

COTIDIANO pg. 05



Síndico pode tirar férias?

MANUTENÇÃO pg. 09



Vazamentos no condomínio: reconheça sinais de um encanamento falho

REPETECO pg. 16



Convenção e regimento interno: documentos imprescindíveis na administração do condomínio

CLASSIFICADOS pg. 13 a 15

Guia de Produtos e Serviços para Condomínio

Natal é tempo de comemorar a vida, espalhar o amor e semear a esperança. Que Deus ilumine sua vida, sua casa, sua família e seu condomínio!

Tenha um Feliz Natal!

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

Marinelli
CONSTRUTORA

Pinturas Prediais Desde 1998

CREA/SP 0558638

- Recuperação de Fachadas
- Tratamento de Concreto Aparente
- Projetos Arquitetônicos e de Prefeitura

19 3295-3331
 98350-2882
rafael@marinelliconstrutora.com.br
www.marinelliconstrutora.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

SEN PINTURAS
EXCELÊNCIA EM PINTURA!

Pinturas Manutenção Tratamento concreto Restauração de Fachadas

Atendemos Campinas e Região

(19) 3386-9614 / 97412-5611
sidnei@senpinturas.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, 54 I
Jd. Flamboyant - Campinas SP
Cep 13090-145

Fone: 19 3237-3860

19 99103-9999

campinas@jornaldosindico.com.br

Autorizada pela PUBLIK Editora Ltda.,
para o uso da marca.

Fundador:

Aroldo de Lima Marcelo

Redação:

Cecília Lima

Assessoria Jurídica:

Dr. Átila Gadelha Marcelo
OAB/BA 24.542

Colaboradores:

Dr. Luiz Fernando de Queiroz

Dr. Rudinei Maciel

Dr. José George Moura Alves (Joe'A)

FRANQUEADOS

Baixada Santista/SP

baixadasantista@jornaldosindico.com.br

Belo Horizonte/MG

belohorizonte@jornaldosindico.com.br

Campinas/SP

campinas@jornaldosindico.com.br

Curitiba/PR

curitiba@jornaldosindico.com.br

Fortaleza/CE

fortaleza@jornaldosindico.com.br

Londrina/PR

londrina@jornaldosindico.com.br

Niterói/RJ

niteroi@jornaldosindico.com.br

Rio de Janeiro/RJ

riodejaneiro@jornaldosindico.com.br

São Gonçalo/RJ

saogoncalo@jornaldosindico.com.br

São Paulo/SP

saopaulo@jornaldosindico.com.br

O Jornal do Síndico não se responsabiliza por conceitos e idéias emitidos em artigos assinados ou em matérias pagas. Proibida reprodução total ou parcial, sem prévia autorização da Bandeira & Marcelo Ltda.

Abraçãncia: 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

O mês de dezembro chega trazendo novos planos e perspectivas. Após atravessar mais um ano difícil enfrentando uma pandemia devastadora, hoje temos, enfim, um vislumbre de tempos melhores. Após quase dois anos de perdas humanas e prejuízos materiais imensuráveis, conseguimos agora com o avanço da vacinação e diminuição de casos e óbitos pela Covid-19 pensar em termos uma vida mais próxima da normal em 2022.

A rotina dos condomínios mudou drasticamente nos últimos tempos. Precisamos nos adaptar à frieza do distanciamento, fechamos nossos espaços coletivos, impusemos regras de convivência, protocolos sanitários, etc. Como sempre, as mudanças causam desconforto e críticas, mas sem dúvidas houve firmeza por parte dos gestores na hora de conduzir atitudes pensando no bem maior da coletividade.

Grandes lições serão tiradas desses tempos de crise. Paciência, resiliência, solidariedade e também esperança. Chegamos agora ao fim de 2021 um pouco

mais leves, pois certamente o que havia de pior já passou. Agora é hora de olharmos para frente e fazer planos para 2022.

Quais são os pontos positivos e negativos do seu condomínio? Em que ele precisa melhorar? Para alguns, a carência principal é estrutural, o que demanda planejamento financeiro para obras de melhoramentos ou manutenções essenciais. Noutros casos, o problema é a inadimplência – questão que aumentou bastante durante a pandemia – então deve-se pensar estratégias de cobrança.

Se o seu condomínio faz parte do seletor grupo que está com tudo em dia, manutenções, caixa, contas, talvez seja a hora de pensar em como investir para torna-lo mais sustentável. Já pensou em investir em energia solar? Sistema de reuso de águas pluviais? Essas e outras iniciativas são temas frequentes no Jornal do Síndico.

Nosso veículo de comunicação é especialista no universo dos condomínios e melhor amigo dos síndicos, sempre auxiliando na tomada de decisões e fornecendo informação de qualidade atualiza-

da. Aqui você encontra os contatos dos melhores fornecedores para tudo o que o seu condomínio precisa. Conte com o Jornal do Síndico para uma melhor gestão em 2022!

Tenham todos um excelente Natal e próspero Ano Novo!

Os Editores



Desejamos aos síndicos, síndicas, anunciantes, fornecedores e amigos leitores, um **Feliz Natal**



Que o **ANO NOVO** que se aproxima seja de saúde, paz e realizações.



Jornal do Síndico
A informação dirigida

CONTCON e **Jornal do Síndico**

15 ANOS DE PARCERIA

Nesta edição de dezembro, a administradora de condomínios CONTCON completa 15 anos de publicidade ininterrupta neste veículo!

Agradecemos a confiança!

Confie a sua MARCA e produto em nossa Empresa!

S&S
SOLUÇÕES E PARCERIAS
Ricardo Sales
REPRESENTAÇÕES

A S&S SOLUÇÕES CONDOMINIAL trabalha para oferecer soluções tecnológicas, serviços e produtos sempre com as melhores negociações do Mercado, para os SÍNDICOS, ADMINISTRADORES E EMPRESAS.

(19) 9.9713-9587

www.solucoescondominal.com.br

Como economizar água nos meses mais quentes do ano

A aproximação do verão reflete diretamente nos nossos hábitos de consumo de água. Com as altas temperaturas, tomamos mais banhos e precisamos de mais líquidos para nos mantermos hidratados. Esse aumento do consumo nas épocas mais quentes torna ainda mais preocupante a pior crise hídrica enfrentada pelo Brasil em 91 anos.

Para garantir o uso racional, evitar o desperdício e reduzir os impactos da conta no orçamento do condomínio, conheça algumas medidas que podem ajudar no consumo consciente da água:

1. Invista em medição individualizada

Não há melhor forma de conhecer os hábitos da família do que a individualização de água. Com leitura feita por telemetria, o morador consegue consultar os relatórios de consumo mesmo antes do fechamento da conta. Dessa forma, é possível acompanhar até as menores alterações e ajustar os gastos do recurso natural em casa.

2. Faça a manutenção da rede

Para combater o desperdício, é importante reparar quaisquer vazamentos que possam prejudicar o seu bolso e o meio ambiente. A adoção de hidrômetros individuais também ajuda na detecção de perdas d'água, uma vez que grandes variações podem ser visualizadas na conta de consumo.

3. Monitore a qualidade da água da piscina

Sensores instalados em reservatórios e pisci-



nas permitem o acompanhamento da turbidez, do pH e da quantidade de cloro na água. Dessa forma, você cuida da saúde dos moradores e ainda evita que milhares de litros de água sejam desperdiçados.

4. Automatize as regas de jardins

A partir de sensores também é possível programar os aspersores (sprinklers) para manter as plantas saudáveis e irrigadas conforme as condições climáticas e necessidades de cada espécie.

Especialista em tecnologias voltadas para a eficiência e sustentabilidade, certificada pelo ProAqua da Sabesp, a **IouTility** oferece serviços de individualização de água e gás, automação e sistemas de segurança, energia solar e condomínios inteligentes em todo Brasil.

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



O final do ano é um momento muito especial, pois temos a oportunidade de refletirmos sobre os desafios que enfrentamos, ao mesmo tempo em que renovamos a fé em dias melhores.

Temos um estranho sentimento que estamos parados no tempo desde março de 2020, mas nesse encerramento podemos sentir o gostinho que talvez tenhamos um novo normal em 2022.

Mas toda essa pandemia nos ensinou o real valor de pequenas coisas, que um abraço é uma das melhores sensações do mundo, que conversas pela internet

nunca devem superar aquela conversa olho no olho, que devemos cuidar uns dos outros e que ninguém é melhor que ninguém, afinal o vírus não escolhe a quem infectar.

Foi um tempo de medos inimagináveis, perdas insubstituíveis, mas também de muita superação.

É hora de reafirmar parcerias e olhar pra frente com determinação e otimismo, levando conosco todas as lições que aprendemos.

O Grupo Only agradece a todos os clientes e parceiros que nos fortaleceram nesse período, a todos nossos colaboradores, que enfrentaram conosco os desafios diários e acreditaram em nosso propósito.

Desejamos Um Feliz Natal e um Próspero Ano Novo, repleto de novas realizações, de muita fé, esperança e que seja um 2022 cheio de alegria.

Daniela Cirino
Diretora

JET PRODUTOS
Suprimentos para Condomínios

PRODUTOS DE LIMPEZA
PRODUTOS PARA PISCINA
DESCARTÁVEIS
UTILIDADES EM GERAL

Agende uma visita
sem compromisso e receba
um kit de produtos gratuitamente em
seu condomínio

ENTREGA GRÁTUA

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

STATUS ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Empresa digital e com assessoria jurídica em contrato

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

SERVICON 30 ANOS

Profissionais Especialistas em Serviços de Condomínios

TERGEIRIZANDO DESDE 1991

Portaria
Folguista
Limpeza
Jardinagem

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

Only 12 ANOS

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

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

ENGENHEIRO SAMI ZÁKIA

Perícias
Laudos Técnicos
Regularização do AVCB

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



Condutas básicas nas festas de final de ano



Esse é nosso último artigo do ano!

Gostaríamos de agradecer a oportunidade e o espaço para que pudéssemos colaborar e transmitir conhecimento e experiência para facilitar a tarefa de administrar um condomínio.

Vamos lá...

Com o final de ano e o período de festas natalinas se aproximando, necessário adotar algumas condutas básicas e alterações na rotina dos condomínios:

1. Com o aquecimento das compras pela modalidade online e consequente aumento de encomendas a serem recebidas na portaria (principalmente no fim de ano), é importante que o espaço para guarda dos produtos seja ampliado com as devidas recomendações a porteiros. E, isso

porque, embora, em regra, os condomínios não sejam responsáveis por produtos recebidos na portaria do edifício, é necessário nos adaptar aos novos tempos como forma de contribuir com os condôminos para que possam adquirir seus produtos pela internet com tranquilidade;

2. Ainda, cabe o alerta de que a pandemia não acabou. Com a vacina, os índices de contágio, internações e óbitos reduziram drasticamente, no entanto, com o aumento de visitantes e crianças em férias no fim de ano, necessário que ainda sejam seguidas as medidas sanitárias vigentes em cada cidade ou Estado;

3. Grande número de condôminos tem o hábito de aproveitar as festas de final de ano e férias escolares, se ausentarem dos apartamentos,

as vezes por semanas. Assim, necessário que o cadastro de todos os moradores seja atualizado para, em caso de uma emergência (vazamento de água, risco de incêndio, etc...), eles possam ser contatados de forma imediata para sanar a emergência ou ao menos autorizem o síndico na adoção de providências pertinentes, evitando medidas mais drásticas como arrombamento de portas. E havendo necessidade de arrombamento de porta para sanar emergência, o síndico deve ter a cautela de filmar toda a ação na presença de testemunhas, para que seja comprovada a emergência, a necessidade e lisura da ação;

4. E justamente para prevenir ocorrências dessa natureza, os condôminos que vão viajar por dias ou semanas no final de ano, devem ser orientados a fecharem o registro

geral de água, gás, trancar portas e janelas, desligar todos os disjuntores elétricos possíveis. E, mesmo aquelas lâmpadas que servem de enfeite de natal devem ser desligadas para evitar a ocorrência de curto circuito e até um incêndio;

5. Solicite aos moradores que deixem expressamente as recomendações em caso viagem, indiquem se algum familiar ou amigo está autorizado a adentrar no apartamento

na sua ausência e as encomendas que devem chegar quando estiverem ausentes.

Assim, nos despedimos do ano de 2021, agradecendo o *Jornal do Síndico* pela parceria e confiança de sempre, desejando a todos um Feliz Natal e Próspero Ano Novo!

* 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.

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



ep engeprest

ENGENHARIA E SERVIÇOS

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

ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO Eng° Resp. com 42 anos de experiência

(19) 3203-2560 / 99368.8048

engeprest@engeprest.com.br
www.engeprest.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

AAM
ENGENHARIA

**PINTURAS PREDIAIS
Lavagem de Fachadas
Tratamento de Trincas e Fissuras**

Atendemos Jundiaí, Campinas e Toda a Região

(19) 3255 1931 (19) 99251-2924

www.aamengenharia.com.br

Cotidiano por Cecília Lima

Síndico pode tirar férias?

É chegado o mês de dezembro e, com a aproximação do fim do ano, muita gente se prepara para fazer uma pausa das suas atividades, descansar, fazer uma viagem com a família. O síndico, assim como qualquer outra pessoa, também tem seu direito a repouso e lazer, então como fica o condomínio quando ele precisa sair em recesso?

Em primeiro lugar, convém lembrar que o síndico morador, diferentemente do síndico profissional, não possui vínculo empregatício com o condomínio, portanto suas férias não são remuneradas e não precisam necessariamente estarem previstas. Já o síndico que é contratado, este sim possui um contrato o qual estipula regras previstas pelas leis trabalhistas, o que deve ser obedecido.

Para o síndico morador viabilizar seu período de descanso é preciso apenas um pouco de organização para, preferencialmente, não se ausentar em um momento turbulento ou com muitas pendências a resolver. Outro ponto a se observar é repassar ao substituto a autoridade sobre as responsabilida-



des do condomínio.

Para isso, deve-se checar o que dispõe a Convenção: algumas indicam o subsíndico, outras o presidente do conselho fiscal ou conselho consultivo como pessoa que ocupa as atribuições de gestor do condomínio na ausência temporária do síndico. Durante o exercício do cargo, convencionou-se ser

justo que o substituto receba o mesmo benefício do qual goza o síndico, seja a isenção da taxa condominial ou pagamento de pro labore.

Ao transferir seu cargo temporariamente, além de comunicar a administradora bem como os condôminos de sua ausência, o síndico deve colocar o substituto a par de tudo o

que deve ser feito no período: contas a pagar, agendamento de manutenções, caso haja alguma assembleia agendada e todas as demais pendências que possam estar previstas. Também é importante deixar uma lista com contatos de emergências para contornar problemas em equipamentos e estruturas que demandem rápida intervenção.

É desnecessário, portanto, ressaltar que não é viável que síndico e subsíndico ou então síndico e presidente de conselho tirem férias simultaneamente. Deve-se entrar em consenso para que pelo menos um dos dois esteja disponível para assumir o posto de administrador, já que o condomínio

não pode ficar sem síndico.

Em segunda análise, a mesma cautela deve ser tomada em relação às férias de zeladores e gerentes, caso o condomínio os possuam. Preferencialmente, as férias desses profissionais não devem coincidir com o recesso do síndico, já que esses são trabalhadores que entendem intimamente a rotina do condomínio e são capazes de resolver muitas coisas na ausência do síndico. É mais cuidadoso aguardar o retorno do síndico para que eles saiam de férias.

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



O síndico, assim como qualquer outra pessoa, também tem seu direito a repouso e lazer, então como fica o condomínio quando ele precisa sair em recesso?

Prevenir é melhor que Remediar

Já estamos na reta final deste ano. Os síndicos e administradoras de condomínios já estão se organizando para o período de férias, dissídio dos funcionários, 13º salário, impostos, previsão orçamentária, última assembleia, decoração de Natal e outros assuntos importantes, como a segurança do condomínio.

Neste período de festas e férias a segurança do condomínio deve ganhar uma atenção dobrada pelo síndico e moradores, pois o fim do ano é marcado pelo esvaziamento do condomínio e nem todos se preocupam com as medidas de segurança.

Os ladrões sabem que esse é um momento propício para ações nos condomínios e todo cuidado ainda é pouco para evitar roubos e furtos.

Funcionários, moradores, administradoras e síndicos devem estar atentos, pois a segurança depende de todos.

Para manter seu condomínio seguro é necessário mais do que um sistema de segurança eficiente, é necessário a colaboração e respeito às re-

gras. A melhor maneira de ter qualidade na segurança é mantendo os condôminos, síndicos, funcionários e prestadores de serviço, bem informados sobre as normas de segurança.

SEGUE ALGUMAS ORIENTAÇÕES DE SEGURANÇA:

- ✓ Verificar a necessidade de reforçar o efetivo da segurança;
- ✓ Verificar junto a empresa de prestação de serviço de portaria ou vigilância para reforçar as visitas dos Supervisores no período de férias;
- ✓ Realizar mapeamento de imóveis desocupados e em caso de condomínios de residências, mapear as obras;
- ✓ 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;



- ✓ Realizar check list nos sistemas eletrônicos de segurança, iluminação, luzes de emergência, bomba da caixa de água, sistema de combate a incêndio e extintores, pois nesse período existe um grande risco de incêndio, devido aos fogos de artifícios e enfeites natalinos;
- ✓ Redobrar a atenção nas áreas de lazer do condomínio, principalmente em piscinas;
- ✓ Durante o período de viagem, orientar os moradores para fechar o gás, verificar se todas as torneiras estão fechadas, desligar todos os aparelhos eletrônicos da tomada, principalmente as de enfeites natalinos;
- ✓ Orientar os moradores que sejam discretos ao divulgar seus planos de férias, inclusive nas mídias sociais. A

mesma cautela vale para postagens de fotos e vídeos durante a viagem, prefira postar após o retorno, hoje os criminosos monitoram as redes sociais;

✓ Antes de viajar digitalize todos os seus documentos: (Habilitação, RG, Passaporte, documento do veículo, cartão do seguro, cartão médico, cartão de crédito/débito) e salve no seu e-mail, inclusive números de telefones de parentes, amigos e gerente do banco.

✓ Durante a viagem procure portar pouco dinheiro, evite usar carteira e mantenha um segundo cartão de crédito ou débito para uso em caso de emergência;

✓ Durante a viagem,

devido os sequestros-relâmpago e roubos nos quais os criminosos usam o Pix para receber os pagamentos, se possível tenha dois aparelhos de celular. Um, secundário, com os aplicativos mais sensíveis, para deixar guardado em segurança e o outro, com os demais aplicativos do dia a dia, para uso livre;

✓ Oriente os colaboradores para não informar a ausência ou o destino de viagens dos moradores.

Boas Festas para todos! Feliz Natal e que o Ano Novo traga muita prosperidade! Reúna aqueles que mais ama e distribua carinho para todos e encha sua casa de harmonia e paz.



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

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
Gastardelli 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 Gastardelli

jose@gastardelliengenharia.com.br
(19) 98261-1306

www.gastardelliengenharia.com.br

MZA SEGUROS
CORRETORA DE SEGUROS

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

(19) 98124-6420

mza.seguros@uol.com.br

maiores informações
19 98727.9417

QUALIFIQUE SEU
EFETIVO!

CURSO DE FORMAÇÃO
DE AGENTE DE
PORTARIA CONDOMINIAL
CURSO ONLINE

FERRACINI
CONSULTORIA EM SEGURANÇA
E TRANSPORTES

Instrutorferracini ferraciniconsultoria.com.br

Segurança por Cecília Lima

Abuso de velocidade deve ser coibido em vias internas do condomínio

Um dos problemas que afetam o cotidiano nos grandes centros urbanos é o volume crescente de veículos motorizados. Tal como um reflexo do que há no mundo externo, os condomínios residenciais expressam essa realidade, contando com um número cada vez maior de carros, caminhonetes, motos, etc. Paradoxalmente, o espaço físico para viabilizar a mobilidade é reduzido, o que torna o manejo de estacionamentos e vias internas um grande desafio.

Em grandes condomínios, os percursos internos se assemelham a ruas de uma verdadeira cidade, com pavimentação própria, sinalização e, eventualmente, obstáculos. Como tal, os condutores devem obedecer às normas para dirigir com segurança e não ofertar riscos aos demais moradores. Contudo, o que frequentemente é constatado é o abuso de velocidade dentro do perímetro interno de condomínios, o que acarreta perigos, além de infringir leis.

Embora sejam propriedades privadas, os condomínios estão submetidos à aplicação do Código de Trânsito Brasileiro (CTB), além das normas específicas de suas Convenções

“

A primeira abordagem junto aos moradores deve ser sempre pedagógica e, para isso, é útil a distribuição de folhetos, manuais, informações em quadros de avisos ou campanhas pelos meios de comunicação disponíveis. Persistindo as infrações, é hora de partir para ações mais interventivas.



e Regulamentos Internos. De acordo com o CTB, “são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo”. Todos esses espaços são sujeitos, portanto, à legislação nacional.

Em sendo uma via de trânsito interna, as vias condominiais (tipo locais) têm como velocidade máxima permitida 30 km/h. Entretanto, há de se observar a particularidade de edificações pequenas, com espaço restrito, poucas vagas e veículos, onde há apenas a via da classe particular, o limite é de 10 km/h a 20 km/h.

Evitar excessos – A educação e conscientização dos moradores é, inicialmente a postu-

ra mais indicada para se coibir o abuso de velocidade em veículos motorizados. É preciso esclarecer, primeiramente, os grandes riscos humanos que essa prática acarreta: atropelamentos, sobretudo de crianças que costumam brincar livremente pelas áreas comuns. Em seguida, riscos patrimoniais: choque contra outros veículos ou contra estruturas do próprio prédio, causando prejuízos.

A primeira abordagem junto aos moradores deve ser sempre pedagógica e, para isso, é útil a distribuição de folhetos, manuais, informações em quadros de avisos ou campanhas pelos meios de comunicação disponíveis. Persistindo as infrações, é hora de partir para ações mais interventivas. No âmbito das vias de trânsito, além de toda a sinalização con-

forme ordena o CTB, é possível instalar redutores de velocidade em pontos estratégicos e até mesmo radares. O circuito de câmeras com a finalidade de identificação dos infratores também ajuda a inibir os atos.

Em última instância, é necessário aplicar penalidades pecuniárias. É importante deixar claro que o síndico não possui a prerrogativa de aplicar multas de trânsito. O que ele pode fazer, na verdade, é aplicar uma multa que esteja prevista em Convenção para aqueles condôminos que descumprirem determinada regra. Portanto, a infração de trânsito, para receber uma multa condominial, deve constar no rol de penalidades na Convenção e Regimento interno do prédio.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Especial por Cecília Lima

Decoração natalina coloca condomínio em clima de fim de ano

De dezembro é um mês de celebrações e, seja de maneira mais discreta ou exuberante, quase todo mundo gosta de ornamentar o ambiente onde se convive. Trazer um pouquinho de decoração natalina significa trazer pra perto de si também a esperança por dias melhores e a satisfação em celebrar os festejos de fim de ano.

Nos condomínios, o investimento em decoração natalina é variável a depender do porte de cada edificação, bem como do interesse dos moradores, visto que nem sempre isso é uma prioridade. Entretanto, convém ressaltar que alguns aspectos devem ser observados no que se refere à segurança e qualidade dos enfeites adquiridos e instalados.

A primeira orientação a ser seguida é evitar a compra de materiais falsificados ou de procedência duvidosa. Ainda que esses possuam um custo bastante atrativo, eles podem conter armadilhas. Além de oferecerem geralmente qualidade e durabilidade inferiores, esses produtos podem conter partículas ou tinturas tóxicas, com metais pesados, que podem fazer mal a saúde humana e também de animais domésticos.

Deve-se dar preferência a itens que contenham o selo do Inmetro (Instituto Nacio-



Para quem não abre mão das tradicionais luzes e pisca-piscas, uma alternativa é delimitar um número restrito de horas para o funcionamento. Por exemplo, ao invés de deixar as lâmpadas funcionando toda a noite até o amanhecer, apenas ligar das 20h às 22h.



nal de Metrologia, Qualidade e Tecnologia) e atentar para o acondicionamento após o uso conforme orientações do fabricante, afinal o que queremos é que os enfeites durem vários fins de ano sem precisar reinvestir e, para isso, necessitam boa conservação. Todos os materiais decorativos costumam ser altamente inflamáveis e, por isso, devem ser mantidos – seja quando em uso ou guardados – longe de fonte de calor.

No que se refere à decoração luminosa, a Abracopel (Associação Brasileira de Conscientização para os Perigos da Eletricidade) traz dicas específicas: evitar reparos e emendas, evitar conexões ou “T” (coloque os enfeites diretamente nas tomadas próximas ao ponto de utilização), não

utilizar as tomadas de ambientes como lavanderias, banheiros, varandas e outros locais que possam ser molhados, em áreas externas usar apenas produtos apropriados para este fim (fiação protegida para chuva).

De olho na conta de luz

De acordo com o IBGE, o preço da energia elétrica acumulou aproximadamente 25% de aumento em 2021, sendo que em algumas cidades esta variação foi ainda maior. Em decorrência da atual crise hídrica (e risco de apagão), a qual o país atravessa, os consecutivos reajustes da tarifa na conta de luz devem deixar o custo por um fim de ano “colorido” e ornamentado mais salgado.

Dessa maneira, alguns ajus-

tes e adaptações na decoração natalina são recomendados a fim de não extrapolar no consumo de energia. A primeira dica é apostar preferencialmente nos enfeites que não precisam de eletricidade: árvore de natal com bolas coloridas e penduricalhos, guirlandas natalinas, miniaturas de Papai Noel e outros enfeites temáticos.

Para quem não abre mão das tradicionais luzes e pisca-piscas, uma alternativa é delimitar um número restrito de horas para o funcionamento. Por exemplo, ao invés de deixar as lâmpadas funcionando toda a noite até o amanhecer, apenas ligar das 20h às 22h.

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Manutenção por Cecília Lima

Vazamentos no condomínio: reconheça sinais de um encanamento falho

Você sabia que aproximadamente de cada 100 litros de água que é tratada para se tornar potável, quase 40 não são efetivamente consumidos, mas sim perdidos devido a “escapes”, como vazamento nas redes, além de fraudes e erros de aferição. É o que estima um levantamento feito pelo Instituto Trata Brasil e pela Water.org e divulgado em junho deste ano, o qual demonstra que o desperdício de água aumentou pelo terceiro ano seguido no Brasil.

Nos condomínios, o vazamento hidráulico pode ser um problema silencioso e, quando vem a ser descoberto, já se apresenta com grandes prejuízos e complicações. Portanto, é importante que síndicos e condôminos estejam atentos aos sinais de possíveis infiltrações:

Despesa aumenta – a conta não está batendo com o consumo? Se você notou uma mudança no padrão das cobranças

que não é compatível com o que vem sendo gasto de água é porque algo está errado. Esta água pode estar vazando para um local desconhecido.

Paredes – é importante estar atento à aparência das paredes, pois o problema pode estar através delas. Sinais de umidade ao simples toque podem ser uma dica. Além disso, indícios de mofo, alteração na coloração, bolhas, manchas, descamação da pintura, “embarrigamento” são fortes achados que apontam para vazamentos.

Goteiras – As mesmas alterações de cor, bolor e pintura das paredes se aplica aos forros e tetos. Aqui, entretanto, por ação gravitacional temos um outro sinal bastante específico: as goteiras. Em casos de tetos de gesso, corre-se o risco, inclusive de descolamento de placas, devido à umidade excessiva.

Piso – um sinal mais grave que pode ocorrer é o afunda-



mento do piso e, quando isso ocorrer, providências devem ser agilmente tomadas. É preciso lembrar que vazamentos hidráulicos podem comprometer seriamente estruturas vitais para a edificação, quando não consertados brevemente, além do prejuízo e desperdício gerados.

Objetos domésticos – Em caso de vazamento, é provável que o condômino note também alterações em alguns itens presentes na sua própria casa, a

exemplo de cortinas úmidas ou já mofadas, móveis mofados, tapetes e carpetes úmidos. O cheiro dos ambientes, de modo geral, é alterado.

É válido lembrar que os condomínios geralmente são compostos por dois tipos de sistemas de tubulações: um vertical (que distribui água no prédio) e um horizontal (este conduz a água do sistema vertical para o interior das unidades). Da mesma maneira, os sistemas de esgoto possuem ramais análogos,

tanto verticais quanto horizontais.

Assim, pressupõe-se que sinais de vazamento nas paredes sugerem alterações no sistema vertical (responsabilidade do condomínio), portanto o síndico deve ser comunicado rapidamente. Caso o vazamento seja identificado em um dos ramais das unidades, o conserto será responsabilidade do proprietário.

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

CR
MANUTENÇÕES

(19) 3269-2146 / 9 9700-0041

Desejamos aos síndicos e síndicas votos de um **FELIZ NATAL** e que 2022 seja de realizações.

DESENTUPIAMENTOS
DAS TUBULAÇÕES DA CAIXA DE GORDURA,
DO ESGOTO E DAS REDES PLUVIAIS
Equipamentos Profissionais

cr.manutencao@outlook.com.br

Bem Estar por Cecília Lima

Bicicleta compartilhada é nova tendência em segmento condominial

Mudam-se os tempos, mudam-se os hábitos. É sabido que as necessidades individuais naturalmente se modificam de acordo com as mudanças que vão ocorrendo na sociedade. Exemplo disso são as novas tendências no que diz respeito à mobilidade. Com exigências por maior sustentabilidade, menos impacto ambiental e também menor custo, cresce a demanda por veículos ecologicamente corretos e mais gente está abrindo mão do próprio carro em nome do uso de um transporte alternativo.

Foi especificamente no contexto a partir da pandemia de Covid-19 que assistimos a um verdadeiro “boom” das bicicletas, pela possibilidade de “fugir” das aglomerações. O que já vinha sendo uma tendência forte nas cidades, agora se consolida como grande procura. De acordo com a Associação Brasileira do Setor de Bicicletas (Aliança Bike), em meados de 2020 (entre os meses de junho e julho), registrou-se um aumento de 118% das vendas desse item em comparação com o mesmo período de 2019.

Os atrativos para o uso da bicicleta são vários: além de se utilizar um meio de transporte não poluente, barato e flexível,



Assim como vieram os minimercados, a ideia é ofertar um serviço a mais ao condômino proporcionando comodidade e praticidade na hora de ter acesso a uma bike, sem precisar necessariamente adquirir uma.



que dribla os grandes congestionamentos urbanos, o ato de pedalar traz grandes benefícios à saúde e pode ser um reforço ao sistema imunológico. É com este apelo que vem surgindo uma nova tendência no segmento condominial: as bicicletas compartilhadas.

Iniciativa inovadora - Assim como vieram os minimercados, a ideia é ofertar um serviço a mais ao condômino proporcionando comodidade e praticidade na hora de ter acesso a uma bike, sem precisar necessariamente adquirir uma. A iniciativa, que já é bastante popular em vários países, tem adeptos no Brasil, em algumas cidades, onde os bicicletários coletivos geralmente ficam em

parques ou avenidas. Com o maior interesse da população, o intuito agora é levar isso para mais perto, fazendo com que o usuário já possa ter acesso a uma bicicleta no próprio condomínio.

A WKoerich, construtora catarinense vem desenvolvendo projetos diferenciados, atrelando produtos e serviços em seus empreendimentos, é uma das pioneiras na região a disponibilizar esse tipo de comodidade para o novo perfil de consumidor pós-pandemia. O sistema de bicicletas compartilhadas já está disponível em três condomínios residenciais e dois empreendimentos da hotelaria com assinatura da empresa.

“A sistemática integra nossos projetos há alguns anos, não

apenas pelo ineditismo, mas por termos a compreensão de que precisamos desenvolver possibilidades que contribuam para o avanço das cidades. Além da adoção de espaços públicos, que geram engajamento com as comunidades, temos que pensar e propor ações sustentáveis também para os moradores”, comenta Sabrina Petermann, gerente de marketing da WKoerich. Segundo a construtora, a iniciativa foi tão bem aceita que todos os novos empreendimentos estão sendo projetados com o sistema de bicicletas compartilhadas

(Redação com Assessoria)

** Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*

Legislação por Cecília Lima

Hidrômetro único: Cobrança de água por consumo presumido é ilegal

Embora a individualização dos hidrômetros seja uma tendência na atual construção civil e os novos empreendimentos já sejam entregues neste modelo, sabemos que uma grande quantidade de imóveis mais antigos ainda possui um sistema de cobrança que possui hidrômetro único, o que acarreta algumas dificuldades na hora de dividir os custos entre os contribuintes.

Uma dessas é a chamada modalidade de cobrança por consumo presumido na qual se multiplica a tarifa mínima pela quantidade de unidades do condomínio. Entretanto, este método de aferição já não é considerado legal, sendo o correto fazê-lo pelo consumo real.

Este fato levou a 6ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios a manter sentença que condenou a Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB) e declarou como ilegal a tal medição de consumo de água. Diante disso, a prestadora de serviço foi condenada a devolver os valores cobrados de forma indevida.

Autor da ação judicial, o condomínio em questão narrou que suas unidades residenciais possuem apenas um único hidrômetro e que, com base em lei anterior, a Caesb efetuava a medição e cobrança da tarifa de águas e esgoto, de forma

“

Embora a individualização dos hidrômetros seja uma tendência na atual construção civil e os novos empreendimentos já sejam entregues neste modelo, sabemos que uma grande quantidade de imóveis mais antigos ainda possui um sistema de cobrança que possui hidrômetro único, o que acarreta algumas dificuldades na hora de dividir os custos entre os contribuintes.



presumida, multiplicando a tarifa mínima pelo número de unidades residenciais.

No entanto, alega-se que a legislação que permitia esse tipo de cobrança foi revogada e que conforme entendimento atualizado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), a medição deve ser realizada pelo consumo real. Como a ré (CAESB) continuou efetuando o cálculo por multiplicação, requereu que a medida fosse declarada ilícita e que os valores cobrados indevidamente fossem devolvidos. Por sua vez, a Caesb defende que não cometeu ilegalidade, pois o método de medição e cobrança aplicado possui respaldo em legislação específica. Assim, requereu a improcedência dos pedidos.

Todavia, ao proferir a sentença, o juiz da 1ª Vara Cível de Águas Claras explicou que o caso se enquadra em julgamento proferido pelo STJ, que fixou o entendimento de ser ilegal “a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de economias existentes no imóvel, quando houver único hidrômetro no local”. Assim, declarou a ilegalidade da cobrança de forma presumida e determinou a devolução de valores pagos indevidamente.

Ambas as partes recorreram: a Caesb reforçou seus argumentos de defesa para que a sentença fosse reformada e o condomínio argumentou para que a devolução dos valores pagos indevidamente

ocorresse em dobro. Contudo, os desembargadores entenderam que a sentença deveria ser mantida e concluíram: “A cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo, multiplicado pelo número de economias existentes no condomínio edilício que possui um único hidrômetro, é ilegal. A cobrança deve observar o consumo real aferido (Tema 414 do e. STJ).” Contra a decisão da Turma, a Caesb apresentou outro recurso (embargos de declaração), que foi rejeitado pelo Colegiado, por unanimidade.

(Redação com TJDFT)

* Jornalista e colaboradora do *Jornal do Síndico*

Administração por Cecília Lima

Prejuízos em áreas comuns: quem paga a conta?

A vida em coletividade pressupõe, obrigatoriamente, o respeito e o cuidado com aquilo que pertence a todos. Em um condomínio edilício, temos áreas privadas (constituídas pelas unidades particulares) e temos também as áreas comuns, as quais contêm equipamentos de uso comunitário, adquiridos com recursos conjuntos. O zelo com os bens coletivos deve existir da mesma forma como as pessoas cuidam de suas posses individuais e, em caso de danos em espaços comuns, o ressarcimento deverá ser exigido.

A servidora pública aposentada Maria Cristina Dias, síndica de um prédio residencial no bairro litorâneo de Boa Viagem, em Recife (PE) queixa-se dos danos causados especificamente por parte das crianças. “Durante o período de maior restrição na pandemia, muitas crianças ficaram com mais tempo livre em casa e desciam para as áreas comuns para brincar. Isso trouxe alguns transtornos quando começamos a identificar lâmpadas quebradas e até o vidro temperado de uma porta, graças a jogos de bolas e outras brincadeiras sem supervisão de adultos”, relata.

Na impossibilidade de identificar a autoria dos prejuízos, os recursos para reposição das lâmpadas e da vidraça saíram dos cofres do condomínio.

“

O zelo com os bens coletivos deve existir da mesma forma como as pessoas cuidam de suas posses individuais e, em caso de danos em espaços comuns, o ressarcimento deverá ser exigido.



“Enviamos comunicados e fixamos cartazes notificando o ocorrido, como forma de alerta e pedindo conscientização, sobretudo dos pais e responsáveis, afinal o prejuízo termina sendo compartilhado”, conta Cristina. A síndica afirma que além das ações “pedagógicas”, foi reforçada a vigilância nas áreas comuns com instalação de mais câmeras do circuito interno de TV, a fim de coibir brincadeiras em locais inapropriados e, eventualmente, identificar o autor dos danos ao patrimônio caso venha a ocorrer novamente.

Cobrança de prejuízos – A regra para danos causados em áreas e equipamentos coletivos do condomínio é simples: se estragou, conserte. O ônus pelo ressarcimento daquilo que foi avariado cabe aquele que

causou o infortúnio – direta ou indiretamente, por ação ou omissão. Caso o prejuízo tenha sido provocado por um inquilino, por uma visita ou, ainda, por locatários de temporada (a exemplo dos que ficam por curto período de tempo no prédio), o proprietário deverá ser acionado, sendo ele o condômino responsável pela unidade condominial (e coproprietário), e este deverá, por sua vez, cobrar o indivíduo que ora ocupa o seu imóvel.

A cobrança poderá ser feita de duas maneiras: antes ou depois do reparo. Caberá ao síndico fazer um orçamento prévio do custo do serviço ou aquisição e notificar o condômino responsável, dando-lhe um prazo para efetuar o pagamento e regularização da situação. Contudo, em casos de danos emergenciais, como por

exemplo uma avaria no sistema elétrico ou hidráulico, o síndico poderá efetuar o conserto com recursos do condomínio a fim de controlar a situação com brevidade e, posteriormente, exigir o ressarcimento por parte do condômino.

Há de se ressaltar, todavia, as circunstâncias em que não é possível determinar a autoria do dano, conforme o relato ilustrado no início deste texto. Nesses casos, não havendo testemunha, imagens de câmeras, nenhum tipo de prova, ou tampouco a manifestação espontânea por parte de quem praticou a avaria, a responsabilização com os custos será solidariamente compartilhada por todos os condôminos, com rateio em cota extra ou acionamento de reservas financeiras.

* *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. 14	PORTÕES ELETRÔNICOS	pg. 14
BOMBAS / CONSERTOS	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 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. pág. 09

BOMBAS / CONSERTOS

C.R. - 3269-2146 - Vj. pág. 09

CALHAS



Engecalhas

3386-8628
Veja Telhados

CÂMERAS DE SEGURANÇA



Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
Veja Antenas



SIGA NOSSO INSTAGRAM

INSTAGRAM

@Jornal do Síndico CAMPINAS

CONSTRUÇÕES E REFORMAS

Engeprest - 3203-2560 - Vj. Capa

CONTABILIDADE



3235-1955
Veja Administradoras

DESENTUPIMENTO



3269-2146 / 99700-0041
VJ. pág. 09



REAL LÍDER 3243-4566
VJ. Limpeza Cx. D'água

IMPERMEABILIZAÇÃO

C.R. - 3269-2146 - Vj. pág. 09

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



TELCA TELECOMUNICAÇÕES 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. pag. 09

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

PAISAGISMO

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

PAISAGISMO - Cont.

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

PARA-RAIOS

TRANSFORMADORES - CABINE DE ENERGIA - PARA RAIOS
QUADRO DE MEDIDORES - LAUDOS TÉCNICOS
Intell *Desejamos a todos os nossos clientes e amigos um Feliz Natal*
(19) 3388-3161

**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

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

PINTURAS PREDIAIS - Cont.

Marinelli (19) 3295-3331
CONSTRUTORA Vj. 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

SENPINTURAS (19) 3386-9614
EXCELENCIA EM PINTURAS Vj. Capa

PORTARIA

SERVICON 3236-1545
TERCEIRIZAÇÃO Veja pag. 03

PORTAS CORTA FOGO

MC Venda / Instalação / Manutenção
PORTAS CORTA FOGO Portas Corta Fogo e Acessórios
(19) 98110-9873 Atendemos toda a região
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 (11) 97088 6212
portaria Veja pag. 04

PORTÕES ELETRÔNICOS

Evolusat 2214-7430 / 98317-8800
Veja Antenas

PRODUTOS P/ LIMPEZA / PISCINA

JET PRODUTOS

4141-0904
Veja pág. 03

QUADROS DE ENERGIA

TRANSFORMADORES - CABINE DE ENERGIA - PARA RAIOS
QUADRO DE MEDIDORES - LAUDOS TÉCNICOS

Desejamos a todos os nossos clientes e amigos um Feliz Natal
Intell (19) 3388-3161

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. 06

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

TELHADOS

Engecalhas
SOMENTE **Telhado para Condomínios**
FALE DIRETO COM O PROPRIETÁRIO
(19) 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
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

SÍNDICO PROFISSIONAL - Cont.

SÍNDICO PROFISSIONAL Campinas e Região
GESTÃO COM EXCELÊNCIA
(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

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 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. 03

Aniversário de parceria - Dezembro
 CONTCON 15 anos
Administração de Condomínios
Agradecemos a confiança!

2022...Desafios e Oportunidades

O último trimestre de 2021 fundamentalmente, na passagem do bastão para 2022, entrega desafios robustos, inquietantes e promissores para 2022, no curto, médio e longo prazo.

Em destaque:

OMS - Organização Mundial de Saúde - grandes descobertas conseguidas, bons % de vacinação em alguns países e investimentos maciços para coberturas a todos e em todos os países do mundo sem distinção de raça ou poderio econômico para Covid - 19.

COP 26 - Conferência das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas - a temperatura do planeta está elevada mundialmente. Ações são eminentes e urgentes.

O Conselho da ONU - Organização das Nações Unidas - declara que 2022 será o Ano Internacional do Vidro. "Tal feito enfatizará a importância tecnológica, científica, cultural e econômica do vidro, o material mais puro e único 100 % reciclável que existe" (Fonte:abi-vidro.org)

Mas... e os condomínios?

Investem em vacinação, possuem estratégias para reuso da água, economia de energia, realizam reciclagem de materiais, alguns iniciam investimentos em energia solar... e possuem em sua estrutura física uma infinidade de usos para o vidro.

Os condomínios são espaços que reúnem um volume populacional inimaginável de pessoas... mais de 68 milhões conforme a ABRASSP - Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais.

O Jornal do Síndico responsável pela veiculação de notícias, informações e inovações se apresenta para contribuir com este cenário agradecendo aos parceiros pelo ano de 2021 e deseja que 2022 seja de muito Trabalho, Inspiração, Saúde e Paz.

Certamente os condomínios continuarão a sua escalada de bons projetos para se repetir e outros para gestar... que venha 2022!

Márcia Beatriz.

Síndica é colaboradora do JS

Repeteco por Andréa Mattos

Convenção e regimento interno: documentos imprescindíveis na administração do condomínio

A existência de convenção e regimento interno faz uma sensível diferença na administração de um condomínio. Infelizmente, ainda é grande o número deles que não tem estes dois documentos.

A elaboração destes documentos não é complicada e envolve toda a comunidade.

No Brasil, os condomínios sejam eles residenciais, comerciais ou mistos – se dividem, basicamente, em dois grandes grupos: os que possuem convenção e regulamento interno e aqueles que são administrados sem nenhuma regulamentação oficial. E quando se pergunta aos síndicos o motivo pelo qual o condomínio não tem suas regras administrativas e de convivência, a resposta mais comum é: o que mesmo deve conter esses documentos? Parte desta resposta já está presente na lei de condomínios 4.591/64, que dita as regras de votação, composição da diretoria, por exemplo, mas a outra parte, será determinada pela própria assembleia de moradores, que podem expressar as suas preocupações e prioridades. A lei dá essa brecha por entender que cada condomínio possui particularidades que devem ser respeitadas.

Mas, para elaboração de

convenção e do regulamento interno – este último parece mais com o acordo de convivência dos condomínios – a presença de um advogado é indispensável. Ele é quem dará acessoria para o condomínio, tirando dúvidas e orientando para evitar problemas futuros. Por isso, é indispensável a participação de todos os moradores, que têm que opinar, sugerir e ter bem claro as regras que estão se comprometendo a se submeter.

Principais itens

Moradores brigando por causa de animais? O que o regulamento diz respeito à presença deles no condomínio? O uso do salão de festas pode ser feito por qualquer morador? Parentes de condôminos podem agendar reuniões? Quem se responsabiliza? Estas são algumas das perguntas mais comuns entre os condôminos, e por isso estas e outras questões não podem ficar de fora. Abaixo, um quadro formulado por consultores condominiais, que acreditam que nenhum destes itens pode ficar de fora do debate e, conseqüentemente, da convenção e do regulamento interno. Não estão incluídos todos os itens e cada um deve ser analisado separadamente.

Animais – A permissão ou



proibição de animais de estimação no condomínio, construções e obras – reformas ou alterações nas áreas internas privativas são permitidas, desde que estejam dentro do estabelecido em legislação específica para edificação, convenção, não comprometam a estrutura do edifício nem prejudiquem os outros moradores.

Fachada – A legislação de condomínio proíbe qualquer alteração que modifique a fachada do prédio, salvo se for obtida autorização de todos os condôminos.

Os infratores estão sujeitos a uma multa prevista na convenção e podem ser obrigados a desfazer a alteração. Atenção a instalação de grades ou redes protetoras não constitui alteração de fachada, pois visa

a segurança, especialmente de crianças.

Garagem - A utilização de garagem em espaço de uso comum pelos moradores pode ocasionar atritos. Por isso, convém que a convenção estipule regras, como: - identificação para entrada do veículo (selos, cartões, chaves de acionamento, zelador, etc); - demarcação da vaga (fixa, por chegada, por rodízio ou sorteio); - a definição de vagas pelo tamanho do veículo; necessidade de manobras (pelo morador ou funcionário do condomínio); responsabilidade sobre furtos e danos;

Horário – A convenção, o regimento interno ou as assembleias, em função da conveniência da maioria dos condôminos, determinam os horários para realização de mudanças,

uso do salão de festas e de jogos, playground, da piscina, do fechamento das portas de acesso, de uso da garagem, etc. ninguém pode determinar, unilateralmente, os horários.

Piscina – As regras para utilização da piscina, como o horário e época de funcionamento, o exame médico, o uso por visitantes, a contratação de pessoas para segurança e a manutenção são itens que devem ser regulamentados pela convenção ou regimento interno.

Salão de festa – O uso do salão deve ser previsto na convenção ou no regimento interno, no que diz respeito à forma de sua utilização (custo, limpeza, horário, equipamentos etc).

* *Jornalista e colaboradora do Jornal do Síndico*