **simples**, a cobertura abrange incêndio, explosão, implosão, quedas de aeronaves e ainda há a possibilidade de contratação de coberturas adicionais, obedecendo sempre o valor contratado para cada cobertura.

Para que não parem dúvidas, se o síndico contrata seguro cobertura **AMPLA** no valor de 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para seu condomínio, todo sinistro que ocorrer terá cobertura até o teto de 10.000.000,00 (dez milhões). Por exemplo, um curto cir-

cuito que causou um dano de 5.000.000,00 (cinco milhões), será pago integralmente.

Já na contratação pela modalidade **SIMPLES**, é contratado um valor específico para cada cobertura e será pago apenas até o teto contratado.

Cabe repetir, o seguro por responsabilidade civil, sempre será contratado separadamente, em quaisquer modalidades de cobertura.

Outro ponto importante, que geram dúvidas, é que as coberturas contratadas se prestam unicamente para segurar o condomínio, suas áreas comuns, seus equipamentos, e não contemplam as unidades autônomas cujos proprietários, podem por si, contratar

seguro para sinistros ocorridos no interior de seus imóveis, o que trata-se de medida preventiva e que evita sérios e inúmeros dissabores.

Por fim, é importante salientar que a cobertura **AMPLA**, mostra-se mais dispendiosa que o Seguro de cobertura **SIMPLES** e, nesse ponto, a sugestão é que o síndico direcione as 02 (duas) opções aos moradores e proprietários, para que a maioria decida, quais delas, se enquadram melhor na situação do condomínio.

\* 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.

 **NILTON CESAR** nccseguros@gmail.com  
CORRETOR DE SEGUROS

**Seguros**

(19) 3268-6672 Condomínios - Automóveis - Vida - Residencial  
9 9771-8295 Previdência Privada - Seguro Viagem e outros

PLANEJAMENTO - ADMINISTRAÇÃO - CORRETAGEM EM GERAL

 **SEGUROS**

- Condomínio • Auto • Vida
- Empresarial • Residencial
- Plano de Saúde

Oferecemos qualidade na prestação de serviços

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

**ENG METRO**  
ENGENHARIA PREDIAL  
CREA 2206147

**Pinturas Prediais**

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

Campinas, Jundiaí e Região

(19) 3395-4296  
(19) 99144-9717  
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

 **AM 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

 **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

**Cotidiano** por Cecília Lima

# Condomínio pode multar quem circular sem máscara em áreas comuns

Fundamentais para o controle epidemiológico de infecções cuja transmissão se dá pelo ar, as máscaras faciais têm sua eficácia comprovada pela ciência e por isso são atualmente exigidas no contexto da pandemia de Covid-19. O uso adequado deste equipamento de proteção individual (EPI), cobrindo boca e nariz, reduz a chance de disseminação de gotículas contendo partículas do novo Coronavírus, agente biológico responsável pela morte de centenas de milhares de brasileiros desde março de 2020.

Por esta razão, a obrigatoriedade das máscaras faciais se tornou uma realidade no país, por meio de decretos estaduais e municipais, desde o ano passado. Com isso, os condomínios precisaram adequar também suas próprias regras de convivência, passando a exigir o uso deste EPI nas áreas comuns, tanto para moradores, quanto para visitantes, funcionários e prestadores de serviços.

Tal exigência prescindiu aprovação em assembleia, visto que se tratava de cumprimento de lei maior e também dada a excepcionalidade da situação sanitária pela qual o país – e o mundo – passava. Em virtude de ainda não termos superado a atual crise, apesar do avanço



**Em virtude de ainda não termos superado a atual crise, apesar do avanço na vacinação e da redução de casos, a obrigatoriedade do uso de máscaras nos estados brasileiros segue em vigência e a desobediência a esta norma pode acarretar, com legitimidade, advertências e multas nos condomínios.**



na vacinação e da redução de casos, a obrigatoriedade do uso de máscaras nos estados brasileiros segue em vigência e a desobediência a esta norma pode acarretar, com legitimidade, advertências e multas nos condomínios.

Na Justiça, conflitos relacionados a este assunto já têm sido alvo de decisões de magistrados e o resultado é favorável à manutenção das penalidades impostas pelos condomínios. Exemplo disso se deu em agosto na 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto, a qual manteve multa aplicada por condomínio a moradora flagrada, por duas vezes, sem máscara nas dependências e áreas comuns do prédio, mesmo sendo advertida por funcionários sobre o uso obrigatório do equipamento sanitário.

Segundo a juíza Carina Roselino Biagi, a multa de R\$ 1.662,98 é “razoável, proporcional e exigível, aos moldes da determinação da assembleia geral condominial e das autoridades competentes”. Consta nos autos que a autora da ação pediu a declaração de nulidade da multa e a condenação do condomínio a pagar indenização por danos morais.

Ao julgar o pedido improcedente, a magistrada considerou que “a conduta faltosa perpetrada pela requerente é grave, pois atenta contra direitos fundamentais coletivos de elevada envergadura, a saber: a vida, a integridade física e a saúde. O ato em si aparenta ser inofensivo e banal, todavia as repercussões geradas poderão ser irremediáveis, uma vez que a não utilização de máscara é capaz

de culminar na contaminação, por Covid-19, dos demais condôminos”.

Em sua decisão, a juíza destacou trechos da Lei Estadual 10.083/98 e do Código Civil, ressaltando que este positiva deveres do condômino no artigo 1.336, entre eles, “a necessidade de observância do sossego, da salubridade e da segurança coletivos”. “É de notório conhecimento popular as graves consequências causadas pela moléstia em voga, tais como: sequelas respiratórias permanentes, deficiências mentais, falência de órgãos e, inclusive, a morte. Portanto, o ato ilícito praticado pela autora é grave e passível de punição”, concluiu.

(Redação com TJSP)

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

## Segurança em Condomínios

**Prevenir**  
é melhor que  
**Remediar**

# 5 Vantagens de terceirizar serviços nos condomínios:



## Qualidade garantida

Empresas que trabalham por terceirização sempre executam trabalhos com excelência e qualidade, pois executam serviços mais específicos.

Ou seja, cada funcionário recebe treinamentos assertivos, possibilitando um serviço com qualidade maior.



## Redução de gastos

Optar por serviços terceirizados gera uma grande redução nos custos, pois sai bem mais barato que uma contratação direta.

Dentre as economias podemos citar: não pagar décimo terceiro, uniforme, férias, horas extras e encargos trabalhistas.



## Reposição rápida de pessoal

Quando algum funcionário de confiança falta, ou por alguma outra razão precisa sair do serviço, o condomínio precisa achar soluções rápidas para evitar maiores problemas.

E quando você escolhe a terceirização, dá para garantir uma troca rápida, sem perda de eficiência, até porque sempre terá um colaborador a disposição.



## Diminuição de responsabilidades

Escalas de funcionários, quadro de horários, reuniões e coisas afins, serão deixadas de lado quando uma empresa assume a terceirização de um condomínio.

Isso porque a empresa contratada, arca com todos esses tramites e processos. É de total responsabilidade dela as funções do funcionário.



## Administração de tempo

Como já foi dito anteriormente, a empresa terceirizada cuida de tudo relacionado aos seus funcionários. Isso libera tempo na agenda do síndico ou responsável pelo condomínio, fazendo com que o mesmo tenha tempo para se dedicar a outras obrigações.

De fato, a terceirização de serviços no condomínio parece uma ótima ideia para certos casos, agregando segurança, eficiência, conforto e responsabilidade para todos os moradores do imóvel.



*Paulo Ferracini Junior - Consultor de Segurança Privada - CRA/SP – 6-001819*

*Especialista em Segurança de Condomínios Residenciais. Instru. de Segurança Credenciado pela PF.*



# Jornal do Síndico

A informação dirigida

Ano XXX - Edição 14 - Outubro / 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

## SENHORES EMPRESÁRIOS DO SEGMENTO CONDOMINIAL DE PIRACICABA E REGIÃO

O **Jornal do Síndico** visita mensalmente os condomínios de  
**PIRACICABA, LIMEIRA, RIO CLARO, SANTA BÁRBARA e REGIÃO**,  
levando matérias relevantes, produtos e serviços de qualidade.

TODOS OS  
EXEMPLARES SÃO  
POSTADOS NOS  


*Traga sua marca para o veículo mais completo do segmento.*

Piracicaba  19. 97157-2843 / Campinas  19. 99103-9999



**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!**



  
**Gestão de SST e Engenharia**

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



**REDE BICHO**  
Centro Estético Animal  
**BANHO - PENTEADOS**  
Tosa Artística  
Tosa na Tesoura  
Tosa da Raça  
Tosa na Máquina  
**TRIMMER - TÁXI DOG**

Banho com água  
ozonizada grátis

*Um banho de carinho  
no seu Bichinho!*  
**Agendamentos:**  
 **19. 99824-9119**  
[contato@redebicho.com](mailto:contato@redebicho.com)

**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](mailto:inezio@fortegas.eng.br)

**Finanças** por Cecília Lima

# Cobrança ostensiva de débitos condominiais vem diminuindo a inadimplência

Em abril de 2016, mudanças na legislação possibilitaram maior celeridade na cobrança de taxas condominiais atrasadas, o que antes requeria um processo muito mais demorado que, por sua vez, contribuía para a manutenção de altos índices de inadimplência, um mal grave o qual os síndicos precisam enfrentar em suas gestões. A ação de cobrança contra os devedores não entrava direto na fase executiva, podendo levar

até cinco anos para isso ocorrer, dependendo do caso.

Com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil o rito de cobrança mudou e as ações de cotas em atraso passaram a ser consideradas títulos executivos extrajudiciais, com a citação ao condômino devedor podendo ser feita por Correio, via carta registrada, bastando que o porteiro, um familiar ou vizinho assine o aviso de recebimento. Com isso, o condômino tem até três dias

para se defender e, caso contrário, a Justiça poderá determinar a penhora das contas bancárias ou do próprio imóvel do inadimplente.

O endurecimento das regras, contribuíram sobremaneira para um decréscimo dos índices de inadimplência, mesmo estando o país atravessando um mal momento econômico. Por temer as consequências da dívida, muita gente passou a priorizar o pagamento das contas condominiais, o que facilita o trabalho dos síndicos que gerenciam esses recursos para manter o condomínio funcionando em equilíbrio.

Mais de um ano depois da alteração no CPC, nos dias de hoje, os resultados dessa cobrança mais ostensiva começam a aparecer: o número de acordos amigáveis firmados

por moradores de edifícios residenciais para pagar cotas de condomínio em atraso na cidade de São Paulo cresceu 13,23% entre janeiro e julho deste ano, na comparação com o mesmo período de 2016. Grande ABC, interior e litoral do Estado, com base em um universo de 2,4 mil condomínios residenciais.

A queda na inadimplência foi sentida na prática pela síndica Diana Moraes, moradora de São Paulo. “Já possui uma experiência de cerca de dez anos sendo síndica tanto do meu prédio residencial quanto de um outro em que ocupo uma sala comercial e a mudança na postura dos condôminos é perceptível. Se há uma cobrança mais eficiente, as pessoas se esforçam mais para arcar com seus compromissos”, avalia.

A realidade expressa na maior cidade brasileira é uma amostra de um panorama geral que se delineia em praticamente todo o resto do país. “A nova legislação tem sido importante para o controle da inadimplência nos condomínios. Prédios com inadimplência alta, acima de 4,5% dos boletos em aberto após 60 dias, podem ter dificuldades em pagar suas contas valendo-se apenas da arrecadação mensal ordinária. Muitos acabam tendo que usar o dinheiro do fundo de reserva, e isso é ruim, porque começa a faltar recursos para obras de reforma e modernização no condomínio, o que desvaloriza o patrimônio dos moradores, que são seus apartamentos”, afirma Angélica Arbex.

\* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

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

**CÁSSIA GELINSKI**  
 - SÍNDICA PROFISSIONAL -  
 CONTATO  
 (19) 99693-9569  
 (19) 3036-1078  
 cassiagelinski@yahoo.com.br

**ATHOMIC PARA-RAIOS**  
 UMA MARCA, TODAS AS SOLUÇÕES, GRANDES PROJETOS  
 Projetos e instalações SPDA (Para-Raios) NBR 5419:2015  
 Projetos e instalações Elétricas Comerciais, Industriais e Residenciais NBR 5410  
 Aterramento, Vistoria Técnica, Medição Ohmica e afins.  
 (19) 3381-3818  
 (19) 98132-2701  
 contato@athomicpararaio.com.br  
 athomicengenhariaeletrica

**M2KM PAVIMENTAÇÃO**  
**ASFALTO FRIO PARA TAPAR BURACOS E VALAS**  
**Massa Asfáltica Instantânea**  
 Atendimento Piracicaba e toda a Região  
 19.98333-1111  
 www.m2km.com.br  
 vendas@m2km.com.br

Liberação imediata de tráfego  
 Sacos de 25 kg. (estocável)

**ENG METRO ENGENHARIA PREDIAL**  
**Pinturas Prediais**  
 • Pinturas Externas Campinas e Região  
 • Lavagem de Fachadas (19) 3395-4296  
 • Concreto aparente 99144-9717  
 • Reposição de Pastilhas GRUPO.21@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 98764-0359

**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

**Manutenção** por Cecília Lima

# Raios

Raios são descargas elétricas que acontecem na atmosfera e atingem o solo, podendo alcançar grande intensidade (algumas chegam a mais de 30 mil Amperes), o que configura alto potencial destrutivo para estruturas das edificações.

De acordo com o INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais), caem 77.8 milhões dessas descargas por ano no território nacional e a explicação é geográfica: o Brasil é o maior país da zona tropical do planeta - área central onde o clima é mais quente e, portanto, mais favorável à formação de tempestades.

A chegada da primavera demarca o início da temporada de raios no país, a qual se intensifica no verão. Assim, agora é um dos momentos ideais de checar se o condomínio está preparado para recebê-los. É válido ressaltar a necessidade de se tomar as devidas precauções contra incidentes com raios, visto que, mesmo o prédio possuindo seguro, estando a manutenção do para-raio de-



satualizada, o condomínio fica sem poder reivindicar o direito a ressarcimento.

Prevenção universal - Segundo o INPE, a região amazônica registra a maior incidência, mas praticamente todos os estados são afetados e, portanto, precisam ter seus prédios devidamente equipados contra raios. Para tanto, é necessário que a edificação esteja de acordo com a NBR 5419 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que prevê instalação e manutenção de um Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas (SPDA).

A finalidade deste sistema é basicamente captar a energia

disparada por um raio e redirecioná-la ao solo. É fundamental que o síndico reconheça a importância do SPDA, visto que ele é uma garantia de segurança tanto para a integridade do condomínio, quanto dos próprios condôminos.

Nesse contexto, devemos ter em mente as ameaças oferecidas por acidentes envolvendo descargas atmosféricas: risco de danos estruturais e morte (choques, incêndios, desabamentos, queima de itens eletrônicos, etc.). Dessa forma, é uma responsabilidade do síndico providenciar a instalação, bem como assegurar o pleno funcionamento dos sis-

temas de proteção contra raios de forma a evitar acidentes.

O gestor condominial deve fazer isso com equipe técnica (jamais recorra a amadores e “quebra-galhos”), contratando empresa especializada para a realização do serviço dentro do que normatiza a legislação municipal, caso haja leis específicas na cidade em questão.

Após avaliação técnica, é emitido laudo de conformidade por engenheiros eletricitas, contendo a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), análise de risco, indicação do nível de proteção, certificados de calibração, relatório da vistoria e medições de conti-

nuidade e aterramento, bem como a lista de não conformidades eventualmente encontradas.

É importante que o Sistema de Proteção contra Descargas Elétricas seja verificado periodicamente e, de preferência, antes da temporada de maior incidência de raios. A inspeção do equipamento deve ser realizada a cada seis meses, conforme norma da ABNT. Não negligencie a segurança do seu condomínio!

\* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

**ATHOMIC**  
PARA-RAIOS

Veja página 08

**i Intell**  
PARA-RAIOS

Veja nos classificados PARA RAIOS página 14

**M.A. LAUDOS ELÉTRICOS**

Veja nos classificados PARA RAIOS página 14

**MARKET in HOME**  
comodidade sem sair de casa

**CHEGAMOS EM PIRACICABA E REGIÃO**

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



**Meio ambiente** por Cecília Lima

# Morcegos em áreas residenciais: riscos e precauções

Os cuidados com limpeza e salubridade devem fazer parte da rotina de qualquer ambiente residencial. Em se tratando de um condomínio, no qual se concentram várias moradias, essa preocupação é redobrada. Nesse sentido, o controle de pragas e vetores precisa fazer parte da manutenção periódica para evitar o aumento populacional dos tais “visitantes indesejados”. Mas o que fazer quando o animal em questão é um morcego?

Em julho, a cidade de Piracicaba entrou em alerta quando o Centro de Controle de Zoonoses (CCZ) identificou mais um morcego – de uma série de 4 neste ano – infectado com o vírus da Raiva, doença infecciosa que pode ser transmitida a humanos e extremamente letal. O animal estava morto, caído na calçada interna de um condomínio residencial. Mesmo sendo identificado já sem vida, o morcego contaminado com o vírus oferece riscos.

**Conhecendo o animal** - O fato ocorrido em Piracicaba não é isolado e levanta o debate sobre a preocupação acerca da presença de morcegos em zonas residenciais, o que não é incomum, já que muitas espécies estão bem adaptadas a ambientes urbanos, fazendo uso de varandas de imóveis, forros, vãos ou caixas de persiana como abrigo, bem como se refugiando em árvores, so-

“  
**Caso haja contato entre seres humanos e o morcego, seja pelo toque, arranhadura ou mordida, a pessoa lesada deve ser conduzida o mais rápido possível para uma Unidade de Saúde com pronto socorro para avaliação de medidas gerais.**



bretudo as frutíferas, em busca de alimentação.

Os morcegos são animais de hábitos noturnos e se alimentam principalmente de insetos, frutas e flores (néctar). Alguns podem ser hematófagos, isto é, ter o sangue como alimento, mas esses são exceção em zonas urbanas, pois preferem áreas de mata. Qualquer tipo de morcego, independentemente de seu hábito alimentar, pode adoecer e transmitir a Raiva.

A população em geral deve ser esclarecida quanto aos riscos oferecidos por esses animais como possíveis vetores dessa doença que possui altíssima taxa de mortalidade entre humanos. A transmissão da Raiva para pessoas ou outros animais (como pets) pode ocorrer por meio de mordedura, arranhadura ou ainda contato direto com o morcego doente, mesmo que já morto.

Ao encontrar um morcego caído (como no caso citado no

início deste texto), o correto é nunca tocá-lo com a mão sem proteção. Se ele ainda estiver vivo, deve ser imobilizado com um tecido, balde ou caixa até que seja acionada a Vigilância de Zoonoses do seu município.

**Emergência** – Caso haja contato entre seres humanos e o morcego, seja pelo toque, arranhadura ou mordida, a pessoa lesada deve ser conduzida o mais rápido possível para uma Unidade de Saúde com pronto socorro para avaliação de medidas gerais. O mesmo se aplica aos animais de estimação que tiverem contato, devem ser socorridos a um veterinário o mais breve possível. Lembrando que esses devem estar com a carteira de vacinação em dia com a imunização antirrábica.

**Morcegos no condomínio** – É válido lembrar que os morcegos são protegidos pela Lei Federal nº 9605 de fevereiro de 1998, por fazerem parte

da fauna brasileira e nenhuma medida de extermínio pode ser adotada contra eles, sob pena de ser considerada crime ambiental. Embora ofereçam o risco da Raiva, este é uma exceção, visto que nem todos os morcegos são contaminados com o vírus e que o animal não tem natureza agressiva.

Os morcegos têm importância ecológica e exercem importante papel no meio ambiente, contribuindo para a polinização e dispersão de sementes. Caso o condomínio esteja sofrendo com infestações de morcegos, o Corpo de Bombeiros pode ser acionado, bem como Centro de Zoonoses. Medidas preventivas como vedação de vãos e forros, poda de árvores, limpeza de persianas contribuem para desalojar os animais e obriga-los a buscar abrigo em outros locais.

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

**Legislação** por Cecília Lima

# Calúnia, difamação e injúria: como o síndico deve reagir

**E**xercer o cargo de síndico requer impor limitações e adotar condutas em nome do condomínio que na maioria das vezes não satisfazem a todos e isso significa em muitas ocasiões criar indisposições junto aos condôminos. Até aí, tudo dentro do esperado, uma vez que sabemos que é impossível agradar o tempo todo e em algum momento o síndico será alvo de críticas. O problema passa a existir quando essas ultrapassam o limite do razoável e passam a configurar crimes.

O síndico responde legalmente pelo condomínio e pode, sim, ser cobrado pelas ações durante sua gestão pelos condôminos. Contudo, essa prerrogativa não deve ser confundida com ataques, insultos pejorativos ou provocações vexaminosas, sob o risco de estar incorrendo em crimes contra a honra. O gestor, por sua vez, precisa ter conhecimento claro sobre quais situações são consideradas abusivas para poder tomar as providências corretas quando vier a ser vítima.

Muitas vezes, os termos “calúnia”, “injúria” e “difamação” são erroneamente banalizados e até mesmo tratados como sinônimos pelos leigos para denominar qualquer tipo de insulto, o que não é correto juridicamente. O primeiro passo é reconhecer a diferença entre cada uma dessas res-

“

**O síndico responde legalmente pelo condomínio e pode, sim, ser cobrado pelas ações durante sua gestão pelos condôminos.**

**Contudo, essa prerrogativa não deve ser confundida com ataques, insultos pejorativos ou provocações vexaminosas, sob o risco de estar incorrendo em crimes contra a honra.**



pectivas situações, pois as três podem acontecer no contexto dos condomínios – inclusive simultaneamente – e demandarão providências.

Imaginemos um caso hipotético em que a síndica D teve uma desavença com o morador J durante uma assembleia em razão de questionamentos sobre a prestação de contas de uma obra. No outro dia, J escreveu um texto público no grupo de whatsapp do condomínio no qual afirmava que a síndica desviou a quantia de R\$ 5 mil do fundo de obras para sua própria conta e que no dia anterior, durante a assembleia, chegou à reunião com odor de álcool e aparentando estar alterada por estar bêbada e, por fim, que ele não concordava com a gestão dela por acreditar que a síndica é burra e incompetente, além de ladra.

Nesta situação simulada temos um exemplo de calúnia (artigo 138 do Código Penal) quando J acusa D de ter se apropriado de parte do dinheiro da obra, pois com isso está imputando falsamente a alguém um fato definido como crime. Em segundo lugar temos uma difamação (artigo 139 do Código Penal) ao J insinuar que a síndica chegou à reunião em estado mental alterado por estar alcoolizada, visto que assim ele está fato ofensivo à reputação do indivíduo perante a coletividade. Por fim, tem-se a injúria (artigo 140 do Código Penal) que se exemplifica quando o morador atinge a respeitabilidade da mulher, formulando um juízo de valor sobre ela ao chamá-la de burra, incapaz e ladra.

Como poderia reagir a fictícia síndica D. É válido lembrar

que existe, de acordo com o artigo 38 do Código Penal, o prazo de 6 meses para propor a queixa-crime contra a pessoa que praticou os crimes de calúnia, injúria ou difamação a contar do dia em que vier, a saber, quem é o autor do crime, caso contrário o direito decaí. Esse instrumento consiste na peça inicial da ação penal de iniciativa privada (artigo 30 do Código de Processo Penal).

Cabe à pessoa ofendida procurar um advogado para entrar com essa queixa-crime. A depender da situação, a vítima pode também requerer uma ação cível de danos morais, tendo em vista a humilhação sofrida, o que pode gerar uma condenação pecuniária que será fixada pelo juiz.

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

**Paisagismo** por Cecília Lima

# Palmeiras são opção elegante para compor paisagismo do condomínio

Contato com a natureza tem sido um quesito cada vez mais valorizado em projetos arquitetônicos e paisagísticos da atualidade. Isso por que o verde natural realça a sensação de bem-estar e conforto, além de combinar com diferentes tipos de revestimentos e acabamentos utilizados em edificações residenciais ou corporativas. Nesse sentido, as palmeiras são uma opção de planta que conquista vários adeptos por apresentar elegância e versatilidade.

**A aplicabilidade é variável.** Elas podem ser usadas em áreas externas, para compor corredores, cercas vivas ou “muros” verdes na entrada no prédio e também no seu interior, isoladas em vasos, em vários ambientes: jardins, deck da piscina, áreas de lazer ou mesmo em áreas cobertas e internas que possuam boa exposição solar.

**Cuidados básicos** – A exposição ao sol é uma importante característica a ser considerada. Como típicas plantas tropicais, oriundas de regiões quentes da América do Sul,

África e Sudeste Asiático, as palmeiras têm um gosto particular pela tríade “calor, luz e umidade”. Portanto, além de uma exposição satisfatória ao sol, elas necessitam de solo rico em nutrientes, como nitrogênio e fósforo.

Dessa forma, o ideal é que sejam plantadas em uma terra adubada e que permaneça irrigada com frequência. Contar com a ajuda de um profissional experiente para fazer as podas no tempo correto, sem excessos, realizar a fertilização com produtos adequados e o manejo preciso da irrigação garantirá a beleza das plantas e principalmente a saúde delas, o que é fundamental.

A escolha estética pelo modelo varia de acordo com o projeto paisagístico do ambiente almejado para o condomínio, bem como o gosto particular dos clientes e também de quanto se deseja investir, já que os valores unitários podem ir desde R\$ 50 a R\$ 1000, dependendo do tipo de planta e do seu tamanho. Sabemos que há no mercado muitas variedades e é importante conhecer um pouco de suas caracterís-



ticas para não ter certas “surpresas”, caso as plantas sejam compradas ainda pequenas, visto que alguns tipos podem alcançar grandes tamanhos! Outra estratégia válida é já adquirir a palmeira em seu tamanho adulto.

**Opções de palmeiras ornamentais** - Entre os projetos para prédios, a Palmeira Areca vem sendo uma das mais populares pelo seu baixo custo. Por possuir muitas folhagens, pode

ser usada para cercas vivas ou podem ser colocadas isoladamente em locais estratégicos, seja em vasos ou diretamente no solo. A Palmeira Rabo de Raposa é uma das que atinge maior estatura, podendo chegar a até 25 metros de altura.

Em seguida, entre as altíssimas, temos a Palmeira Real, planta ornamental que chega a 20 metros de altura, muito usada para formar “corredores”. Igualmente elegante, uma outra opção para o paisagismo

é a Palmeira Majestosa, espécie que muito se assemelha a um coqueiro. Temos ainda o exemplo da Palmeira Fênix, planta de origem tailandesa/vietnamita, de visual mais exótico, que cresce lentamente e geralmente não ultrapassa 4 metros de altura, podendo ser melhor acomodada em ambientes fechados.

\* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*



**Universo Verde**  
Paisagismo e Jardinagem

Veja nos classificados  
**PAISAGISMO** página 14



**JULIANO ZANELLA**  
**PAISAGISMO**

Veja nos classificados  
**PAISAGISMO** página 14

# Classindico®

seu guia de bons negócios

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

**Encarte Piracicaba**  
Administradoras /  
Asfalto / AVCB  
Gás / Mercado em  
Condomínio / Pet Shop /  
Pinturas /  
Sindico Profissional  
pág. 07

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

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



ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

**(19) 98877-5779**  
Vj. pág. 03

## 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

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



**QUEM ANUNCIA, VENDE**

ASSOCIE-SE AO NOSSO SUCESSO

Jornal do Síndico Campinas  
facebook

## AVCB



ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA (19) 99772-8783  
Veja pág. 03



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

## 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 pág. 09

## IMPERMEABILIZAÇÃO

C.R. - 3269-2146 - Vj. Limpeza de Caixa D'água

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

## INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA



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 pág. 03

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

## 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:**  
**MANUTENÇÕES** 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** (19) 3255-1931  
**ENGENHARIA** Veja Capa

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

**NIHON** (19) 3234-5279  
**PINTURA PREDIAL** Veja Capa

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

## PAISAGISMO

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

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

## PARA-RAIOS

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

**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

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

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

**ENG METRO** (19) 3395-4296  
 Veja Capa

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

## PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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

**FACIATTA** (19) 98138-2207  
**PINTURAS PREDIAIS** Veja Capa

**NIHON**  
**PINTURA PREDIAL**

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

(19) 3234-5279 nihonpintura@yahoo.com.br  
 98764-0359 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

## PORTARIA VIRTUAL

**FOX** CAMPINAS & REGIÃO PORTARIA REMOTA  
**QUALITY** (19) 97405-3345 TERCEIRIZAÇÃO DE  
 (19) 3217-9699 SERVIÇOS  
 CONTATO@FOXQUALITY.COM.BR SISTEMAS DE  
 WWW.FOXQUALITY.COM.BR SEGURANÇA

**Minha portaria** (11) 97088 6212  
 Veja pag. 04

## PORTÕES ELETRÔNICOS

**Evolusat** 2214-7430 / 98317-8800  
 Veja Antenas

## PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

**JET PRODUTOS** 4141-0904  
 Veja pag. 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) 2214-7430 19. 98317-8800  
www.evolutat.com.br contato@evolutat.com.br

**SEGUROS**

MZA Seguros - (19) 98124-6420 - Vj. pág. 04

Nilton Cesar Seguros - 3268-6672 - Vj. pág. 04

**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  
gestaocondominial.paula@gmail.com

**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

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

**SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.**

**SÍNDICO PROFISSIONAL** Campinas e Região  
GESTÃO COM EXCELÊNCIA  
DG (19) 99784-3709 Dennyson Gomes  
www.dgsindicoprofissional.com dgsindicoprofissional@gmail.com

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

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

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

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

**M3 SINDICA** Gestão e dedicação  
(19)98419-5823  
m3sindico@gmail.com

**TERCEIRIZAÇÃO**

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

**FOX** QUALITY (19) 3217-9699  
Vj. Portaria Virtual

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

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

**SERVICON** TERCEIRIZAÇÃO 3236-1545  
Veja pág. 02

Aniversário de parceria - Outubro  
**ENGEALHAS 15 anos**

**JET PRODUTOS** Distribuidora PRODUTOS DE LIMPEZA  
3 anos Agradecemos a confiança!

**Rj8** PINTURA PREDIAL  
1 ano

**Dicas**

**Portão eletrônico**



Ter um portão eletrônico em perfeito funcionamento é algo fundamental para o controle de acesso de moradores, visitantes e funcionários e, conseqüentemente, para a preservação da segurança do condomínio. Portanto, para garantir que isso aconteça, é preciso primeiramente fazer instalação de produtos de qualidade e, posteriormente, proceder as devidas manutenções. A primeira recomendação diz respeito à limpeza: deve-se manter o local próximo ao automatizador (“motor”) sempre limpo e arejado, visando a evitar a proliferação de insetos, bem como o acúmulo de umidade.

Deve-se ter cuidado com cães que possam urinar no equipamento e provocar a oxidação de peças. O mesmo se aplica a prédios localizados em regiões litorâneas os quais sofrem com a chamada “maresia”. Uma maneira de lidar com isso é recorrendo ao processo de galvanização, também chamado galvanoplastia. Em relação aos trilhos, deve-se mantê-los limpos e realizar a lubrificação das engrenagens do sistema. As condições das roldanas dos portões deslizantes devem ser constantemente vistoriadas, pois se o sistema de rolamento quebra, o portão fica pesado, o que sobrecarrega o automatizador, podendo ocasionar o colapso.

**Administração** por Cecília Lima

# Como lidar com a obsolescência das Convenções antigas

**E**m uma analogia simbólica, a Convenção está para o condomínio edilício assim como a Constituição Federal está para o país. A comparação pode parecer simplista, mas resume o que esses dois documentos têm em comum: ambos servem como texto-base para condutas, tomada de decisões, sendo, portanto, a principal “lei” a ser seguida pelos seus respectivos gestores e comunidade.

Um desafio de muitos condomínios que já possuem pelo menos duas décadas de fundação é lidar com a obsolescência de algumas disposições trazidas em suas Convenções originais. Isso se dá porque a atualidade impõe questões que não eram relevantes ou sequer existiam quando o prédio foi inaugurado anos atrás. Com isso, surge o desafio de atualizar as regras do jogo mediante as demandas do momento.

Entretanto, devido a sua grande importância, já podemos supor que – assim como a Constituição – não é tão simples alterar o que está previsto na Convenção condominial, mas é possível fazê-lo em alguns casos. Tais alterações podem se dar de dois modos. É o que explica o advogado Marcos Barbosa Vasques, pós-graduado em Responsabilidade Civil e Direito do Consumidor e mestre em Direito Público, militante na área condominial no Rio de Janeiro (RJ).

“É possível alterar toda a

Convenção, reescrevendo-a, ou rerratificar, corrigindo apenas parte de algum conteúdo específico. O trabalho é burocrático e exige a consulta de um técnico, pois o Código Civil trouxe muitas alterações relativas ao Condomínio Edilício, revogando parte da lei 4.591, de 16/12/1964. Recomenda-se a contratação de assessoria jurídica especializada em Direito Condominial para tanto”, orienta Vasques.

Primeiramente, para se realizar uma alteração de Convenção, é preciso marcar uma assembleia geral dos condôminos (AGE/AGO), com observância dos requisitos legais, na qual fique claramente disposto que conste no edital de Convocação que um dos itens da pauta é proceder às alterações na Convenção em vigor. Importante saber: o quórum de aprovação é de, no mínimo, 2/3 das frações ideais dos titulares presentes na assembleia

Neste ponto surge um desafio que pode tornar o processo de alteração da Convenção condominial um pouco difícil, pois sabe-se que na maioria dos condomínios é complicado reunir grande público de uma só vez nas reuniões. “Nem sempre é fácil de se obter esse quórum de aprovação. Por isso mesmo há decisões dos tribunais no sentido de se aprovar que as Convenções prevejam a existência de assembleias de continuação, o que facilitaria, em muito, a obtenção desse



quórum”, esclarece o advogado. Dessa forma, o processo pode ir se dando em etapas.

Sob o ponto de vista burocrático, o advogado Marcos Vasques explica que não há “vantagens” em rerratificar em vez de alterar efetivamente todo o texto da Convenção, já

que o processo de aprovação é o mesmo, ou seja, tem-se a mesma dificuldade de aprovação para ambos objetivos, o que muda é apenas o trabalho de releitura em cima do texto original: “alterar e rerratificar, no que diz respeito a uma Convenção, exige o mesmo quó-

rum de aprovação, portanto têm o mesmo efeito”, afirma. Após aprovado, o novo documento deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

\* Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico