

Jornal do Síndico

8.000 exemplares

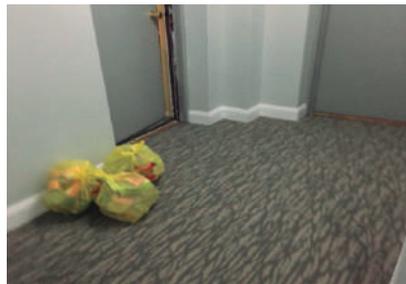
A informação dirigida

Distribuição Gratuita

Ano XXX - Edição 360 - Novembro / 2021 - Campinas SP - 8.000 exemplares - www.jornaldosindico.com.br/campinas

COTIDIANO

pg. 05



Lugar de lixo é no lixo

FINANÇAS

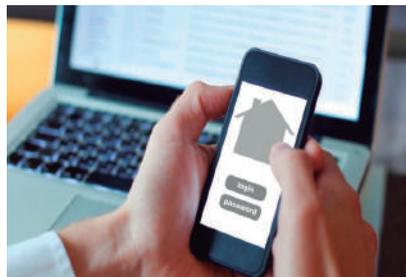
pg. 08



Como funciona uma auditoria contábil no condomínio

LEGISLAÇÃO

pg. 11



Locação de curta temporada: Morador consegue na Justiça anulação de multas por praticar aluguel em aplicativo

CLASSIFICADOS

pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

NOVEMBRO 2021 30 ANOS DO JORNAL DO SÍNDICO CAMPINAS

Desde novembro de 1991, o *Jornal do Síndico*, franquía Campinas, leva aos senhores e senhoras síndicos e síndicas de Campinas e Região, matérias relevantes para o dia a dia da gestão condominial.

São 360 edições ininterruptas, são centenas de anunciantes e milhares de síndicos, participando de alguma forma do sucesso que este jornal se tornou.

Sempre primando pela ética, profissionalismo e respeito com seu público alvo (síndicos) e com os parceiros, sejam eles anunciantes ou fornecedores. Assim, a Equipe do JSCampinas, agradece a cada um dos síndicos e síndicas pela acolhida do jornal, aos anunciantes pela confiança e aos amigos leitores.

Fraternal abraço a todos.

Equipe *Jornal do Síndico* Campinas

30 DE NOVEMBRO DIA DO SÍNDICO

No mês de novembro, especialmente dia 30, a equipe do *Jornal do Síndico* deseja que você, síndico ou síndica, possa ser parabenizado (a).

Um dia dedicado também a comemorações via grupo de whats, e-mails, chamadas por interfone, até... aquela paradinha solicitada no elevador ou hall.

Que todos se lembrem de forma mais enfática de um(a) profissional que investe durante todo o ano em gestão, planos de melhoria, identificação de fornecedores, estratégias de comunicação, mediação de conflitos, entre outras ações.

O condomínio exige que o síndico ou a síndica possua vasto conhecimento, tempo e disponibilidade para relacionar-se com perfis e desafios dos mais variados contribuindo para que o local onde se reside ofereça segurança, saúde, bem estar e a tão sonhada valorização patrimonial.

Márcia Beatriz

Síndica e colaboradora do *Jornal do Síndico*

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 📞 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
comercial@inovecondominio.com.br

AAM
ENGENHARIA

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

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

ÁGUA
PINTURAS
PREDIAIS

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

Atendemos toda a região

19 3884-5222 📞 99431-9562
www.aguiapinturapredial.com.br
aguiapinturasprediais_comercial@hotmail.com

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

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
CREA 2206147

Only
TERCEIRIZAÇÃO

- Portaria
- Limpeza
- Jardinagem
- Zeladoria
- Manutenção Predial

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

FACIATTA
manutenção predial

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

📞 19 98138-2207
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, Jundiá, Americana, Indaiatuba, Salto, Itu, Mogi Mirim, Mogi Guaçu, Paulínia, Valinhos, Vinhedo, Sumaré, Atibaia, Itatiba, Bragança Paulista, Itapira, Jaguariúna, Pedreira, Amparo, Lindóia, Nova Odessa, Sta. B. D'Oeste, Serra Negra e Socorro.

Nossa Mensagem

Enfim chegamos a mais um mês de novembro” E mais uma vez, com justiça, celebraremos um Dia do Síndico desejando a todos os nossos fiéis leitores e todos os síndicos e síndicas do Brasil um excelente 30 de novembro, parabenizando-os pelos serviços prestados e pelo espírito de coletividade ao assumir esta função.

Sabemos que as atribuições legais deste cargo estão previstas no artigo 1348 do Código Civil. Entre elas: convocar a assembleia dos condôminos; prestar contas à assembleia; elaborar o orçamento do condomínio; realizar o seguro da edificação; cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento interno e as deliberações das assembleias.

Em princípio, a lista não nos pareceria tão longa se não fossem as “entrelinhas”. Ao prever o cumprimento da Convenção, a lei espera do síndico múltiplos papéis. Existem obrigações relacionadas a manutenções, zeladorias, obras, normas técnicas, legislações trabalhistas, gestão de funcionários, tributos e encargos, demandas internas de comunicação e mane-

jo de conflitos e muito mais. Além disso, soma-se o fato de os condomínios atuais estarem cada vez mais populosos e muitos agregarem um maior grau de complexidade.

É por isso que, muitas vezes, não exageramos ao dizer que o síndico é essencialmente um indivíduo multitarefas ou, pelo menos, deve ser um curioso, visto que há de se buscar entender um pouco de cada coisa para prover uma melhor administração: entender o mínimo de manutenção (elétrica, hidráulica, higienizações), cobranças, aspectos contábeis e jurídicos, ter habilidades de comunicação e resolutividade. Além disso, é claro, boa vontade para representar os interesses da coletividade.

Diante de tal cenário desafiador, é natural que o síndico necessite de um apoio para desempenhar suas funções da melhor maneira possível, beneficiando o todo. Por isso existem as administradoras de condomínio, como forma de prover um suporte, ajudando a preencher lacunas que possam existir na administração condominial, partilhando assim as respon-

sabilidades de coordenar as demandas, embora o representante legal do condomínio seja, em última instância, o síndico ou a síndica.

NOVEMBRO – 30 ANOS DO JORNAL DO SÍNDICO CAMPINAS

Nesta caminhada de buscar conhecimento, atualização e informação de qualidade, o gestor conta também com toda a tradição já consolidada de 30 anos do Jornal do Síndico Campinas. Nosso veículo de comunicação especializado em pautas de interesse condominial busca auxiliar o síndico em sua trajetória, fornecendo notícias, artigos, dicas de como melhorar o condomínio. Aqui você também encontra sempre um fornecedor para aquilo que precisa, entre os contatos dos nossos mais diversos parceiros comerciais.

*Desejamos a todos um
Feliz Dia do Síndico!*

Os Editores

30 DE NOVEMBRO - DIA DO SÍNDICO

Saudamos os síndicos e síndicas de Campinas e Região, desejando a todos saúde e paz para desempenharem com eficácia essa nobre missão. **PARABÉNS**

EQUIPE **Jornal do Síndico** CAMPINAS



(19) 9.9786-0666

www.rtpadros.com.br

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

Energia Solar



TERCEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem

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

Informe Publicitário



ÁGUIA PINTURAS PREDIAIS

Empresa especializada nas áreas de **restauração e pintura predial.**

Atua nas cidades de Campinas, Região e São Paulo.

Tem por prática, focar nos trabalhos para que o contrato seja cumprido regiamente, tanto na qualidade como no prazo.

Visão: É oferecer aos síndicos e síndicas, o que há de melhor em termos de material e mão de obra, buscando a fidelidade do cliente.

Missão: Concluir nossos contratos com esmero e cuidado para assim, tornar nossos

clientes efetivos.

Valores: Idoneidade e transparência.

Colaboradores: Funcionários capacitados, constantemente treinados para cumprir o trabalho com responsabilidade.

A empresa se enquadra nas normas vigentes e está apta para trabalhos em altura.

Faça um orçamento sem compromisso!

19. 3884-5222 – 99297-1601

aguiapinturasprediais_comercial@hotmail.com

Rodrigo Borges

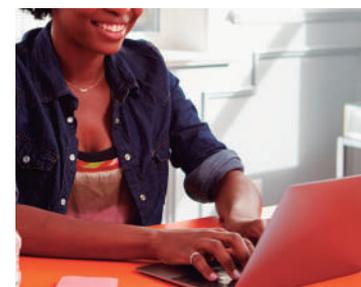
Ver anúncio na capa

Dia do Síndico: garanta a gestão inteligente para o seu condomínio

Contratar serviços, organizar assembleias, fiscalizar a manutenção do imóvel e ainda mediar conflitos internos demanda do síndico habilidades de administração, comunicação e muito jogo de cintura. Para tornar o trabalho de gestão ainda mais eficiente existem ferramentas tecnológicas que, além disso, geram economia nas contas.

Uma delas é a plataforma de **Gestão Inteligente de Condomínios**, que não só facilita a comunicação entre condôminos, prestadores de serviços e o síndico como também concentra diversas funções indispensáveis para a administração condominial, como relatórios de consumo de água e gás, acesso ao sistema de segurança, monitoramento dos reservatórios de água e armazenamento de documentos, como contratos e orçamentos, na nuvem.

Para reduzir as contas, valorizar os imóveis, coordenar o dia a dia dos condomínios e garantir a eficiência hídrica e energética, essa ferramenta



tecnológica é o braço direito de que a administração do seu condomínio precisa.

Especialista em tecnologias voltadas para a eficiência e sustentabilidade, a **IouTility** oferece serviços de individualização de água e gás, automação e sistemas de segurança, energia solar, condomínios inteligentes e desenvolve e implementa o sistema de **Gestão Inteligente de Condomínios**, em todo Brasil.

Aos gestores de condomínios, a **IouTility** deseja um **Feliz Dia do Síndico!**

Para saber mais sobre as soluções da **IouTility** para o seu imóvel, fale conosco ou solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br

Confie a sua marca e produto em nossa empresa !!!

S&S
SOLUÇÕES E PARCERIAS

Ricardo Soler
REPRESENTAÇÕES

(19) 9.9713-9587

Ao **Jornal do Síndico**, nossa **Gratidão** pela confiança e início desta **Parceria de Sucesso**. Parabéns pelos **30 anos** de História na cidade de Campinas e Região.

Felicitações a todos os Síndicos, pelo seu dia!

www.solucoescondominal.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

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



- 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

**ENGENHEIRO
SAMI ZÁKIA**

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do **AVCB**

(19) 99772-8783

samizakia@yahoo.com.br

Segurança em Condomínios

Prevenir
é melhor que
Remediar



Paulo Ferracini Junior
Consultor de Segurança Privada CRA/SP – 6-001819 - Especialista em Segurança de Condomínios Residenciais. Instru. de Segurança Credenciado pela PF.

Parabéns à equipe do Jornal do Síndico pelos 30 anos de história. Meus cumprimentos a todos que fizeram a trajetória deste importante veículo de comunicação, levando informação, esclarecendo dúvidas e que amplie-se sua distribuição para que cada vez mais pessoas tenham o prazer de desfrutar e participar deste meio de interação entre colunistas, leitores e anunciantes.

Dia 30 de Novembro se comemora o dia do Síndico (a), importante e imprescindível profissional que regula, organiza e orienta a vida condominial, que muitas vezes, infelizmente, não são conferidos a devida importância, atenção e respeito a esta função, que exige doação de tempo.

Ser síndico é muito mais do que ser o representante legal do condomínio, é ser paciente, ter espírito colaborativo, ter visão de uma boa vivência em sociedade, cuidando para que todos que a integram possam viver em harmonia, com qualidade de vida, agregando valores às pessoas e também ao patrimônio comum de todas elas.

Parabéns a todos os Síndicos e Síndicas pelo empenho e dedicação, fazendo de nossos condomínios um lugar melhor para se viver.

No mês de Novembro o Síndico (a) tem que planejar o período de Dezembro e Janeiro, pois o Condomínio sai da sua rotina devido o período de férias.

A prevenção no fator segurança é de extrema importância, por este motivo deve ser reforçada realizando testes em todos os equipamentos do sistema de segurança e tendo cuidados com “turnover” de pessoal.

ALGUMAS AÇÕES PREVENTIVAS:

- Criar uma comissão de segurança entre os moradores;
- Se necessário reforçar a equipe de segurança;
- Revisar os procedimentos de segurança;
- Realizar testes em todos os sistemas de segurança;
- Atualizar números dos telefones em caso de emergências;
- Montar um grupo de WhatsApp para emergência entre condôminos e a segurança, pois os moradores que estiverem viajando poderão ser avisados sobre qualquer ocorrência em seu imóvel;
- Realizar mapeamento de todos os moradores que estiverem viajando com as seguintes informações: data de saída para viagem, data de retorno e se algum visitante ou colaborador está autorizado a acessar o imóvel neste período, pois através dessas informações o síndico poderá reforçar a fiscalização nesses imóveis;
- Durante o período de viagem, solicitar para o morador suspender a entrega de correspondências, ou solicitar aos seus vizinhos de confiança que recolham suas correspondências, já que o seu acúmulo é um forte indi-

cativo da ausência de pessoas no imóvel;

- Nunca deixe as luzes acesas durante o dia, pois este é um grande indício para os assaltantes que os moradores não estão presentes;
- Ao se ausentarem durante as viagens de final de ano, os moradores devem desligar a campainha, dessa forma quem tocá-la apenas para verificar se há alguém, poderá ficar em dúvida sobre a presença dos moradores;
- Não deixe as chaves do imóvel na portaria;
- Procure colocar as malas no carro ainda no interior da garagem. Assim você evita que pessoas desconhecidas saibam do seu plano de viagem;
- Seja discreto ao divulgar seus planos de viagem, inclusive nas redes sociais. A mesma cautela vale para a postagem de fotos durante a viagem, já que pessoas mal intencionadas podem estar monitorando suas redes sociais, prefira postar após o retorno.

Minha portaria
FocusMind

O condomínio contratante irá GANHAR cortesia adequação com as normas NR 09 PPR / NR 07 PCMSO e NM 207 Laudos dos elevadores

AUMENTE A SEGURANÇA DO SEU CONDOMÍNIO E REDUZA ATÉ 50% DO CUSTO

Peça seu orçamento: (11) 97088 6212 / (11) 4487 1779
jundiai@minhaportaria.com

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



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

Cotidiano por Cecília Lima

Lugar de lixo é no lixo

Ao longo deste ano, a bancária Vera Lúcia Porto, síndica de um residencial composto por 3 blocos na cidade de Vila Velha (ES) vem tentando mudar um mau hábito praticado por moradores do prédio que administra: o de depositar o lixo doméstico nos corredores e hall dos andares. Tal prática, comum em vários condomínios, acarreta transtornos à salubridade local e gera conflitos entre moradores e funcionários.

A síndica relata que isso ocorre em casos pontuais, esporadicamente, mas que durante o período de pandemia se intensificou. “Desde que teve início o período de maior restrição devido à pandemia, acredito que muitas pessoas ficaram mais em casa e pararam de sair até para pôr o lixo fora. Outro fator que acho que contribui é que há uma população de idosos considerável no prédio que talvez tenham uma certa limitação de mobilidade, mas a maioria tem funcionário doméstico”, conta.

Qual é exatamente o problema? Vera afirma que em vez de os condôminos descerem

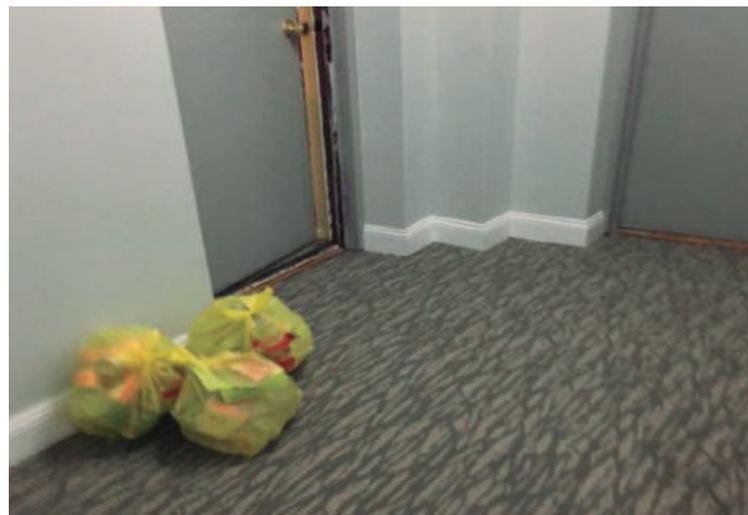


A síndica vem tentando mudar um mau hábito praticado por moradores do prédio que administra: o de depositar o lixo doméstico nos corredores e hall dos andares. Tal prática, comum em vários condomínios, acarreta transtornos à salubridade local e gera conflitos entre moradores e funcionários.

ao pátio (térreo) e depositarem seus resíduos nos coletores apropriados para esta finalidade, muitos preferem colocar suas sacolas e caixas nas portas dos apartamentos. Resultado disso é, em primeiro lugar, o aspecto visual horrível para quem transita no espaço e, em segundo lugar, há o mau odor que é liberado dos detritos que às vezes passam dias sem serem recolhidos.

Outra questão a ser destacada, segundo a síndica, é o favorecimento à proliferação de pragas, como ratos, baratas e formigas, entre outros bichos, que são atraídos pelo cheiro e pelos líquidos liberados pelo material orgânico acumulado e, além disso, encontram em caixas e sacolas o esconderijo perfeito. “Tudo isso gera não só conflitos entre os vizinhos, pois obviamente as pessoas se incomodam em ter o andar do prédio desse jeito, mas também gera questões com funcionários, porque não é atribuição da equipe de limpeza fazer esta coleta”, pontua Vera.

Ela conta que a situação já foi levada a discussão em assembleia e já foi tentado dia-



logar, individualmente, com os moradores que persistem com a prática. Sem sucesso quanto às tentativas amigáveis, a estratégia agora será partir para a penalização conforme prevê a Convenção do condomínio: aplicação de multa sempre que a infração for identificada e com fração adicional para cada dia que o lixo permanecer no local incorreto sem a devida limpeza. A orientação da assessoria jurídica do condomínio é tentar documentar tais atos como puder, relato em livro de ocorrência, com foto ou vídeo, se possível.

Sabemos que a vida em coletividade requer, acima de tudo, respeito mútuo. É preci-

so saber respeitar os espaços compartilhados e zelar pelo bem-estar de todos, conjuntamente. Quando falamos da convivência em condomínio, geralmente são mencionados os 3 “S”. São eles: saúde, segurança e sossego. A lei entende que cada condômino tem o direito de usufruir de sua propriedade como quiser, desde que não prejudique um ou mais itens desse citado tripé. Diante da situação relatada, claramente percebemos que tal equilíbrio está rompido, portanto é justa a aplicação de medidas que visem a coibir a reincidência.

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



(19) 3269-2146 / 9 9700-0041

DESENTUPIAMENTOS
DAS TUBULAÇÕES DA CAIXA DE GORDURA,
DO ESGOTO E DAS REDES PLUVIAIS
LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA

DESENTUPIAMENTO preventivo
Equipamentos Profissionais

saiba
mais

cr.manutencao@outlook.com.br

Segurança por Cecília Lima

Cuidados necessários ao manipular água sanitária

Extremamente popular no Brasil, a água sanitária ganhou ainda mais destaque e espaço no mercado desde o início da pandemia de COVID-19. A razão é simples de explicar: o produto tem características alvejantes, sanitizante e microbicidas, simples utilização, é fácil de encontrar e muito barato! Com tantas vantagens, facilmente podemos entender porque ela é tão presente em lares brasileiros.

Apesar de possuir vários benefícios, a água sanitária – como qualquer outro produto químico – deve ser usada com cautela, visto que pode oferecer riscos à saúde de seres humanos e animais domésticos. Na indústria, o composto tem o nome oficial de hipoclorito de sódio e sua concentração nas formulações de venda livre para uso doméstico varia de 3% a 8%. Já aquelas destinadas à limpeza profissional (sanitização de estabelecimentos comerciais, instituições de serviços de saúde, fábricas, locais de grande circulação de pessoas) podem trazer concentrações

que variam de 10% a 12%.

Neste segundo caso, é importante frisar a necessidade incondicional do uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) pelos indivíduos que manipularão a água sanitária: luvas, óculos e roupas apropriadas para o serviço de higienização. Por conter uma concentração mais elevada de hipoclorito de sódio, os produtos de uso profissional demandam condições especiais de armazenamento e transporte. Por isso, é fundamental ter uma equipe bem treinada para fazer o melhor uso dos benefícios desinfetantes oferecidos por este produto, porém com segurança, sem colocar a integridade do próprio usuário ou de terceiros em risco.

Mesmo o uso doméstico deve ser feito com cautela, para evitar uma superexposição, bem como derramamento acidental na pele, olhos ou até mesmo ingestão. É o que orienta João César de Freitas, diretor comercial da Katrium, indústria química presente no mercado brasileiro e de outros



países do Mercosul. “Trata-se de um composto químico que, apesar de ser amplamente conhecido pela população, sendo usado nos lares, hospitais, comércio e indústria, é considerado substância perigosa para a saúde – exigindo procedimentos adequados de uso e descarte”, pontua.

“Via de regra, as pessoas adquirem o produto e vão logo usando, sem ler cuidadosamente as informações adicionais dos rótulos, mas em muitos casos ele ainda precisa ser diluído. Geralmente, são quatro partes de água para cada parte

de água sanitária”, orienta Freitas.

Ele chama atenção também para um dos maiores riscos quando se usa água sanitária, que é misturar com outros produtos e menciona vídeos tutoriais da internet que ensinam “misturas” suspeitas com promessas de limpeza mais eficiente, mas que na verdade têm um potencial perigoso. “As pessoas se esquecem de dizer que, dependendo da combinação de produtos, pode haver formação de gases altamente tóxicos. Isso inclui a mistura de água sanitária com produtos

ácidos, amônia e até mesmo vinagre”, alerta o diretor da Katrium.

A inalação de gases oriundos dessas misturas pode provocar sintomas são semelhantes aos de envenenamento, podendo causar tosse, irritação e queimação na pele e até mesmo delírio. Neste caso, além de procurar um local arejado, se os sintomas forem fortes e persistentes, é importante procurar o serviço de saúde mais próximo.

(Redação com Assessoria)

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

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

O melhor amigo do síndico! **GE**
Gastardeli Engenharia
Plano de manutenção preventiva;
Análise de ARTs, RRTs e memoriais descritivos;
Vistoria e acompanhamento de obras, internas e externas;
Laudo de recebimento de obra e constatação de vícios;
Elaboração de projetos em geral.
Eng. Civil José Henrique Gastardeli
jose@gastardeliengenharia.com.br
(19) 98261-1306 www.gastardeliengenharia.com.br

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

Paisagismo por Cecília Lima

5 Mitos e verdades sobre os síndicos de condomínio

O dia 30 de novembro é a data destinada às celebrações em homenagem ao Dia do Síndico. Dignas homenagens, diga-se de passagem, visto que essa figura exerce importante papel no contexto do condomínio edilício. Ao assumir esta posição de liderança, o síndico representa os interesses da coletividade e é por eles que irá trabalhar, suas ações são pautadas em nome do bem comum.

De fato, hoje em dia, todo mundo que escolhe morar em um condomínio sabe que este possuirá um síndico ou síndica. Contudo, o que nem sempre se sabe é exatamente quais são as atribuições e obrigações deste cargo, bem como até onde vai a autoridade dele, embora essas sejam de livre acesso público, uma vez que as funções e deveres do síndico estão descritas no artigo 1.348 do Código Civil, ou seja, são previstas em lei.

Devido ao desconhecimento de ambas as partes, muitas vezes, por parte de condôminos e dos próprios síndicos, algumas confusões são feitas, pois não há uma compreensão correta dos direitos e deveres do posto. Confira agora 5 mitos e verdades sobre o tema.

1 – Síndico tem direito a salário – Verdade. O termo correto neste caso não seria “salário”, pois não se trata de uma relação de trabalho



formal. Entretanto, o síndico pode sim ser remunerado pelo tempo que dedica à administração do condomínio desde que este pagamento esteja previsto na Convenção (aprovação por 2/3 da assembleia). A gratificação pode ser indireta (isenção da taxa condominial) ou direta (recebimento de pro-labore).

2 – O síndico deve estar 24h por dia à disposição do condomínio – Mito. Exercer o cargo não condiciona o indivíduo a ter sua privacidade ou sossego invadidos a qualquer momento para resolver demandas do condomínio. O síndico pode estabelecer horários para se dedicar a isso e é recomendável que estabeleça um

canal de comunicação fixo com o qual os moradores possam entrar em contato formalmente para apresentar queixas ou sugestões (e-mail, por exemplo).

3 – Síndico pode adentrar apartamentos – Depende. Inicialmente, o que deve prevalecer é o direito à privacidade e inviolabilidade do domicílio particular, portanto o síndico tem seu acesso limitado às unidades privativas, necessitando de permissão para qualquer tipo de vistoria. Contudo, abre-se exceção em casos extremos, quando há riscos para a saúde ou segurança. Por exemplo: se há vazamento de gás e o morador não está em

casa ou se há indícios de violência doméstica/acidentes.

4 – O síndico não pode expor os inadimplentes – Verdade. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) diz que é crime utilizar de ameaça, coação, constrangimento físico ou moral, fazer afirmações falsas para amedrontar o consumidor ou perturbá-lo em seu local de trabalho, descanso ou lazer. A exposição pública dos nomes dos inadimplentes se configura nesse tipo de situação, bem como outras tentativas de intimidação como negar acesso a elevadores ou áreas de lazer, desativar tags de acesso à portaria ou recolher controle de portão eletrônico, entre outras

práticas abusivas.

5 – O síndico não responde pelo condomínio após término do mandato – Mito. Ele responderá sim, caso fique comprovada relação de atos ou omissões praticadas em sua gestão com algum prejuízo causado ao condomínio. Portanto, sua responsabilidade civil e criminal não termina imediatamente junto ao término do mandato ou destituição do cargo. Em outras palavras, deixar de ser síndico não livra a pessoa de responder pelo que praticou enquanto estava como gestora.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Finanças por Cecília Lima

Como funciona uma auditoria contábil no condomínio

Dadas as devidas proporções, os condomínios possuem em alguns aspectos características que os assemelham a empresas, daquelas que possuem diversos acionistas. Tal como essas, a transparência na gestão de contas deve ser uma prioridade e, por isso, elas passam por etapas de checagem e validação de procedimentos a fim de minimizar as chances de haver fraudes. Afinal, é o dinheiro de todos que está em jogo.

Importando a ideia do mundo corporativo, a execução de auditorias contábeis é também uma realidade para os condomínios, sobretudo aqueles de grande porte que movimentam grandes montantes de valor mensal. Contudo, a iniciativa é válida para todo e qualquer condomínio edilício. Na maioria das vezes o serviço é solicitado pelo Conselho Fiscal, mas ele pode também ser acionado pelo próprio síndico, seja para dar início ou finalizar seu mandato. Em alguns casos, um morador ou grupo de moradores pode solicitar auditoria particular e até se voluntariar a pagar por isso, porém a aprovação deve ser feita em assembleia para que os documentos sejam liberados.

Qual é a sua finalidade?

O objetivo geral da auditoria é o de certificar que as contas (entradas e saídas) estejam apoiadas em documentos válidos de acordo com as demandas financeiras, jurídicas e fiscais no contexto do con-

“
O objetivo geral da auditoria é o de certificar que as contas (entradas e saídas) estejam apoiadas em documentos válidos de acordo com as demandas financeiras, jurídicas e fiscais no contexto do condomínio e, com isso, protegê-lo não apenas de fraudes internas, mas também de complicações externas



mínio e, com isso, protegê-lo não apenas de fraudes internas, mas também de complicações externas, seja por não pagamento de tributos ou encargos trabalhistas, leis do município, estado ou união, por exemplo.

A periodicidade dessa checagem é variável e depende do objetivo específico que se pretende com o ato: deseja-se prevenir ou investigar irregularidades? Em uma analogia, um médico diante de um paciente saudável e sem queixas fará apenas uma avaliação de rotina a fim de prevenir os problemas mais recorrentes de acordo com o seu perfil; já diante de um paciente sintomático, o médico fará um escrutínio mais detalhado, focando as áreas mais importantes.

De forma similar, podemos dividir as auditorias em dois tipos. Há as preventivas, geralmente feitas com mais regularidade (mensal ou bi-

mestralmente), consiste em um check-up nas despesas do mês e, em caso de não conformidade, as falhas são corrigidas pontualmente. Há a auditoria investigativa, a qual se procede quando já se há uma suspeita de irregularidade prévia ou quando o síndico deseja assegurar a transparência de sua gestão e, para isso, faz questão de documentar o período do seu mandato ou anterior a ele. A auditoria investigativa é mais detalhada, abarca um período mais longo de atividades e tem como resultado final a produção de um relatório.

Como contratar uma auditoria

É válido ressaltar que uma auditoria não é uma simples conferência de dados. Há de se frisar o caráter pericial deste procedimento e, quando feito pelos profissionais habilitados, tem valor documental. Muitas

administradoras de condomínio ofertam este serviço, sendo importante verificar se ele é executado por contadores (consultar Conselho Regional de Contabilidade – CRC) ou economistas (consultar Conselho Regional de Economia – CORECON). Contudo, atenção, se o seu condomínio é gerido por uma administradora e você deseja realizar uma auditoria para checar a probidade das contas, esta deve ser contratada de forma independente, pois sendo realizada pela própria empresa administradora pressupõe-se conflito de interesse. Os valores pagos em auditorias são muito variáveis nos estados brasileiros e dependerá do período de tempo compreendido na análise, sendo valorado um preço por cada mês a ser auditado

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Manutenção por Cecília Lima

Mármore e granito: saiba como preservar a beleza das pedras naturais

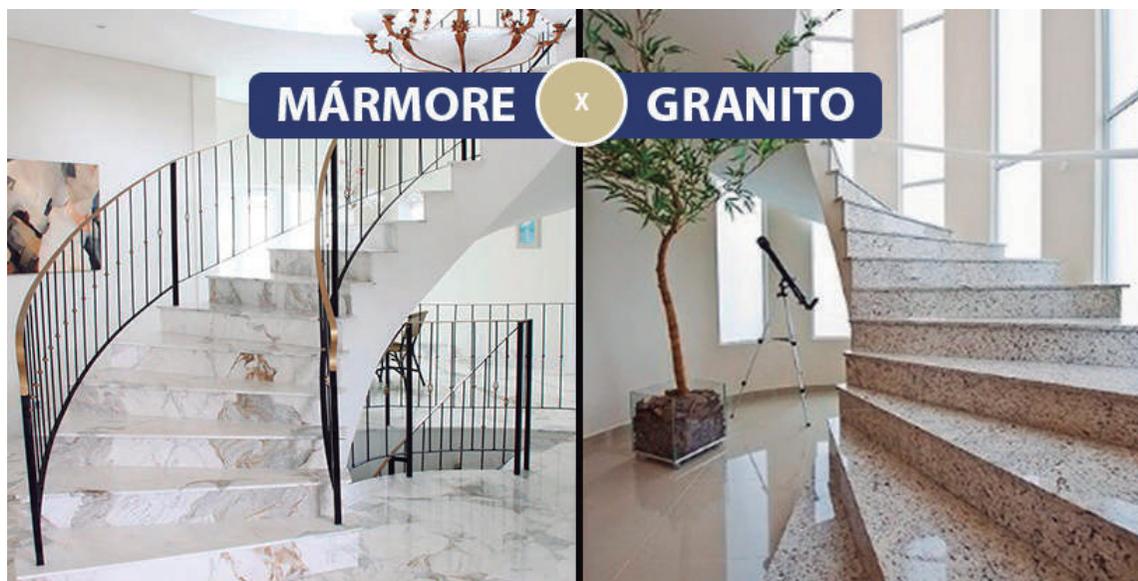
O mármore e o granito são pedras nobres frequentemente utilizadas na arquitetura dos condomínios, pois com elas, transmite-se a imagem de imponência, elegância e sofisticação. Outras características que fazem com que esses materiais sejam um clássico atemporal é a versatilidade – podem ter diversas destinações – e também a boa durabilidade e resistência.

Seja com a finalidade de recobrir escadarias, muretas, bancadas, paredes externas ou internas, bem como pisos, seja qual for a pedra eleita - o mármore ou o granito – cumpre bem o seu papel. Contudo, para preservar as características originais e garantir todas as qualidades prometidas, alguns cuidados devem ser tomados pela equipe de manutenção.

Para a limpeza de peças em mármore e granito nunca devem ser usados produtos químicos abrasivos, visto que esses podem aumentar a porosidade da pedra, favorecendo o surgimento de manchas, além de deixá-los com aspecto sem brilho e textura áspera. Agentes à base de hipoclorito de sódio (água sanitária), amoníaco, soda cáustica ou qualquer ácido estão proscritos! Instrumentos que possam riscar ou



Para a limpeza de peças em mármore e granito nunca devem ser usados produtos químicos abrasivos, visto que esses podem aumentar a porosidade da pedra, favorecendo o surgimento de manchas, além de deixá-los com aspecto sem brilho e textura áspera.



arranhar (escovas, vassouras de cerdas duras, palha de aço, etc.) devem ser evitados pelo mesmo motivo.

A higienização pode ser realizada apenas com água e sabão de pH neutro, sempre secando após, a fim de evitar manchas. Esse cuidado com a pigmentação é importante, pois alguns tipos de pedra (sobretudo as de coloração mais clara) têm uma facilidade maior a alterarem sua coloração natural, devido a capacidade da pedra em absorver líquidos em certa medida.

Desse modo, a colocação de mármore ou granito de cor clara em locais em que há manipulação de comida, como espaço gourmet, copa de salão de festas, área de churrasqueira, por exemplo, deve ser ponderada. Vinho, líquidos oleo-

sos, refrigerantes, materiais com corantes fortes, ferrugem, entre outros colorantes, são inimigos máximos da sua pedra natural e poderão causar danos irreversíveis a ela. É importante deixar avisos em locais visíveis aos condôminos em áreas de uso comum, solicitando a rápida higienização caso algo seja derramado.

Além da manutenção de rotina, é possível dar uma turbinada no aspecto geral das peças em mármore e granito com produtos de uso profissional e polimento. Mas, atenção, esses só devem ser manipulados por equipe especializada, sob o risco de o suposto “benéfico” resultar em prejuízo. É preciso alertar que há produtos destinados a mármore são proibidos para granito e vice-versa, haja vista que são pedras de

origens geológica distintas.

Saiba mais

Tanto o mármore quanto o granito são pedras extraídas da natureza com variadas cores e texturas, as quais passam por um processamento que vai da extração, posterior laminação e polimento, até chegar às mãos do consumidor final. A primeira é uma rocha metamórfica de origem calcária que passou por condições de temperatura e pressão elevadas para se formar. Já a segunda pedra, o granito, é um tipo de rocha ígnea com aspecto mais grosseiro em que se consegue identificar os principais componentes: feldspato e quartzo.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Bem Estar por Cecília Lima

Entre nesta campanha: Novembro azul e a importância da saúde masculina

O Instituto Nacional de Câncer (Inca) estima que um homem morre a cada 38 minutos devido ao câncer de próstata, no Brasil. Esse dado alarmante vem ao encontro de uma outra estatística que assusta: entre a população masculina que desenvolve neoplasias malignas, o câncer na próstata é a causa em 28,6% dos casos e é o segundo mais comum entre os homens (atrás apenas do câncer de pele não-melanoma).

Tais informações nos servem para ressaltar a importância do “Novembro Azul”, campanha nacional realizada por diversas entidades em prol da conscientização acerca da saúde masculina de forma integral e, especialmente, ênfase na prevenção e diagnóstico precoce das doenças da próstata. A campanha aborda também outras questões da saúde do homem, como o câncer de pênis, controle da pressão arterial, diabetes e saúde mental.

Exclusividade masculina - A próstata é uma glândula que só o homem possui e que se localiza na parte baixa do abdômen. Ela é um órgão pequeno, tem a forma de maçã e se situa logo abaixo da bexiga e à frente do reto (parte final do intestino grosso). A prósta-

“ O instituto Nacional de Câncer (Inca) estima que um homem morre a cada 38 minutos devido ao câncer de próstata, no Brasil. Esse dado alarmante vem ao encontro de uma outra estatística que assusta: entre a população masculina que desenvolve neoplasias malignas, o câncer na próstata é a causa em 28,6% dos casos e é o segundo mais comum entre os homens



**NOVEMBRO
AZUL**

ta envolve a porção inicial da uretra, tubo pelo qual a urina armazenada na bexiga é eliminada. A próstata produz parte do sêmen, líquido espesso que contém os espermatozoides, liberado durante o ato sexual.

Mais do que qualquer outro tipo, é considerado um câncer da terceira idade, já que cerca de 75% dos casos no mundo ocorrem a partir dos 65 anos. Alguns desses tumores podem crescer de forma rápida, espalhando-se para outros órgãos e podendo levar à morte. A maioria, porém, cresce de forma tão lenta (leva cerca de 15 anos para atingir 1 cm³) que não chega a dar sinais durante a vida e nem a ameaçar a saúde do homem.

Rastreamento e diagnóstico precoce – O Câncer

de próstata tem altos índices de cura quando detectados precocemente, porém nem sempre isso acontece devido ao preconceito que muitos homens ainda têm de ir ao médico. Dessa forma, em muitos casos, a doença só chega a ser descoberta em fase mais tardia, quando já começou a debilitar o organismo, dando sintomas, ou seja, estágios mais avançados e com menores chances de intervenções resolutivas.

O médico urologista é o especialista indicado para conduzir um check-up da saúde masculina, por meio de exames clínicos, testes laboratoriais, exames endoscópicos ou radiológicos. Assim, é possível fazer um rastreamento em homens assintomáticos (sadios), mas que estão mais propensos a desenvolver (com fatores de

risco) ou um diagnóstico precoce em pessoas que já possuem sintomas. Os exames iniciais são o toque retal para averiguar a consistência da próstata e a dosagem do PSA (Antígeno Prostático Específico) no sangue.

São considerados fatores de risco para vir a desenvolver o câncer de próstata: histórico familiar de câncer de próstata em pai, irmão e/ou tio; ser da cor negra; obesidade. Diante disso, mesmo na ausência de sintomas, homens a partir dos 45 anos com fatores de risco, ou com 50 anos sem estes fatores, devem ir ao urologista fazer seus cuidados preventivos.

(Redação com Assessoria Inca)

** Jornalista e colaboradora do Jornal do SÍndico*

Legislação por Cecília Lima

Locação de curta temporada: Morador consegue na Justiça anulação de multas por praticar aluguel em aplicativo

Nos últimos anos, vimos surgir diversas plataformas digitais que aproximam clientes e fornecedores de serviços diversos por meio da internet: vendas, trocas, transporte, alimentação e, entre esses, um dos nichos que teve sua ascensão foi o de hospedagem de curta temporada. Se para algumas pessoas esta representa uma oportunidade de negócio e obtenção de renda, para outros significa transtorno e preocupação.

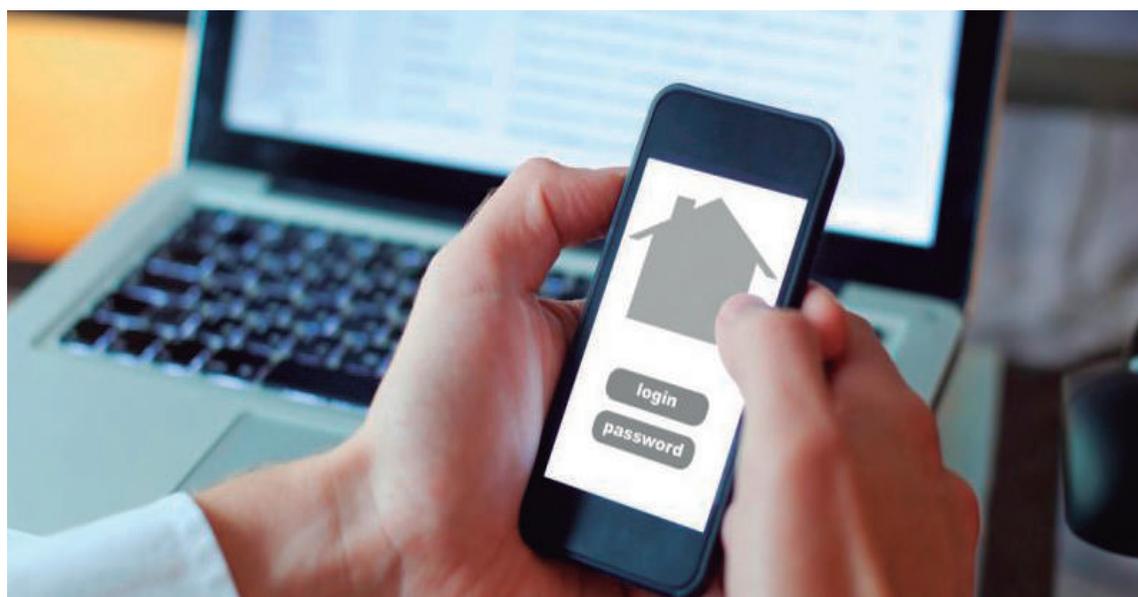
O tema dos aluguéis por curta temporada vem sendo um entrave comum em condomínios residenciais por todo o Brasil, especialmente nas grandes cidades e naquelas com ofertas turísticas. Isso se deve às mudanças na rotina que sofre alguns prédios, por terem um alto fluxo de “moradores” novos em intervalos curtos de tempo, os quais nem sempre se adaptam às regras do regimento interno de cada lugar.

Se por um lado temos a posição de síndicos e de condôminos que se incomodam com a alta rotatividade propiciada pelos anúncios em aplicativos – a exemplo do Air BNB ou do OLX – alegando transtornos à segurança e sossego da coleti-

vidade, por outro lado temos também a posição de condôminos proprietários que, como tais, querem exercer seu direito de propriedade e para tanto defendem o direito natural do proprietário a locar seu imóvel por temporada, limite de 90 dias, (conforme regulamenta a Lei 8.245-91 especificamente nos artigos de 48 a 50).

Conforme esperado, esta controvérsia motiva diversos litígios judiciais e, aos poucos, vai-se construindo um entendimento sobre o tema, que é algo tão recente em nossa sociedade. Em abril deste ano, a 4ª Turma do STJ (Superior Tribunal de Justiça) ratificou – ao julgar o recurso especial nº 1.819.075/RS – a possibilidade de um condomínio chegar a proibir locações de curta temporada, bem como o fracionamento de imóvel (aluguel de cômodos separadamente), fazendo como intermediário ou não o uso de ferramentas eletrônicas a exemplo do aplicativo Air BNB ou similares.

Embora o entendimento da Corte Superior não seja vinculante, isto é, não é obrigatório ser seguido por todos os demais juízes, ele dá força à ideia de que, primeiro, é pre-



ciso rever os limites permitidos às locações em edifícios exclusivamente residenciais de modo a vetar eventuais desvios de destinação do imóvel e, segundo, o condomínio deve ter autonomia para regulamentar – por meio de assembleia e registro em convenção – os termos adequados para a locação por temporada em suas dependências.

Novos desdobramentos – Mais recentemente, a Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Vinhedo (SP) anulou 2 multas impostas por condomínio (um total de R\$2.055,00) a proprietário que alugou apartamento para terceiros via plataforma virtu-

al, bem como determinou que não sejam impostas sanções ou criados empecilhos em razão das locações realizadas por qualquer meio, pelo menos até que convenção de moradores vede expressamente a conduta. O proprietário entrou na Justiça a fim de reverter as sanções e conseguir o direito de continuar a alugar o imóvel como bem desejar.

Na sentença, o juiz Juan Paulo Hays Biazevic afirmou que a locação de imóvel por curtíssimo espaço de tempo não caracteriza uso comercial. Segundo o magistrado, o aluguel por meio de plataforma virtual só pode ser proibido se os moradores do condomínio

expressamente determinarem que tal locação viola o uso residencial. “Pertence às pessoas envolvidas o poder de declarar que esse tipo de contrato extrapola os limites lícitos do exercício do direito de propriedade, declaração que deve estar expressa na convenção de condomínio ou no estatuto da associação que reúne os moradores dos loteamentos fechados”, escreveu o juiz. “Ausente vedação expressa, mantém-se incólume o direito de propriedade e o poder do proprietário de celebrar locações para temporada”, concluiu.

(Redação com TJSP)

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Administração por Cecília Lima

Formalizando protocolo para entrega de encomendas

A internet trouxe muitas facilidades à vida cotidiana e uma delas foi justamente o fácil acesso a mercadorias dos mais diversos tipos. Hoje em dia é possível comprar de tudo sem sair de casa, com um simples toque na tela do smartphone ou computador. Resultado dessa mudança de comportamento de consumo foi notada também nos condomínios, os quais passaram a receber um fluxo cada vez maior de pacotes e encomendas em suas portarias.

Com a chegada da pandemia de Covid-19 ao Brasil, em março de 2020, e as consequentes restrições de deslocamento e aglomeração, as compras remotas tiveram uma verdadeira guinada, o que também foi percebido nos prédios, onde se situa o ponto final de chegada dos pacotes. Esse cenário de transição demanda, na maioria das vezes, algumas tomadas de decisões organizacionais, a fim de estabelecer um protocolo efetivo para recepção, armazenamento e entrega de todas as encomendas, evitando extravios e transtornos para os moradores e para o condomínio.

Estabelecendo regras – O primeiro passo para organizar o fluxo de entrega de pacotes é criar uma lista de regras e repassar isso, uniformemente, a todos os funcionários que serão responsáveis pela portaria



O primeiro passo para organizar o fluxo de entrega de pacotes é criar uma lista de regras e repassar isso, uniformemente, a todos os funcionários que serão responsáveis pela portaria ou por eventuais recebimentos (o zelador, por exemplo). Não adianta o protocolo ser seguido por uns e ser desobedecido por outros.



ou por eventuais recebimentos (o zelador, por exemplo). Não adianta o protocolo ser seguido por uns e ser desobedecido por outros. Tal atitude só gera ruído de informações dentro do condomínio e confusão entre os moradores. É preciso manter a equipe bem treinada.

1) Armário ou prateleira apropriada – Os pacotes devem ser acondicionados em local seguro, garantindo que não sofram avarias (quebra, umidade, etc.). De preferência, deve haver nichos para cada apartamento. Não havendo espaço disponível, a separação pode ser por andar ou por bloco. É interessante criar algum tipo de classificação que facilite a localização.

2) Comunicar condôminos – É importante que o porteiro comunique o morador da chegada de sua encomenda. Além de ser um gesto de cortesia, isso acelera o processo

de entrega, fazendo com que o pacote fique o menor tempo possível na portaria ocupando espaço. A medida também diminui o risco de que a encomenda sofra algum dano antes de chegar ao seu destinatário. Caso transcorram alguns dias sem a retirada, é válido fazer um novo comunicado.

3) Registro em planilha – O funcionário responsável por receber o pacote dos Correios ou transportadora deve anotar o dia e hora da chegada, bem como a identificação do destinatário, em uma planilha. Esse instrumento pode ser em papel, ao invés de eletrônico, para facilitar o trânsito.

4) Retirada autorizada – O pacote só será entregue mediante assinatura do destinatário ou de pessoa por ele autorizada na planilha da portaria, constando data e hora da retirada. Este é o item mais importante de todas as regras,

pois a maior parte dos desentendimentos em relação a encomendas se dá justamente por pacotes “perdidos” que foram retirados, mas não se sabe por quem, nem o dia. A informalidade e a confiança em demasia pode ser o fator gerador de conflito entre morador e condomínio/funcionários. Portanto, é preferível pecar pelo excesso de zelo.

5) Porteiro não é entregador – É preciso deixar claro junto a todos os moradores que o porteiro é um funcionário do condomínio e não de particulares. Logo, não é atribuição sua fazer nem um tipo de entrega em domicílio. Todos os pacotes devem ser retirados pessoalmente por seus donos ou por pessoas por eles expressamente autorizadas na portaria ou local outro designado pelo condomínio para dispensação de encomendas.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Classíndico®

seu guia de bons negócios

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

ADMINISTRADORAS	pg. 13	IMPERMEABILIZAÇÃO	pg. 13	PINTURAS PREDIAIS	pg. 14
ANTENAS	pg. 13	INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA	pg. 13	PORTARIA	pg. 14
AVCB	pg. 13	INTERFONES	pg. 13	PORTARIA VIRTUAL	pg. 14
BARRILETES	pg. 13	JARDINAGEM	pg. 13	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 14
BOMBAS / CONCERTOS	pg. 13	LAUDOS TÉCNICOS	pg. 14	PRODUTOS LIMPEZA / PISCINA	pg. 14
CALHAS	pg. 13	LIMPEZA CAIXA D'ÁGUA	pg. 14	QUADROS DE ENERGIA	pg. 15
CÂMERAS DE SEGURANÇA	pg. 13	MANUTENÇÃO PREDIAL	pg. 14	SEGURANÇA ELETRÔNICA	pg. 15
CONSTRUÇÕES / REFORMAS	pg. 13	PAISAGISMO	pg. 14	SEGUROS	pg. 15
CONTABILIDADE	pg. 13	PARA-RAIOS	pg. 14	SÍNDICO PROFISSIONAL	pg. 15
DESENTUPIMENTO	pg. 13	PERÍCIAS	pg. 14	TELHADOS	pg. 15
				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 **(19) 99772-8783**
SAMI ZÁKIA **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 / CONCERTOS

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



Manutenção predial preventiva, corretiva e instalação de bombas de água e piscina em geral

PLANTÃO 24 HORAS **(19) 988739036**

CALHAS



Engecalhas **3386-8628**
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA



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

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

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE



3235-1955
Veja Administradoras

DESENTUPIMENTO



3269-2146 / 99700-0041
VJ. pág. 05



3243-4566
VJ. Limpeza Cx. D'água

IMPERMEABILIZAÇÃO

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

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA



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



3272-0666
Veja pág. 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 3269-2146 / 99700-0041
MANUTENÇÕES Vj. pág. 05

REAL LÍDER
DESENTUPIMENTO COM HIDROJATEAMENTO
Limpeza de Cx. D'Água / Gordura
Impermeabilização -
Sanitização / Dedetização
3243-4566
lopes_miranda@hotmail.com

MANUTENÇÃO DE BOMBAS

MASTER BOMBAS (19) 98873-9036
Veja Bombas / Conserto

MANUTENÇÃO PREDIAL

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

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

PAISAGISMO

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

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

PARA-RAIOS

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

Eng. Eletricista LAUDOS | INSPEÇÕES
CREA 506.904.814-2 PROJETOS ELÉTRICOS
M.A. LAUDOS ELÉTRICOS • Para Raios (SPDA)
SEGURANÇA E PREVENÇÃO • Instalações Elétricas
(19) 98186-2710 • Sistemas de Ar Condicionado
eng.amaro@outlook.com

PERÍCIAS / LAUDOS TÉCNICOS

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

PINTURAS PREDIAIS

PINTURAS PREDIAIS
• Lavagem de fachadas
• Pinturas em geral
• Tratamento de trincas e fissuras
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

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

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

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 pág. 02

PORTAS CORTA FOGO

MC Venda / Instalação / Manutenção
Portas Corta Fogo e Acessórios
Atendemos toda a região
(19) 3301-2912 / 98110-9873 / 99229-1260
mc.portascortafogo@hotmail.com / www.mcportascortafogo.com.br

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 pág. 04

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS 4141-0904
Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

Intell
MATERIAIS ELÉTRICO E SERVIÇOS

PARA RAIOS - QUADRO DE MEDIDORES
ALARME DE INCÊNDIO - LAUDOS ELÉTRICO E BOMBEIROS

intell.adm@gmail.com (19) 3388-3161 / 98767-8654

SEGURANÇA ELETRÔNICA

Evolusat

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

(19) 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
gestaocondominal.paula@gmail.com

ATUAL CONDOMÍNIO

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.

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
joseaugustosoaresindicoprofissional@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

Otalicia Claus Síndica Profissional
Gestora condominial há 10 anos
otaliciaclaus1@gmail.com
(19) 99702-4882

TERCEIRIZAÇÃO

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

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

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 - Novembro

Galvão
Engenharia e Gestão Ambiental 6 anos

Agradecemos a confiança

Dicas

Aromatizador



Já pensou em ter um hall de entrada do prédio e corredores que recepcionam moradores e visitantes com um aconchegante perfume? Isso é possível com a instalação de dispositivos aromatizadores em locais estratégicos. Trata-se de equipamentos programados para disparar pequenos jatos de essência em ciclos que podem ser determinados de acordo com o gosto do cliente (intensidade da fragrância e frequência da liberação). Outros produtos usam tecnologia de dispensação contínua, com evaporação ou nebulização do perfume, de modo a espalhar o aroma pelo ambiente.

A escolha pelo melhor item vai considerar as características do imóvel. Além de agregar mais qualidade de vida e bem-estar aos moradores, ofertando um ambiente mais agradável, livre de maus odores, o uso dos aromatizadores em prédios residenciais e corporativos vai ao encontro do que hoje se chama "marketing olfativo". Essa tendência compreende que apresentar um espaço perfumado significa trazer imediatamente a ideia de limpeza, elegância e requinte, o que contribui para a valorização do imóvel como um todo.

Um Brasil que se alimenta e outro que não.

Mais da metade da população não tem comida suficiente no seu dia a dia*. JUNTOS, nós podemos mudar isso!

Saiba mais: LBV.ORG
@lbvbrasil

71 Anos
Natal Permanente
Jornal do Sincido

*Mais de 110 milhões de pessoas estão em situação de insegurança alimentar no Brasil, segundo dados de maio de 2020 divulgados pelo IBGE/PNCA.

Repeteco por Rodrigo Karpát

Condomínios: Prestação de contas

A prestação de contas é uma obrigação do síndico instituída pelo artigo 1.348, VIII do Código Civil, o qual aduz dentre outras obrigações do síndico a de prestar contas em assembleia anualmente ou, frise-se, quando exigidas.

Desta forma, para que a gestão seja transparente, é salutar que o síndico contrate empresas de gestão condominial que disponibilizem os balancetes de forma analítica mensalmente atrás de portais na internet com acesso restrito aos condôminos, bem como, de forma sintética disponibilize a prestação de contas no boleto de condomínio inerente ao mês anterior. Deve o síndico e sua administradora prestar a qualquer tempo os esclarecimentos necessários a gestão, lembrando-se sempre que tais solicitações não atentam contra o síndico ou não contam desconfiança necessariamente, pois assim como uma empresa deve prestar esclarecimentos aos seus sócios, o síndico deve prestar esclarecimentos aos condôminos.

Uma vez ao mês a pasta de prestação de contas contendo a movimentação do mês anterior, com os documentos originais, deve ser entregue pela administradora ao síndico e demais membros do corpo diretivo para análise e considerações. Documento que o condômino pode ter acesso.

As pastas devem ficar preferencialmente no condomínio e serem disponibilizadas aos



condôminos sempre que solicitadas. Porém, por se tratar de documentos originais, se tem por hábito que as mesmas sejam examinadas junto com um representante do condomínio ou administradora, nada de irregular na solicitação. E caso o condômino queira fazer uma análise mais profunda, poderá solicitar cópia das pastas à administradora mediante o pagamento das despesas com o xerox e envio dos documentos.

Não obstante os Tribunais entendam que os condôminos não tenham legitimidade para requerer em Juízo de forma isolada ação de prestação de contas. Tem o condômino o direito de exigir que as contas sejam prestadas nos termos do 1.350§ 2o do Código Civil uma vez ao ano em assembleia. O que é diferente de pedir prestação de contas.

Quanto a ilegitimidade do condômino isoladamente pedir prestação de contas:

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Ilegitimidade do condômino para, individualmente, exigir contas do síndico – Artigo 22, § 1º, alínea f, da Lei 4.591/64 – Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, não cabendo a um ou alguns condôminos, de forma individual postular tais contas– Sentença mantida. Apelação não provida.

(TJ-SP APL:

10034923720158260590SP
1003492-37.2015.8.26.0590, Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 19/10/2015, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2015)

Cabe ao condomínio ou ao condômino nos termos do Art.1.350, parágrafo 2º, do Código Civil, requerer a assembleia para a prestação de contas e não ingressar com ação de prestação de contas contra o síndico. Nesse senti-

do:

CONDOMÍNIO EDÍLIO
AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DESPESAS CONDOMINIAIS ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO CONTAS DO SÍNDICO QUE DEVEM SER JULGADAS PELA ASSEMBLEIA, CABENDO AO CONDOMÍNIO, NA OMIS-
SÃO, EXIGIR A SUA APRESENTAÇÃO. SENTENÇA TERMINATIVA CONFIRMADA. Recurso desprovido.

(TJ-SP - APL:

00438044320098260506
SP 0043804-43.2009.8.26.0506, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 06/11/2014, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/11/2014)(GRIFEI)

De toda forma, é certo que a prestação de contas é e sempre será o calcanhar de Aquiles do síndico, não por que este tenha cometido alguma irregularidade, mas porque uma

assembleia mal conduzida, ou a falta de clareza ao apresentar as contas poderá acarretar em não aprovação da mesma. Sem se falar em dissidências políticas que podem levar a não aprovação de contas, pura e simplesmente por falta de empatia com a gestão.

Para esses casos o remédio é o síndico saber gerenciar a prestação de contas, contratando empresa administradora de primeira linha para fazer o balancete, formular resumo e apresentação do resultado da gestão em assembleia. Uma auditoria independente também minimiza riscos da gestão, e muitas vezes supre conselheiros desinteressados, que na hora da prestação de contas acabam por atrapalhar a aprovação quando não assinam as pastas de prestação de contas.

* Advogado e colaborador do *Jornal do Síndico*